

◎宅地建物取引業の事務所の形態（茨城県取扱）

※宅建業法上の事務所については、宅建業者の営業活動の場所として独立して、専属的に、かつ継続的に使用することができるもので、社会通念上の事務所として認識される程度の形態が必要である。

※他の事業者等が使用する区画を共有する事務所は、独立した事務所とは言えず、電話等についても他の事業者等との掛け持ち使用は好ましくない。また、マンスリーオフィス等、短期での契約による事務所は継続的な使用とは言えない。

※以上を踏まえて、本件の基本的事例対応は、次の事項を基準に行う。

① 住居（戸建住宅）の一部を事務所とすることは、原則として認めない。但し、次の条件を満たす場合はこの限りではない。

（ア）外部から直接事務所へ出入りできる。又は、他の居住部分を通らず廊下から事務所へ出入りできる場合は審査案件として対応する（申請の際間取り図を提出すること）。

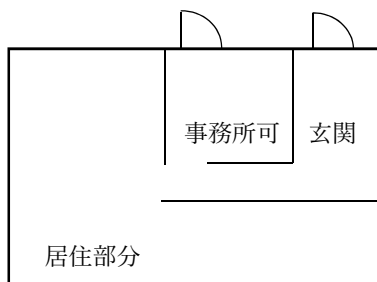
（イ）他の部屋と壁等で間仕切りされている。

（ウ）内部が事務所としての形態を整えている。

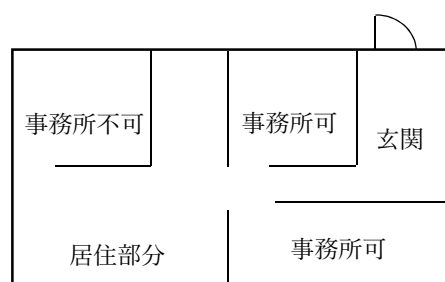
（エ）使用備品等が事務所用として整えてある。

（オ）当該部屋を事務所専用として使用する。

①例示



（外部から直接事務所へ出入りできる場合）



（他の居住部分を通らず廊下から事務所へ出入りできる場合）

② 住居用建物であっても事務所としてのみ使用している場合は、認める。

③ 居住用マンションは、原則として認めない。但し、次の条件を満たす場合はこの限りではない。

（ア）事務所としてのみ使用し、居住している者がいない。

（イ）内部が事務所としての形態を整えている。

（ウ）使用備品等が事務所用として整えてある。

- (エ)管理規約、使用細則等で事務所使用を禁止していない。
- ④ 居住と兼用のマンションは事務所として認めない。但し、次の条件を満たす場合は審査案件として対応する。
- (ア)内部が事務所としての形態を整えている。
- (イ)使用備品等が事務所専用として整えてある。
- (ウ)管理規約、使用細則等で事務所使用を禁止していない。
- (エ)他の部屋と壁等で間仕切りされている。
- (オ)当該部屋を事務所専用として使用する。
- (カ)マンションの入り口から事務所内部がはっきり見渡せるなど、事務所部分と居住部分の明確な区分があること。
- ⑤ 複数の法人等（個人も含む）が同一のフロアに混在している場合は、事務所として認めない。但し、次の条件を満たす場合は審査案件として対応する。
- (ア)通常一般人が簡単に判別できる程度に間仕切り、表示等を施していること。間仕切りについては、おおむね人間の目の高さ以上のもので、簡易に移動できないものであること。
- (イ)該当区画を免許申請事業者のみが専有して使用可能である。
- (ウ)該当区画に他法人等の専有区画を通らず出入りできる。
- (エ)内部が事務所としての形態を整えている。
- (オ)使用備品等が事務所専用として整えてある。

⑤ 例示

