

国土交通省は、住宅事業法成立に伴い

マンション標準管理規約を改正



国土交通省は8月29日、住宅宿泊事業(民泊)について、住宅宿泊事業法が成立したことを受け、マンションで民泊実施を可能とする場合と禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改正を行った。以前からヤミ民泊がマンション内で行われ、居住者との間でトラブルになっていた為、その対処法と正規に民泊を認める場合の指針を示したものと見える。国土交通省は、民泊を認める、認めないをマンション標準管理規約第12条に条文として付加すべきとしている。

①民泊を可能とする場合
 2項として「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」という条項を設けることで、民泊を可能とする管理規約となる。

なお、簡易宿泊所の許可を得て行う旅館業法としての民泊を認める場合は、その旨の明記が必要で、規約第12条1項の用途に含まれていないと考えられるために毎期が望ましいというのが同省の考え方だ。

また、特区民泊については16年11月に住宅局長が各都道府県担当局長に出しており、「国家戦略特別区域法第13条第1項の特別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」という文言を推奨している。

②民泊を禁止する場合
 2項として「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を可能とするか否かについては、使用細則に定める事ができるものとする」を設ける方法だ。

また、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である「家主居住型」に限り可能とするケースや、「家主同居型」に限り可能とするケースも考えられるとしていて、その条項も示している。

さらに、新規分譲時の原始規約などで住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任するケースも挙げている。

2項として「区分所有者が、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を可能とするか否かについては、使用細則に定める事ができるものとする」を設ける方法だ。

興味深いのは民泊事業だけでなく、広告掲載などの営業活動も禁止する場合の規定例を挙げている。

ところで、「区分所有者は、第2項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募集または勧誘を行ってはならない」といった規定を置くこともありうる。営業手段を禁止しないと、なし崩し的に民泊が行われる可能性もある。「管理規約で禁止できる」ということは、せつかくの新法が完全な骨抜きになる。

民泊を一律的に管理規約で禁止する事はやめるべき「民泊禁止を2項で付け加えることは事前トラブル防止の上で一定の効果があるが、実態としてこうした改正を行わない管理組合もあるのでは」という意見もある。

これらについて同省では、標準管理規約はあくまで一つの原則例であって「民泊を許可するかどうかは、区分所有者間であらかじめ議論して、許可する、しないを管理規約上に明確化してほしい」としている。

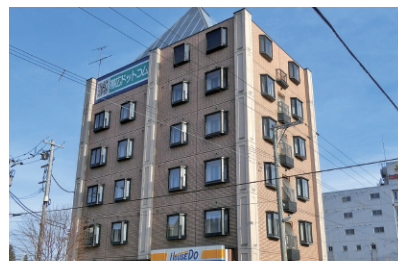
参考／住宅新報
 17年9月記事より



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドゥー！帯広店

尾上 謙

シリーズ スタッフ紹介

日頃より大変お世話になっております。ドットコム不動産株式会社 ハウスドゥー！帯広店の尾上と申します。

私は入社して約3年が経とうとしています。前職は不動産とは全く関わりのない畑違いの仕事をしておりました。転職のきっかけはある友人に高校時代以来に再会し、やりがいのある仕事をしてみないかと誘われたのが始まりでした。本当は私の弟が就職時期で弟の勧誘が目的だったらしいですが、弟よりも私の方が聞き入ってしまい弟ではなく私が入社することになりました(笑)。

よくお客様でお家をお探しに来店されお家探し

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

の条件が築浅の安い物件と仰ります。当然みなさん築年数もあまり経っていない安い物件が良いに決まっていますよね(笑)。では何故その条件なのかヒアリングをした時にお客様が本当に探しているお家探しのヒントが出てきて当初の考えより幅が広がるケースがほとんどです。

「築浅の物件を探しています」と言われて、そのまま築浅の物件しか紹介しない営業マンはお客様にとって良い営業マンとは言えないと私は思います。お客様が本当に探している物件はどのような物件なのかをヒアリングをする。不動産のご購入に至り、資金面で不安があればシミュレーションし不安と一緒に取り除いていくことが大切です。これからもスタッフ一同、お客様から必要とされ、お客様に尽くす為に励みたく思います。今後とも宜しくお願い申し上げます。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
 お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
 迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
 TEL(0155)67-7781

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
 マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社



エー アール シー

A・R・C建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
 TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com

arc 帯広

クリック!!
 検索

不動産の表示に関する登記について
 土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
 土地境界測量・土地分筆・更正・
 地目変更等・建物表題登記
 増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
 お気軽にご相談ください。〈相談無料〉

土地家
 屋調
 査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
 民間紛争解決手続代理関係業務
 (ADR認定調査士)

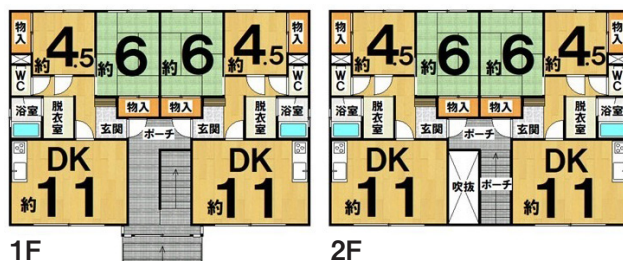
渡部 尚博

幕別町札内晩町248番地122
 TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
 E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

不動産情報

収益物件

〈POINT①〉
柏林台駅まで徒歩7分
〈POINT②〉
弥生新道至近
アクセス良好

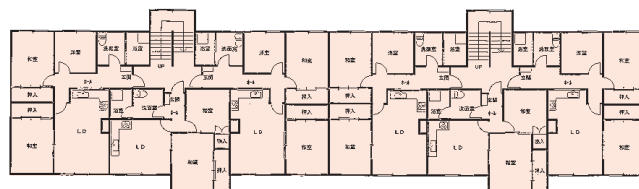


帯広市西17条南1丁目
敷地面積: 290.59㎡ (87.90坪)
延床面積: 263.33㎡ (79.65坪)
駐車8台可、バス停徒歩6分
栄小学校 約1,200m
西陵中学校 約1,200m
昭和57年11月築

価格1,550万円

収益物件

〈POINT①〉
満室時月額家賃収入
702,000円
満室時利回り 15.3%
〈POINT②〉
3LDK12戸+2LDK6戸
計18戸



帯広市東4条南26丁目
敷地面積: 1,062.32㎡ (321.35坪)
延床面積: 1,067.04㎡ (322.77坪)
バス停徒歩2分
光南小学校
第四中学校
昭和53年8月築

価格5,500万円



解説

土地活用と賃貸経営
収支を決定する入居率について

収支計算書は、賃貸経営の収入である家賃が年間いくらく入ってくるかをベースに年間の収支を計算します。入居率100%、満室なら問題は無いのですが、退去者が出ると最短で入居者が決まっても数日から数週間の空室状態が生れます。この空室状態をどの程度の割合でむるかで、収支内容が違ってきます。

収支計算は賃貸経営のイロハのイですが、経営を決定する要因は入居率というごく簡単な理屈になります。収支の安定した賃貸経営とは、高入居率を維持できる経営といえます。賃貸経営の損得が分かるのは「収支計算」ですが、その収支を決定するのは「入居率」という

一般的に賃貸借契約書の約款には、契約者本人や入居者が身分詐称に示や勤務先への連絡調査(源泉徴収票や在職証明書)の提出)等で嘘が分かったはずですが、それを怠ったとすれば、契約当事者であるあなた、もしくは仲介業者にも責任があることとなります。仲介業者が間に入っているにも関わらず、身分詐称の人物と契約してしまったという場合には、仲介業者に対しても責任追及できます。



「素朴な疑問」に
専門家が答えます

「騒音トラブル」

賃貸経営で起こる難題

Q
質問

アパートの一室を、一部上場企業の社員だという人に貸しました。
しかし、毎日、昼間からブラブラしており、問いただすと自分を偽っており定職にもついていませんでした。
この場合は、嘘をつかれたという理由で契約を解除することはできますか？

A
回答

騙されたと思われるかもしれませんが、刑法上の詐欺罪には該当しませんので、刑事事件としては扱えません。賃貸借契約書に、身分詐称により契約した場合は、契約解除できる条項が盛り込んであれば、解除可能です。
身分詐称が見破れなかったのは、契約当事者である相手方の調査不十分であり、社員証の提



より契約した場合、解除できる条項を盛り込んであるケースが多いでしょう。これはたとえば暴力団関係者が一般人(会社社員)を装って解約した場合にそれを理由に契約解除できるように設けられているわけです。
従って、相談者の契約者条項にこの内容が盛り込んであれば、身分詐称を理由とした契約解除が可能です。
また、契約書の条項に



身分詐称による契約解除条項が入っていない場合でも、特約でアパートの住人は「一部上場企業勤務者に限る」とか、「学生に限る」、「女性に限る」など入居者を限定しているような物件であれば、条件に該当しない入居者ということで退去してもらいう理由の裏付けにはなりますが、そうならない場合には、契約解除や立ち退き要請は難しいでしょう。