

分譲マンションにおける住宅宿泊事業（いわゆる民泊）の届出について

本年 6 月、住宅宿泊事業法（以下法という。）が成立し、一定のルールのもと民泊が解禁されることとなり、今後、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ります。**住宅宿泊事業を営む者は都道府県知事等に届出を行うこととなり、平成 30 年 3 月 15 日から届出の受付が開始**されることとなります。

1. 住宅宿泊事業法における届出の仕組みについて

住宅宿泊事業は、届出制となります。届出の際、都道府県等は、「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」を確認することとしています。

具体的には、

- ①届出書の記載事項として、**「管理規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定め（※ 1）がない旨（当該規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合には、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない（※ 2）旨）」**を求める（法施行規則第 4 条第 3 項第 1 3 号）。

～法施行要領（ガイドライン）～

- ※ 1 住宅宿泊事業を明確に禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合も含む。
- ※ 2 「管理組合に住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない」とは、**管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないこと**である。

- ②さらに、それを裏付ける添付書類として、**「専有部分の用途に関する管理規約の写し」**の提出を求める。

ただし、管理規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、**「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むこと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（※ 3）」**の提出をさらに求める（法施行規則第 4 条第 4 項第 2 号ルおよび同項第 2 号ヲ（同項第 2 号ホで準用する場合を含む））。

～法施行要領（ガイドライン）～

- ※ 3 **「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や理事会で決議されていない旨を確認した誓約書（※ 4）」**又は、**「法成立（平成 29 年 6 月）以降の総会および理事会の議事録」**等の書類が考えられる。
- ※ 4 誓約書には、報告した相手（理事長等）の氏名・役職・連絡先等を記載し、内容について疑義がある場合には、都道府県等から管理組合等へ問合せを行うこともありうると思われる。

2. 「マンション標準管理規約」の改正

国土交通省では、8月29日にマンション管理規約のひな型である「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しました。

個々の管理組合においては、今回の改正の趣旨を踏まえ、これ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を管理規約上明確化すべく議論をしていただくことが極めて重要であると考えております。

改正の概要

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。

1. マンション標準管理規約(単棟型)を以下のとおり改正

住宅宿泊事業を可能とする場合	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項の届出を行って管轄同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。	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項の届出を行って管轄同法第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
 - 住宅宿泊事業の実施にあたり管理組合への届出を求める場合
 - 住宅宿泊事業を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合
 - 住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合
- 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(回地型)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。

3. 管理規約の改正を検討するにあたっての留意点

- ・法の全面施行は、平成30年6月15日からとなっておりますが、手続の準備期間が設けられており、平成30年3月15日から一部施行され、住宅宿泊事業を営む者の都道府県等への届出の手続が開始されることとなります。民泊をめぐるトラブルを未然に防止するためには、**届出手続きが開始される平成30年3月15日までに管理規約の改正等を行う**必要があり、個々の管理組合においては、マンション標準管理規約の改正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を管理規約上明確化すべく議論をしていただくことが極めて重要であると考えております。
- ・区分所有者間でよく議論をした結果、民泊を禁止したい場合には、**住宅宿泊事業を禁止する旨の定めを規約上明確化しておく**ことが望ましいものと考えられます。規約改正の手続き等が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、住宅宿泊事業を禁止する方針を決議し、さらには議事録を作成しておく**ことが必要となります。