

事務所の要件について

宅地建物取引業者の事務所は独立していることが重要な要件となります。独立性については、次のケースを参考にしてください。（以下の事例は、あくまでも参考です。事案によっては独立性が認められたり、又は認められない場合もあります。）

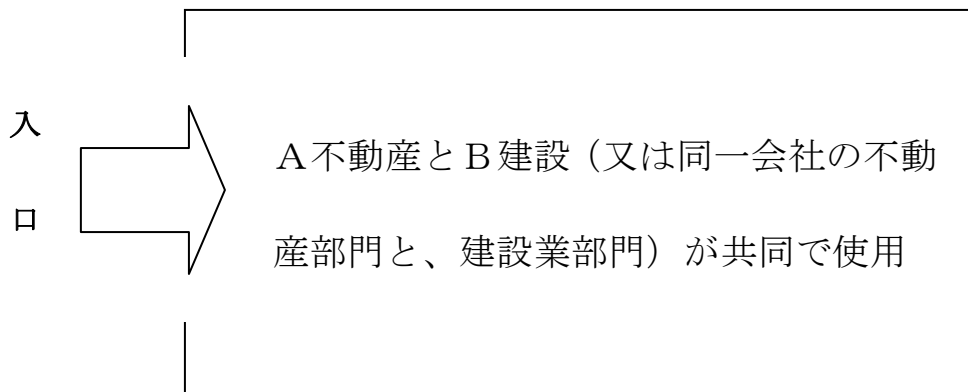
事務所がフロアーを独占して使用していない場合は、申請時に見取図を添付して独立性があることを示してください。

1. オフィスビル又は店舗物件の場合

(1)独立していない例

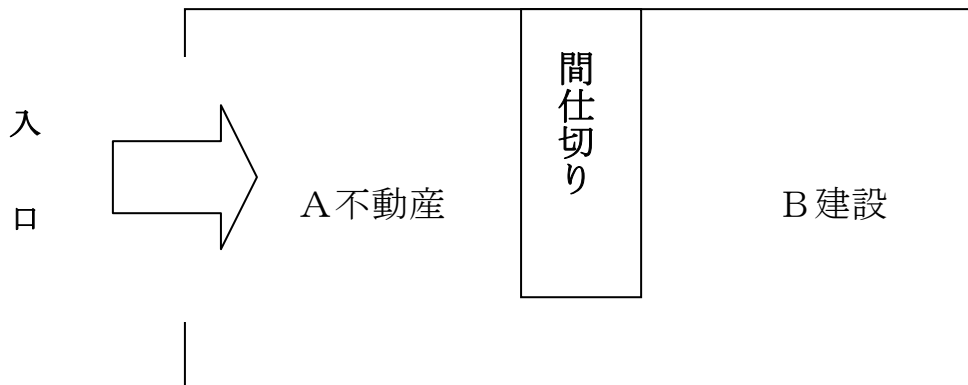
【ケース1（間仕切りなどが何もない場合）】

※A不動産とB建設の代表者が同じ場合に見受けられるケースだが、間仕切りもなく独立はしていない。



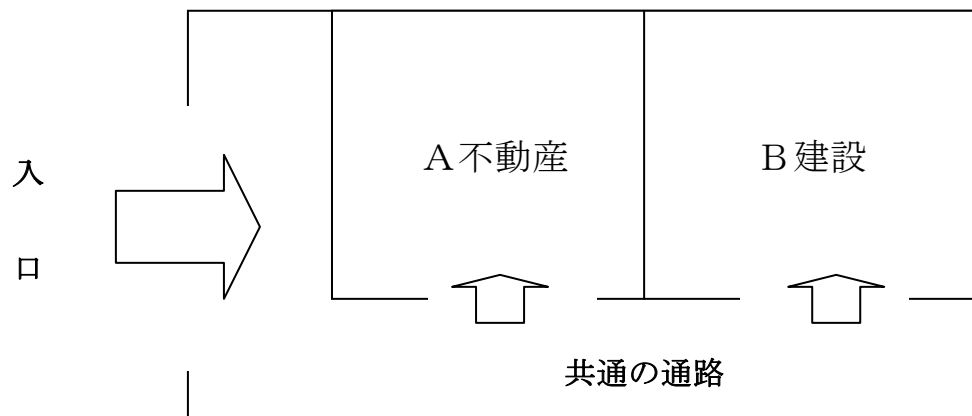
【ケース2（間仕切りはあるが、共通部分がない場合）】

※このケースでは、一応間仕切りはあり、一見独立しているように見えるが、B建設へ行くためには必ずA不動産を通らねばならず、これではA不動産の独立性があるとはいえない。



(2)独立していると認められる例

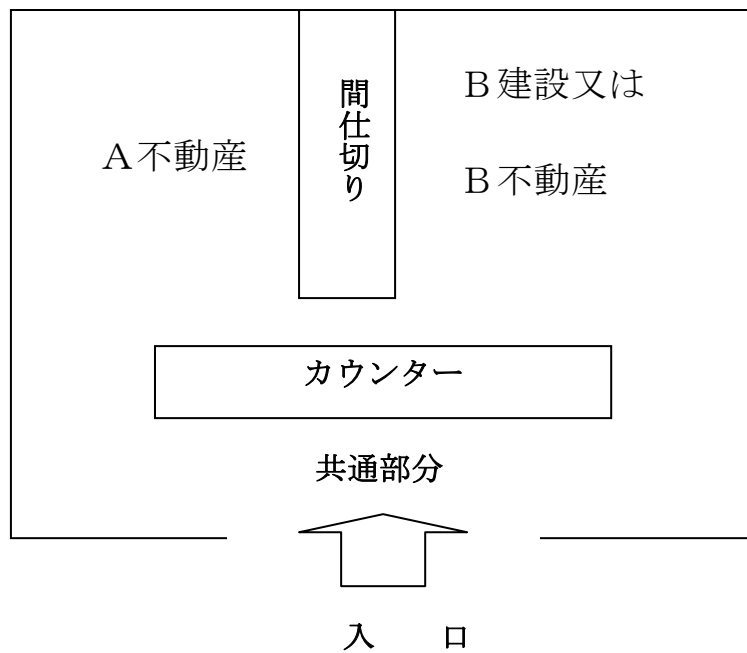
【ケース1（共通の通路を設置した場合）】



【ケース2（共通の部分がある場合）】

※間仕切りについては、原則として約180cm以上の高さがある固定式のパーテーション等で、仕切られていることが必要。

※同一会社の不動産業部門と、その他の兼業部門（建設業部門等）の場合、不動産部門の来客者のプライバシーが保護されると認められる程度の間仕切りが必要。

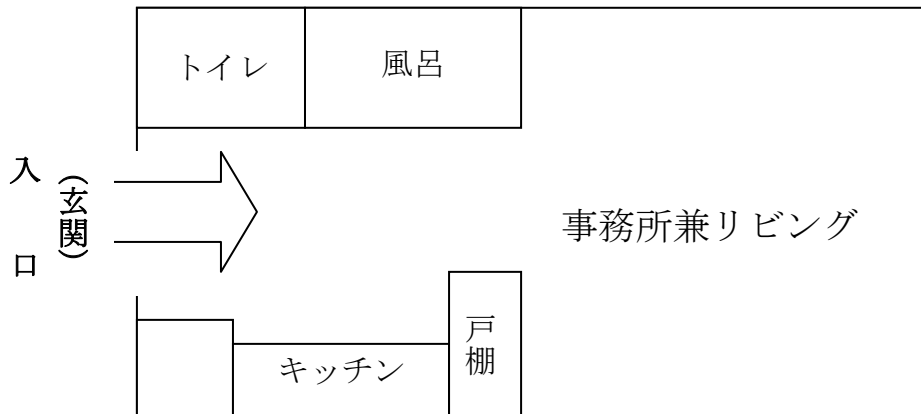


2. 個人の自宅を利用する場合

個人住宅の一室を事務所として利用する場合は、居宅部分と事務所部分を混同しないこと。

(1) 独立していないケース

※事務所と居住部分を混同している典型的な例



(2) 独立していると認められる例

※廊下を通して、それぞれ事務所・居住用部分に行けるような下記の例では、独立性がある。(点線箇所は、折たたみ式の間仕切りを設置する等して、事務所部分と居住部分を明確に分けること。)

