



## 質問

**事務所兼用住宅の可否判断について、注意点を教えてください。**

(相談概要)

管理規約第12条(専有部分の用途)に、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」の規定があるマンションで、ある組合員から、「住宅兼事務所として使用できないか」という相談がありましたが、どのように対応したら良いでしょうか。



## 回答

マンション標準管理規約コメント第12条関係では、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」としています。本件のように、専ら住宅として生活の本拠を置きつつ、事務所としても使用する場合には、少なくとも事務所として使用する時間帯も住宅として生活するのと同様の平穏さを保つことが必要です。したがって、玄関のネームプレートやメールボックスに事務所としての使用が認められる表示をしないことや、頻繁な人の出入りがないこと、事務所の機能にもよりますが日常生活と同等以上の騒音を発しないこと等が当該用途に適合しているか否かの一定の目安となるでしょう。

本件のような専有部分の使用方法に関しては、管理組合で十分検討のうえ、管理規約において予め定めておくことが望まれます。

### <ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。