

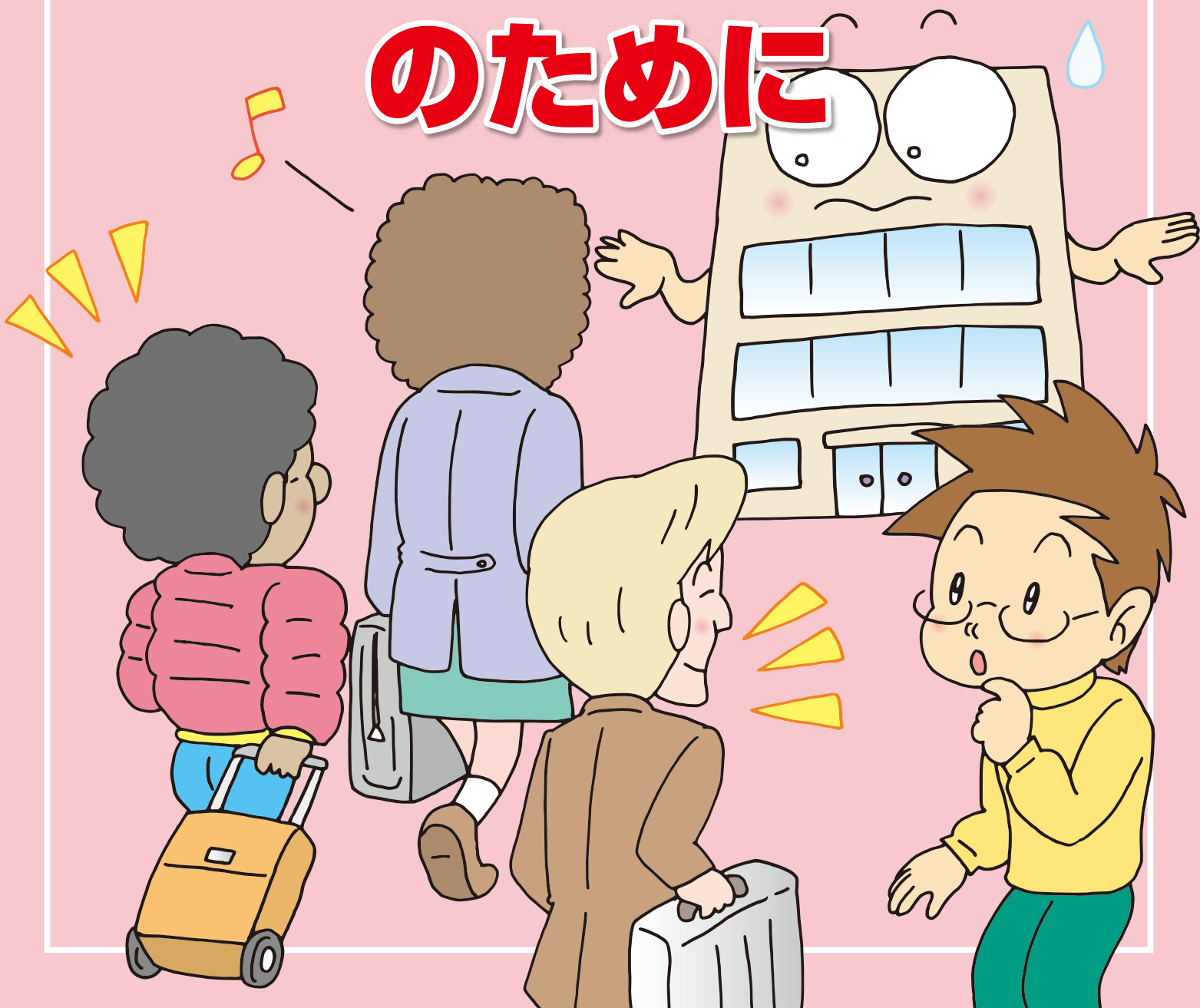
素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第49号

マンションライフ

特集

「民泊サービス」を めぐるトラブル防止 のために



長期修繕計画の活用と 資金計画を考える

適正な修繕積立金にするための長期修繕計画活用のポイント

(様式第4-1号) 長期修繕計画総括表

区分	推定修繕工事項目	暦年 経年	年																											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
建設	1 仮設工事																													
	2 屋根防水																													
	3 床防水																													
	4 外壁塗装等																													
	5 鉄部塗装等																													
設備	6 建具・金物等																													
	7 共用内部																													
	8 給水設備																													
	9 排水設備																													
	10 ガス設備																													
	11 空調・換気設備																													
	12 電灯設備等																													
	13 情報・通信設備																													
	14 消防用設備																													
	15 昇降機設備																													
外構その他	16 立体駐車庫設備																													
	17 外構・附属施設																													
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用																													
	19 長期修繕計画作成費用																													
	小計																													
	消費税																													
	推定修繕工事費 年度合計																													
	推定修繕工事費 累計																													
支出	(借入金償還金 年度合計)																													
	支出 年度合計																													
収入	修繕積立金の増高 修繕積立基金)																													
	修繕積立金 年度合計 改正案A (円・㎡・年・月)																													
	専用使用料等からの繰入額 年度合計																													
	修繕積立金の運用益 年度合計																													
	収入 年度合計																													
	収入 累計																													
	年度収支																													
	修繕積立金 次年度繰越金																													
	修繕積立金等累計 現行 (円・㎡・年・月)																													
	修繕積立金等累計 改正案B (円・㎡・年・月)																													

ずっと安心できる
マンションライフを
手に入れましょう!



- 1 長期修繕計画の正しい読み方と上手な活用
- 2 適正な修繕積立金は、いくらあればよいのか
- 3 長期修繕計画を活用した資金計画の進め方とは

日 時 平成30年 **1月28日(日)** 午後1時30分～3時30分
 セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

会 場 中央区役所 8階 大会議室

講 師 マンション管理士 飯田勝啓

対 象 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者および管理組合の役員

定 員 100名(先着順)

費 用 無料

申込期間 1月15日(月)から1月26日(金)午後5時まで

申込方法 電話またはファクス
 (①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
 電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、
 ファクスは1月26日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先
 〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
 一般財団法人 中央区都市整備公社
 TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



「民泊サービス」をめぐるとらぶる防止のために

特集

急増する訪日外国人観光客のニーズや都市部での宿泊需給のひっ迫状況等に対応するため、ここ数年、住宅を活用した宿泊サービスの提供が都市部を中心に急速に普及しています。一方で、昨年6月に成立し、本年6月15日に施行される「住宅宿泊事業法」では、届出を行うことにより分譲マンションでも住宅宿泊事業(以下、「民泊サービス」という。)が実施され得ることとなりました。

分譲マンションでは、民泊サービスを行うことによる住民の居住環境への影響も大きいことが想定されます。そのため、トラブル防止には、民泊サービスを許容するか否かについて、あらかじめ区分所有者で議論いただき、その結果を管理規約上明確化することが重要です。管理組合はこの手続きを、いつまでに行わなければいけないのかを考えてみましょう。

1 民泊サービスは届出制

民泊サービスを行おうとする者は、都道府県知事(中央区においては保健所)への届出が必要です。

また、民泊サービスの適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)も義務付けられており、違反した場合は罰則が課せられます。



『民泊サービス』をめぐるトラブル防止のために

2 民泊サービスに対する管理組合の対応

①管理規約を改正することが望ましい。

分譲マンションにおける民泊サービスの届出の際には、管理規約への違反がないことを確認することになっています。

そこで、トラブルを避けるためにも、民泊サービスを許容するか否かを管理規約上明確にすることが重要です。

管理規約を改正するには、以下のマンション標準管理規約の規定例を参考にしてください。

住宅宿泊事業を実施する場合

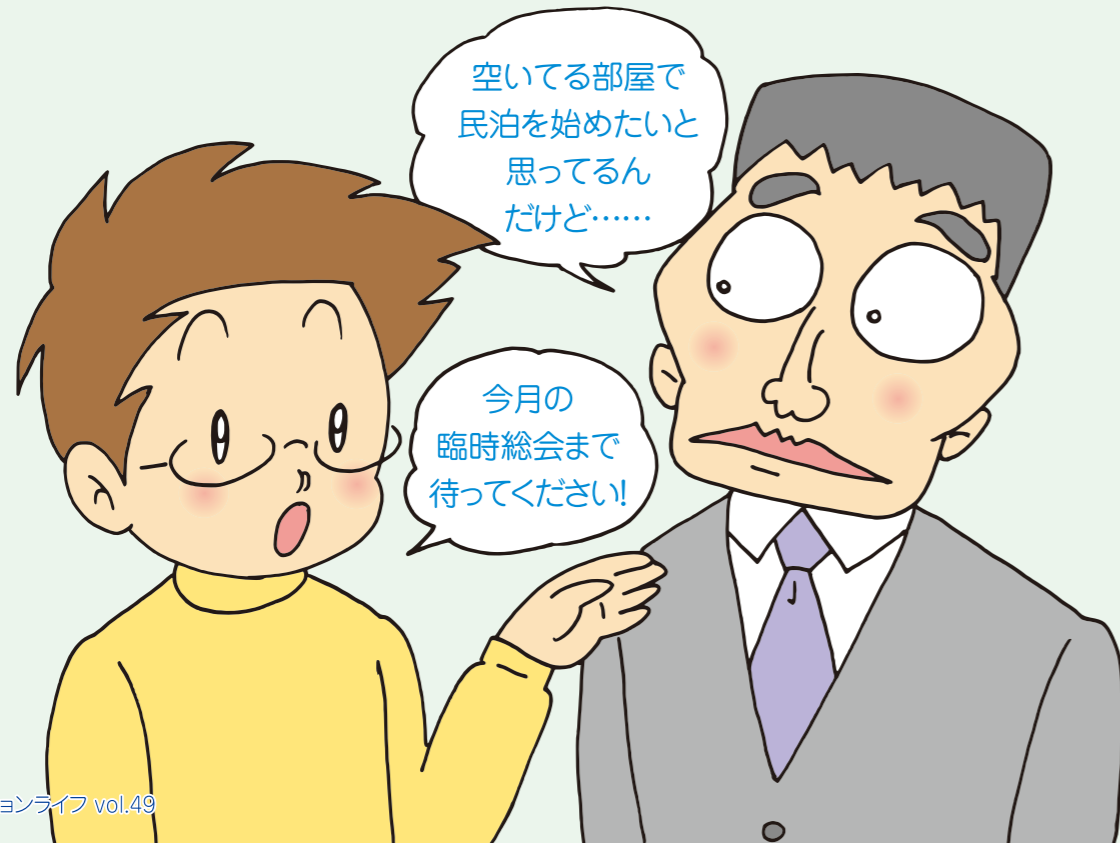
第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

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。

住宅宿泊事業を禁止する場合

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。

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。



②いつまでに改正すべきか?

住宅宿泊事業法の施行は、本年6月15日からとなっていますが、手続きの準備期間が設けられており、本年3月15日から届出手続きが開始されます。

管理組合としては、この届出開始時期(本年3月15日)までに管理規約を改正することが望ましいと考えられます。

③管理規約の改正が間に合わない場合は?

管理規約改正の総会決議が間に合わない場合には、理事会や総会で、管理組合として民泊サービスの対応方針(民泊サービスを許容するか否か)を決定し、議事録に記載するとともに区分所有者や占有者(賃借人等)に告知することが重要です。

なお、民泊サービスの届出の際に、管理規約上、民泊サービスを許容するか否かについて明確ではない場合は、管理組合に民泊サービスを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類(法成立以降の総会・理事会の議事録等)を添付することとされています。

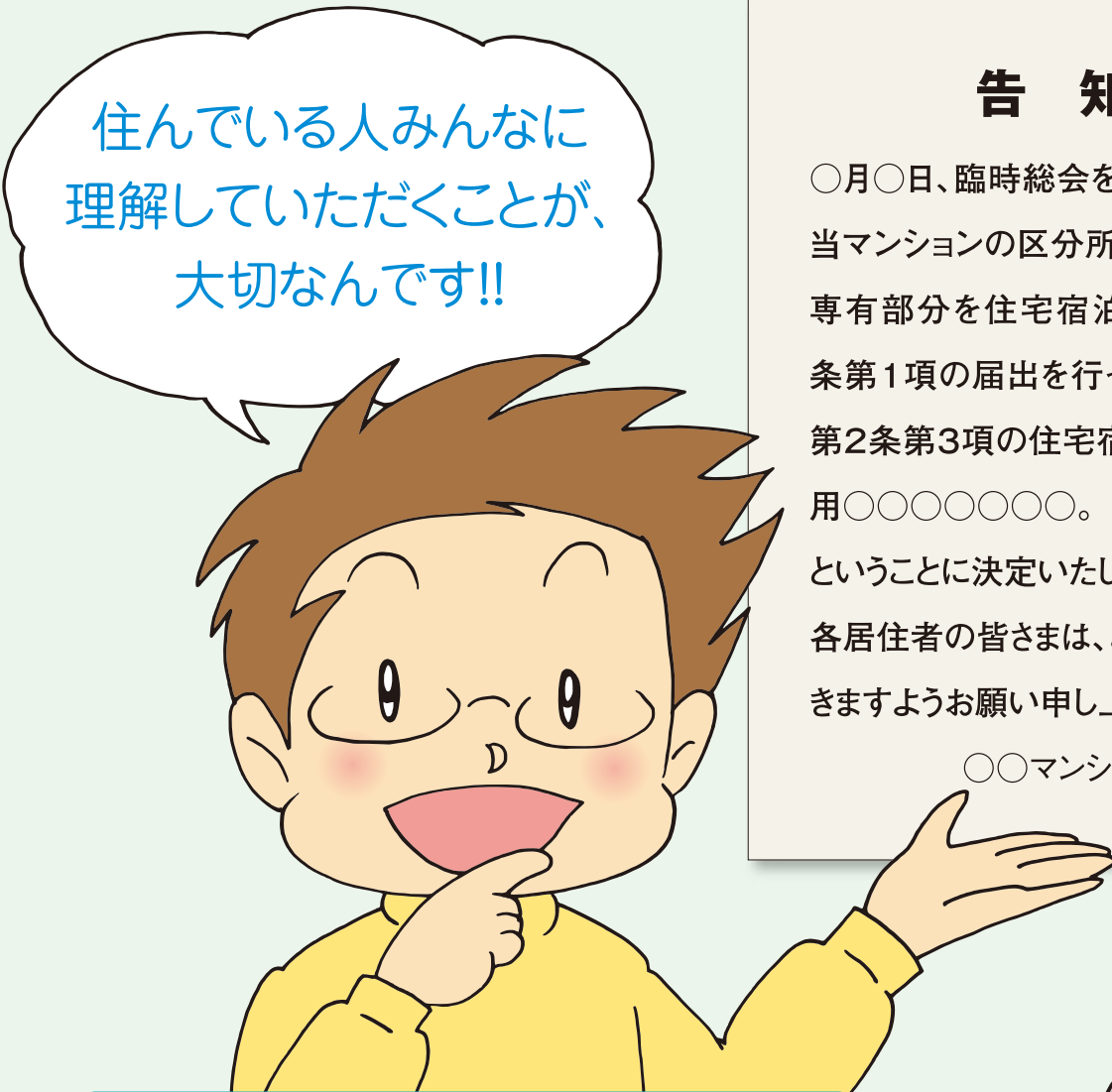
④すでに管理規約を改正している場合

民泊サービスを包含する事業の可否について、管理規約上すでに定めている場合は、あらためて改正する必要はありません。

3 民泊サービスの対応方針を告知することが大切です

総会・理事会で民泊サービスの対応方針を決議したときは、今後管理規約の改正を行うこと等も含めて、しっかりその旨を告知することが重要です。

昨今では、借借人や転借人が民泊サービスを行う事例が出てきています。区分所有者だけではなく、占有者（借借人等）へも情報がいきわたるように、掲示以外にも各戸への民泊サービス可否の文書の配布を実施する等のきめ細かい告知が大切です。



住んでいる人みんなに
理解していただくことが、
大切なんです!!

告 知

○月○日、臨時総会を行った結果、
当マンションの区分所有者は、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
○○○○○○○○。
ということに決定いたしました。
各居住者の皆さまは、ご理解いた
だきますようお願い申し上げます。

○○マンション管理組合

さいごに—

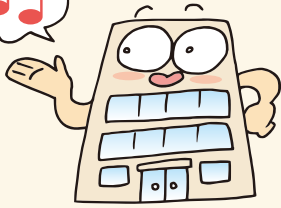
本年3月15日から民泊サービスの届出が開始されますので、上記の内容を参考に区分所有者間でしっかり議論していただき、管理組合として迅速な対応を心掛けましょう。

❖東京都マンション管理士会では、マンションの民泊ヘルプラインを開設しました。
03-5829-9774 月～金曜日・13時～16時 <http://www.kanrisi.org/>

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-5829-9130

第43回分譲マンション管理組合交流会の活動報告



10月15日(土)に第43回交流会が開催されました。最初に、「大規模修繕工事の新たな発注方式について ～価格開示方式による大規模修繕工事～」をテーマとする講演が行われました。その後、2班に分かれて行われた分科会では、マンション管理士も加わり



講演と同様のテーマについて活発な意見交換が行われました。また、各班で話し合った内容を整理し、全体会において発表するなど有意義な内容でした。(参加者32名)

なお、1月28日(日)開催の分譲マンション管理セミナー終了後、交流会が主催するセミナー参加者と交流会員との座談会を行いますので、是非ご参加ください。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成29年度の 交流会開催予定

第44回交流会

平成30年**3月10日**(土)
第15定期総会



交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。



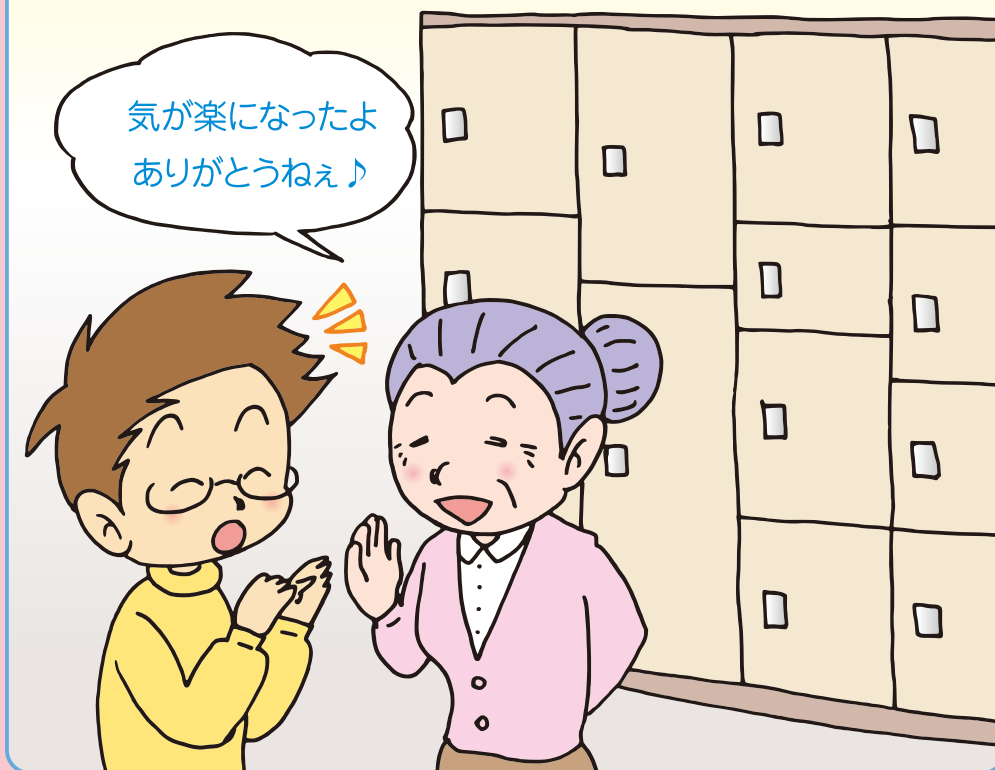
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その41

築30年を超えていることから、区分所有者の高齢化・単身化が進んでいるウチのマンション。「留守にしている間に宅配便が来ちゃって、再配達を頼むことが多くて……なのに再配達の際にまた居られなかったりして……心苦しくてしょうがないよ!」という複数の声に応え、エントランスの空きスペースに「宅配ボックス」を設置することにしました。初めはおっかなびっくり利用していた年配の方々も、二度三度利用するうちにすっかり慣れて、「ウチの管理組合も捨てたもんじゃないな……」なんて、嬉しい声が聞こえる昨今です。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)