

# 事務所について

## 事務所とは

継続的に業務を行うことができる施設で、かつ他業者や個人の生活部分からの独立性が保たれる必要があります。

テント張り、ホテルなどは認められません。

一部屋を共同で使用している場合は原則認められませんが、独立性が保たれている（固定式のパーティ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こと）時に限り認められます。

法人にあっては、商業登記簿上の本店が主たる事務所となります。

事務所の所在が免許権者を定める要素となっており、宅建業免許制度において事務所は重要な意味をもっています。

業法第3条第1項において事務所とは「本店、支店その他政令で定めるものをいう。」と規定し、その明確化を図っています。政令では次の二つを業法上の事務所として定めています。

## 1. 本店又は支店

本店又は支店として商業登記簿謄本に登記されたもの

\*本店で宅地建物取引業を行わなくても、支店で宅地建物取引業を営むと、本店も宅地建物取引業の「事務所」となります。本店は支店における宅建業について何らかの中核管理的な統括機能を果たしているためです。本店にも専任の宅地建物取引士の設置・営業保証金の供託等、宅建業の事務所要件に該当することが必要となります。

\*支店の登記があっても、この支店において宅地建物取引業を行わない場合は、「事務所」としては取扱いません。

\*農業協同組合、生活協同組合等の場合（商法4条1項に規定された「商人」以外の者）は、法人登記簿謄本に登記された主たる事務所、従たる事務所が宅建業法にいう事務所となります。

## 2. 前記1の本店または支店のほか、「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」で宅地建物取引業に係る契約を締結する権限を有する使用人を置くもの

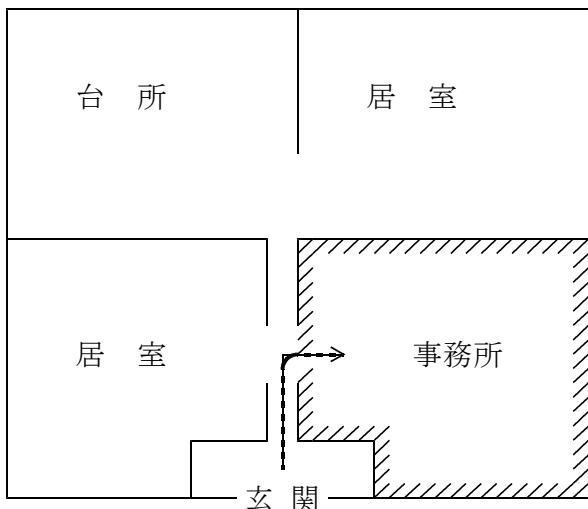
このような場所は、実体上は支店に類似するものといえるので、支店としての名称を付していなくても、従たる事務所として取り扱われます。

例：〇〇営業所、〇〇店、〇〇出張所、〇〇事務所 等

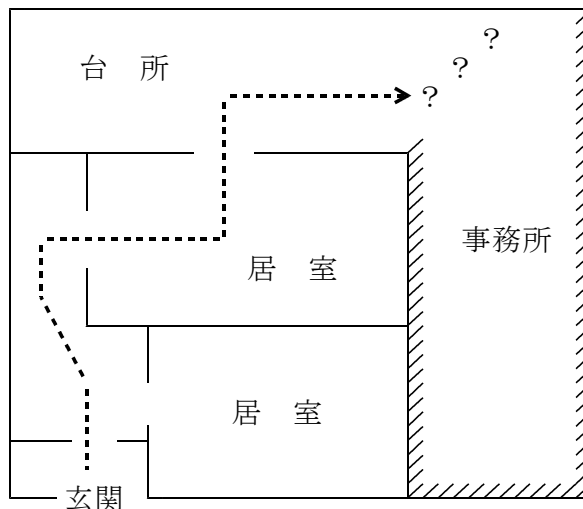
「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」とは、物理的にも社会通念上事務所と認識される程度の形態を備えていることが必要と考えられ、テント張りの案内所など、移動容易な施設等は事務所としては認められません。

住宅の一部を事務所とされる場合の例

(可)



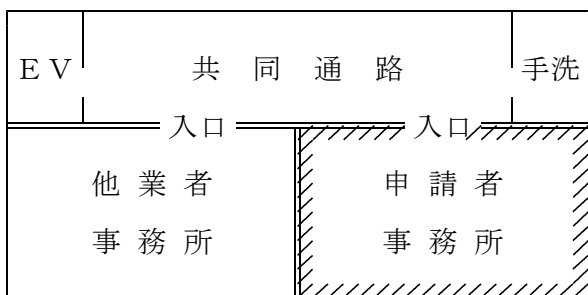
(不可)



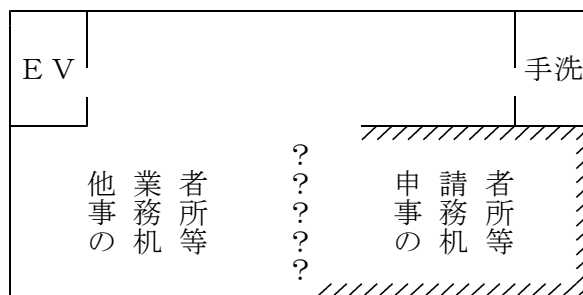
- ① 玄関部分から事務所に他の部屋を通らずに行けるか。
- ② 生活部分と壁などで明確に区切られ、事務所部分と生活部分が容易に行き来できないようになっているか。
- ③ 事務所としての形態が整えられ、かつ事務所としてのみ使用しているか。 等

同一の部屋(フロアー)に他業者と同居される場合の例

(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るか。
- ② 他業者と固定式のパーティションなどで明確に区切られているか。
- 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るか。 等

※ 申請時点での、間取り図及び写真〔事務所内部全面・入口からの経路・入口・建物全体〕が必要です。