

## 「マンション標準管理規約」改正について （住宅宿泊事業法が制定されました）



マンションを含めた一般住宅において、宿泊料を受けて人を宿泊させることを可能とする「住宅宿泊事業法」（いわゆる民泊新法）が平成29年6月に成立し、平成30年6月までに施行される見込みです。

マンションでは、エントランスや廊下等の共用部分を有することから、「住宅宿泊事業」を行うことは、居住者の皆さんの住環境に与える影響が著しく大きいものと考えられます。

そのため、国土交通省では同法に基づく「民泊」を分譲マンションにおいて「許容とする場合」及び「禁止する場合」の双方の例を示した「マンション標準管理規約」を改正しました。

（「マンション標準管理規約」：管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、国土交通省が作成しているものです）

昨今、札幌、大阪で無届民泊によるトラブルが数多く発生しており、「民泊」を禁止する場合は管理組合が中心となり「マンション標準管理規約」の改正案を参考に、管理規約を変更・改正して頂くことが最も確実です。特に、注意して頂きたいのが管理規約の変更・改正の前に、適法に「民泊」が開始された場合、その後に管理規約を民泊禁止に変更・改正しようとするれば、区分所有法の規定による居住者の4分の3以上の同意があったとしても「民泊」を行っている方の承諾が必要になる可能性もあります。

つきましては、マンション管理組合の皆様は、「民泊」によるトラブルを未然に防止するため、平成30年3月15日から予定されている「住宅宿泊事業」の届出の受付開始を年頭に置き、管理規約の変更・改正について早期にご検討下さい。

- \* 県福管連では、「民泊」に対応したモデル規約を販売しています。
- \* 「民泊」禁止規約で分からないことは県福管連へおたずねください。また、「民泊」を認める規約にする場合は、細則による規制が欠かせません。

以上

### ■住宅宿泊事業を禁止する場合

#### 第12条

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第2条3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

### ■住宅宿泊事業を許容する場合

#### 第12条

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第2条3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

# 会員マンションを取材しました。

## ■はじめに

8月17日（木）、管理組合が居住高齢者に対し積極的取組をしている「緑ヶ丘第4マンション」に北九州市議会議員団が来訪するとのことで取材をしました。

## ■「緑ヶ丘第4マンション」概要（築44年）

小倉北区緑ヶ丘、72戸の自主管理マンション、原田理事長（女性）

## ■内容

- ・北九州市議会議員「保健病院委員会」のメンバー10人が来訪し、当該マンションで平日行われている「きたきゅう体操」を議員の皆さんが体験。（参加者総数：25名）
- ・議員との座談会の中で、参加者からは「孤独な生活だったが、ここで体操しながら皆さんとお話しすることで、病気は改善した」「病院に行く回数が減った」等と前向きな発言がありました。

## ■まとめ

- ・原田理事長からは、「きたきゅう体操」の取組みは過去「NHKテレビ」でも放映され、また、居住者には毎朝「孤独・孤立死」対策として「元気カード」をドアノブに付けてもらい、管理組合が居住者の「元気」確認を行っています。
- ・今後の課題は居住者の高齢化対策です。「県福管連」の助言・支援を受けながら安全・安心に居住できるマンションを目指し管理組合運営を積極的に進めていきたいと思えます。

## 【編集後記】

皆さんからの前向きな発言は、こちらも「元気」を頂きました。有難うございました。

以上



## 小倉支部セミナー・座談会のお知らせ

— 高齢化による管理組合の対応 —

1. 開催日時 平成29年11月12日（日）13時30分～17時（13時 受付開始）
2. 会場 北九州市立商工貿易会館 601号（モノレール旦過駅前）
3. 第1部 「認知症支援と介護予防」 北九州市 認知症支援・介護予防センター  
第2部 座談会（マンション内の身近な問題を座談会形式で行います）
4. 参加費 無料（定員50名）
5. 申込み 県福管連事務局 平成29年10月16日（月）までにお申込みください。
6. 連絡先 TEL 093-922-4877・FAX 093-922-4750

## 29年度第1回マンション管理基礎セミナー開催のお知らせ

下記の要領で「29年度第1回マンション管理基礎セミナー」を開催します。

- ・開催日時 平成29年10月15日(日)  
14時00分から17時30分(受付 13時30分～)
- ・会場 西日本総合展示場 新館 AIM 311、312 会議室  
北九州市小倉北区浅野3丁目8-1 (541-5931)
- ・講演1 「補助金を活用したマンション改修工事の実践報告」  
14時05分～15時00分  
～ライフラインを更新し安心できる生活を確保～  
～開口部の改良で快適な生活を確保～  
講師 福岡県マンション管理組合連合会技術顧問  
一級建築士 八田 和昌 氏
- ・講演2 「リースで快適なリフォーム」 15時15分～15時45分  
～玄関ドア・アルミサッシをリースで交換～  
講師 株式会社 LIXIL リニューアル  
九州支店長 東 吉男 氏
- ・講演3 「100年マンションを目指すには」 15時45分～16時45分  
～マンションの長寿命化工事の事例と課題～  
～コミュニティ活動で支える100年マンション～  
講師 NPO 法人全国マンション管理組合連合会  
会長 川上 湛永 氏
- ・相談会 質疑応答後、個別相談会実施します。 ～17時30分まで  
\*申込電話番号 093-922-4877 FAX 093-922-4750

### マンション保険無料相談会のご案内：会員限定

県福管連では、共用部、専有部のマンションに関する保険の無料相談会(会員管理組合限定)を開催します。良く理解されていない保険内容の確認、地震、個人賠償の特約等について、是非相談されてみては如何でしょうか？

保険契約済みの方は保険証券をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせていただきます。

- ・開催日 平成29年10月25日(水) 15:00～17:00
- ・会場 県福管連 セミナー室
- ・相談者 「マンション保険バスターズ」  
ファイナンシャルプランナー 募集人 西澤 健之氏
- ・予約制 予約制にしております。お申し込みは県福管連事務局まで  
10月20日(金)までにお申し込み下さい。  
\*申込電話番号 093-922-4877

## 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
9月28日(木) 18時00分～ 20時00分	第4回 理事会	セミナー室	役員
10月4日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上・小野
10月10日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	八幡西生涯学習 総合センター	村中、石川
10月10日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	荒木 勉弁護士
10月15日(日) 13時30分～ 17時30分	29年度第1回マンション 管理基礎セミナー	西日本総合展示場 新館 AIM 311、312 会議室	参加費 無料
10月18日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	生涯学習 総合センター	梅崎
10月21日(土) 15時00分～ 20時00分	小規模マンション 交流会	県福管連 セミナー室	管理組合役員
10月25日(水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険パース 西澤氏

### よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では、マンションに対する法律に特化した顧問弁護士(マンション問題研究会所属)の無料相談会を県福管連で開催しています。

マンションに関わる法的な相談(管理費滞納の回収等)、その他問題があればこの機会に是非相談してみれば如何でしょうか?

(連合会の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

記

・当日は管理規約をご持参ください。

・相談時間は原則30分/件。

(通常、弁護士相談は30分、5千円・消費税が必要です)

・平成29年10月10日(火)17:00～ 荒木 勉 弁護士

・申込電話番号 093-922-4877 (事前予約をお願いします)

## 【第2回 大相談会開催報告】

昨年実施し好評でした「大相談会」を、9月3日（日）13時から北九州市商工貿易会館（601会議室）で「弁護士」「一級建築士」「マンション管理士」「県福管連役員」のブースを設け、無料相談会を行いました。相談者からは、「問題解決への第一歩が出来た」と好評のうちに終了しました。



## 【八幡支部主催「マンション管理セミナー」開催報告】

9月9日（土）13時から、八幡西区「黒崎ひびしんホール」で下記内容を実施しました。

1部：「無料相談会」

2部：社会福祉法人 北九州市社会福祉協議会

杉本課長を招き、「ふれあいネットワーク活動」の講演をして頂きました。これは「民生委員・児童委員」「福祉協力員」の支援を得ながら高齢化する居住者に対し「見守り・助け合い・話し合い」を行い孤立させない活動です。

3部：マンション管理規約の改正の説明

平成28年3月に「マンション標準管理規約」が改正されました。今回「民泊禁止」等を含め、引間マンション管理士から改正内容に対し説明が行われました。

特に「民泊」については、石川会長から禁止する場合は、来年の6月に施行される「民泊新法」の前に「管理規約」を改正しておかないとトラブルになると、注意がなされました。

\*参加者は23名でセミナーは無事終了しました。



以上

## 小規模マンション（30戸以下）交流会のご案内

小規模であるための苦勞や課題及びできる事などについて意見交換を行い、また、県福管連からは、小規模マンションに対する支援策等についてご提案をさせていただきます。

記

1. 開催日時 平成29年10月21日（土）15時00分～17時00分

2. 会場 県福管連セミナー室

3. 申し込み 県福管連事務局 TEL093-922-4877 fax093-922-4750  
定員40名（先着順となりますので早目にお申し込み下さい。）

4. 参加費用 無料

5. 内容 管理組合から活動報告を頂き、参加者で意見交換を行います。

小規模マンション支援策及びマンションを取り巻く情勢報告等を行います。

\*希望者のみで、17時からセミナー室で懇親会を行います。参加費はお一人千円です。

（懇親会参加者は、公共交通機関をご利用下さい。）

## 『滞納管理費等回収に関するお知らせ』

私達は、福岡県弁護士会北九州部会に所属の弁護士荒木勉（田村法律事務所）、弁護士河合洋行（ひびき法律事務所）、弁護士柴田裕之（平和通り法律事務所）の弁護士3名です。この度、マンション管理費などの滞納問題等の訴訟手続等を含めた回収業務に関する相談窓口を開設いたしました。

着手金・報酬やお問い合わせ先については以下のとおりです。注意事項とともにご確認いただければと思います。お気軽にご相談ください。

### 着手金・報酬について

	着手金	報酬
滞納者が 1人	50,000円	回収金の30%以内
滞納者が 2人	70,000円	回収金の30%以内
滞納者が 3人	90,000円	回収金の30%以内
滞納者が 4人	110,000円	回収金の30%以内
滞納者が 5人	130,000円	回収金の30%以内

- ※ 滞納者が1人増えるごとに、着手金は20,000円ずつ追加されます。
- ※ 上記金額のほかに、実費（登記事項証明書取得費、郵券等の通信費、訴訟手続での印紙など）が別途必要となります。
- ※ 上記の着手金・報酬、実費等の手続費用に関しては、管理組合規約に「弁護士費用等の回収費用を、滞納者に対して請求できる」との条項があれば、滞納者に請求することが可能です。
- ※ 回収交渉等の結果、分割支払となった場合の報酬は要相談となります。
- ※ 強制執行、区分所有法59条に基づく競売、相続財産管理人選任、不在者財産管理人選任等の各申立については、上記金額とは別に着手金・報酬が加算されます。

最高裁判所の判決で、管理費は5年の消滅時効にかかると判断されています。つまり、管理組合が請求できる滞納管理費は、請求時から過去5年分だけなのです。

最初は少額の滞納でも長期間放置すれば一括で回収することが困難なことにもなりかねませんし、一度は支払ってもらったものの滞納が繰り返されるといった問題なども少なくありません。まずは、お早めにご相談を！！

お問い合わせは下記にご連絡ください。

**NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会**

TEL093-922-4877 FAX093-922-4750