

## 「民泊」問題、新たな局面へ～来年3月15日までに対策を

2年ほど前から問題になっている国家戦略特区による旅館業法適用除外の民泊（特区民泊）は、特区として指定された自治体が条例を制定し、その条例に準拠して初めて民泊事業が可能になるのですが、特区でもなく条例もないところで勝手に民泊事業が行われ、旅館業法違反として大きな問題になっていました。このような状況に苛立つ民泊仲介業者や不動産屋などからの圧力が強まり、民泊問題を解決するために、旅館業法違反を取り締まるのではなく、違法を適法にするかのような新しい法律がつけられました。それが「住宅宿泊事業法」（民泊新法）です。自治体が条例等でこの法律より厳しい条件を設定しない限り、いつでもどこでも誰でも届出だけで民泊が営業でき、分譲マンションも例外ではありません。

民泊新法は2018年6月15日に全面施行の予定ですが、それに先立つ来年3月15日から届出が開始されることになりました。したがって来年3月15日までに管理組合としての対応を決めなければなりません。民泊を可とするのか不可とするのかを、理事会だけではなく住民みんなで考えてください。居住している区分所有者の間では「民泊なんてありえない」という認識で一致していても、非居住区分所有者がいつのまにか民泊届（住宅宿泊事業の届出）を出してしまうかもしれません。とくに都心部や都心周辺、観光地周辺のマンションなど民泊の需要が多

そうな地域では投資目的でマンションを所有している人、不動産屋、民泊仲介業者や代行業者など、民泊で儲けようという人たちがいち早く届出に動き出すと思われる。また、巷では「民泊新法成立！いよいよ民泊開業チャンス！」などと銘打ったセミナーが旺盛に行われ、おいしそうな話を振りまいていますので誘いに乗って一儲けしようという区分所有者が増えるかもしれません。

「住宅宿泊事業」というのは住宅が前提ですので「専ら住宅として使用する」という規定だけでは民泊を禁止できません。明確に「住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業に使用することを禁止する」という規定を管理規約に盛り込む必要があります。来年3月15日の届出開始前に総会で規約変更を行う必要がありますが、間に合わない場合は次の総会で民泊禁止を管理規約に盛り込む規約変更の決議を行うことを理事会で決定し、この理事会議事録を全区分所有者、居住者に配布して周知徹底してください。

なお国土交通省は、分譲マンションにおける住宅宿泊事業の実施を可能とする場合および禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改訂を行いましたので、参考にしてください。

(<http://www.mlit.go.jp/common/001198819.pdf>)

(主任専門委員 大槻博司)

## マンション管理セミナーに参加して

11月3日に（一社）大阪府マンション管理士会他3団体共催の、マンション管理セミナーに参加しました。

講演1：ひ孫の代まで使える「住み心地の良い老若男女共助型マンション」への改善策、講演2：大規模改修時の「コンサル&業者等による修繕積立金等損失」の防止策、講演3：管理組合の「管理費・修繕積立金等の損失」に関する係争等の事例紹介、講演4：共用部分リフォーム工事等の住宅金融支援機構の公的融資制度、と4つの講演でそれぞれの講師から興味深い内容を拝聴しました。

最後の講師は、独立行政法人住宅金融支援機構の方で、マンションを対象とした3つの政策を解説していただき、その中に「マンション共用部分リフォーム融資」の説明がありました。大規模改修工事や耐震化工事等の際に管理組合を対象とした融資制度で、一般の金融機関の融資と比べると優遇されています。重要な工事を迎えたが資金不足に苦慮している管理組合にはありがたい制度です。また、同工事で各戸負担が生じた際に高齢者が利用できる制度もあり、固定収入が少なくなった高齢者には有効

な制度であるように思われます。当然ながら一定の条件を満たす必要がありますが、返済するのは利息だけで元金の返済は申込者が亡くなった時に一括返済になるそうです。いわゆるリバース・モーゲージのスタイルを取っているようです。

住宅金融支援機構の制度に限らず、リバース・モーゲージの利用は、高齢者住宅の生活支援として有効です。また、居住者が亡くなった後に空き家とならないので、管理組合にとっても有効な制度であると思います。

ただし、住宅金融支援機構の制度では、長期修繕計画が策定されていることや修繕積立金の滞納が一定割合以下であることなどが「マンション共用部分リフォーム融資」を受ける条件となるため、管理組合が健全な状態で機能していないと対象になることができません。また、一般の金融機関のリバース・モーゲージでも、住居である建物が担保になるためには不動産として価値ある建物である必要があります。高齢者への社会支援が管理組合の活動如何に因ることになるようです。

(主任専門委員 宮崎雅司)