

(3) 事務所

ア 事務所の範囲

(7) 本店または支店として商業登記されたもの

(i) (7)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、具体的な宅建業を行わなくても、支店で行う宅建業について、なんらかの中核管理的な統括機能を果たしているからです。
- ② 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「〇〇支店」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（〇〇営業所、〇〇店等）を用いて申請することとなります。

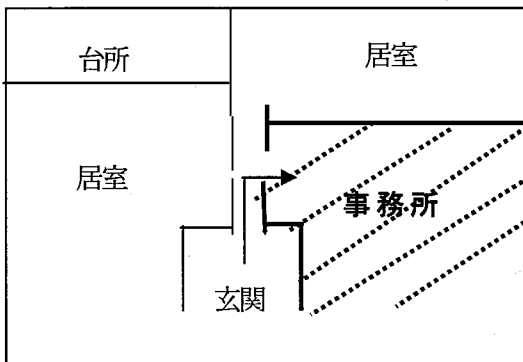
イ 事務所要件の適格性

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。

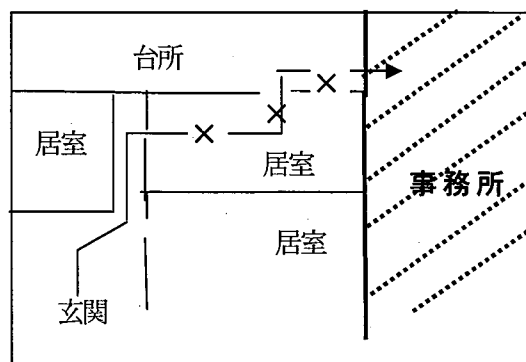
- ① テント張りやホテルの一室などは認められません。
- ② 1つの部屋を他の者と共同で使用する場合も原則として認められません。
ただし、一定の高さ（170cm以上）のある固定式のパーテーションなどにより仕切られ、他の事務所などの一部を通らずに、該当事務所に直接出入りができるときは、独立性が保たれていると認められる場合があります。
- ③ 区分所有建物などの一室を自宅と事務所として利用する場合も原則として認められません。
ただし、その区分所有建物の管理規約上、事務所としての使用が認められており、かつ、住居部分と区別され独立性が保たれている必要があります。
また、管理規約上、事務所の使用が認められない場合など、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)



※ 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。

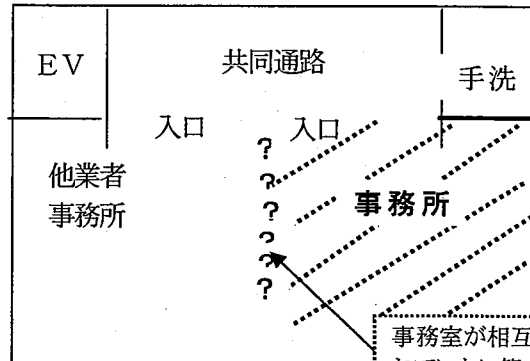
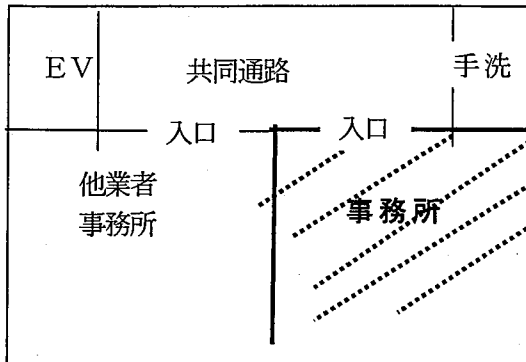
②生活部分と壁などで明確に区切られていますか。

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)



- ※ 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ィション(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)が必要です。

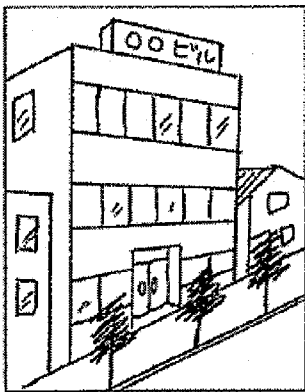
事務所は、社会通念上事務所として認識される程度の独立した形態を備えなければなりません。

そのため、事務所は継続的に業務を行うことができる施設で、かつ独立性が保たれる必要があり、他業者と同一事務所内に同居している場合、自宅を事務所として使用する場合、またはテント張りの施設やホテルの室を事務所として使用する場合は認められません。

ただし、固定式で高さ170cm以上のパーテーション等により仕切られ、原則として他の事務所部分を通らずに、当該事務所に直接入れる場合を除きます。

- カラー写真（「ポラロイド写真」等、印画紙と現像剤と一体となったものは避けてください）でサービス版程度の大きさ（デジカメで撮影しプリンターで印刷したものでも、カラーで鮮明であれば可）
- 申請時点で6カ月以内に撮影したもの。
- 写真は切らないこと。ただしつなぎ合わせる場合を除く。
- 必要に応じて追加を指示する場合があります（室内の状況が不明な場合等）。
- 写真の縦横方向は、撮影、添付とも随意

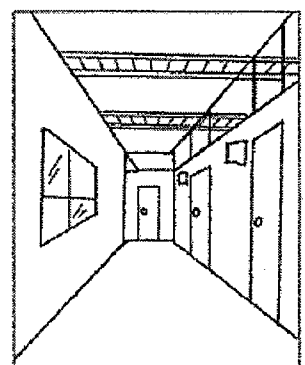
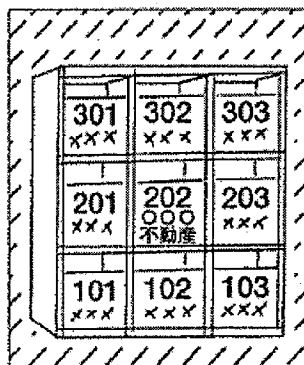
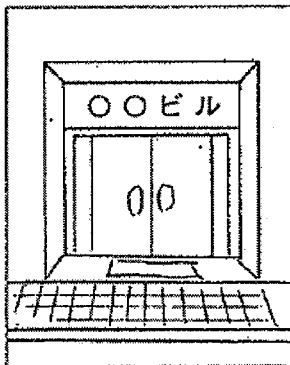
(1) 建物の全景外部



- なるべく離れて、隣接建物の一部も含まれるように撮ってください。

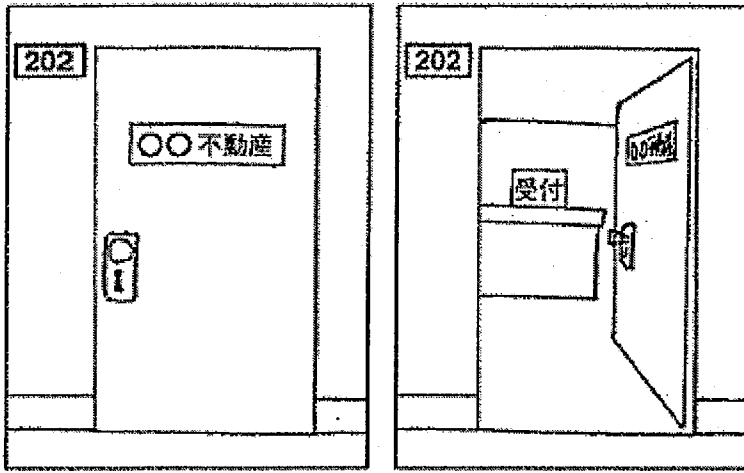
注) 新規の場合は商号、住所、電話番号以外は掲示しないでください。
一枚に収まらないときは、境目が重なる様に2枚以上にわけて撮っても構いません（但し、重なる部分は、のり付けしないこと）。

(2) 建物の入り口



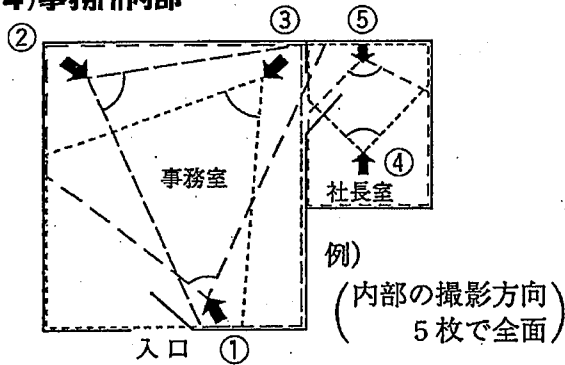
- メールボックス・テナント表示等の階数分かる写真を撮ってください。
- 他業者と同一事務所内に同居している場合、または、自宅を事務所として使用する場合は、平面図を添付の上、共通の入口と事務所の入口の両方の写真が必要です。
また、事務所内が明確に仕切られていることが分かる写真が必要です（廊下部分や共有スペース等の写真を求める場合もあります）。

(3)事務所の入り口



- ドアを閉めた状態と半開き（半ドア）状態であつ中を見通せるもの。
 - 商号又は名称（申請どおり）を掲示したもの（法人の場合は商業登記のとおり）。
 - 部屋番号の表示がある場合、その表示も撮影する。
- (注) 新規申請の場合は商号、住所、電話番号以外掲示できない（売買・仲介の表示や不動産の広告等で免許の有無に関するもの）。

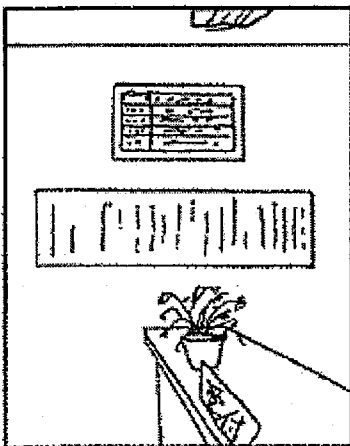
(4)事務所内部



- 事務所内全体の繋がりが分かるように多めに撮影してください。
 - 事務机、ロッカー、応接場所及び電話等の設置状況や業者票、報酬額表の掲示状態がわかるもの。
 - ブラインド、カーテン等はあけた状態で撮影して下さい。
 - 更衣室・休憩室・給湯室等営業に関わらない別室は不要。
- (注) 新規の場合は、業者票、報酬額表の掲示はできない。

※写真に番号をつけ、その番号と撮影した方向を矢印で記入した平面図または間取り図を添付

(5)業者票・報酬額表



宅地建物取引業者票	
免許番号	国土交通大臣 第(3)67654号 大阪府知事
免許証有効期間	平成〇年〇月〇日から 平成〇年〇月〇日まで
商号又は名称	株式会社 〇〇不動産
代表者氏名	建 振 太 郎
この事務所に置かれている専任の取引士	宅 地 花 子
主たる事務所の所在地	大阪市中央区大学前2-1 03-6341-6351

- 来訪者に見やすい場所に掲示したもの。
 - 判読できるもの（判読できない場合は、別に大写しにして下さい）。
 - 申請時点での現免許の内容と合致したもの。ただし、免許換え(知事→大臣/大臣→知事)及び個人→法人の場合は旧(異動前)の業者票を掲示していること。
- (注) 新規の場合は不要。

(6)平面図・間取り図

事務所の概要や独立性が確認できるよう、平面図または間取り図に写真につけた番号と撮影した方向を矢印で記入して添付する。