



# 迫る「民泊」、迫られる対応、 待ったなし！

～管理組合は「民泊」にどう向きあっていくか～

マンション管理士 飯田勝啓



## コンテンツ

- ①民泊の実態  
（社会の動き、民泊業界、運営者側）
- ②民泊の考え方の整理（管理組合側）
- ③民泊への対応（管理組合側）
  - 1）管理規約・細則など
  - 2）日常管理
- ④まとめ

# 民泊って何？

## ◆定義

自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供する。  
(厚労省:民泊サービスのあり方検討会)

## ◆タイプ

戸建住宅 (一般戸建/別荘/農家...)  
共同住宅

# 民泊のメリット・デメリット

	デメリット	メリット
居住環境 (マンション)		
・ 平穏な生活 環境維持	・ 短期利用者マナー や生活習慣の相違 からトラブル発生	
・ 安全性	・ 事故/火災など	
収益		
・ 不動産の 有効活用		・ 空き住居活用可能 (賃貸収入獲得)
社会		
・ 社会秩序	・ 予約/不審者滞在	
・ 海外からの 旅行者増		・ 赤字不足解消 ・ 経済波及効果

# 民泊(マンション)の問題点

## ◆平穏な生活環境への影響

- ①専有部分内での騒音
- ②共用部分の使用上の問題
- ③鍵の授受

## ◆安全

- ①不審者（テロリスト）の滞在懸念
- ②安全対策は大丈夫？
- ③消防体制は？器具の使い方

# 民泊が持つ矛盾

## ◆現在のルールと実態(大田区の例)

	大田区条例	実態 (airbnb)
旅館業法	適法	違法
利用可能最低日数	7日以上	平均3.8泊
本人確認	パスポートで確認	ID確認のみ 名前/アドレス/写真
現地での本人確認	必要	不要

ルール化しても実態にそぐわない！

# 民泊が持つ矛盾

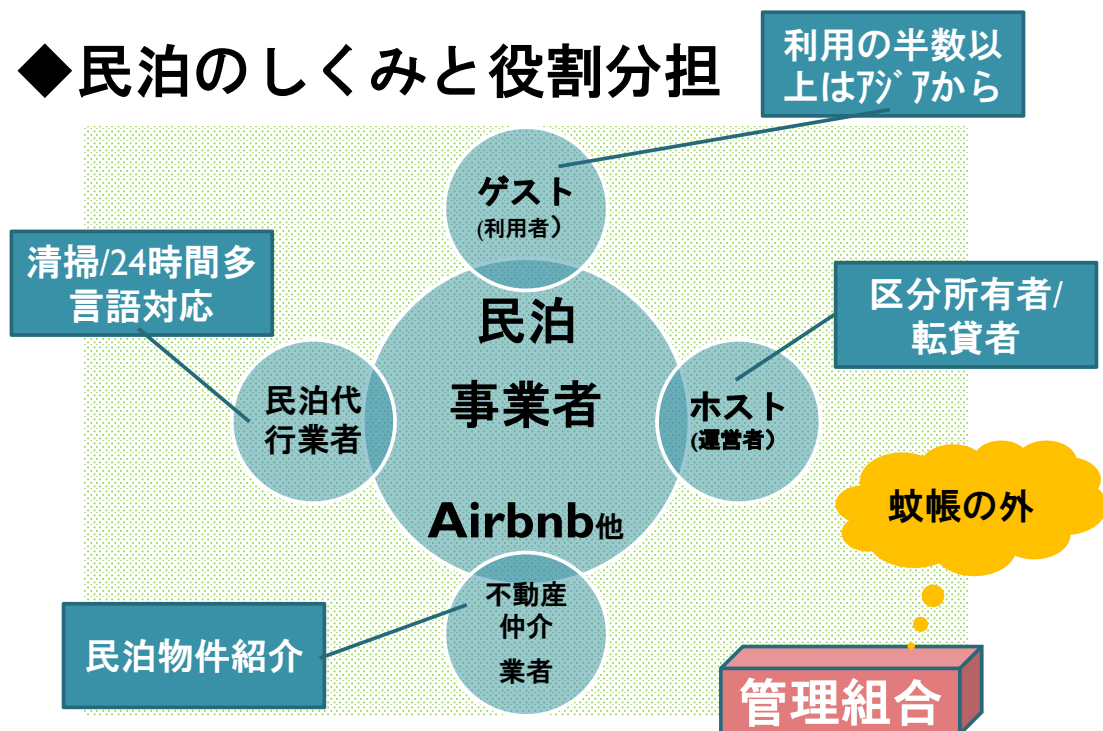
## ◆現在のルールと実態(大田区の例)

	見解	責任の所在
内閣府	国家戦略特区で規制緩和を優先	各条例でルールを決めなさい!
大田区	管理組合の同意は不可。計画をもとに事業予定者が管理組合と協議する	事業予定者が管理組合と協議して決可否を決めなさい
airbnb	管理規約についてはホストの責任	ホストが規約を確認しなさい!
ホスト(区分所有者or 転貸者)		何も知らない? or 確信犯?

責任のなすり合い。管理組合はどうする？

# 民泊の実態を知る

## ◆民泊のしくみと役割分担



## 民泊の実態

### ◆民泊利用者の傾向

- ①新宿、渋谷など有名地が特に危険  
※中野・高田馬場・中目黒など  
世界的に有名でなくても近隣  
エリアとして危険  
(新宿3分の募集例)
- ②ワンルームタイプだけでなく  
ファミリータイプも多い  
※比較的富裕層がゆったり利用

## 民泊の実態

### ◆民泊に狙われやすいマンション

- ①都心（観光や行動で利便性あり）
- ②駅から近い物件
- ③規約に用途の規定なし
- ④規約の用途で事務所・店舗利用容認  
※言い訳がしやすいことから
- ⑤ゲストルーム、ジムなど共用施設が充実
- ⑥管理員常駐なし
- ⑦賃貸利用が多い

## 民泊の実態を知る

### ◆オートロック突破方法

- ① エントランスの暗証番号を教える
- ② メールボックスに鍵を入れておく  
➡ メールボックスの暗証番号通知
- ③ キーボックスに鍵を入れておく  
➡ ボックス暗証番号通知

オートロックを突破すれば  
後は簡単！

## 民泊の何が問題なの...？

### ◆居住者が感じる懸念【渋谷区等調査】

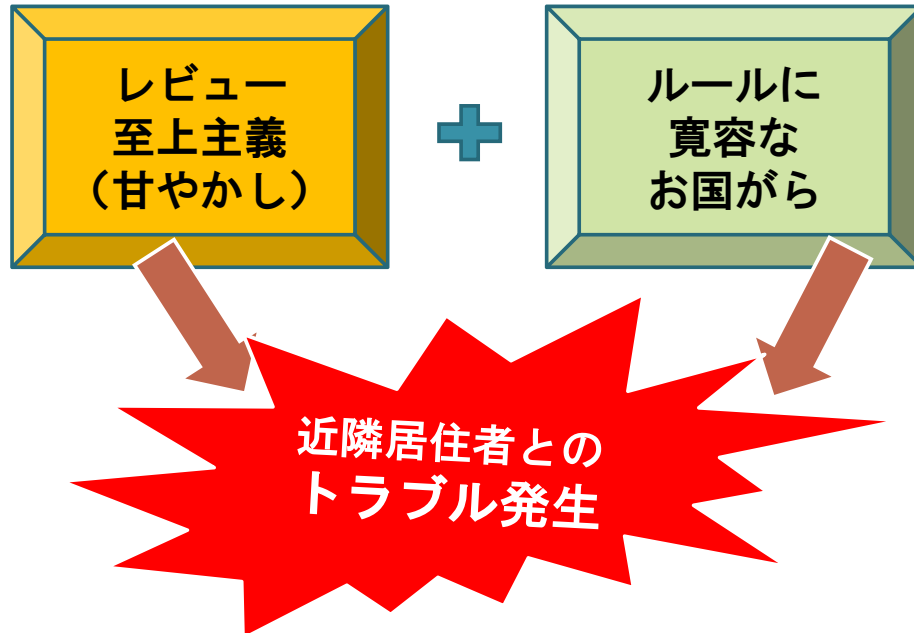
- ① 騒音（ドア開閉、共用部分、室内）
- ② ゴミ出し（分別せず、収集以外日）
- ③ その他（喫煙、傘などの盗難...）

圧倒的に多いのは...

見知らぬ外国人の出入りがあって不安

# 利用者のマナーとルール

## ◆ホストが気にする最大のポイント



# 民泊運営ホストの本音

保健所で摘発まで難し

業者の言い分は

- ・ホストの責任です
- ・説明会等でのリスク説明少ない

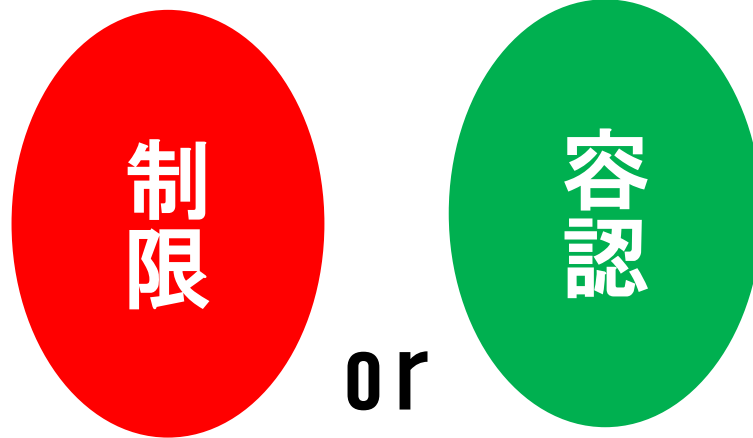
運営者（ホスト）の実態

- ・「管理規約って、それ何？」  
管理規約、マナーへの意識低く  
法やリスクを理解しないで開始
- ・バレても怖くない、やってしまえ！

旅館業法  
罰則は3万円以下  
の罰金or6か  
月以下懲役

# 民泊への対応

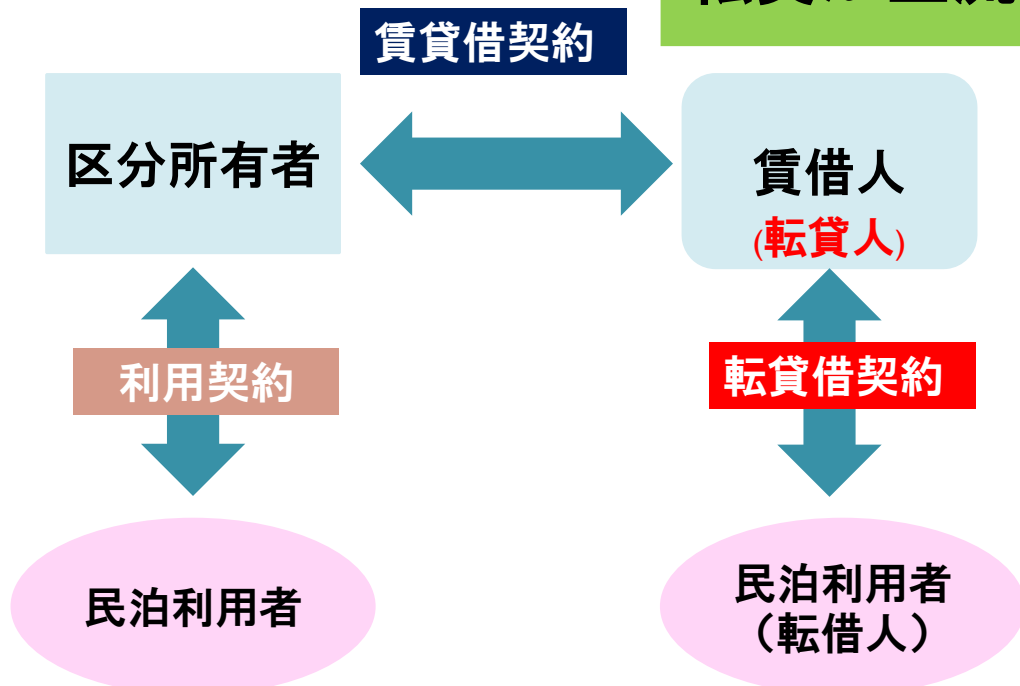
◆民泊について、管理組合の方針検討



組合員の考え方を吸い上げ方針決定

# 民泊のビジネスモデル

転貸が主流！





## 規約で制限する場合の対応①

### ◆標準管理規約で制限する場合の問題

- 「専ら」の解釈によって変動の可能性  
※日常の管理状態によっても変動
- 民泊が「住宅」と解釈される事態を想定
- 「区分所有者」に対する用途規制（12条）
- 民泊の実態に即してない（想定されず）  
※制限するにも手間・時間がかかる

標準管理規約改定(パブコメ版)では不十分  
管理組合独自に防衛する必要がある！

## 規約で制限する場合の対応②

### ◆標準管理規約の基本

- 区分所有法に準拠
- **区分所有者**の共同の利益のため、**区分所有者相互間の約束**を前提としている。
- **区分所有者**が、同居者や賃借人に約束を**遵守させる**考え方
- ただし、**共同の利益に反する行為**は区分所有者以外にもあることを想定し、同居人や賃借人も規約で制約している。

## 規約で制限する場合の対応③

### ◆規約での提案

#### ①禁止対象の明確化

民泊を運営するホストの実態で対応

➔ 所有者≒賃借人による転貸利用

例：区分所有者等(賃借人を含める)

#### ②不特定者への貸出しを禁止

#### ③可能な限り具体的・網羅的に規制

※曖昧な記載は時の見解や解釈で変動

例：専ら住宅として...住宅とは何？

暗証番号の通知/インターネットで掲載

## 規約・細則で制限する場合

### ◆管理規約

A案：用途が住宅のみ

B案：複合用途（店舗・事務所）

### ◆諸細則

C案：「専有部分の利用に関する細則」

D案：「ゲストルーム利用細則」

E案：「使用細則」

管理組合の実状にあった内容で対応。

## 制限する場合の段階対応例

①規約のみ（専ら住宅として）

②禁止通知

③細則改定

④規約改定（禁止条項）

④規約＋使用細則

⑤規約＋専有部分細則

⑥規約＋専有部分＋ゲストルーム細則

管理組合の実状にあわせて対応。

## 民泊への対応

### ◆行政の潮流

・民泊解禁（2016年4月）に向けた体制  
解禁を前提にした民泊あり方検討会実施

・「管理組合は規約で自衛してほしい」  
（規制改革会議地域活性化WG安念座長  
2016年1月12日）

この潮流は変わらない現実を受け止めて

## 民泊への対抗策

### ◆日常管理は“誰”がするの？

管理組合

規約・ルール

管理会社

巡回による  
不審者チェック

組合員  
(居住者)

不審者の通報

全員が一丸となった協力体制

## 民泊への対抗策

①規約改定

②細則制定

③日常管理

1) 区分所有者への民泊禁止通知

2) 不特定利用者の検知

3) 不審者の検知

特にメールボックス、キーボックス周辺

4) インターネット広告のチェック

## 民泊への対応

### ◆規約の作り方

- ①管理会社に相談
- ②公開されている規約を流用
- ③マンション管理士に相談
- ④本日のセミナーをもとに作成

今日の民泊に関する基礎知識があれば、  
十分作成可能です！

## 日常管理での対応（1）

### ◆迅速な対応策実施

- ①管理会社と理事会の連携
- ②疑いありの証拠収集と特定
- ③所有者、賃借人への聞き取り
- ④規約違反があれば中止の申し入れ
- ⑤改善が実施されたかのチェックも重要
- ⑥改善なき場合は次のステップへ

管理組合と管理会社が**一丸**となった  
**迅速**な対応！

## 日常管理での対応（２）

### ◆民泊の簡単チェック法

- ①見知らぬ外国人(複数)を見かける  
※15時頃 (チェックイン)  
10時～11時頃(チェックアウト)
- ②メールボックス周辺での不審な行動
- ③Iトラフス近辺での不審なキーボックス
- ④インターネット上での掲載

日常の管理でいち早く検知すること！

## 日常管理での対応（３）

### ◆インターネットでチェックの留意点

- ①住居表示が出ない
- ②地図上プロットと異なることがある
- ③掲載の写真が異なることがある



特定できなくとも状況証拠の積み上げを！

# 民泊への対応

## ◆制限しない場合

### ①規約改定(容認する形)

第12条（専有部分の用途）

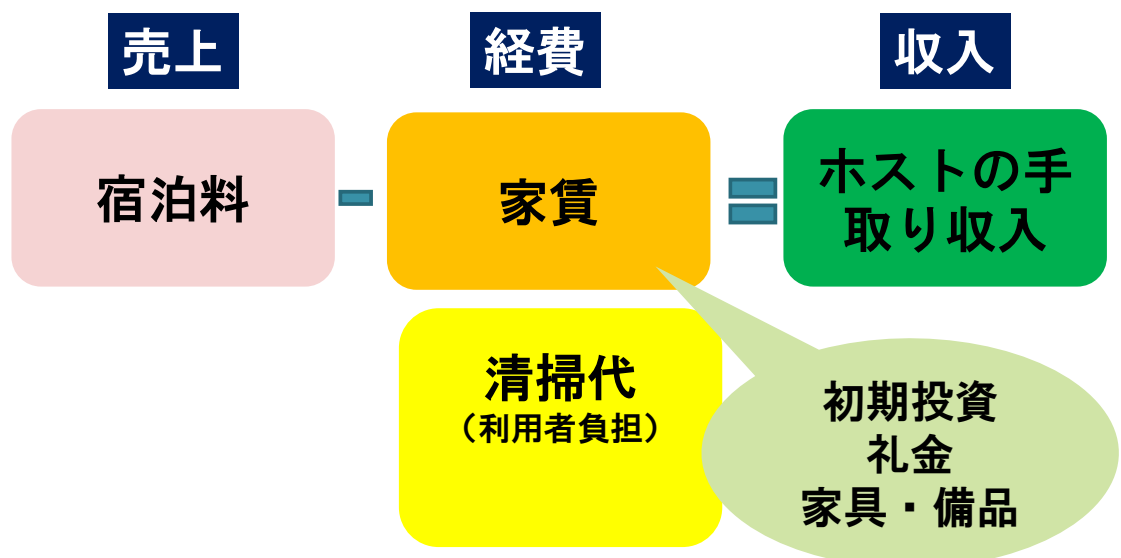
区分所有者は専有部分を（専ら）住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、他の居住者に迷惑を及ぼす使用がある場合、理事長は理事会決議により当該用途の禁止および現状回復を勧告することができる。

容認する場合でも迷惑行為の禁止と発生した場合の原状回復義務を明文化

# 民泊ビジネスの旨み

## ◆民泊のビジネスモデル



※管理会社を入れない自主運営の場合

## なぜ早い対応が必要か

### ◆その理由は...

- ①民泊が「住宅」と解釈される可能性
- ②法律改正の流れ
- ③日々進化する民泊の巧妙な手口

合法化される前の対応が有効！

## 2段階で進む民泊の脅威...

### ◆ 1<sup>st</sup> STEP

← 一部解禁

- ・旅館業法「簡易宿所」位置付け
- ・設置基準33m<sup>2</sup>の緩和(1ルーム可能)
- ・フロント設置不要に緩和

2016年  
4月

### ◆ 2<sup>nd</sup> STEP

- ・旅館業法改正

← 全面解禁

2017年  
3月迄



## 規約がないとどうなる...。

### ◆想定される展開...


- ➡ **合法化**により**爆発的**にホストが増える。
- ➡ ビジネスとして社会に定着
- ➡ ホストの言い分が強くなる
- ➡ ゴネるホストの出現
- ➡ 権利主張で対応に手間取る
- ➡ いつの間にか民泊推進が多数派に？

時すでに手遅れ状態

## さあ、どうする...？

- まずは**規約**で防衛しよう！
- 内容は不十分でも徐々にバージョンアップすればよい！
- 何もしないのが一番まずい！
- 日々の管理をしっかりと！

ともかく一歩踏み出すことが大切！



**管理組合一丸となって  
環境を守っていきましょう。  
ご健闘をお祈りいたします。**

民泊で困ったことがあれば  
いつでもご連絡ください。  
mankanken@kpa.biglobe.ne.jp  
URL: <http://www.mankanken.com>