

マンションコミュニティ研究会
5月勉強会資料
2018年5月24日

民泊の現状と今後の展開 ～マンションでの民泊はようになる？～



本資料は2018年5月1日現在の資料を基に作成しています。一部制度に関して未確定の情報があるのでご注意ください。

マンション管理士
民泊ウォッチャー

飯田勝啓



Contents

1. 日本の今と民泊の現状
2. ヤミ民泊の実態
3. 民泊関連制度の動向
4. 管理組合としての対応
(事前対応・日常対応)
5. 違法民泊取り締まり対策
6. マンションでの民泊、
これからどうなる？
7. 民泊ビジネスは
成功するか？
8. 民泊、これからの展開



民泊の変遷

年次	日次	主な動き(国/地方自治体)	コミュニティ研究会
2018	6月15日	住宅宿泊事業法施行/改正旅館業法施行	
	3月15日	住宅宿泊事業法届出受付開始	セミナー3回目(本日)
	3月1日	民泊ポータルサイト/民泊コールセンター開設	
	2月2日	東京都住宅宿泊事業ガイドライン公表	
	1月~3月	地方自治体での住宅宿泊事業条例制定の動き	
2017	12月26日	住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)発表	
	12月15日	改正旅館業法公布	
	12月11日	新宿区住宅宿泊事業条例成立(住居専用地域での平日禁止等)	
	11月1日	東京都マンション管理士会「民泊ヘルプライン」で電話相談開始	
	10月27日	特区民泊の管理規約上の取り扱いに関する事務連絡	
	10月27日	住宅宿泊事業法施行規則制定	
	9月21日	住宅宿泊事業法施行令(2018年6月15日に施行決定)	
	8月29日	標準管理規約改正(民泊禁止と容認の規約公表)	
	6/19~7/18	標準管理規約パブリックコメント(国土交通省)	
	6月16日	住宅宿泊事業法公布	
2016	11月11日	「特区民泊に関する管理組合等への情報提供」(特区民泊規約)	
	11月	厚生労働省民泊実態調査公表(民泊に関する初の全国的調査)	
	10月26日	新宿区民泊問題対応検討会開催(全5回)	
	9月9日	特区民泊最低宿泊数日数6泊7日から2泊3日へ改定	セミナー2回目(10/20)
	9月	日本マンション学会「改良版標準管理規約」公表	
	6月20日	民泊サービスのあり方検討会最終報告(国交省/厚労省)	
	5月13日	規制改革会議答申(新法での上限180日)	
	4月1日	旅館業法施行令改正(簡易宿所面積要件緩和、フロント設置不要)	
	3月14日	国土交通省マンション標準管理規約公表	
	1月29日	東京都大田区特区民泊条例施行(特区民泊受付開始)	セミナー1回目(2/25)
2015	11月27日	第1回民泊サービスのあり方検討会(国交省/厚労省:全13回開催)	
~		違法民泊の蔓延によるトラブルの多発	
2013	4月	国家戦略特区の決定	
~		旅館業法によらない違法民泊の急増	
2008		airbnbによる日本での民泊サービス開始	

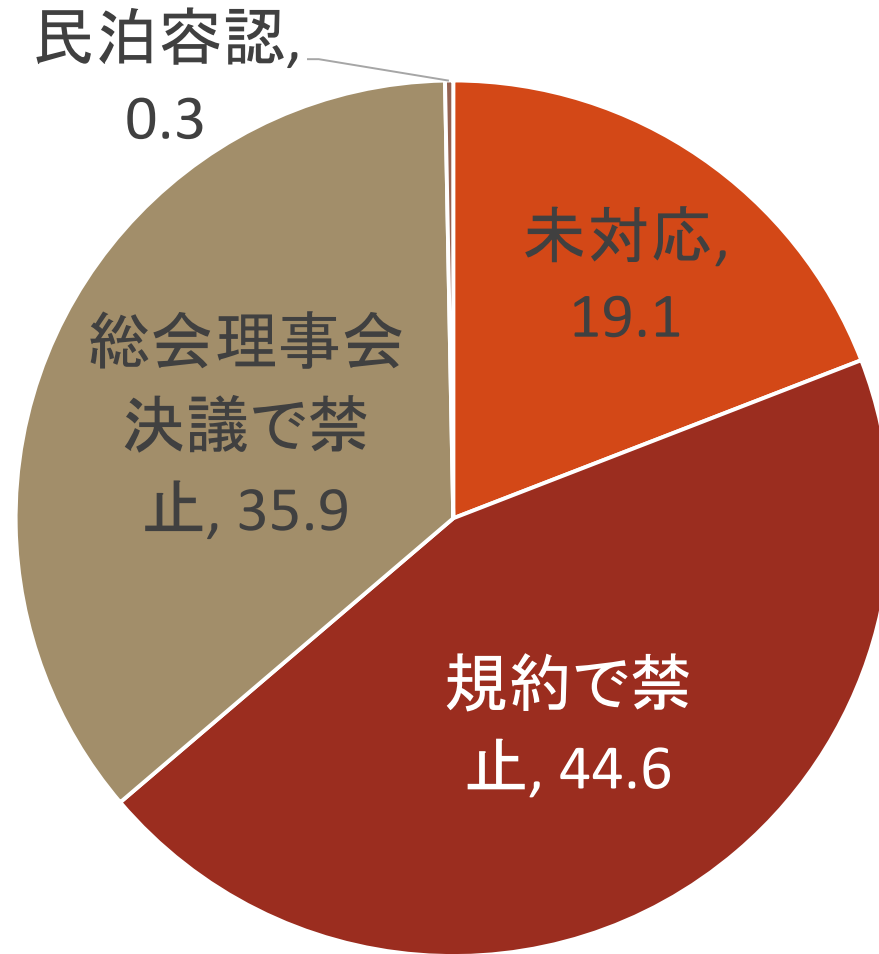
いよいよ民泊解禁？
これから先どうなるの？

民泊ってマンションに問題では？
管理組合は、どうすればよいの？

民泊って何？ マンションで何が
起っているの？

日本の今と民泊の現状

管理組合での民泊への対応方針



◆「管理組合民泊対応 状況調査」 マンション管理業協会調べ

受託管理組合数 : 95,073

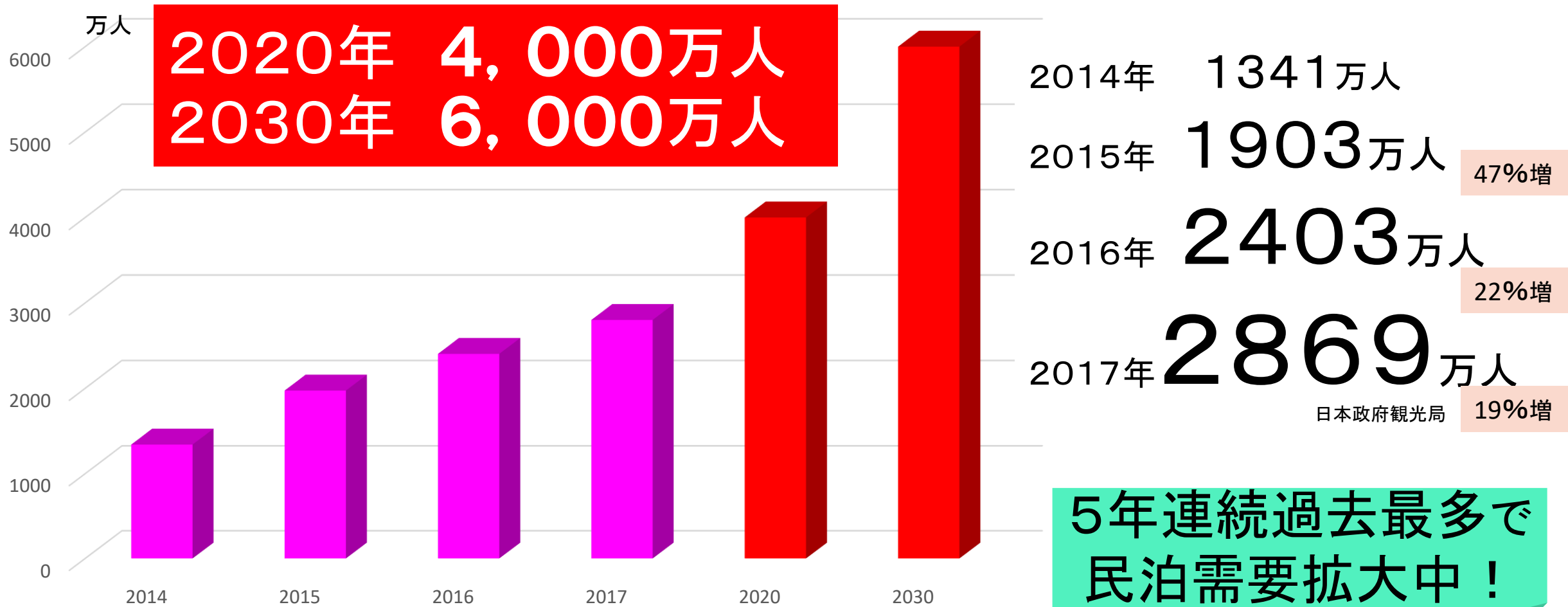
回答管理組合数 : 87,352

回答率 : 91.9%

調査基準日 : 2018年2月4日

急増する海外からの旅行者

訪日外国人旅行者数推移



民泊浸透の実態



09～ ⚡・上野 御徒町 舒适宁静的独...
ミニムアム貸切・ベッド1台



¥1,256～ ⚡・【opening sale!!】3mins t...
個室・ベッド2台
新着 レビュー2件

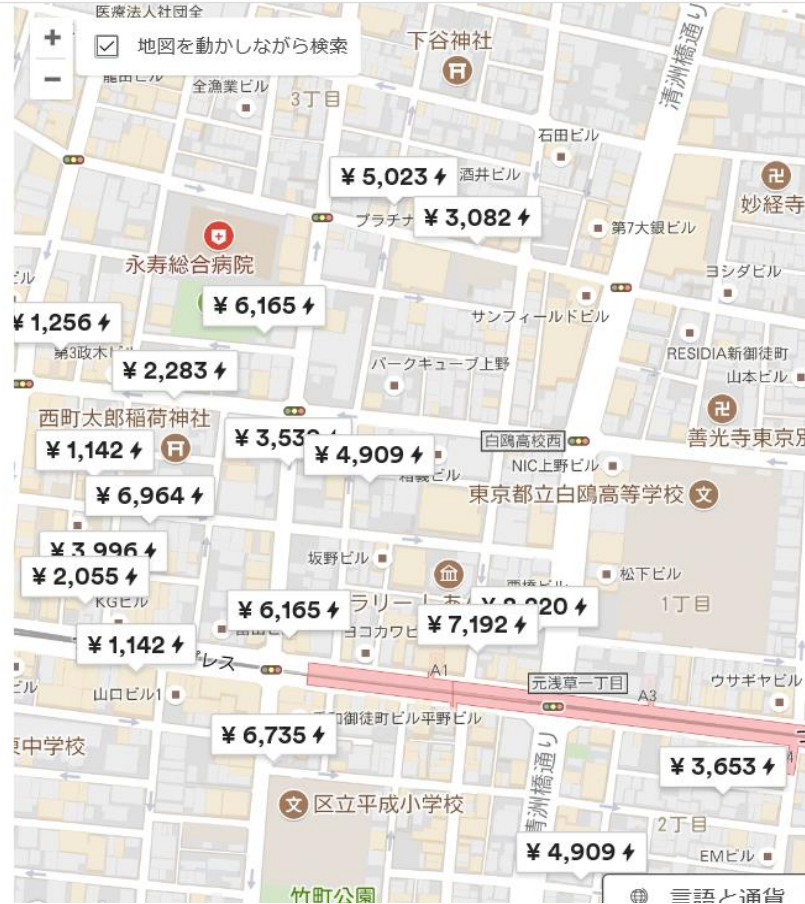


65～ 🏠・NEW OPEN! Near Ueno S...
ムアム貸切・ベッド3台



¥1,142～ ⚡・上野駅から徒歩5分浅草も近...
個室・ベッド2台

上野・御徒町周辺



郊外エリア



民泊に関わる事件発生！

遺体の一部次々と…民泊不明の女性か



ついにバラバラ
殺人事件発生
(2018年2月逮捕)



スーツケースの中から女性の頭部が見つかった民泊施設＝2日午後、大阪市西成区（インターネット情報より）

民泊の部屋で血液

大阪監禁 遺体切断し運

兵庫県三田市の女性会
社員(27)が行方不明に
なり、大阪府や京都市で
この女性とみられる切断
遺体が見つかる

同容疑者は、監禁現場と
される大阪市東成区のマ
ンションに他にも4、5
人の女性を連れ込んでい
た。県警は全員の無事を
確認したという。

マンションからは不明
女性の運転免許証の一部
が見つかった。女性の携
帯電話の位置情報は、マ
ンション付近で途絶えて
いることも分かった。

同容疑者は、マンショ
ンを離れる18日までの数
回にわたり、キャリアバ
ッグを持ち外出した後、
「インスタグラム」に同
容疑者と待ち合わせして
いることを示すとみられ
る書き込みをしていた。

同容疑者は、18日にマ
ンションを出た後、奈良
県内の民泊施設に滞在先
を移したとみられる。

不明女性か 頭部発見

大阪民泊監禁 スーツケースから

兵庫県三田市の女性会
社員(27)が行方不明に
なり、大阪府や京都市で
この女性とみられる切断
遺体が見つかる

同容疑者は、監禁現場と
される大阪市東成区のマ
ンションに他にも4、5
人の女性を連れ込んでい
た。県警は全員の無事を
確認したという。

マンションからは不明
女性の運転免許証の一部
が見つかった。女性の携
帯電話の位置情報は、マ
ンション付近で途絶えて
いることも分かった。

同容疑者は、マンショ
ンを離れる18日までの数
回にわたり、キャリアバ
ッグを持ち外出した後、
「インスタグラム」に同
容疑者と待ち合わせして
いることを示すとみられ
る書き込みをしていた。

同容疑者は、18日にマ
ンションを出た後、奈良
県内の民泊施設に滞在先
を移したとみられる。

民泊部屋で遺体切断か

女性不明 浴室、床から血液反応

大阪市西成区の民泊用の
部屋などで行方不明の女性
会社員(27)(兵庫県三田市)
とみられる切断された遺体
が見つかった事件で、女性
が消息を絶った大阪市東成
区のマンションの民泊部屋
で血液反応が確認されてい
たことが、捜査関係者への
取材でわかった。兵庫県警
は、女性の監禁容疑で逮捕

男はバイラクトル・エフ
ゲニー・バシリエビチ容疑
者(26)。県警は24日、バイ
ラクトル容疑者が民泊を予
約していた西成区の宿泊施
設の室内で、大型キャリア
バッグから人の頭部を発見
。さらに供述に基づき、
25日夜、大阪府北部と京都
市内の住宅街の裏山など3
か所で、切断された胴体や

東成区のマンションの民泊
部屋に12日頃から宿泊。防
犯カメラの映像から、女性
が16日未明にマンションを
訪れ、18日にはバイラクタ
ル容疑者がキャリアバッグ
を持って複数回出入りし、
電車に乗ったことが判明し
ている。

捜査関係者によると、民
泊部屋では目に見える血痕

ほかにもある民泊での様々な事件・犯罪



- 民泊で遺体発見、殺人事件か【世田谷区】(2018年3月)
- 民泊室内で覚せい剤製造【大田・港区】(2018年3月逮捕)
- 民泊でボヤ事件【京都:東山区】(2018年3月)
- 覚せい剤密輸の送り先に民泊を指定(2017年6月逮捕)
- 民泊を拠点に空き巣を繰り返した事件(2017年9月送検)
- 民泊事業者が宿泊した韓国人女性へ暴行(2017年7月)
- 民泊事業者が宿泊者を浴室カメラで盗撮(2014年逮捕)
- テロリストは大丈夫・・・？

なぜ民泊で事件が起きるのか・・・？



- ・居住者の無関心
- ・誰でも簡単に宿泊できる(インターネットで申し込み)
- ・入退去の煩わしい手続き不要
- ・フロントでの対面なし(セルフチェックイン)
- ・防犯カメラは共用部分の一部のみ監視

緩い監視体制が犯罪を呼び込みやすい！

続発する事件で犯罪の温床化が見えてきた

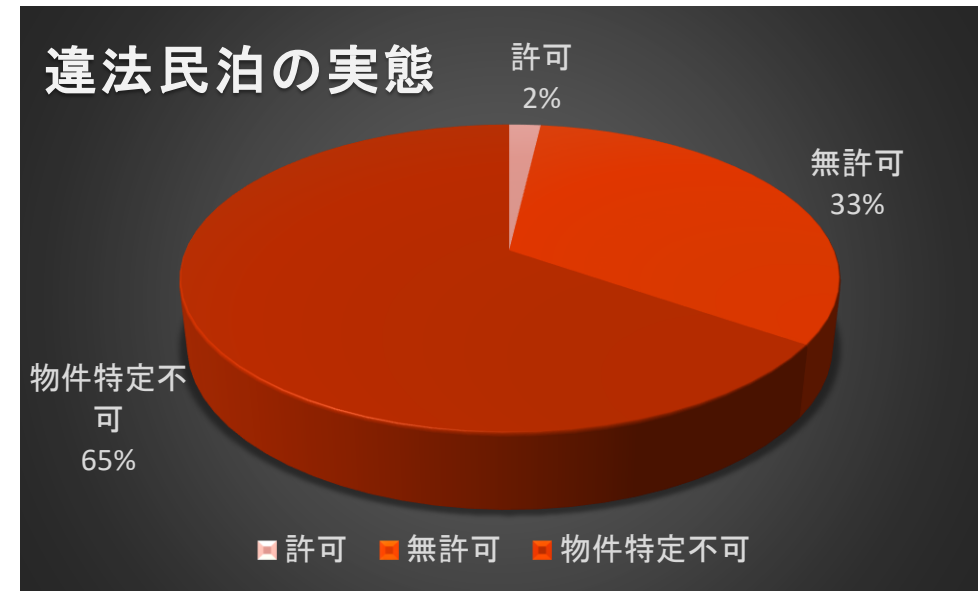
現状

- 都市部のホテル不足
- 民泊としての使用(大半が**違法**)
- 居住者とのトラブル発生

※騒音、ゴミ出し、マナー違反、不審者の宿泊、不安

受け入れ体制確保と管理体制強化が必要

新たな法律を作ることになった！



住宅宿泊事業法案(概要)

- 年間営業日数**180**日(条例で営業日数、時期の制限可)
- 住居専用地域でも営業を認める。
- 家主居住型➡**届出**制(宿泊名簿作成、苦情・トラブル対応)
- 家主不在型➡**登録**制(国交省へ登録した**管理会社**が管理)
- インターネット仲介業者を観光庁に登録(利用者へ契約説明義務)

住宅宿泊事業法で改善が期待される点

- **報告徴収/立入検査**：問題発生時に立入調査権限あり【17条】
- **業務改善命令**：業務の方法・運営の改善を命じる【15条】
- **業務停止命令**：改善命令に違反で1年以内【16条】
- **事業廃止命令**：他の方法で目的達成できない場合【16条】

段階を追って厳しい対応が可能になる

住宅宿泊事業法で民泊への不安は解消できる？

● 宿泊日数の定期的報告義務

- ・ 知事へ定期的な報告せず
- ・ 検査の拒否・妨害・忌避
- ・ 質問への非回答
- ・ 虚偽の答弁

違反の場合

30万円以下
の罰金
【76条5項】

罰則付きの義務化

違法民泊事業者への処分は・・・？

罰則

住宅宿泊事業者

虚偽の届出

6か月以下の懲役又は
100万円以下の罰金【73条】

業務改善命令

30万円以下の罰金【76条】

業務停止命令
※1年以内の全部
または一部業務停止

6か月以下の懲役又は
100万円以下の罰金
(又は併科)【73条】

住宅宿泊事業
廃止命令

命令に違反の場合

住宅宿泊管理業者、
仲介業者にも罰則

都道府県知事

180日を超過した後の利用法(二毛作民泊)

二毛作民泊とは、2018年に施行される予定の「民泊新法」において、民泊の年間営業日数が180日に制限されることに伴い、物件を180日間は民泊サイトで利用し、**残りの180日間**は**短期間の賃貸**物件として運用するモデルを表す言葉として使われています。Airbnb、Agodaなどの民泊サイトの他、マンスリー賃貸サイトへの物件掲載によって集客運用することで高収益化を見込むことができるとして注目されています。

民泊サイト:Minpaku BIZ 用語集より

既に強かな営業戦術が用意されている！

住宅宿泊事業法で民泊への不安は解消できる？

- 営業日数上限**180日**に制限することで本当に解消するの？

180日超過して募集はできるの？

airbnbでは**非表示**

他の仲介サイトを
利用したらどうなるの？



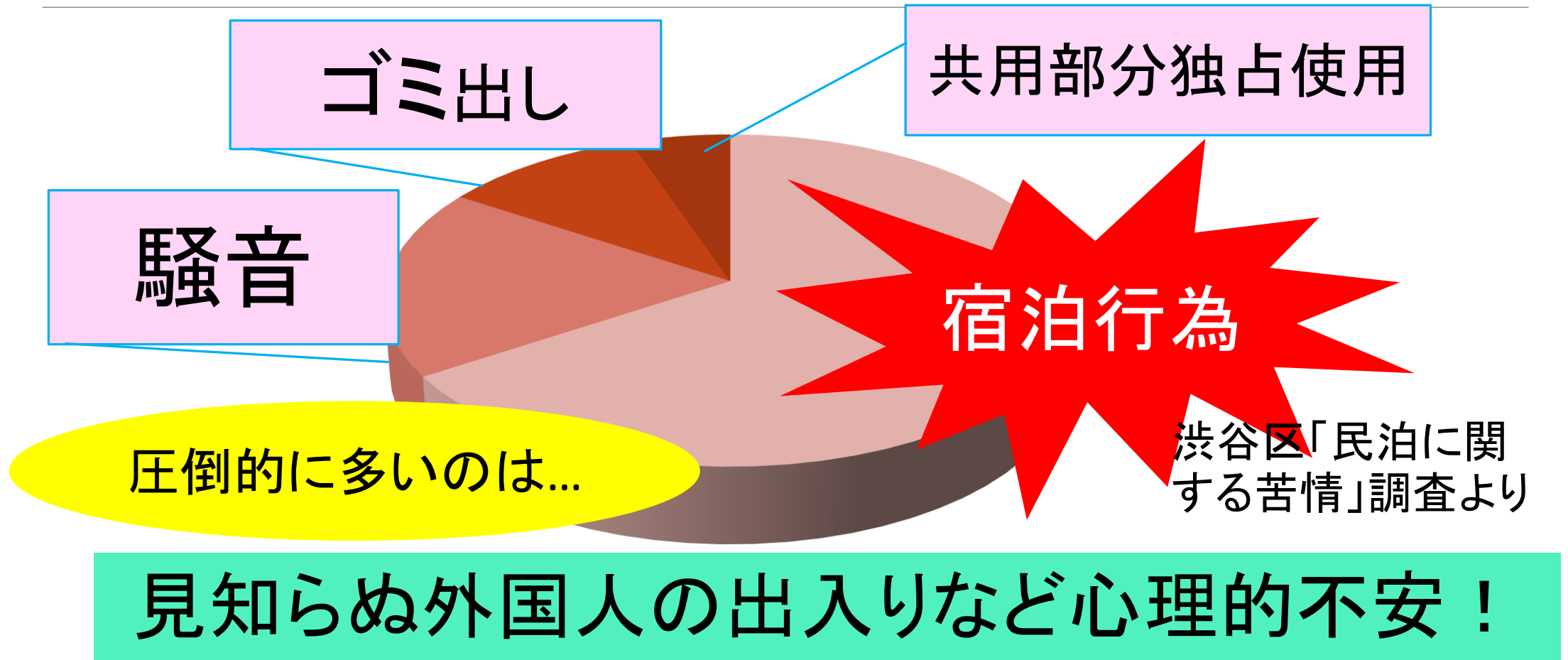
違法

180日超の利用者だけがお行儀が悪いの？

180日超過分をマンスリー、ウィークリーで貸出したら？

居住者の民泊への不安は変わらない！

民泊の何が問題なの...？



民泊問題の根本的解決は・・・？

騒音/ゴミ出し
/共用施設
独占使用・・・

表面的な問題は新法で対応可能だが

日々入れ替わる宿泊者への不審、不安感など
心理的な問題への対応は難しい！

宿泊目的での使用による不安の解消には
民泊を禁止するしかない！

管理組合としての対応は・・・

管理規約で民泊の可否を明確化すべし！

住宅宿泊事業法施行規則(4条第3項13号)で規定

届出の際に必要な項目として

「規約に住宅宿泊事業を営むことを**禁止**する旨の定めがない旨」

※専有部分の用途に関する規約(標準管理規約12条)

禁止するならば規約改定は必須！

1. マンション標準管理規約(単棟型)を以下のとおり改正

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. コメント(解説)において、関連の留意事項も提示

- 家主居住型のみ可能とする場合
- 新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合
- 新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合

の規定例等も提示する

標準管理規約改正
平成29年8月29日

禁止するのは「住宅宿泊事業法民泊」だけですか？

民泊の種類

制度	根拠	営業日数制限	エリア制限	その他
簡易宿所 「民泊」	旅館業法	無制限	住居専用地域 不可	煩雑な届出/ 条例によりフロント 規制あり
特区民泊	国家戦略 特区法	無制限 ※2泊3日以上	制限なし	特区法制改定 が進行中
新法による 民泊	住宅宿泊 事業法	上限 180日 以内/1日単位	制限なし	表示義務/ 施設管理者登録 等規制強化
ヤミ民泊	なし (違法)			無届での営業

管理組合はどの民泊にも対応しなければならない！

法律によって異なる民泊区分

パターン	1	2	3	4	5	6	7	8
住宅宿泊事業法	○	○	○	○	×	×	×	×
旅館業法(簡易宿所)	○	○	×	×	○	○	×	×
特区法民泊	○	×	○	×	○	×	○	×

法律は違っても、
宿泊に来るゲストは
同じ人

様々なパターンがあっても必要なことは
民泊を**禁止**すること

マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント
【民泊関係改正】

規約	コメント
<p>第4章 用法</p> <p><u>〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕</u></p> <p>（ア）住宅宿泊事業を可能とする場合 （専有部分の用途）</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>（イ）住宅宿泊事業を禁止する場合 （専有部分の用途）</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第12条関係</p> <p>① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。</p> <p>② <u>住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業については、第2項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。</u>また、<u>旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。</u>旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。</p> <p>さらに、<u>「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」</u>のような規定を置くこともあり得る。</p> <p>③ マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。 <u>多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられている</u></p>

コメントではなく、禁止の場合は本文に記載すべきでは…？

民泊禁止の主旨で考えると
全ての民泊禁止を基本にしないと不十分では？

民泊を禁止する場合の規約

標準管理規約

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。

新法のみを対象にした禁止案

あるべき案

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、その専有部分を宿泊料を受けて人を宿泊させる事業に使用してはならない。

全てのタイプの民泊を
明確に禁止する！

民泊を禁止する場合の規約

(専有部分の用途)

あるべき案

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**宿泊料を受けて人を宿泊させる事業**に使用してはならない。

3 区分所有者は前2項に**違反する用途**で使用する内容を**内容とする広告掲載**その他**募集**又は**勧誘**を行ってはならない。

追加

民泊に伴い発生する**行為**も明確に**禁止**！

規約で民泊を禁止しないとどうなる・・・？

民泊を排除できなくなる可能性が高い！

一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない
【区分所有法31条】

原始規約で認めていた事務所利用。以来長年、住居部分の事務所としての利用を許容していた後に管理規約で、事務所使用を禁止した管理組合は敗訴。(東京地裁平成4年3月13日)

民泊禁止規約の改定は必須要件！

標準管理規約以外の規約は有効・・・？

Q:「住宅宿泊事業法」と明記しなくてもよいですか？

A:規約で住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めとは「住宅宿泊事業を禁止する場合のほか、『宿泊料を受けて人を宿泊させる事業』のように住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合を含む。

ガイドライン(規則4条3項13号)

既に民泊禁止規約になっていればそのまま**OK!**

管理規約改定後の対応

推奨

- ①規約で民泊禁止【**必須**】
- ②禁止**掲示**と**通知**（組合員、賃借人など関係者）
- ③賃貸時の誓約書運用の徹底
- ④管理会社と連携
- ⑤**重要事項報告書**へ記載
- ⑥規約＋**専有部分使用細則**
- ⑦規約＋専有部分使用細則＋ゲストルーム等細則

管理組合の実態に合わせて対応を強化！

重要事項説明書への明記

重要事項説明書とは不動産売買契約の前に物件の内容や取引条件について売買の判断とするために説明しなければならない事項を記載した説明書で宅建業法で義務付けられている。

重要事項説明書 (区分所有建物-1)
平成 〇〇 年 〇 月 〇 日

〇〇〇〇 殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

取引の 態様	<input checked="" type="radio"/> 売主・代理・仲介(媒介)	主たる事務所の所在地	〇〇〇〇
	<input type="radio"/> 売主・交換・貸借	商号又は名称	〇〇〇〇
		代表者の氏名	〇〇〇〇
		免許証番号	東京都知事(〇)第 〇〇〇〇
		免許年月日	平成 〇〇 年 〇 月 〇 日

A管理会社の場合・・・

【専有部分用途制限】専ら住宅として使用するものとし他の用途に使用不可。**民泊・シェアハウス等禁止**(管理規約第12条、使用細則第2条)

B管理会社の場合・・・

【専有部分使用規制】用途に制限あり、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旨、管理規約に定めあり。**【備考】民泊およびシェアハウスでの利用禁止**

「専有部分の使用に関する」細則

- 不特定者への**鍵の授受**の禁止
- 不特定者へのメールボックス等の**暗証番号通知**禁止
- 共用部分への**キーボックス**設置禁止と無条件で取り外し
- 玄関扉**錠の形状変更**、追加の場合は管理組合の承認
- 共用部分での屯(たむろ)、**長時間独占使用**禁止
- 非常通報装置**誤作動等**の場合の**賠償請求**



規約では埋めきれない隙間をガード！

日常管理での監視は誰がするの・・・？

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

賃貸の場合
の貸主

転貸禁止特約活用
情報共有等協力

四者一体となった協力体制が重要！

標識の有無確認

6月15日以降

「届出住宅ごとに公衆の見やすい場所に標識を掲げなければならない。」



➡ 標識がある所: 管理者の連絡先表示あり

➡ 管理者に連絡

➡ 標識がない所: ヤミ民泊の可能性が高い

➡ ヤミ民泊の疑いで
保健所に通報

例外: 旅館業法「簡易宿所」としての運営

民泊ポータル サイトでの 呼びかけ 国土交通省

The screenshot shows the top section of the minpaku website. At the top right, there are options for text size (小, 中, 大), language (Japanese, English), and a site map link. Below this is the minpaku logo and the text '民泊制度ポータルサイト'. A search bar with 'Google' and 'カスタム検索' is present, along with a '検索' button. The main navigation menu consists of six items: '民泊を始める方' (with a key icon), '民泊を利用する方' (with a bed icon), '民泊の基礎知識' (with a house icon), 'よくあるご質問' (with a question mark icon), '各自治体の窓口案内' (with a building icon), and '民泊制度コールセンター' (with a phone icon).

民泊が行われている周辺にお住まいの方へ

4. 違法民泊について

本来、宿泊料を取って宿泊サービスを提供する場合には、旅館業法の許可や特区民泊の認定や住宅宿泊事業法の届出等を行う必要があります。これらの許可や認定等を得ずに、宿泊サービスの提供を行っている場合は、旅館業法の無許可営業となり、罰則の対象となります。このように、法的な手続を経ずに、宿泊サービスの提供を行っているような事象を見つけた場合は、お近くの保健所までご連絡ください。

保健所の対応は・・・

①通報を受け、事業者へ確認

「旅館業はしていませんか・・・？」

②「していません。トモダチを泊めただけ」

「・・・」

言い逃れできない様にするためには・・・

管理組合からの情報提供が有効！

Airbnbと近隣のホスト

近隣のAirbnbのホストに関してお持ちのご懸念をお知らせください

問題を選択

騒音・騒動、パーティー

公共スペース(駐車場、ゴミ集積所など)

近所のホスティング全般にまつわる懸念

個人の安全または犯罪行為

トラブルを送信すると、どうなりますか？



必要事項をご記入ください。折り返し
回答の控えを確認メールでお送りいた
します。



お寄せいただいたトラブル内容は弊社担当者が内
容を確認させていただきます。Airbnbに掲載中の
リスティングであることが特定された場合には、
該当するホスト様にご懸念事項を申し伝えるよう
最善の努力を尽くしてまいります。



リスティングのURLをご入力いただいた場合に
は、追って弊社からご連絡します。所在地のみで
すと折り返しご連絡はできないのですが、先方の
ホスト様に申し伝える方向で努めさせていた
だきます。

**リスティングのURLをご入力
いただいた場合には、追って
弊社からご連絡します。所在
地のみですと折り返しご連絡
はできないのですが、先方の
ホスト様に申し伝える方向で
努めさせていただきます。**

サイトが特定できなければ対応しないの？

違法民泊対策は、日常管理が重要

- 不審者情報の吸い上げと記録
- 合法民泊かヤミ民泊かの見極め(標識の確認)
- 民泊事実の特定のための情報提供と証拠確保
- 行政機関との連携(保健所、警察署、消防署、税務署)
- 毅然とした禁止通知(繰り返し)

一つ一つ包囲網を狭め、追い詰めていく！

違法民泊の特定に有効な情報提供

- ・マンション住民の不審者目撃情報
- ・管理員室での人の出入りの記録
- ・トラブル情報の提供
- ・賃借人(または管理会社)情報の提供

※保健所で把握できるのは登記簿から所有者情報のみ

居住施設への不特定多数出入りの事実

ヤミ民泊の場合

民泊していることを認めない事業者がいる

出入りしたのは・・・

トモダチ

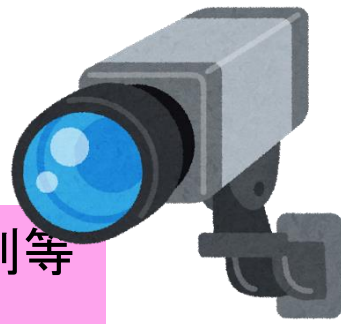
シンセキ

セイソー
イン

住んでいるのは自分だけ

民泊の事実を認めない(シラを切る)民泊事業者

こんな 悪質事業者への対応方法



防犯カメラ運用細則等
での根拠づけ

1. 防犯カメラの活用

居住施設に日々、不特定多数が入れ替わるのは不自然

2. インターネット上でココと

おぼしきサイトを探し出す！

3. 利用者への聞き込み

4. 直接申込みして領収書等を取得する【揺るぎない証拠】

証拠を積み上げ、保健所等との連携が有効！

記録映像の閲覧できるのは

- ① 犯罪行為・汚損・棄損行為発生
- ② 予防措置を講じる必要が高い
- ③ 組合員等が警察に届出
- ④ 規約等に違反し、共同の利益に反する又はその疑いがある

ヤミ民泊の特定

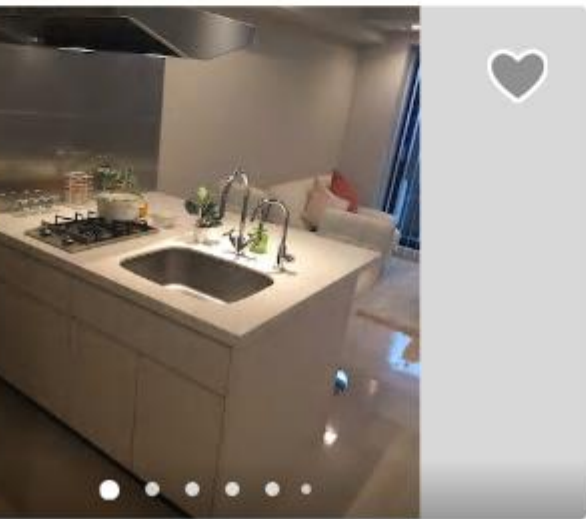
ネット上での検索をわざと難しくしている！

- 宿泊者・事業者目線での追跡（連想）
- IT機能を駆使して物件の推定
- 複数情報の付け合わせで完全特定

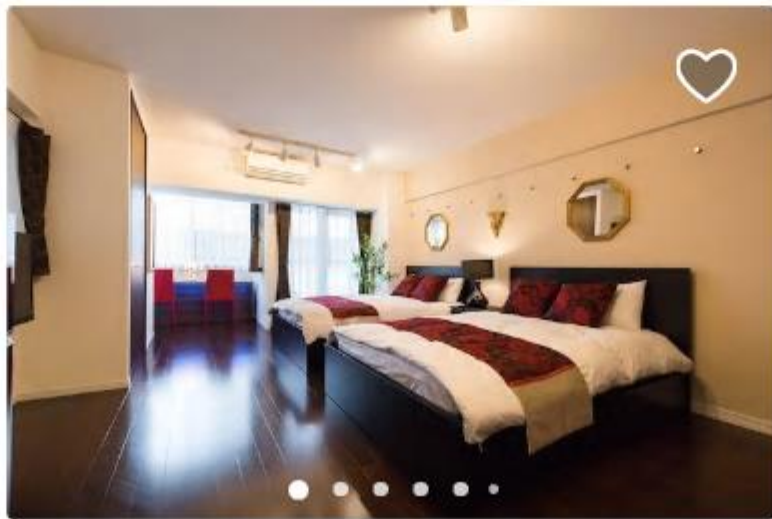
※不動産仲介情報・リフォーム情報・・・

諦めずに根気強く追跡！





アパート貸切・ベッド2台
近房源, 高层12楼超豪华高性能
通便利、癒し空間を演出!
/泊



マンション・アパート貸切・ベッド2台
★NEW OPEN★月島駅へ徒歩1分/
銀座へ電車4分/無料WIFI
¥6,467～ /泊
★★★★★ 22



マンションの近隣の物件を開いて確認
➡グレードと金額は一つの目安



「airbnb」WEBサイトより

行政機関への 通報と連携

保健所

旅館業法違反行為の指導
住宅宿泊事業法違反行為指導

警察署

旅館業法違反告発
住宅宿泊事業法違反告発

消防署

消防法の観点での指導
※専有部分の立入は難しい

税務署

所得税法違反(収入の申告)
※他の行政とは独立した機関

違法事業者への
プレッシャー！

ヤミ民泊の傾向

仲介サイトでの募集

フェイスブック
掲示版
パケットツアー
ボランティア宿泊
...

中国語...

民泊の特定が難しくなっている！

仲介業者は観光庁長官の
登録を受けなければならない。
(住宅宿泊事業法46条)

巧妙化
潜在化
悪質化

事業者が海外の所有者の場合

- 所有者が海外在住
 - 仲介サイトも海外
- ※実質監視不可

相手が海外だから
と言って諦めること
はない！

狙いどころは・・・

➡不動産管理会社(国内)
賃貸管理/運用指南

宅建業登録業者で
あれば、そうそう法律に
反することはやれない！

ヤミ民泊を蔓延らす現在の罰則 ～旅館業法～

2018年

6月15日施行

現行法

懲役6か月
以下または
3万円以下
の罰金

(昭和23年制定)

●改正されると…

- ・無許可営業者への報告、立入検査、質問権限
- ・無許可営業者への罰金上限を100万円に引き上げ
- ・検査拒否、虚偽答弁等罰金上限50万円に引き上げ
- ・懲役との併科/ホテル・旅館の区分見直しによる統合

保健所がどの程度機能できるのか…？

良好な居住環境維持のためには・・・？



ヤミ民泊の摘発・排除が不可欠！



自治体の動向

■ 条例による住宅宿泊事業の制限

住宅宿泊事業法18条

都道府県(保健所設置市区等)は住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による**生活環境の悪化**を防止するため、必要がある時は、**合理的に必要**と認められる限度において政令で定める基準に従い**条例**で定めるところにより、**区域**を定めて、住宅宿泊事業を実施する**期間を制限**することができる。

全国一律ではなく地域の事情を反映するため**制限**

自治体の動向

各自治体で異なる独自の制限

地区	主な制限内容	住居専用地域等の 営業可能日
新宿区	住居専用地域での平日制限(月～木【除く祝日】) 近隣への書面通知	金土日祝のみ
千代田区	全域で管理者不在型不可。(駆け付け管理者要件あり。) 文教地区、学校周辺の家主居住型、家主不在型で制限	金土のみ
中央区	全域で区域に関わらず平日制限。	土日祝のみ
港区	住居専用地域と文教地区の「家主不在型」に制限期間 春季3/20～4/10、夏期7/10～8/31、冬期12/20～1/10	春・夏・冬季間
世田谷区	住居専用地域での平日制限(月～金【除く祝日】)	土日祝のみ
中野区	住居専用地域での平日制限(月～木)対面本人確認/家主不在は説明会	金土日祝のみ
台東区	全域で家主不在型の平日制限。家主居住、管理者常駐制限なし	土日祝のみ
目黒区	全域での平日制限(月～木【除く祝日】)	金土のみ
北海道	住居専用地域での制限(月～金【除く祝日】)/学校近隣	土日祝のみ
京都市	住居専用地域での制限(1月～2月の60日以外は不可)	1～2月期のみ

条例による住宅宿泊事業の制限とは・・・

- 条例は区域を定めて期間を制限するもの。
- 条例で民泊をゼロに制限できるものではない。
- 条例は住宅宿泊事業を営む者に対する制限。
- 管理組合は規約で民泊を禁止するのであれば、条例の有無や内容にとらわれる必要はない。
- 規約で禁止しない場合でも一定の制限効果があるが、日数制限だけでは民泊不安の解消には限界がある。

民泊禁止なら規約の改定が望ましい

 民泊を始める方	 民泊を利用する方	 民泊の基礎知識	 よくあるご質問	 各自治体の窓口案内	 民泊制度 コールセンター
--	--	--	--	--	--

新しい民泊制度 6/15スタート!

事業者向け

どうやって届出するの?

なにから始めればいいのか?

民泊の始め方

～ 住宅宿泊事業者編 ～



			
---	--	---	---

既に国の民泊受け入れ態勢は整ったが...

報道・会見

[観光庁ホーム](#) > [報道・会見](#) > [会見関係](#) > [観光庁長官記者会見](#) > 田村長官会見要旨

田村長官会見要旨

 印刷用ページ

最終更新日：2018年4月24日

日時：2018年4月18日（水）15：30～16:10

場所：国土交通省会見室 田村観光庁長官

事業届出数232件（4月15日現在）

「事業者は現在、継続か廃業か、住宅宿泊事業法か、旅館業法かいろいろ考えているところで、今後いろいろと動きが出てくる。」

住宅宿泊事業法の今・・・

●今後の可能性

- 想定① 廃業 (6/14まで稼いだうえで事業から撤退)
- 想定② 間際の駆け込み届出(6/14まで違法で稼いだうえで届出)
- 想定③ 現在のまま継続 (違法性認識したうえでバレるまで継続)
- 想定④ 旅館業法緩和/住宅宿泊事業法緩和

管理組合として油断は禁物？

ヤミ民泊が継続すると考える根拠(1)

- 仲介サイトへの届出番号掲載義務化
 - 違法物件掲載中止要請(観光庁)
 - 届出番号なし物件の掲載削除(airbnb公約)
- ※但し、届出番号のチェックはせず
➡無効な番号のまま掲載される可能性も

民泊仲介サイト運営事業者 代表取締役 殿

国土交通省観光庁次長
厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官

違法民泊物件の仲介等の防止に向けた措置について(通知)

住宅等を活用して宿泊サービスを提供する「民泊サービス」については、これを反復継続して有償で行う場合には、国家戦略特区制度に基づき行われるものを除き、旅館業法の許可が必要である。

しかしながら、旅館業法の許可を受けずに行われる違法な民泊サービス等により、安全面・衛生面の問題のほか、騒音等による近隣の生活環境の悪化といった問題が発生しているところ、このような状況が生じている原因の一つとして、民泊仲介サイトに違法な民泊サービスを提供している物件が掲載されていることが指摘されている。

このため、民泊サービスの適正な運営を確保しつつ、健全な民泊の普及を図ることを目的とした住宅宿泊事業法が、第193回国会で成立(平成29年6月16日公布)し、平成30年6月15日に施行される予定である。

これに伴い、細目を定めた住宅宿泊事業法施行規則等を平成29年10月27日に公布したほか、これらの法令の解釈・運用の考え方について、「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」(平成29年11月26日付国土交通省観光庁次長通知)で通知したところであるが、これらに基づくもののほか、民泊仲介サイトへの違法な物件の掲載の防止に向けて各事業者において今後重点的に対応を要する措置について、別紙のとおり整理し、通知するので、本通知にしたがい適切な措置を講じられたい。

ヤミ民泊が継続すると考える根拠(2)

予約カレンダー

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7

2018年6月							2018年7月							2018年8月							2018年9月								
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土		
					1	2	1	2	3	4	5	6	7				1	2	3	4							1		
3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8		
10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15		
17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22		
24	25	26	27	28	29	30	29	30	31	26	27	28	29	30	31	23	24	25	26	27	28	29	23	24	25	26	27	28	29
														26	27	28	29	30	31	30									

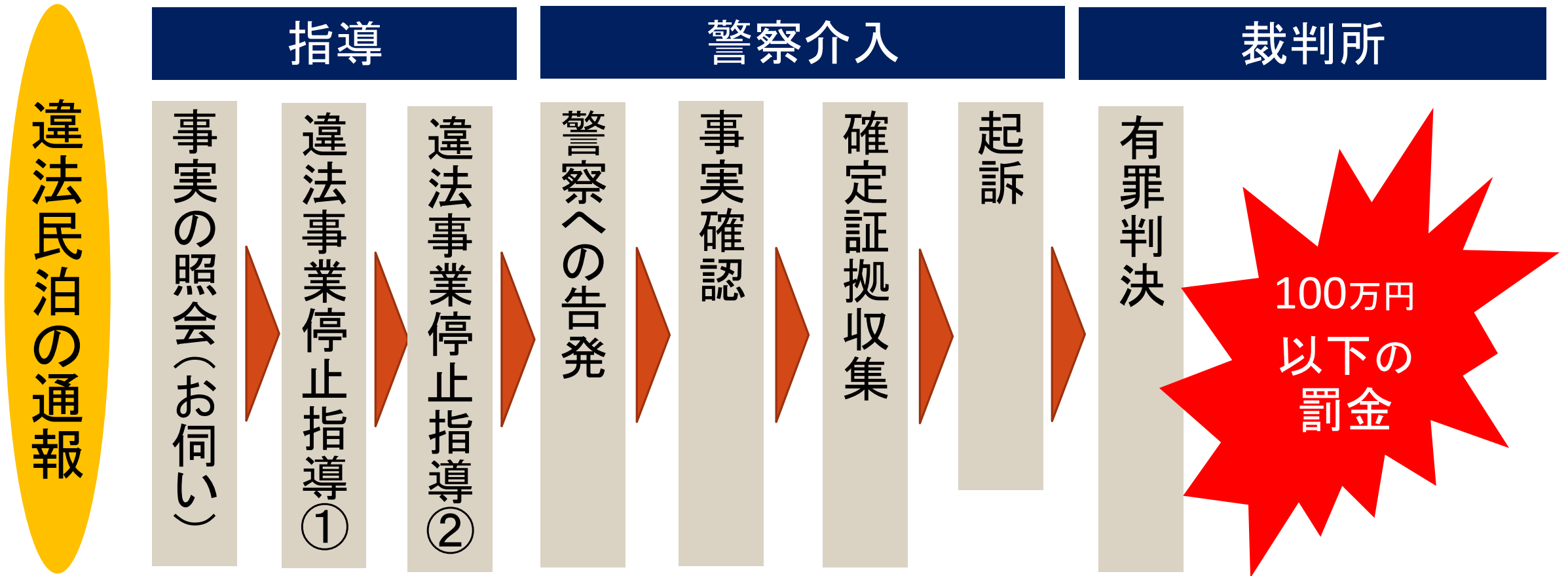
予約済 予約可

施行後も予約
を取り続け、
違法民泊を
止める気配
なし！

ホスト都合の
キャンセル場合、
ペナルティあり

確信犯的に継続する違法事業者！

ヤミ民泊が継続すると考える根拠(3)



罰金が確定するまでの長さ。続けられる限りやってしまえ！

ヤミ民泊が継続
するとして

管理組合がすべきこと

- 日常管理での不審者のチェック
 - ※人相ではなく、家族連れの旅行者も対象
- 行政機関との緊密な情報連携
- 発見時の毅然とした対応

手間はかかるが一つ一つ地道に対応するしかない！

旅館業法（施行令）の緩和

2016年4月

- 「簡易宿所」
- ・最低面積の緩和
 - ・フロント設置義務の廃止

2018年6月

- ・最低客室数制限廃止（1室から可）
- ・便所設置基準の緩和（男女別不要）
- ・フロント設置基準緩和（ICT機能で代替可）

今後・・・

・・・？

旅館業法施行条例（地方自治体）

- ・フロント設置義務あり：千代田、台東、世田谷...
- ・営業従事者の常駐：千代田、台東、荒川...

フロント設置義務の廃止・・・？

住宅宿泊事業法の緩和は・・・？

特区民泊

2016年

6泊7日

現在

2泊3日

新法民泊

現在

180日

200

?

240

300

付則第4条：施行後3年経過で見直し

これからの注目は・・・？

新法
民泊

特区
民泊

旅館
業法
民泊

通年営業
できる強み！

旅館業法（簡易宿所）に要注意！

現在

旅館業法施行条例（地方自治体）

- ・フロント設置義務あり：千代田、台東、世田谷...

旅館業法施行条例（地方自治体）

- ・フロント設置義務なし：港、品川、目黒、中野...
- ・フロント代替設備の緩和（ICT機能代替）：中央...

今後...

旅館業法
民泊参入
の可能性
あり！

民泊ビジネスは成功するのか・・・？

●トラブルが多いのは「家主不在型」民泊



民泊だけでの収益(賃借しての民泊試算)

合法民泊の損益分岐点は
稼働率**45%**

家賃75千円,宿泊料8千円
管理代行手数料(売上の20%)
税/その他(売上の10%)

$\frac{180\text{日}}{365\text{日}}$

49%

Airbnb平均稼働率

58%

住宅宿泊事業だけでの合法的採算は厳しい!

民泊ビジネスは成功するのか・・・？

受け入れられるパターン(想定される事例)

- ・宿泊者が居住者より圧倒的に多い
- ・売買価格低迷で資産価値が低落傾向
- ・空室があって管理費等の未収が発生

●リゾートマンションは・・・？

リゾートマンション 採算性は・・・？

- 滞納管理費等
- 高額な管理費、修繕積立金等
- 温泉利用権料
- 管理業者への手数料
- 固定資産税その他諸経費
- バブル期竣工物件の高経年化



近隣物件との
競合



稼働率



管理規約

新規参入ならリスク
が大きい！

民泊ビジネスは成功するのか・・・？

- もし家主が利用者(ゲスト)を上手に管理できるタイプならば...

家主居住型(想定される事例)

- ・ホームステイでの受け入れ
- ・子供の巣立った老夫婦世帯(老後の生きがい)



この部分を
個室貸しで
民泊活用

4LDK 86.2m²の場合

家主居住型
での共存は
可能か？

家主居住型

管理組合独自のルールを守れるならば...

- 使い方のルール説明が徹底できること
- ゴミ出しはホストまたは管理会社で対応
- 騒音対策はしっかり
- 居住するホストが責任を持った苦情対応
- できれば管理組合への届出制(許可制)

迷惑をかけずに共存するための
管理ルール化と徹底が前提！

容認の場合の管理規約案

(専有部分の用途)

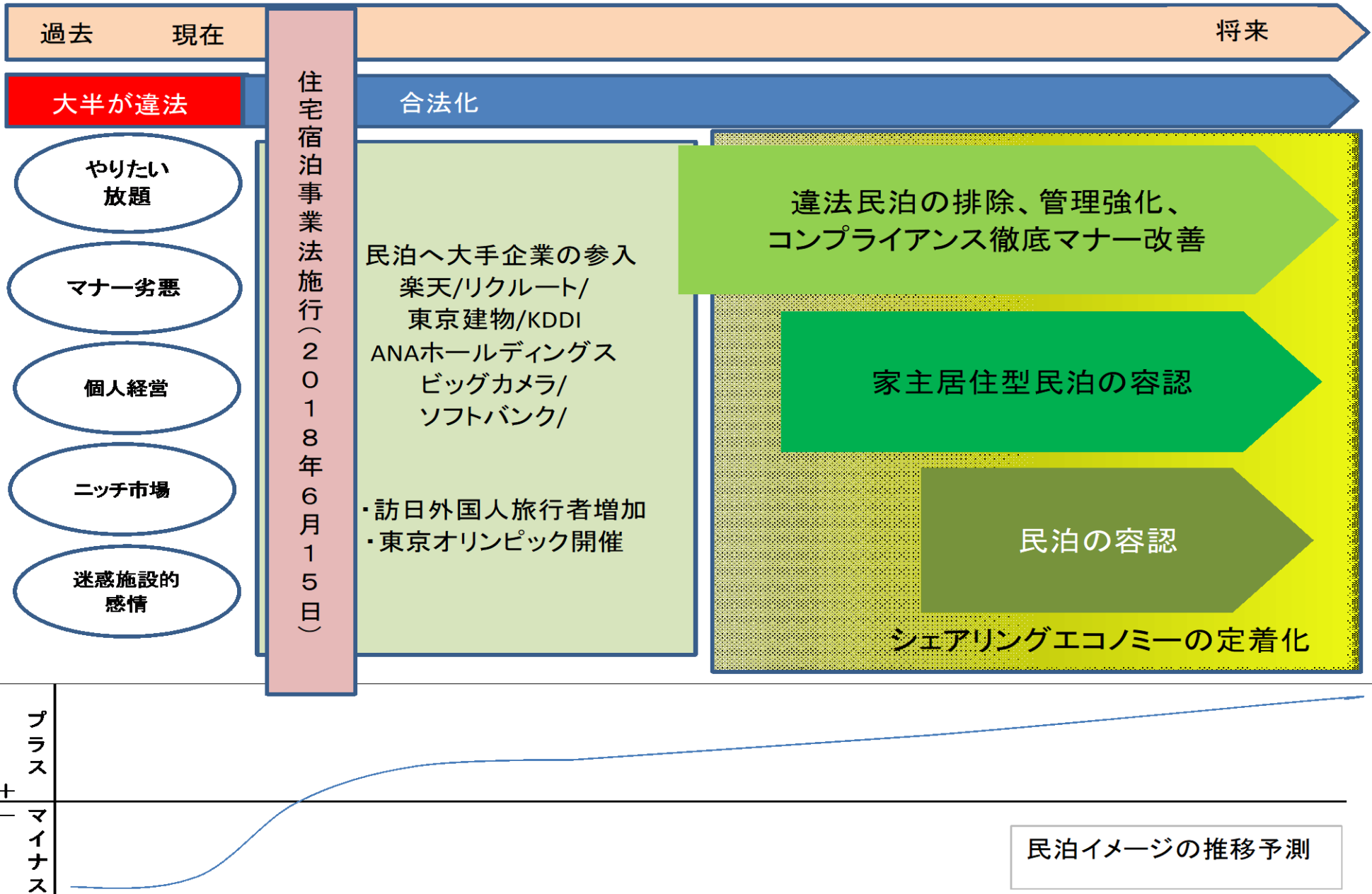
第12条 区分所有者等は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

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3項の住宅宿泊事業(同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合に限る。)に使用することができる。【標準管理規約より】

3 区分所有者は、前項に定める住宅宿泊事業として使用する場合には、事業開始の●日前までに管理組合の承認を受けなければならない。

追加

管理組合として明確に管理できるようにする

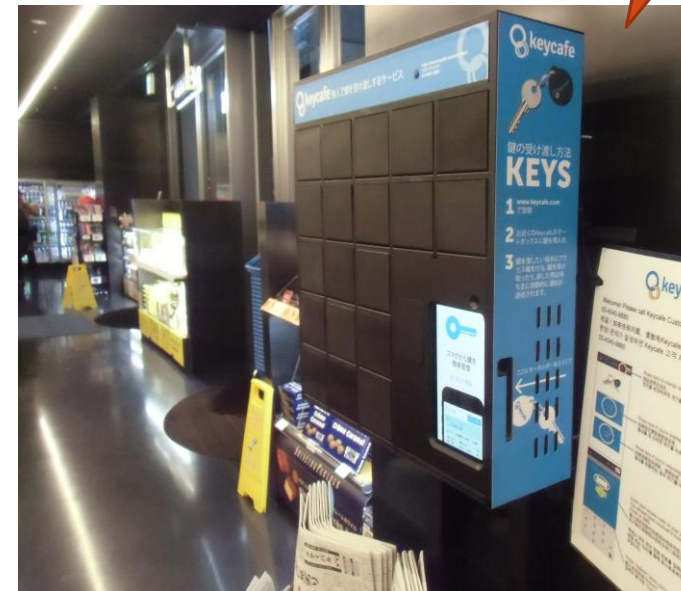


民泊は確実に社会に
浸透・定着していく

鍵の授受方法

- メールボックス・宅配ボックス等
- 管理会社による現地手渡し
- 管理会社オフィスでの授受
- コンビニなどでの授受

日々進化する民泊周辺ビジネス
合法化の後押しで拡大中！



便利な利用法

家事代行
民泊
自転車のシェア
家族での受け渡し
不動産業者



タップして開始



海外での民泊の最新動向



●シンガポール:最低日数違反で罰金

6万Sin \$ 円換算490万円！

●シンガポール:民泊営業するには5分の4以上賛成必要！

●ロサンゼルス:家主不在型民泊の全面禁止条例の動き

拡大する中にも、様々な規制あり。
日本での今後の動向に注視すべし！

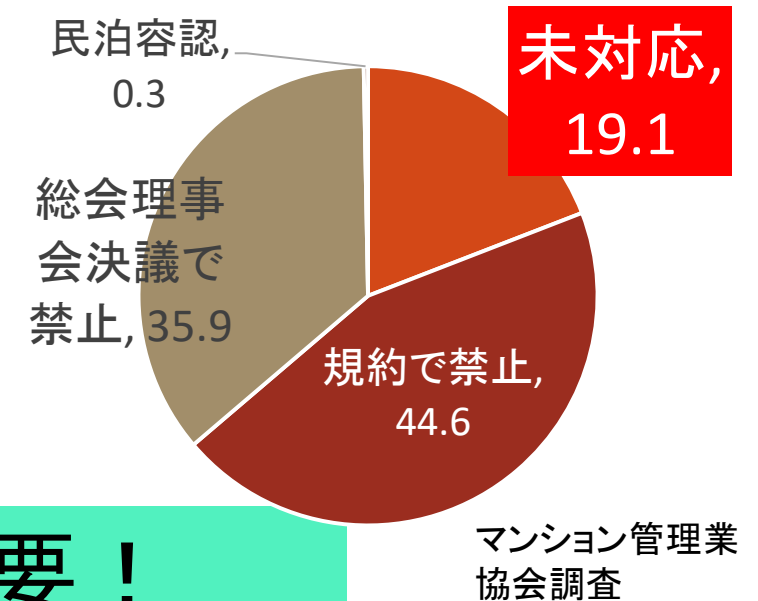
住宅宿泊事業法提出の目的(理由)...

「我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与する必要がある。これがこの法律を提出する目的(理由)である。」 【住宅宿泊事業法1条、付帯条項】

居住者の利益よりも公共の利益を優先？
だとしても、管理組合は居住環境を守ること！

民泊問題を考えるうえでのポイント

- 民泊が入ってから慌ててもどうしようもない(民泊トラブル例)
- 特に家主不在型民泊はトラブル可能性大!
- 住宅宿泊事業法だけの対応では不十分!
- 規約を改定して終わりではない!
- 日常管理で常にウォッチすること!
- 自分のマンション(資産価値)は自分で守るしかない!



管理組合と区分所有者の連携が重要!

民泊制度が浸透する中で、
良好な居住環境と資産価値を
守るのはあなたです！



民泊問題でお困りごとがあればご相談ください。

mankanken@kpa.biglobe.ne.jp

《MEMO》

《MEMO》