

民泊新法と管理組合の対応策

～ 住宅宿泊事業法の概要と管理規約改正例について～

NPO法人 埼玉マンション管理支援センター
理事 酒井 恵一郎

はじめに 「急増する訪日外国人数と政府目標」

事 項	2012年	2016年 2015年	2020年 (目標値)	2030年 (目標値)
訪日外国人旅行者数 (万人)	836	2,404	4,000	6,000
訪日外国人旅行消費額 (兆円)	1.1	3.7	8.0	15.0
地方部外国人延べ宿泊者数(万人泊)	855	2,514	7,000	13,000
日本人国内旅行消費額 (兆円)	19.4	20.4	21.0	22.0

政府は、『観光先進国』への新たな国づくりに向けて、平成28年3月30日、『明日の日本を支える観光ビジョン構想会議』(議長:内閣総理大臣)において、新たな観光ビジョンを策定しました。『世界が訪れたくなる日本』を目指し、ビジョンでは、観光を「地方創生」の切り札、GDP600兆円達成への成長戦略の柱と位置づけ、国を挙げて観光を日本の基幹産業へと成長させ、「観光先進国」に挑戦していく覚悟が示されました。その施策として民泊サービスの法整備、宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供について言及されています。

住宅宿泊事業法(民泊新法)の制度概要

背景・必要性

ここ数年、民泊サービス(住宅を活用して民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。

法律の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

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)

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・備え付け、標識の掲示等)を義務付け

2

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**

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. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

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1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

住宅宿泊管理業者に対し、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1の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け

国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

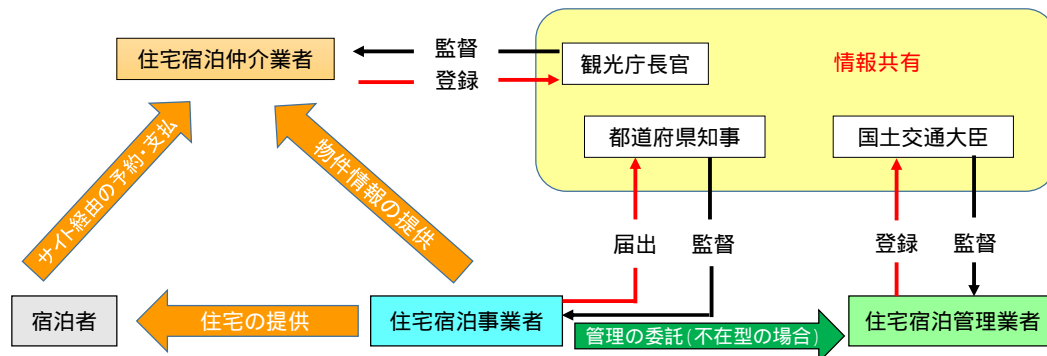
3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

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

3

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

観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



4

住宅宿泊事業法 各業者の業務

1. 住宅宿泊事業者の業務 前提: 都道府県知事(保健所設置市区)へ届出
年間の営業日数上限は180日(泊)以内
各居室の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃等の実施
非常用照明器具の設置、避難経路の表示
外国人宿泊者に届出住宅の設備の使用方法の外国語での案内、移動のための交通手段に関する外国語による情報提供
宿泊者名簿の備え付け
宿泊者への騒音等生活環境悪化防止のための説明
周辺住民からの苦情・問い合わせについて適切かつ迅速に対応する
住宅ごとに標識の設置
都道府県知事等に宿泊日数の定期的報告義務
家主不在型、届出住宅の居室数一定数超の場合は住宅宿泊管理者へ委託
宿泊サービス提供契約の締結を他者に委託の場合は住宅宿泊仲介業者、旅行者へ委託

5

2. 住宅宿泊管理業者(代行会社)の業務

前提:国土交通大臣の登録

住宅宿泊事業者から委託された業務 ~ の業務の実施

名義貸し(自己の名義で他人に住宅宿泊管理業を営ませること)の禁止

誇大広告の禁止

委託者(住宅宿泊事業者)に対し重要な事項の告知義務

管理受託契約時に委託者に対し、内容・履行に関する事項を書面交付し説明する。

委託された住宅宿泊管理業務を一括再委託禁止

従業員に登録業者従業員証明書を携帯させる義務

営業所・事務所ごとに業務帳簿を記載、保存する。

営業所・事務所ごとに標識掲示義務

住宅宿泊事業者に**定期的に管理業務実施状況を報告する**義務

6

3. 住宅宿泊仲介業者(仲介会社)の業務

前提:観光庁長官の登録

名義貸し(自己の名義で他人に住宅宿泊仲介業を営ませること)の禁止

宿泊者との契約に関し、住宅宿泊仲介業約款を定め観光庁長官に届出業務開始前に宿泊者、宿泊事業者からの**仲介業務料金を定め公示する**義務

宿泊者に対し重要な事項の告知義務

宿泊者に対し法令に違反する行為の斡旋、その行為の便宜供与の禁止

宿泊仲介契約時に宿泊者に対し、内容・履行に関する事項を書面交付し説明する。

営業所・事務所ごとに標識掲示義務

7

・旅館業法民泊、住宅宿泊事業法民泊、国家戦略特区法民泊比較表

分類 項目	旅館業法 簡易宿所営業	住宅宿泊事業法 家主居住型	住宅宿泊事業法 家主不在型	国家戦略特区法
行政への手続者	事業者	事業者	事業者 住宅宿泊管理業者	事業者
行政への申告	許可	届出	届出・登録	特定認定
営業日数上限	なし	180日/年	180日/年	なし
宿泊日数制限	なし	なし	なし	2泊3日以上
建物用途	ホテル・旅館	住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍	住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍	住宅、長屋、共同住宅
苦情受付者	事業者	家主(事業者)	住宅宿泊管理業者	事業者
フロント設置	なし(条例による)	なし	なし	なし

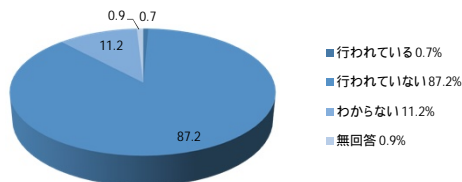
8

分類 項目	旅館業法 簡易宿所営業	住宅宿泊事業法 家主居住型	住宅宿泊事業法 家主不在型	国家戦略特区法
客室の延床面積	3.3㎡/人以上	3.3㎡/人以上	3.3㎡/人以上	25㎡以上
行政の立入検査	あり	あり	あり	条例で制定
住居専用地域営業	×			× 条例で あり
自動火災報知機	要	なし	なし	火災警報器設置
非常用照明器具	要	要	要	要
避難経路表示	要	要	要	要
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	宿泊契約	定期借家契約
宿泊者名簿	要	要	要	要
標識の掲示	要	要	要	要

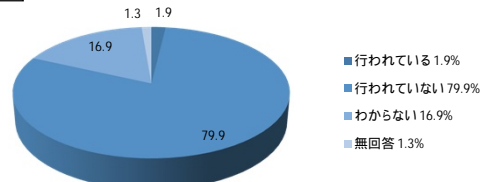
9

民泊についての意向調査結果 (国交省調査H28年12月)

民泊の実施状況

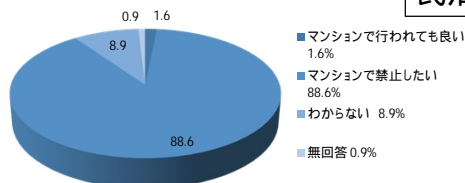


管理組合向け n = 439

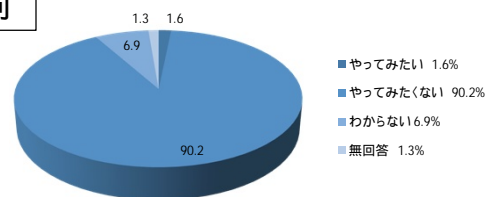


区分所有者向け n = 915

民泊の実施意向



管理組合向け n = 439



区分所有者向け n = 915

10

民泊に関する管理組合の心配ごと

管理組合が民泊事業を容認した場合の組合員の不安

- 静かで穏やかな居住環境が破壊される。** → (マンションの資産価値の低下)
 - ・職場や学校とは違い、自宅は静かに穏やかに暮らす場所
 - ・マンションの住民は自宅の隣人が毎日入れ替わることを望んでいないし、許容できない。
 - ・騒音を防止することができない。→「うるさい」とクレームを入れても次の日に違う人が入るなら無駄。
- マンションのオートロック機能が働かない。**
 - ・見知らぬ人が自由に出入りするようになる。(宿泊者に貸与された鍵の複製防止は?)
 - ・テロ、違法薬物の使用、売春等の犯罪行為を防止できるか心配である。
- 共用部分等の管理は管理組合が行う。その負担の増加は組合員が負担するのが。**
 - ・共用部分の破損は、当事者が損害賠償するのが原則だが、原因者不明の場合は、管理費から復旧費を払うことになる。

11

・宿泊者(民泊ゲスト)は、ルールを熟知していない。不都合事案が発生した場合は、宿泊事業者が全面的に責任を負うのか。

4. **マンションは不特定多数の宿泊者(ゲスト)を受入れる体制になっていない。**

・マンションはホテル・旅館の構造、機能は持ち合わせていない。(受付フロントはない。)

5. **ゴミ出しのルールは守られるか**

・民泊施設から発生するゴミは一般家庭用ゴミとしては出せない。

事業系一般廃棄物、産業廃棄物、再生資源物に区分し出すことになるが、マンションには事業系廃棄物を集積・保管する場所はない。

6. **近隣住民からの苦情の対応**

・民泊事業者が対応することになっているが、組合事務所がその連絡に追われることになる。

7. **火災等の緊急事態が発生した場合の対応は万全か。**

・民泊ゲストは2方向避難、初動対応(消火器等の使い方)を熟知していない。宿泊事業者、宿泊管理業者の丁寧な説明と宿泊者(ゲスト)の理解が重要である。

・民泊新法に伴う管理規約改正例

【1】 管理規約改正例(民泊事業等を禁止する場合)

(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、その専有部分を暴力団事務所又は暴力団員が反復出入りする使用に供してはならない。この場合、明らかにその行為が行われていることが判明したときは、管理組合又は区分所有者は、第19条の2の定めに基づく措置をとらなければならない。

3 区分所有者は、その専有部分を旅館業法第3条第1項の許可を受けて営む同法第2条第4項の簡易宿所営業に使用してはならない。

4 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。

5 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。

6 区分所有者は、前3項又は4項若しくは5項の規定に違反する用途で使用する内容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。

- 7 区分所有者は理事会の決議で承認された場合を除き、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 居室(居住者が就寝するなど一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分。ただし、玄関、便所、洗面所、浴室、台所を除く。)の数を超える複数の者(区分所有者とその同居する家族、占有者とその同居する家族を除く。以下「区分所有関係者」という)に使用させる使用形態の使用契約の締結
 - 二 居室の数を超えない複数の者であっても、区分所有関係者以外の者に使用させる使用形態の使用契約及び1つの専有部分を別個の契約により複数の者に使用させる使用形態の使用契約。なお、1つの使用契約であっても居住者間で家賃等の収受を行う場合は、別個の契約とみなす。
 - 三 専有部分を1ヶ月程度以内の期間で使用させるマンスリーマンション等の使用契約
 - 四 前一号、二号に定める居室に間仕切壁(天井に達しない間仕切壁を含む)を設置し、その居室の数を増設する専有部分の修繕等に係る工事
- 8 前項の第一号及び第二号に該当する使用契約であっても、その契約者らが一つの共同生活体として継続的に同居生活を営む関係にあり、その契約者らから管理規約及び使用細則等を遵守する旨の誓約書を提出させることを条件に、理事会の決議を経て承認することができる。

14

< 家主同居型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合 >

→第12条第4項を以下の条文とする。

- 4 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項第二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。

< 家主居住型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合 >

→第12条第4項を以下の条文とする。

- 4 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項第二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又は同じ建物内にある場合に限る。)に使用することができる。

15

【2】 管理規約改正例(民泊事業等を可能とする場合)

(専有部分の用途)

第12条

- 3 区分所有者は、その専有部分を旅館業法第3条第1項の許可を受けて営む同法第2条第4項の簡易宿所営業に使用することができる。
- 4 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。
- 5 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。
12条1項、2項、7項、8項は「民泊事業等を禁止する場合」の条文と同一とし、6項を削除する。

(専有部分の貸与)→第3項～第5項を追記

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

16

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの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管理組合に提出させなければならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分において旅館業法第2条第4項の簡易宿所営業を実施することを内容とする、同法第3条第1項の許可申請を行った場合は、遅滞なくその旨を管理組合に届け出なければならない。宿泊者からの誓約書については提出する必要はない。
- 4 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。宿泊者からの誓約書については提出する必要はない。
- 5 区分所有者は、その専有部分において国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施することを内容とする、国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定申請を行った場合は、遅滞なくその旨を管理組合に届け出なければならない。宿泊者からの誓約書については提出する必要はない。

家主居住型又は家主同居型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合は第4項の条文のみ(第3項、第5項を削除)とする。

17

終わりに

【今までの経緯と今後の予定】

- 29年 3月10日 住宅宿泊事業法案 閣議決定 住宅宿泊事業法案を公表
- 29年 6月 9日 住宅宿泊事業法案 参院本会議で可決・成立 (29年6月16日公布)
- 29年 8月29日 「マンション標準管理規約」を改正し住宅宿泊事業可能・禁止規定例を公表
- 29年 9月21日 住宅宿泊事業法施行令案、同法施行規則案を公表
- 29年10月27日 住宅宿泊事業法施行令(政令)及び同法施行規則(省令)を公布
- 30年 3月15日 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業の届出手続開始(住宅局長通知)
- 30年 6月15日 住宅宿泊事業法、同法施行令、同法施行規則の施行(施行期日を定める政令 29年10月27日)

【住宅宿泊事業の届出時の添付書類】

住宅宿泊事業法 第3条(届出)第3項 国交省令・厚労省令で定める書類の添付を規定
住宅宿泊事業法施行規則 第4条(届出)第4項 届出書に添付する書類は以下のとおり。

18

- ・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貸の承諾書
 - ・住宅が区分所有建物である場合には管理規約の写し(規約に住宅宿泊事業に関し定めがない場合は「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。
ア)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
イ)法成立以降(29年6月以降)の総会・理事会の議事録
1. 住宅宿泊事業者届出時に分譲マンションの場合は、「**管理規約違反の不存在の確認**」をすることとする。(=施行規則で規定)
マンション管理規約で「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業に使用してはならない。」と規定されている場合は、**住宅宿泊事業者届出は受理されない**こととなります。
 2. 管理規約の改正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るかどうかについて届出により確認することとし、禁止する方針が決定されたマンションにおける**宿泊事業の実施を防止することとする**。(施行規則で規定) **届出は受理されない**。

19

管理規約の変更(改正)手続きの注意点

宿泊事業者届出前に管理規約を変更(改正)する場合

区分所有法第31条第1項 (標準管理規約第47条第3項、第7項)

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

宿泊事業者届出以前に規約変更する場合は、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとは考え難いので特別決議により変更できます。

宿泊事業者届出後に管理規約を変更(改正)する場合

宿泊事業者届出以後に規約変更する場合は、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすと判断されますので、特別決議とともに当該者(住宅宿泊事業者)の承諾が必要になります。当該者(住宅宿泊事業者)の承諾がない場合は、規約改正決議が無効になる可能性が高い。

20

管理組合の理事等の皆様にご認識していただきたいこと

1. 管理組合の意思表示の明確化

管理規約第12条第1項 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、その他の用途に供してはならない。と規定しています。この規定だけでは民泊事業の可否を判断することができません。国交省の標準管理規約の改正例のとおり、規約において民泊事業を許容するか、否かを明確化することが重要です。

2. 届出開始前の管理規約改正

分譲マンションの民泊をめぐるトラブルを避けるため、民泊を禁止するか否かを管理組合の組合員の方々に議論を深めていただき、今回示しました規約改正例を参考に管理規約の改正を住宅宿泊事業届出開始日(30年3月15日)までに総会で決議されますようお勧めします。

3. 届出開始前に改正が難しい場合

管理規約の改正が届出開始日前に時間的に難しい場合は、総会、理事会で民泊事業の可否の方針を決議しておくことが重要です。

長い間 ご清聴ありがとうございました。

21