(3) 事務所

　　ア　事務所の範囲

　　　(ｱ) 本店または支店として商業登記されたもの

 (ｲ) (ｱ)のほか、継続的に業務を行うことができる施設を有し、かつ、宅建業に係る契約を締結する権限を有する使用人が置かれている場所

　　　【留意点】

1. 本店で宅建業を行わなくても、支店で宅建業を行っていれば、本店も「事務所」となります。この場合、本店には営業保証金の供託および専任の宅地建物取引士の設置が必要となります。

本店であるからには、具体の宅建業を行わなくても、支店で行う宅建業について、なんらかの中枢管理的な統括機能を果たしているからです。

1. 支店については、会社法の規定により商業登記しなければならないこととなっていますので、従たる事務所の名称を「○○支店」として免許申請する場合は、商業登記を必ず行ってください。商業登記を行わない場合は、その他の名称（○○営業所、○○店等）を用いて申請することとなります。

イ　事務所要件の適格性

　　　物理的にも社会通念上も独立した業務を行いうる機能をもつ事務所として認識できる程度の形態を備えていることが必要です。

1. テント張りやホテルの一室などは認められません。
2. １つの部屋を他の者と共同で使用する場合も原則として認められません。

　　 ただし、一定の高さ（170cm以上）のある固定式のパーテーションなどにより仕切られ、他の事務所などの一部を通らずに、該当事務所に直接出入りができるときは、独立性が保たれていると認められる場合があります。

1. 区分所有建物などの一室を自宅と事務所として利用する場合も原則として認められません。

ただし、その区分所有建物の管理規約上、事務所としての使用が認められており、かつ、住居部分と区別され独立性が保たれている場合、事務所として認められることがあります。

また、マンション等集合住宅の場合、管理組合の管理規約上、宅建業の事務所としての使用が認められない等、消費者等が出入りする事務所として安定して使用することが困難と認められる場合は、事務所として使用することはできません。

住宅の一部を事務所とする場合

　（可）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（不可）

台所

玄関

居室

**事務所**台所

居室

玄関

台所

居室

居室

居室

**事務所**台所

**×**

**×**

**×**

　※　①玄関部分から事務所に他の部屋を通らずに行けますか。

　　　②生活部分と壁などで明確に区切られていますか。

　　　③事務所としての形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していますか。

同一の部屋（フロアー）に他業者と同居する場合

　（可）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（不可）

ＥＶ

共同通路

**事務所**台所

他業者

事務所

入口

入口

手洗い

ＥＶ

手洗い

**？×**

**？×**

**？×**

**？×**

**？×**

**？×**

他業者

事務所

入口

入口

共同通路

事務室が相互に仕切られていない等。

**事務所**台所

　※　①入口部分から申請者事務所に他の事務所を通らずに行けますか。

　　　②他業者と固定式のパーテーション(170cm程度以上)などで明確に区切られていますか。

　　　③事務所としての形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していますか。

※　申請時点での、間取り図及び写真（①建物の外観、入口付近（商号または名称の表示・看板・郵便受け等）、事務所の内部（報酬額表及び宅建業者票が掲示されていることが確認できるもの）を写したもの）が必要です。