



では、管理組合としては民泊について何かしなければいけないことはありますか？



民泊サービスを自分たちのマンションで許容するかどうか組合員の皆さんから意見を聞き、管理組合としての方針を決める必要があります。



管理組合が取るべき対応

平成30年3月15日から事業者の届出が開始されますので、早期に民泊を可能とするか禁止とするかの方針を総会あるいは理事会で決議し、議事録を作成のうえ組合員の皆さんに周知しておくことが重要です。

次に管理規約の改正ですが、現状の管理規約では民泊に対する可否が不明確であるため、後日トラブルになる可能性があります。そのため管理組合の方針を踏まえ、管理規約を改正し民泊サービスを許容するかどうかを明確にしておく必要があります。

なお、管理規約の改正は総会での特別決議（区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要）となります。

管理規約の改正にあたっては、民泊に対応したマンション標準管理規約が国土交通省ホームページ上で公開されていますのでご参照ください。

(マンション標準管理規約 単棟型から一部抜粋)

民泊を可能とする場合	民泊を禁止する場合
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

(注) 上記のほか、家主同居型あるいは家主居住型についてのみ民泊を認める規約条文もあります。

問い合わせ先 松戸市 街づくり部 住宅政策課 (電話) 047-366-7366
 一般社団法人 千葉県マンション管理士会 (電話) 043-244-9091

マンション管理

Q & A

— 民泊編 —



松戸市



平成30年6月から民泊が解禁されると聞きましたが、
そもそも民泊ってなんですか？

A

民泊とは自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して、有償で宿泊サービスを提供することを指します。

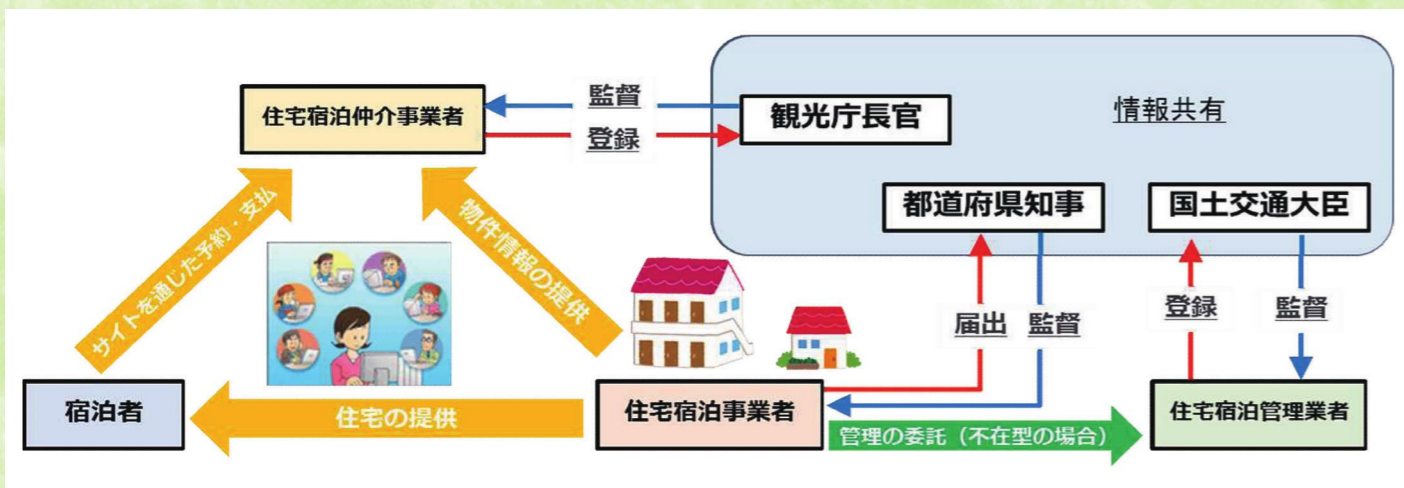


民泊とは

自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して、有償で宿泊サービスを提供することを指し、**平成30年6月15日**から新たな制度がスタートします。

【新たな民泊制度の流れ】

- (1) マンションのオーナー又は賃借人が「住宅宿泊事業者」として、都道府県知事等に届出します*1。
(平成30年3月15日より届出受付開始)
- (2) 「住宅宿泊事業者」は「住宅宿泊仲介事業者」を通じて宿泊者に自分の部屋を貸出します。
- (3) 「住宅宿泊仲介事業者」は、部屋の広さや設備の明細等をインターネット上に掲載します。
- (4) 「宿泊者」は「住宅宿泊仲介事業者」を通じ、部屋を借り使用します。



(観光庁ホームページ「住宅宿泊事業法の概要」より抜粋)

民泊のパターン

- 「家主不在型」不在のマンションオーナーが、空室となっている専有部分を民泊事業に使用する場合など
- 「家主同居型」ホームステイなど
- 「家主居住型」マンションオーナーが専有部分を複数所有しその一つを民泊事業に使用する場合など

*1 住宅宿泊事業者が届出住宅に居住しない「家主不在型」などの場合は、住宅宿泊管理者へ管理の委託が義務付けられ、住宅宿泊管理者は国土交通省に別途登録が必要となります。

Q

ところで、民泊が解禁されると具体的に
何が変わるのでしょうか？



A

今まで禁止とされていた住宅専用地域（多くのマンション等の住居が存在する地域）においても民泊サービスが可能となります。

新たな制度のポイント

今まで実際に民泊を行うにあたっては、旅館業法の許可を受ける必要がありました。

しかし多くの民泊事業は旅館業法の要件を満たせず、結果として許可を受けずに営業していると考えられるケースが数多くありました。

また、訪日外国人の増加による宿泊施設の不足、騒音・ゴミ出しの近隣トラブル等が増大したことから、住宅の宿泊施設を可能とする住宅宿泊事業法（民泊新法）が制定されました。



民泊のタイプ別比較一覧

	簡易宿所 (旅館業法)	民泊新法 (家主居住型)	民泊新法 (家主不在型)	特区民泊*2
営業日数の制限	なし	~180日	~180日	なし
宿泊日数の制限	なし	なし	なし	2泊3日以上
宿泊人数の制限	なし	なし	なし	認定
行政への申請	許可	届出	届出 (管理者登録)	認定
住居専用地域での営業	×	○	○	× (原則)

(注) 上記制限については都道府県等が条例などで変更する場合があります。

*2 「特区民泊」とは国家戦略特別区域法により旅館業法の特例扱いとして認定された民泊のことを指します。