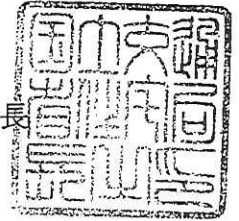


国住マ第40号
国住賃第23号
国土動指第61号
平成28年11月11日

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、よろしくお願いいたします。

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へ賃貸する場合
- 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）が認定事業者へ転貸する場合

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。

特区民泊とマンション管理規約との関係に係る「通知」骨子案 国土交通省

1. 通知の趣旨

あくまでもマンション管理組合における対応の参考として周知するもの

- ・特区民泊の事業者による周辺住民への事前説明や苦情処理対応の手続が、政省令上規定された。
- ・これにより、認定申請前の段階で、当該マンションで特区民泊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る。

2. 内容(推奨される対応)

- ・事業者から事前説明があった場合、当該マンションにおいて特区民泊を実施するか否かについて、区分所有者間(管理組合)でよく議論の上、できる限り管理組合として方針を決定
- ・できるだけ管理規約において明記する等、事業者・区分所有者だけでなく、承継人や占有者に対しても方針を告知することが望ましい
(それ以外の特区民泊実施区域内マンションの場合)
- ・事前説明がない場合、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しい
- ・新規分譲マンションは、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が考えられる

3. 規定例

特区民泊を実施する場合

第12条 ……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。
3 前項の事業に当たっては、他の区分所有者の迷惑となるような事業形態、事業行為をしてはならない。

特区民泊を禁止する場合

第12条 ……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。

使用細則に委ねる場合

第12条 ……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及び可能とする場合の遵守事項等については、使用細則に定めることができるものとする。

国家戦略特別区域法施行令の一部を改正する政令案 新旧対照条文

目次

○ 国家戦略特別区域法施行令（平成二十六年政令第九十九号）（抄）

改 正 案	現 行
（法第十三条第一項の政令で定める要件） 第十二条 法第十三条第一項の政令で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものであることとする。 一 （略） 二 施設を使用させる期間が三日から十日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあつては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。 三 （略） 四 施設の使用の開始時に清潔な居室が提供されること。 五 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務が提供されること。 六 厚生労働省令で定めるところにより施設その他の厚生労働省令で定める場所に滞在者名簿が備えられ、これに滞在者の氏名、住所、職業その他の厚生労働省令で定める事項が記載されること。 七 法第十三条第一項に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていること。 八 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切	（法第十三条第一項の政令で定める要件） 第十二条 法第十三条第一項の政令で定める要件は、次の各号のいずれにも該当するものであることとする。 一 （略） 二 施設を使用させる期間が七日から十日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあつては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。 三 （略） 四 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。 五 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。 （新規） （新規） （新規）

九| かつ迅速に処理が行われること。
(略)

六|
(略)

国家戦略特別区域法施行令の一部を改正する政令案要綱

第一 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の要件の見直し

一 施設を使用させる期間の下限を七日から三日へ短縮すること。（第十二条第二号関係）

二 厚生労働省令で定めるところにより施設その他の厚生労働省令で定める場所に滞在者名簿が備えられ、これに滞在者の氏名、住所、職業その他の厚生労働省令で定める事項が記載されることとすること。

（第十二条第六号関係）

三 国家戦略特別区域法第十三条第一項に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていることとすること。（第十二条第七号関係）

四 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理が行われることとすること。（第十二条第八号関係）

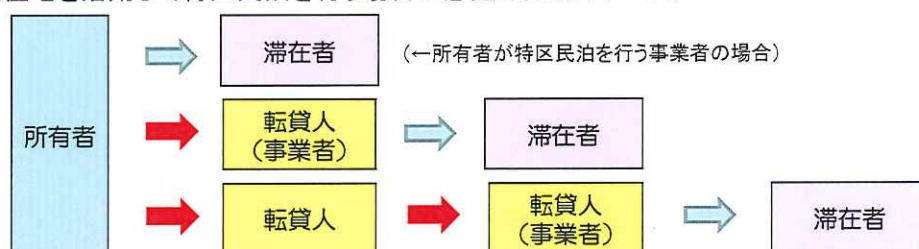
第二 施行期日等

- 一 この政令は、平成二十八年十月三十一日から施行するものとする。 （附則第一項関係）
- 二 この政令の施行に伴う所要の経過措置について規定すること。 （附則第二項及び第三項関係）

特区民泊における賃貸借契約上の留意点

- 住宅の転貸借により特区民泊を行おうとする場合、無断転貸は禁じられていることから、貸主と事業者は、あらかじめ事業内容を確認し、転貸条件等を協議の上、賃貸借契約書（以下の図の赤矢印の契約）に反映することが望ましい旨、関係地方自治体及び関係団体宛てに通知。

（住宅を活用して特区民泊を行う場合に想定されるスキーム）



（参考）

○民法（明治29年法律第89号）抜粋

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2（略）

○賃貸住宅標準契約書（改定版）抜粋

（禁止又は制限されている行為）

第8条 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡、又は転貸してはならない。

2～5（略）