

マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人 (NPO) 長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2017年 (平成29年) 12月15日 第14号

マンション民泊禁止なら早急に管理規約の改正を！

住宅宿泊事業法による民泊受付が3月15日スタート

■住宅宿泊事業法 (民泊新法) 成立

2017年6月に住宅宿泊事業法が成立。特区に限らず一定条件のもと全国で民泊が可能となる法律が成立しました(法律の施行は2018年6月15日)。この法律は、来日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、事業を実施する場合の一定のルール(特区民泊とは異なり年間営業日数の上限は180日以内、家主不在型の場合は事業の適正な遂行のための措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付けなど)を定めたものです。

■民泊とは

旅行者などが宿泊用に提供された戸建やマンションなど一般の住宅の全部又は一部を利用して“対価を払って”宿泊することを民泊といいます。多くはインターネットの民泊仲介サイトに登録され、部屋の清掃などは代行業者に委託していると言われています。

「Airbnb」「とまりな」「HomeAway」「自在客」などが有名で、1部屋1万円前後から1万5千円程度という割安感から急増しているようです。

国家戦略特区による民泊(特区民泊)

訪日外国人が2,400万人(2016年)にもおよび、その経済効果も4兆円に迫る勢いと言われています。政府は日本を観光立国とすべく多くの外国人旅行客を受け入れる政策を採っています。その一環として2015年から国家戦略特区で一定の条件(最低宿泊日数の規制、部屋の床面積が原則25㎡以上、滞在者名簿の据置き義務、周辺住民に対する適切な説明義務、苦情等に対する適切な処理体制など)のもと限定的に民泊を認めることにしました。この国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例が施行されている地域で特定認定を受けて行うのが特区民泊です。

■違法民泊・ヤミ民泊・隠れ民泊

宿泊料を徴収して、反復継続して宿を提供する場合は旅館業法の適用対象となり、簡易宿所営業の許可が必要になりますが、許可を得ずにサービスを行ういわゆる「違法民泊」が見受けられます。民間仲介サイト登録情報のうち営業許可の確認ができたのは16.5%にすぎず、そのほかの多くは無許可営業と考えられ、無許可営業の54.2%が共同住宅でした。2016年度に自治体が施

設の指導や調査に乗り出した件数が全国で1万849件に上ったことを厚生労働省が発表していて、訴訟に発展したケースもあるようです。

■管理組合に早急に求められる判断

管理組合は、住宅宿泊事業法等による民泊を容認するか禁止にするか、組合員の合意形成を早々に図り、**管理規約を改正して、その意思を賃借人も含めた全ての関係者および外部へも明確にしておく必要があります。**

■懸念されるマンション内での様々なトラブル

すべての事例で問題が起こっている訳ではありませんが、民泊には不安な要素が沢山あります。

<保安上の問題>

- オートロックの意味がなくなり、セキュリティがやぶられた
- 見知らぬ人の出入りでマンション生活が不安になった
- ストーカーや犯罪組織に利用されかねない
- 防犯カメラはマンションの外側に向けて設置していて、中での犯罪に対応できない
- インターホンを間違えて鳴らされる
- ビールの缶や火がついたままの煙草が上からバルコニーに落ちてきた

<公衆衛生上の問題>

- 汚れたシーツが放置される
- ゴミ出しルールが守られない
- 薬物の使用や感染症が心配

<資産価値の問題>

- 共用部分の傷みが激しい
- マンションの取引価格が低下した

<他の居住者とのトラブル>

○ 夜中でも話す声大きいなど騒音問題
このほか、喧嘩などの事件の増加、大災害発生時での対応、外国人の排斥ムードになりかねない、文化の差異や考え方の違いによって様々な問題が生じることが懸念されます。

■民泊への見方は様々

少子高齢化が進んだ日本では「空き家問題」が深刻になっており、マンションでも「空き家だらけで区分所有者は修繕積立金が捻出できない」といった

事例も出ているようです。そういったマンションであれば、**資産運用として高収益が期待できる民泊利用に、将来のための維持管理・延命のための費用捻出を求める声が出てもおかしくはありません。**さらに、住宅宿泊事業法による民泊には「家主同居型(ホームステイ型)」があります。このタイプは近隣トラブルも少なく、日本の若者が海外で滞在する際などにお世話になっているシステムとも言えます。**国際交流として社会的意義もあることからコミュニティに巻き込んで工夫するなどして、容認していく選択もあるかもしれません。**

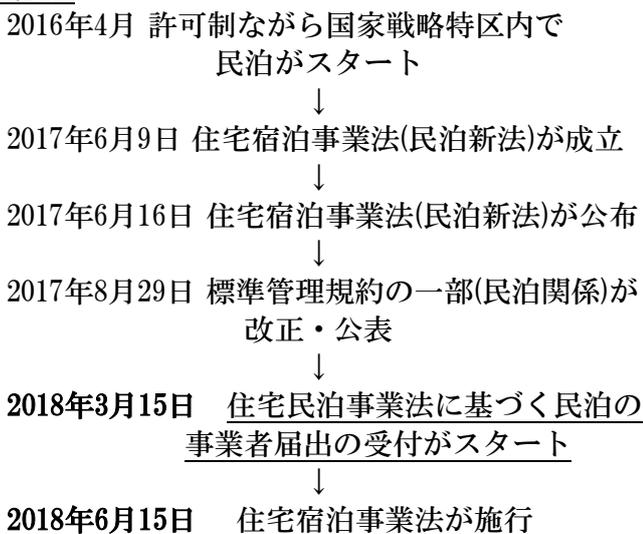
■「専ら住宅として使用…」の条文は民泊不可とは解釈されません。

現在の標準管理規約の第12条第1項には「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」とありますが、住宅宿泊事業法による民泊は「住宅であることを前提に、そこへ宿泊させる事業」ということで、標準管理規約第12条どおりの文言では、**民泊禁止とは解釈されない**とされています。

■2018年3月15日に民泊の届け出が始まった後では規約改正が困難になる可能性があります。

住宅宿泊事業法による民泊の届出がなされ、トラブル等が起こりはじめてから管理規約を改正して民泊を禁止しようとしても、「規約の設定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特段の影響を及ぼすべきときは、その承認を得なければならない」(区分所有法31条1項後段)のため、**登録者の承諾を得ずに禁止への変更はできなくなる恐れがあります。**

住宅宿泊事業法による民泊がスタートするまでの流れ



■住宅宿泊事業法の用語の定義

- ① 住宅宿泊事業法で対象となる「住宅」とは、人が住んでいる住んでいないに関わらず「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」が備わっている住宅です。

- ② 「住宅宿泊事業」とは、宿泊料をとって住宅に人を宿泊させ、営業日数が1年間で180日までの事業を言います。
- ③ 「住宅宿泊事業者」とは、都道府県知事等への届出をして住宅宿泊事業を行う者(個人・法人)です。
- ④ 住宅宿泊事業には「家主不在型(ホスト不在型)」と「家主居住型」「家主同居型(ホームステイ型)」の3種類の形態があります。家主不在型は、家主居住型や家主同居型と比べて騒音・ゴミ出し等による近隣トラブルや施設の悪用の危険が高まり、近隣住民からの苦情の申し入れ先も不明確になる恐れがあります。また、一定の居室数を超えたり、家主不在型の民泊の場合は、その管理を「住宅宿泊事業者」に委託しなければなりません。

■民泊を容認した場合に住宅宿泊事業者が行う必要がある内容

- ① 宿泊者の衛生の確保(人数制限や清掃など)
- ② 宿泊者の安全の確保
(非常用照明器具の設置や避難経路の表示など)
- ③ 外国人宿泊者の快適性と利便性の確保
(設備の使用方法や交通機関の外国語案内など)
- ④ 宿泊者名簿の備え
(記入項目は宿泊者の氏名、住所、職業など)
- ⑤ 周辺環境への悪影響防止のための説明
(騒音防止のための配慮事項など)
※外国語でも必要
- ⑥ 周辺住民からの苦情や問い合わせの処理
- ⑦ 標識の掲示 (届出住宅ごとに見やすい場所に、場所は具体的に細則で決めておく)

※なお、これらの業務の主なものは、国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者が代行することになるケースが多いと思われます。

■民泊を容認した場合に検討が必要となる事項

- 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
- **オートロックに関する細則条項の整備**
- **損害保険の契約内容の見直し**など
- マンションの延床面積や民泊部分の割合次第で消防用設備の新たな設置が必要になる場合もあり

■民泊に対応するには管理規約の改正が必要です。

民泊の可否を理事会や総会で決議しておくことは重要です。しかし、例えば民泊を禁止することを決議したとしても、区分所有者等が何らかの理由で「決議は無効」と訴えを起こした場合は、有効か無効かは裁判所の判断によるところとなります。しかし、正規の手続きによつて改正した管理規約で禁止していれば、自治体が住宅宿泊事業法による民泊登録を受け付けることはないでしょうから、管理規約を改正するのが一番です。国土交通省からも「民泊を巡るトラブル防止のためには、民泊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よくご議論いただき、その結果を踏まえて、民泊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」と自治体に通知されています。

■どうしても規約改正ができない場合は

管理組合によっては様々な事情で管理規約の改正が登録スタートに間に合わないといったケースも出てくるでしょう。そういった場合には民泊についてだけでも総会で決議しておきましょう。

また、総会の開催や決議が難しい場合は理事会だけでも民泊についての決議をしておきましょう。ただ、管理規約を改正せずに決議で対応した場合は、議事録を区分所有者や賃借人を含めた居住者に配布するなど十分な告知を行う必要があります。但し、自治体が決議を知らずに登録を受け付けてしまうリスクを負うことになります。基本は管理規約の改正です。

管理規約の改正の一例

国土交通省がマンション管理規約として示した「民泊を禁止する場合、民泊を容認する場合、その他の場合の例は下記の通りです。

1. 民泊を禁止したい場合の管理規約例

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。

さらに別の例として、標準管理規約コメントには、「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。」といった規定を置くこともあり得ると記されています。

2. 民泊を容認したい場合の管理規約例

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。

3. 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の例

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(同法第11条第1項2号に該当しな

いもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合に限る。)に使用することができる。

厳しく住居専用にしたい場合、以下のような条文も考えられます。

4. 民泊だけでなく、空き部屋を利用したシェアハウスやウィークリーマンションなどの利用も禁止したい場合の管理規約例

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、区分所有者から専有部分の貸与を受けた者、区分所有者から専有部分の管理又は使用収益を受託した者及びその他関係人は、その専有部分を次の各号に定める用途に供してはならない。

一 宿泊料その他の対価を得て、専有部分の全部又は一部を、休憩所又は宿泊施設として使用させること。

二 企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む賃貸借等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態(シェアハウス)に供すること

三 いわゆるウィークリーマンション、マンズリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返す短期賃貸借住宅。

四 社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するグループホーム。

3 前項各号に定める用途の使用者を募集するために、一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。

4 専有部分の用途について、第2項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。

5 前項により立ち入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 理事長は、専有部分の用途が第2項に違反すると認めるときは、理事会の決議を経て、その是正のための指示、勧告その他法的措置を含む必要な措置をとることができる。

7 理事長は、前項の措置に要した費用(弁護士費用を含む)を当該区分所有者に請求できる。

以上

本稿はNPO法人東北管連の機関紙M-net(マンションネット第69号「民泊対応緊急特集号」より、承認を得たうえで掲載させていただきました。

NPO法人取得10周年を記念して会員拡大キャンペーン中！ 平成30年5月末日までにご入会いただくと入会金免除の特典

入会方法

<会 員>

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

<賛助会員>

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会 費

1 正会員（管理組合）

入会金 1万円（入会金免除）

年会費 1万円+300円×戸数

2 正会員（個人）

入会金 1万円（入会金免除）

年会費 5千円

2 賛助会員

入会金 2万円 年会費 2万円

地震活動期の耐震セミナー

主催 構造品質保証研究所

日時 平成30年1月25日（木）14:00～16:00

会場 長崎県勤労福祉会館 3階小会議室C

内容 今話題のSRF工法（包帯補強）。SRF工法で補強した施設は、2011年度東日本大震災、2016年熊本地震でも倒壊しないことはもとより、「揺れが少なく、被害がなかった」との評価をいただいています。ピロティ方式（1階が駐車場）のマンションには最適です。

平成29年度第2回マンション管理基礎セミナー

主催 長崎市 後援 長管連・管理士会

日時 平成30年2月14日（木）13:30

会場 長崎歴史文化博物館

内容 「民泊に関する法改正と分譲マンションの管理規約について」講師 長管連顧問弁護士 清水康寛

マンション問題で法的にお困りの方に

長管連の顧問弁護士をご紹介します。

<お問い合わせ>

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会

電話095-821-3300 直通090-8624-5847

阿部・清水法律事務所 弁護士 清水康寛

〒850-0032 長崎市興善町4番14号 095-825-0526

NPO長管連の主な事業

○マンションの管理運営についての相談

○セミナー・役員研修会の開催

○規約改正の指導

○各種委託契約の見直し

○マンション管理相談会の開催

○ニュース・出版物等の刊行

特定非営利活動法人（NPO）長崎県マンション管理組合連合会

事務所〒850-0877 長崎市築町4-25 2F

事務所電話 095-821-3300

携帯電話 090-8624-5847

Email: info@chokanren.org

<http://chokanren.org>

NPO長管連がお勧めする管理会社（賛助会員）2017.12.1現在 アイウエオ順

(株)あなぶきハウジングサービス 095-826-1200

(株)エルベック 095-820-7374

総合システム管理(株) 095-824-1245

大和ライフネクスト(株) 0120-59-3931

(株)トラスティ建物管理 095-822-3834

*お問い合わせは長管連095-821-3300