

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理 規約改正の背景とポイント

住宅局市街地建築課マンション政策室

民泊に関する全国実態調査結果（厚生労働省調査）

1 許可取得の状況

①許可	2,505件(16.5%)
営業種別内訳	
・旅館営業	645件(25.7%)
・ホテル営業	109件(4.4%)
・簡易宿所営業	1,701件(67.9%)
・特区民泊	50件(2.0%)
②無許可	4,624件(30.6%)
③物件特定不可・調査中等	7,998件(52.9%)

2 地域別の許可取得状況

① 大都市圏中心市(※)	
・許可	150件(1.8%)
・無許可	2,692件(32.8%)
・物件特定不可・調査中等	5,358件(65.3%)
② 上記以外	
・許可	2,355件(34.0%)
・無許可	1,932件(27.9%)
・物件特定不可・調査中等	2,640件(38.1%)

※ 大都市圏中心市とは東京都特別区部及び政令指定市(総務省統計局)許可

3 無許可物件の物件タイプ

①共同住宅	2,508件(54.2%)
②戸建て住宅	1,659件(35.9%)
③その他	457件(9.9%)

4 一泊当たりの平均宿泊料

①許可物件	16,571円
②無許可物件	7,659円
③物件特定不可・調査中等	9,240円
全国平均	9,971円

5 宿泊可能人数

①許可物件	6.3人
②無許可物件	4.2人
③物件特定不可・調査中等	4.6人
全国平均	4.8人

6 最低宿泊日数

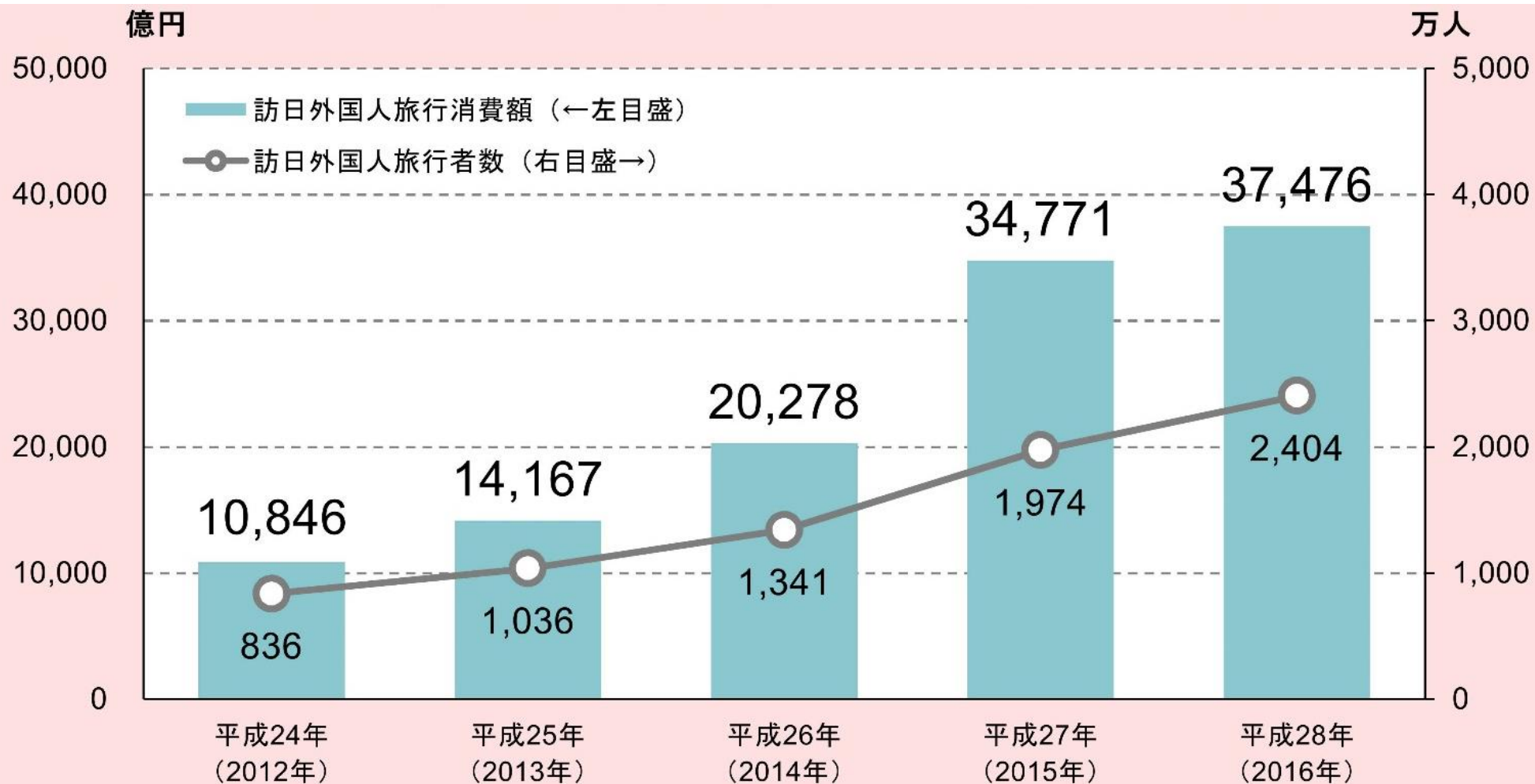
①許可物件	1.3泊
②無許可物件	2.0泊
③物件特定不可・調査中等	1.8泊
全国平均	1.8泊

調査方法: 民泊仲介サイトに登録されている情報を抽出し、集計(全国で15,127件、重複除く)

ただし、旅館業法に基づく許可状況は別途自治体に確認を求めた

調査期間: 平成28年10月～12月

訪日外国人旅行消費額と訪日外国人旅行者数の推移



背景・必要性

- ここ数年、民泊サービス(住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの)が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及。
- 急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、民泊サービスの活用を図ることが重要。
- 民泊サービスの活用に当たっては、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくり、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が急務。

法案の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

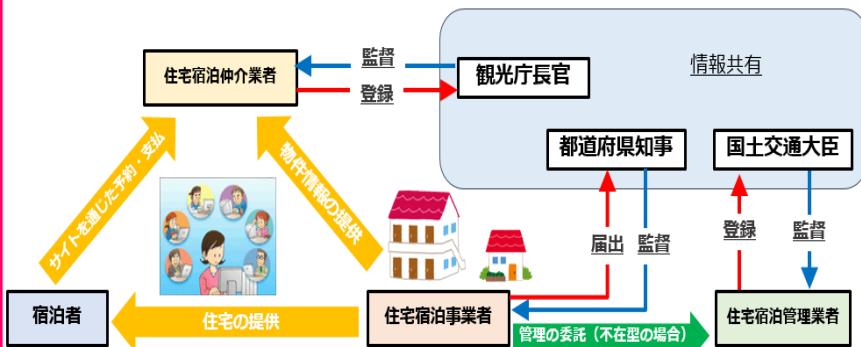
- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**が必要(年間提供日数の上限は180日(泊))とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設
 - ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
 - ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理者に委託することを義務付け
 - ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
- ※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

2. 住宅宿泊管理者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
- ② 住宅宿泊管理者に対し、**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は**観光庁長官の登録**が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、**住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



【目標・効果】

国内外からの観光旅客の来訪及び滞在の促進並びに国民経済の発展 (KPI)

訪日外国人旅行者数
836万人(2012年確定値) ⇒ 2404万人(2016年推計値) ⇒ 4000万人(2020年)

訪日外国人旅行消費額
1.1兆円(2012年) ⇒ 3.7兆円(2016年速報) ⇒ 8兆円(2020年)

地方部(三大都市圏以外)での外国人延べ宿泊者数
855万人泊(2012年) ⇒ 2514万人泊(2015年) ⇒ 7000万人泊(2020年)

日本人国内旅行消費額
19.4兆円(2012年) ⇒ 20.4兆円(2015年) ⇒ 21兆円(2020年)

住宅宿泊事業者に係る制度

- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**
(氏名、住所、住宅の所在地その他)が必要

※ 年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(例:日数(期間)制限条例)の創設

※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

- ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**を義務付け

＜住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置＞

- (1) 宿泊者の衛生確保の措置
- (2) 避難機器設置等の安全確保の措置
- (3) 外国語による施設利用方法の説明
- (4) 宿泊者名簿の備付け
- (5) 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明
- (6) 苦情等の処理
- (7) 契約の仲介を委託する場合、登録を受けた旅行業者
又は住宅宿泊仲介業者へ委託
- (8) 標識の掲示
- (9) 年間提供日数の定期報告

- ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

- ④ **都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令、報告徴収、立入検査)を実施** ※ 罰則あり

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正について①

- 住宅宿泊事業法成立に伴い、平成29年8月29日に改正。
- 自治体・マンション関係団体等に同日通知を行い、管理組合への周知を依頼。

1. 背景・経緯

住宅宿泊事業法が成立し、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（いわゆる民泊）が実施され得ることとなる。分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間によく御議論いただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましいものと考えられる。

このため、国土交通省において、マンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示すこととしたもの。

2. 改正の概要

① 住宅宿泊事業の実施を可能とする場合と禁止する場合の条文を提示

→専有部分の用途を定める第12条を改正し、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示した。

② 関連の留意事項を提示

→「マンション標準管理規約コメント」（解説）において、住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している等のいわゆる家主居住型のみ可能とする場合等の規定例を示すなど関連の留意事項も示した。

標準管理規約改正案についてのパブリックコメントの実施結果

1. 意見の概要

- ・平成29年6月19日～7月18日の、30日間で意見募集。
- ・294者(団体を含む)から、1,120件の意見が寄せられた。

2. 主な意見と考え方

パブリックコメントにおける主なご意見等	国土交通省の考え方
<ul style="list-style-type: none">・住宅宿泊事業法の施行までに、管理規約改正が間に合わない場合の対応や考え方についてコメントに記載してほしい・民泊を実施する際の届出書に、マンション管理規約の添付を義務化し、管理組合がどのように考えているか確認すべき	→住宅宿泊事業法の実際の運用に当たっては、マンションで住宅宿泊事業を実施する場合については、住宅宿泊事業者の届出の際に、民泊を禁止する旨の管理規約等がない旨を確認したいと考えております。なお、管理規約の改正までには、一定の期間を要することから、 管理規約上に民泊を禁止するか否かが明確に規定されていなくても、管理組合の総会・理事会決議を含め、管理組合として民泊を禁止する方針が決定されていないことについて届出の際、確認する予定 としております。
<ul style="list-style-type: none">・住宅宿泊事業者が宿泊者に対して、守るべきルール等の説明をすべき	→住宅宿泊事業法においては、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して、宿泊者への説明義務(外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて説明しなければならない)や苦情対応義務など、周囲への悪影響を抑制するための措置が義務付けられております。一方で、 住宅宿泊事業を認める場合には、管理規約の細則等で宿泊者に対して守るべきルールを定める ことも考えられます。
<ul style="list-style-type: none">・周辺住民への事前説明や同意が必要ではないか	→住宅宿泊事業法においては、住宅宿泊事業者による周辺住民への説明義務は課されておきませんが、住宅宿泊事業を行う施設に標識を掲示するとともに、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して宿泊者への周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明義務や、苦情対応義務などが設けられております。加えて、 住宅宿泊事業法に係るガイドラインにおいて、事業者から周辺住民への事前説明を行うことを推奨すること等 について、検討して参ります。
<ul style="list-style-type: none">・行政として監視体制を確立することが必要・民泊問題を相談する窓口を一本化して設けることを要望する	→住宅宿泊事業者に対しては、住宅宿泊事業法上、都道府県が指導監督を行うこととされております。また、住宅宿泊事業者は、周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければならないとされております。なお、 民泊に関する苦情窓口についても設置される予定 となっております。

マンション標準管理規約改正の内容(概要)

1. マンション標準管理規約(単棟型)を以下のとおり改正

住宅宿泊事業を実施する場合

第12条 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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

住宅宿泊事業を禁止する場合

第12条 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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

2. コメント(解説)において、関連の留意事項も提示

- 家主居住型のみ可能とする場合
- 新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合
- 新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合

の規定例等も提示する

※なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、マンション標準管理規約(団地型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)についても行った。

平成28年11月11日通知発出

1. 通知の趣旨

- ・特区民泊の事業者による周辺住民への事前説明や苦情処理対応の手續が、政省令上規定された。
- ・これにより、認定申請前の段階で、当該マンションで特区民泊の実施見込みがあることを、管理組合が認知できるようになる。

2. 内容(推奨される対応)

- ・事業者から事前説明があった場合、当該マンションにおいて特区民泊を実施するか否かについて、区分所有者間(管理組合)でよく議論の上、できる限り管理組合として方針を決定
- ・できるだけ管理規約において明記する等、事業者・区分所有者だけでなく、承継人や占有者に対しても方針を告知することが望ましい
(それ以外の特区民泊実施区域内マンションの場合)
- ・事前説明がない場合、必要に応じ、あらかじめ、管理組合で議論の上、管理規約等において方針を告知しておくことが望ましい
- ・新規分譲マンションは、分譲事業者において、あらかじめ、規約上で方針を明示しておくことが考えられる

3. 規定例

特区民泊を実施する場合

第12条 ……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。

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

特区民泊を禁止する場合

第12条 ……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。

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

使用細則に委ねる場合

第12条 ……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。

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

平成29年10月26日通知発出

背景

- 民泊事業を開始するには、以下2種類の方法があります。
 - ①国家戦略特区による、営業日数上限の無い特区民泊(平成25年12月国家戦略特区法)
 - ②全国を対象に、年間180日を営業日数上限とする全国民泊(平成29年6月住宅民泊法)
- 平成29年8月に、国土交通省から、民泊をお考えのマンション管理組合及び関係者の方々に向け、全国民泊の導入に対応して改正された「マンション標準管理規約」が公表され、全国民泊を位置づける場合の規定例が示されました。このため、**全国民泊のみならず、特区民泊の可能性を検討しているマンション管理組合の皆様向けに、両民泊を位置付ける場合の、マンション管理規約の規定例をご紹介します。**



規約改正のパターン

＜マンションの管理規約には、通常、用途制限に関する以下のような規定がおかれています。＞
「第〇条 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。」

それぞれの判断に応じて、本条文にパターン①～③のいずれかの規定を追加してください。

- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに認める → 次ページ パターン①
- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに禁ずる → 次ページ パターン②
- 今すぐ判断できないが、特別議決(3/4の賛成)を要せず、通常議決で決することの出来る使用細則に委ねる規定を置いておく → 次ページ パターン③

＜新築の場合＞

- 管理方針が明確な場合、予めパターン①か②を選択しておくことをおすすめします。
- 将来の状況に応じてルールを見直しやすくするよう、パターン③のようにしておくのも、一案です。

＜既築の場合＞

- 管理方針が明確になった時点で、特別議決により、パターン①～③への改正を行ってください。
- ただし、こうした改正を行わなくとも、**特区民泊を明示的に禁ずる規定が無い限り、特区民泊の認可対象とすることは可能です。**

- 管理規約の該当条文（第1項）に、判断に応じて、以下のパターン①～③の第2項及び第3項を追加する改正を行ってください。なお、片方の民泊を許容し、他方を禁止するように規定を組み合わせることも可能です。

「第〇条 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。」

パターン①

(1) 両方を許容する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

パターン②

(2) 両方を禁止する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

パターン③

(3) 両方を使用細則に委ねる場合

- 2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

第12条関係（専有部分の用途）

② 住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業については、第2項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。

さらに、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

標準管理規約にてお示した規定例をもとに、あらかじめ管理規約において、住宅宿泊事業が可能か禁止かを明確化しておくことが望ましい。いわゆる違法民泊は規約を改正するまでもなく当然に禁止されているものである。

既に管理組合において、民泊全般を禁止する旨の規定を定めているところもあると考えられる。また、シェアハウス等も含めて民泊全般を禁止する規定を定めることも考えられる。

③ マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。

多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられているというマンションの特性に鑑みれば、個別のマンションの事情によっては、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である等のいわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするケースも考えられる。（中略）

さらに、個別のマンションの事情によっては、このようないわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において宿泊させる場合（いわゆる家主同居型）に限り可能とするケースも考えられる。

家主居住型とは、例えば同じ建物内に複数の住戸を所有しており、そのうちの一つを自己居住として、他を民泊の用途に供する場合をいい、家主同居型とは、例えば自己居住している住戸の一室を民泊の用途に供する場合をいう。（いわゆるホームステイ型）

事業者が、民泊を行う住戸と同じ建物内に居住していることや、ホームステイ型であることをもって、住宅宿泊事業を許容するか否かを判断することも有効な手段である。

第12条関係（専有部分の用途）

④ 新規分譲時の原始規約等において、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。

区分所有者の意思が明確でない新規分譲時には、原始規約等において使用細則に委任することとし、引き渡し後に各区分所有者が民泊の可否を決めることもあり得る。使用細則の制定、変更は総会決議によって決する。

⑤ (イ) の場合において、住宅宿泊事業の実施そのものだけでなく、さらに、その前段階の広告掲載等をも禁止する旨を明確に規定するため、「区分所有者は、前2項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

違法民泊の実態が疑われても、違法の事実を突き止めるのに労力を要することから、広告掲載の事実を持って管理規約違反であるとするのも有効な手段である。

第15条関係（駐車場の使用）

⑤ 第3項は、家主同居型の住宅宿泊事業を実施する場合は、対象としていないと考えられる。

第15条第3項の「区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う」旨の規定は、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において宿泊させる家主同居型においては、当てはまらなないと考えられる。

第18条関係（使用細則）

- ④ 第12条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、必要に応じ、住宅宿泊事業法第13条に基づき掲げなければならないこととされている標識の掲示場所等の取扱いについて、あらかじめ使用細則において明確化しておくことが望ましい。

住宅宿泊事業法において、公衆の見やすい場所に標識を掲げることとなっているため、住宅宿泊事業を許容する場合には、あらかじめ使用細則で掲示場所等の取扱いを定めておくことが望ましい。

住宅宿泊事業を許容する場合には、使用細則等で宿泊者に対して守るべきルールを定めることも有効であると考えられる。

第19条関係（専有部分の貸与）

- ④ 第12条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、管理組合が事業開始を把握することがトラブル防止に資すると考えられるため、例えば、「区分所有者は、その専有部分において住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業を実施することを内容とする、同法第3条第1項の届出を行った場合は、遅滞なく、その旨を管理組合に届け出なければならない。」等と規約に定めることも有効である。また、宿泊者等からの誓約書については提出義務を免除する旨を定めることも考えられる。

管理組合において、どの住戸が住宅宿泊事業を行っているかを把握するため、行政に届出を行った際には、管理組合にも遅滞なく届出するよう義務を課すことは有効な手段である。

個々の宿泊者から規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を求めることは管理組合にとって過大な事務負担となり得る等の理由により、免除することも考えられる。

管理規約を改正する必要があるのか？

住宅宿泊事業法における「住宅」の要件を満たす住宅については、民泊が解禁されることとなり、分譲マンションにおいても民泊が実施され得ることとなる。標準管理規約第12条において、「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。」と規定しており、同規定を準拠した管理規約も多いと思われるが、上記規定をもって住宅宿泊事業の可否を解釈することは難しいため、トラブル防止のためにも、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、明確化しておくことが望ましい。

すでに管理規約を改正している場合、あらためて改正する必要があるのか？

今回、住宅宿泊事業の可否について、第12条第2項における規定として示したが、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」等、住宅宿泊事業を包含する事業の可否について、管理規約上すでに定めている場合、あらためて管理規約を改正する必要はない。

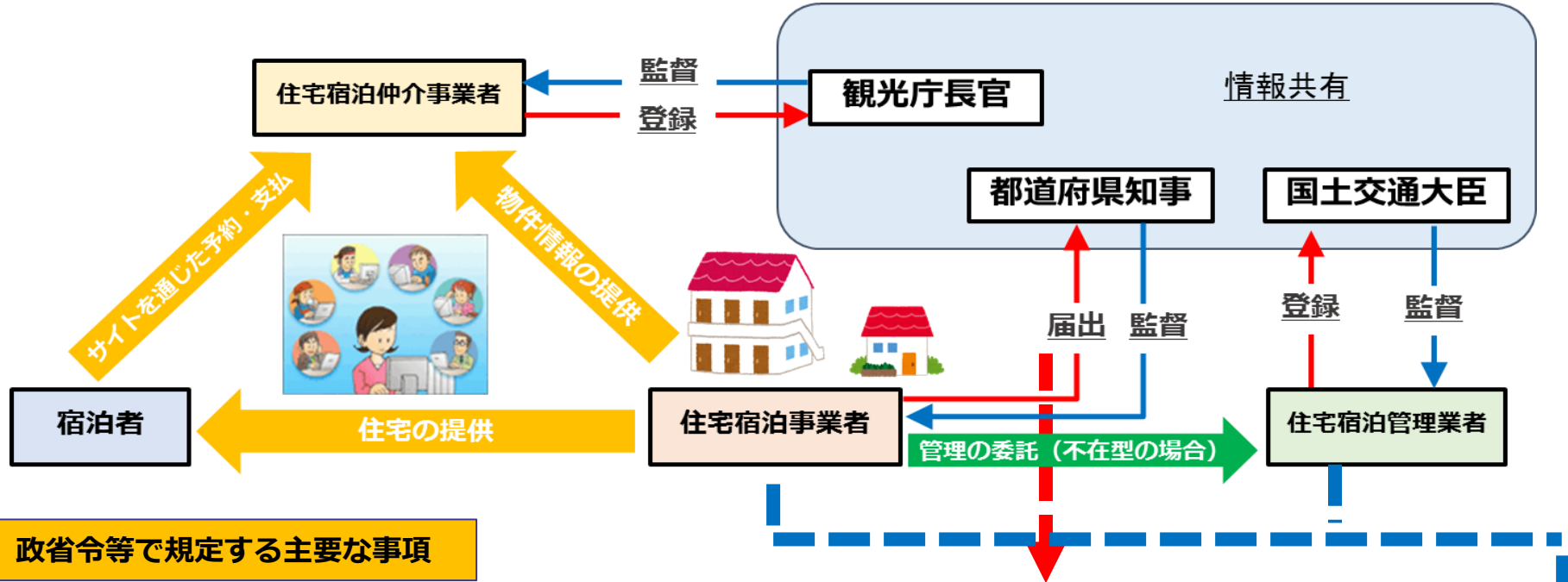
いつまでに管理規約を改正しなければならないのか？

住宅宿泊事業法の施行は、来年6月15日からとなっているが、手続の準備期間が設けられており、来年3月15日から、住宅宿泊事業の都道府県等への届出の手続が開始される。

個々の管理組合においては、標準管理規約を参考にして、可及的速やかに住宅宿泊事業を許容するか否かについて、明確化しておくことが望ましい。

住宅宿泊事業の届出について①

- 住宅宿泊事業法の施行に向け、政省令、ガイドライン等において規定すべき主要な事項は以下のとおり。
(平成29年6月16日公布、平成30年6月15日施行)



政省令等で規定する主要な事項

① 事業開始の届出に関する事項

- 対象とする「住宅」の要件

○ 届出書に添付しなければならない書類

② 事業運営に関する事項

- 宿泊者名簿の内容 ○ 宿泊者の本人確認 ○ 標識の掲示 ○ 定期報告の頻度

③ その他

- 条例で事業の実施期間を制限できる場合 ○ 近隣住民への事前説明の推奨
○ 宿泊日(1日)の算定基準・管理方法

<住宅宿泊事業法関係規定>

(届出)

第三条 (略)

2 前項の届出をしようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、次に掲げる事項を記載した届出書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 法人である場合においては、その役員の氏名

三 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合にあつては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)

四 住宅の所在地

五 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地

六 第十一条第一項の規定による住宅宿泊管理業務の委託(以下単に「住宅宿泊管理業務の委託」という。)をする場合においては、その相手方である住宅宿泊管理者の商号、名称又は氏名その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

七 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

3 (略)

政省令等で規定する事項

届出書の様式等を定め、届出書の記載事項は、

○ 届出住宅の規模等

○ 住宅宿泊管理業務を委託する場合には、住宅宿泊管理者の商号、名称等

○ 住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾の旨

○ 住宅が区分所有建物である場合には規約で住宅宿泊事業が禁止されていない旨(規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がない旨)

等とする。

住宅宿泊事業の届出の際の添付書類

<住宅宿泊事業法関係規定>

(届出)

第三条 (略)

2 (略)

3 前項の届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第一項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

政省令等で規定する事項

- 届出書に添付する書類は、
 - ・ 住宅の図面、登記事項証明書
 - ・ 住宅が賃借物件である場合の転賃の承諾書
 - ・ 住宅が区分所有建物である場合には規約の写し(規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は「管理組合に禁止する意思がない」(※)ことを確認したことを証する書類)
 - ※「管理組合に禁止する意思がない」ことは、管理組合の理事会や総会における住宅宿泊事業を禁止する方針の決議の有無により確認する予定
- 等とする。

また、ガイドラインにおいて、

- 事業者から周辺住民への事前説明を行うことを推奨(合意を得ることを義務化はしない)等とする方向で検討中。

住宅宿泊事業の届出について④

届出の際に管理規約への違反がないことについては、以下の通り確認する

○ 届出書に、管理規約等において住宅宿泊事業が禁止されていない旨のチェック項目を設ける

↓ 管理規約等において禁止されていないことを裏付ける書面として、以下の添付を求める

○ 専有部分の用途に係る管理規約条項の写しの提出

住宅宿泊事業を許容する旨の規定と
なっている場合

住宅宿泊事業を許容する旨の規定と
なっていない場合

標準管理規約

(専有部分の用途)

第12条 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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

追加の
書類不要

○ 管理組合に住宅宿泊事業を禁止する意思がないことを確認したことを証する書類を添付

住宅宿泊事業の届出について⑤

管理組合に確認したことを証する書面として、以下を例として示す方向で検討中

※届出者が、管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会・理事会で決議されていない旨を確認した誓約書

又は

※法成立以降（H29.6月以降）の総会・理事会の議事録

標準管理規約改正についての管理組合への周知について

①地方公共団体への通知

全国の地方公共団体のマンション担当部局及び住宅宿泊事業担当部局に対して、通知により改正内容を周知徹底

②管理会社への通知

一般社団法人マンション管理業協会(協会加盟の管理会社は全国のマンションの約9割の管理業務を委託)等を通じて、管理会社や管理組合への周知を依頼

③セミナーの開催

公益財団法人マンション管理センターが開催する管理組合向けのセミナーでの説明

④相談体制の整備

マンション居住者や管理組合からの相談に対応する体制の整備

※体制の整備:新設予定のワンストップ相談窓口(民泊コールセンター)やマンション管理センターに設置されている電話相談窓口

⑤管理規約改正に取り組む管理組合への助言

管理規約改正に取り組む管理組合に助言する社団法人等への助成

※ 標準管理規約改正内容は国交省ホームページに掲載されているので参照されたい。

民泊コールセンターの設置について

施行後に想定される事態



〈近隣住民の声〉

- 標識に連絡先は書いてあるけど、連絡することでかえってトラブルにならないか不安。
- 標識の掲示もないのに不特定多数の外国人が出入りしている。

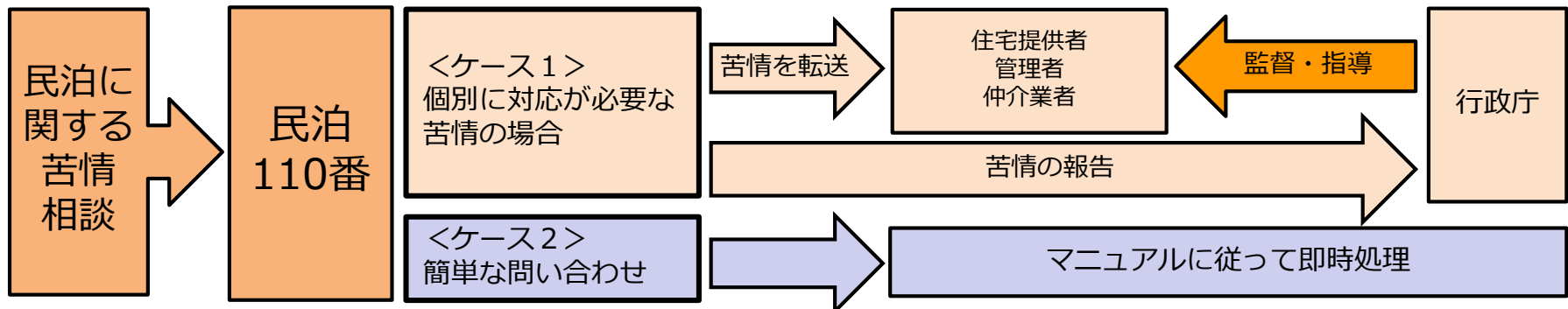
- 利用者が夜中に大騒ぎ
- ゴミ出しのルールを守らない 等

※法律上、住宅宿泊事業者には標識の掲示を義務付ける。

民泊コールセンター 想定機能

- ① 苦情の内容に合わせて適切な連絡先の交通整理。たらい回しを防止。
(監督権限がないため、苦情の対応は行わず、対応すべき事業者及び所管行政庁への連絡を仲介)
- ② 苦情に該当しない、一般的な質問の場合はその場で対応。

事業スキーム図



管理規約において、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、明確化しておくことが重要である！

改正の手續が住宅宿泊事業法施行までに間に合わない場合は、少なくとも総会あるいは理事会において、住宅宿泊事業を許容するか否かの方針を決議しておくことが重要である！

来年3月15日からは住宅宿泊事業の届出が開始されるので、それまでに、管理組合として上記いずれかの決議を行うべく、速やかに検討を始めることが重要である！