

事務所の要件について

宅地建物取引業者の事務所の独立性について

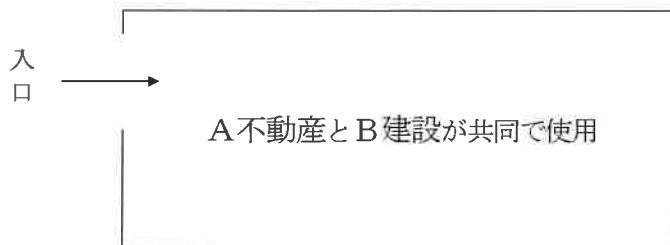
事務所の位置付けは免許の面だけでなく、業務に関する面又は一般消費者に対する面からも重要な意味を持つので慎重な判断が求められる。

中でも独立性については、平面図を徴して（フローアを独占して使用していない場合）次のケースを参考に判断すること。

1 オフィスビル又は店舗物件の場合

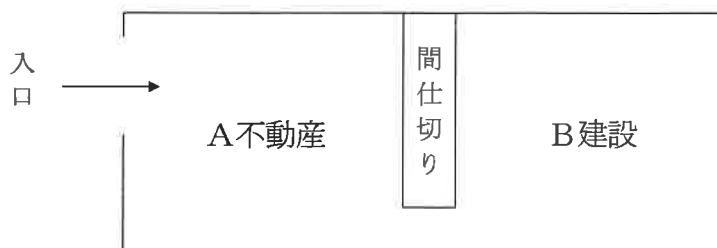
(1) 独立していない例

ケース1（間仕切りなどが何もない場合）



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。

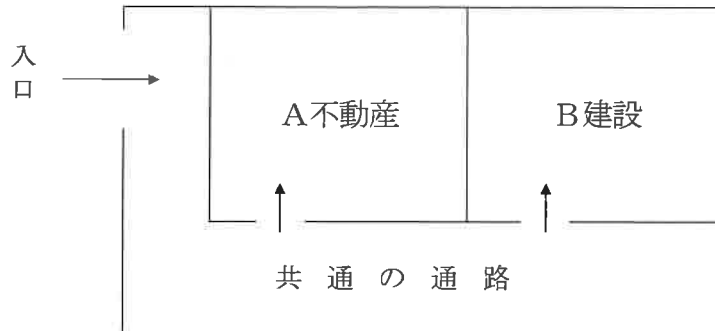
ケース2（間仕切りはあるが、共通部分がない場合）



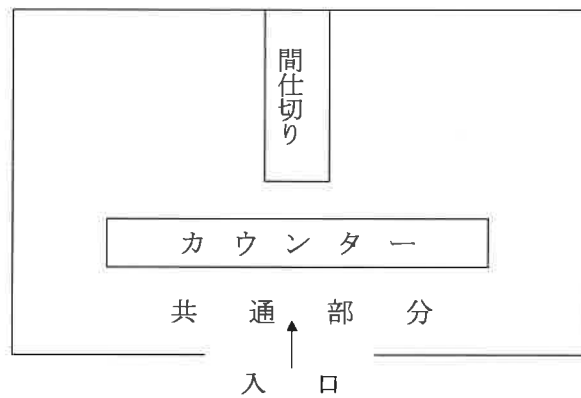
このケースでは、一応間仕切りはあり、一見独立しているように見えるが、Bへ行くためには、必ずAを通らねばならず、これではAの独立性があるとはいえない。

(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)

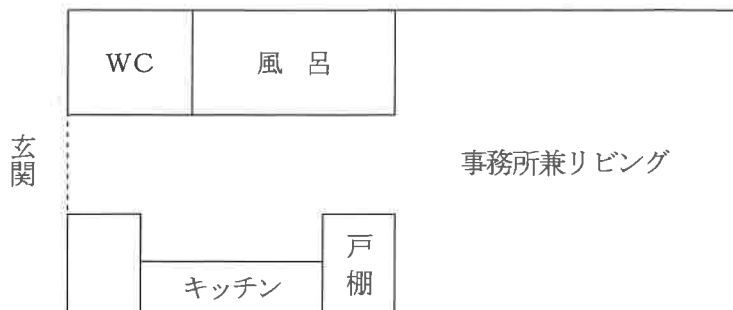


※ 間仕切りについては、原則固定式のものとし、可動式のもの不可としているが、ある程度の高さ（一般消費者が見て仕切られていると認識出来る程度）がある書棚・ロッカーでも代用できるものとする。

2 個人の自宅を利用する場合

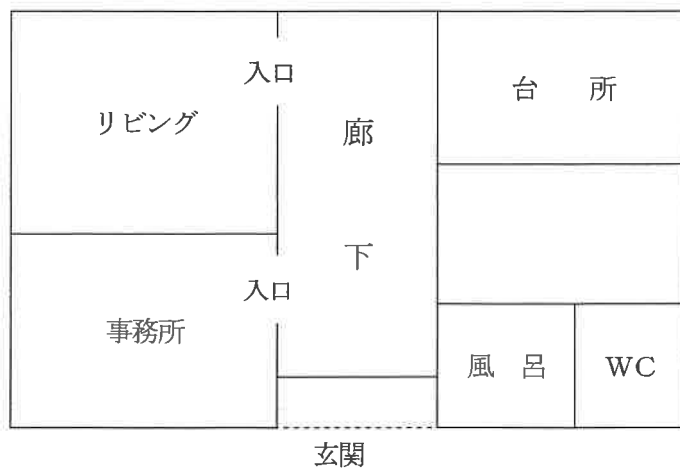
個人住宅の一室を事務所として利用するケースは、個人業者などで代表者の自宅を使う場合が多いが、居住部分と事務所部分を混同している場合があるので、次のケースを参考に判断すること。

(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



廊下を通過して、それぞれ事務所・居住用部分に行けるような上記の例では、独立性がある。