

28 全宅連発政策 44 号

平成 28 年 11 月 15 日

都道府県協会長 殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

政策推進委員長 小林



特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について
(周知の依頼)

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、平成 28 年 10 月 28 日に公布された改正国家戦略特別区域法施行令においては、国家戦略特別区域法の外国人滞在施設経営事業（いわゆる特区民泊）の滞在日数要件が 2 泊 3 日に緩和されるとともに、認定申請前の周辺住民への説明手続等が規程されたところ です。

今般、国土交通省は、特区民泊の円滑な普及を図るため、上記の規程と区分所有法に基づき各マンションが作成している管理規約との関係について、推奨される対応と住宅所有者又は転貸人が認定事業者に住宅等を貸し出す際の留意点等を取りまとめました。

つきましては、関連資料を下記のとおり送付いたしますので、貴協会傘下会員方々にご周知方よろしくお願ひ申し上げます。

敬 具

記

○ 特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について

国住マ第 40 号

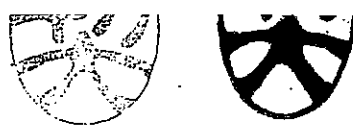
国住賃第 23 号

国土動指第 61 号

※本件についての詳細・問合せ等は、

国土交通省HP『特区民泊の円滑な普及を図るための住宅・建築行政上の対応について』
(http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000136.html) をご参照ください。

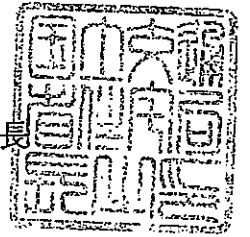
以 上



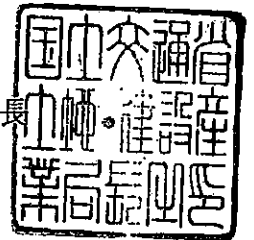
国住マ第40号
国住賃第23号
国土動指第61号
平成28年11月11日

不動産関係団体 御中

国土交通省 住宅局長



国土交通省 土地・建設産業局長



特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について

国家戦略特別区域法（平成25年法律第107号。以下、（3）中の例を除き「特区法」という。）の国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（以下、（3）中の例を除き「外国人滞在施設経営事業」という。）の円滑な普及を図るため、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第30条第1項（同法第66条において準用する場合を含む。）に基づき各マンションが作成している管理規約（以下「管理規約」という。）との関係等について、マンション管理組合における対応等の参考として、下記のとおり取りまとめましたので、特区法第13条第1項の特定認定を受けようとする者（以下「事業予定者」という。）や管理組合等への周知につき配慮いただくとともに、相談対応等において利用いただきますよう、また、貴団体加盟の業者に対して周知徹底いただきますよう、よろしく願いいたします。

なお、同旨を、都道府県担当部局にも通知したことを御了知願います。

記

1. 管理規約との関係について（推奨される対応）

(1) 外国人滞在施設経営事業については、平成28年10月28日に公布された改正後の国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号）第12条第7号及び第8号により、事業予定者による周辺地域の住民に対する適切な説明の実施、苦情及び問合せの適切かつ迅速な処理等の手続きが規定されました。これにより、法令に基づく手続きを通じて、認定申請前の段階で、当該マンションで当該事業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りました。

(2) 事業予定者から（1）に挙げた説明が事前にあった場合、当該マンションにおいて外国人滞在施設経営事業を許容するか否かについて、当該事業は事業予定者が周辺地域の住民からの苦情・問合せに対して適切に対応することや滞在者名簿の設置等が特区法及び政令により義務づけられており、その要件に該当する事業であることを踏まえ、区分所有者間（管理組合）でよくご議論いただいた上で、できる限り管理組合としての方針を決定し、その際には、できるだけ管理規約において明示する等、事業予定者・区分所有者だけでなく、承継人や占有者に対してもできるだけ告知することが望まれます。それ以外の外国人滞在施設経営事業実施区域内のマンションの場合、事前の説明なく当該事業が突然実施されることはありませんが、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れます。また、当該事業実施区域内の新規分譲マンションについては、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により、マンション管理の健全性や、安心して投資できる環境が確保されるものと考えられます。

(3) 管理規約における明示の方法としては、例えば、下記の下線部のように改正しておくことが考えられます。

<事業予定者が周辺地域の住民からの苦情・問合せに対して適切に対応する等、特区法第13条第1項の政令で定める要件に該当する「外国人滞在施設経営事業」に限り許容することを明示する場合の管理規約の一例
>

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。

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。

<禁止を明示する場合の管理規約の一例>

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。

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。

<使用細則に委ねることとする場合の案>

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。

2 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。

2. 住宅所有者又は転貸人が認定事業者に住宅を貸し出す際の留意点

(1) 認定事業者が、集合住宅又は戸建て住宅の全部又は一部を活用し外国人滞在施設経営事業を実施する場合、住宅所有者と認定事業者の関係としては、

- ① 住宅所有者が認定事業者の場合
- ② 住宅所有者が認定事業者に賃貸する場合
- ③ 住宅所有者から賃借した転貸人（サブリース事業者など）が認定事業者

などに転貸する場合
などが想定されます。

(2) このうち(1)②及び③のように事業予定者に住宅を賃貸する場合、住宅の無断転貸は禁止されていることから、事業予定者は貸主及び転貸人の転貸の承諾を得る必要があります。このため、

- ① 貸主及び転貸人は、事業予定者が行う事業内容について事前に確認し、転貸の条件などについて、貸主、転貸人及び事業予定者の間で協議すること
- ② 協議内容を原賃貸借契約書（転貸人と事業予定者との契約は転貸借契約書）に反映させること

が、後のトラブル防止の観点からは望ましいと考えられます。

また、賃貸住宅管理業者は、住宅所有者に対して、上記留意点を注意喚起することが望ましいと考えられます。