

daily コラム

2016年7月19日(火)

〒810-0001 福岡市中央区天神 2-8-49 ヒューリック福岡ビル7階
税理士法人かさい会計 TEL 092-771-4421 FAX 092-771-1417
Email info@kasai-grp.co.jp

実は一番難しい？

許認可と建物の使用承諾

許認可の基本、「場所」

事業の内容によっては各関係官庁から許認可を得なければ営業できないものがあります。一口に許認可とは言ってもその手続きは多種多様ですが、大抵の手続きで基本となるのが「人」「財産」そして「場所」の3つです。許認可によっては「場所」に対して付与されますので、許認可事業を行う事業者にとってオフィス選びはとても重要になります。

「事業所使用OK」だけでは不十分？

「場所」が要件になる許認可では、まず賃貸借契約書の使用目的に「事業用」と書かれていることが第一前提となります。最近ではSOHO賃貸物件（住居兼事務所）も増えていますので、事務所としての使用が許可されていても契約書上の使用目的が「住居用」となっている場合もあります。「事業所使用OK」の文言だけでは、許認可取得に十分な要件を満たしているとは限らないため、事前に注意が必要です。

分譲マンションでの注意点

では、持ち家を事業所とする場合はどうでしょうか。最近では自宅兼事業所として開業するフリーランスの方なども多く、自分に所有権があれば賃貸借契約を結ぶ必要は

ありませんし、自分が代表を務める法人と賃貸借契約を結ぶにしても、自らが使用承諾をすれば解決するように思われます。この点、一戸建てであれば使用目的の部分で問題になることはあまりないでしょう。一方で、分譲マンションの場合、たとえ自分に所有権があっても、管理規約等で「居住専用」と定められていることがほとんどです。このような場合、たとえば東京都で古物商許可を申請する際には、『分譲、賃貸に限らず、マンションや集合住宅など、使用目的が「居住専用」となっている場合は、所有者や管理会社・組合等から「当該場所を古物営業の営業所として使用することを承諾する」旨の内容の書面（使用承諾書）を作成してもらうこと』になっており、管理会社等から使用承諾書がもらえなければ、たとえその他の要件を満たしていても許可してもらえません。これは、インターネットでの非対面取引を想定している場合も同様です。マンション側としては、治安の面から住人以外の不特定多数が出入りする可能性は避けたいところであり、なかなか使用承諾を得られないのが実情です。手続きそのものよりも、この使用承諾を取ることが、実は一番のハードルかもしれません。

あとは使用承諾書だけなのけど…

