

## 「民泊の現状と今後の展開」

講師：民泊ウォッチャー マンション管理士

飯田 勝啓 氏

今回は、住宅宿泊事業法成立後の民泊の現状と将来について、「民泊」をテーマに過去2回講演をお願いしているおなじみの飯田講師に伺いました。飯田講師は、「民泊ウォッチャー」の名の通り実体験を踏まえてのお話ですので、どのように民泊がなされているのかリアルでとても参考になります。

今回は46名の方にご参加頂きました。

### 【講演概要】

飯田講師には事前に以下のコメントを頂いております。

2年前、コミュニティ研究会の勉強会で民泊についてお話した時は、民泊に関する法律も制度も決まる前の段階でした。当時、「民泊」という言葉は、今ほど知られていなかったのではないのでしょうか。混沌とした状況で疑心暗鬼のなか、管理組合としてどのように民泊に対応していけばよいかお話ししました。

その後、去年の住宅宿泊事業法制定を受け、民泊対応標準管理規約の公表はじめ、制度が徐々に整備され、本年3月15日から届出受付が始まっています。

昨年秋以降、国土交通省はじめ自治体、管理業協会などマンションに関連する団体から、管理組合で民泊に対する容認か禁止か管理規約に改正するよう促す一大キャンペーンが繰り広げられ、皆さんの管理組合でも概ね規約改正されたものと思います。

管理業協会からは、8割の管理組合で規約改正又は禁止決議を行ったと伝えられています。

こうして迎えた3月15日、ある意味でこの日は民泊合法化という大きな節目の日でした。この日までに規約改正ができていない管理組合では大慌てで臨時総会を開催するなど対応に追われました。そして期待と不安が入り混じりながらこの日を迎えましたが、何が起ったのでしょうか。

さすがにこの日はメディアで「いよいよ合法民泊スタート」と騒がれましたが、これ以降、民泊について、あまり報道されていません。

6月15日の施行日前ということもありますが、どうなっているのでしょうか。また管理組合では規約を改正したので、民泊対策はもう大丈夫と安心していませんか？

しかし、実際はそんなに甘い状況になっていないのです。法律により罰則が強化され、違法な民泊はなくなるという期待を持ちましたが、残念ながらそうはならず、今もヤミ民泊の「跋扈（ばっこ）」が続いているのです。

住宅宿泊事業法施行を前に、今、マンションの民泊に何が起っているのか、その最新動向とともに管理組合で、ヤミ民泊にどのように対応していけばいいのか、さらには6月15日以降、民泊はどのように進展していくのかなど、今後の展開についてもお伝えします。

講演は、先ず民泊の現状についてお話頂きました。

2018年2月に行われた管理組合での民泊への対応状況調査では、「規約で禁止」および「総会理事会決議で禁止」が80%を超え、「民泊容認」はわずか0.3%であったこと。しかし、急増する海外からの旅行者に対し都市部のホテル不足が民泊需要を拡大しています。

また、民泊での殺人、覚せい剤、空き巣の拠点、盗撮等、私たちが認識していた騒音、ゴミ出し、マナー違反、不審者の宿泊以外にも様々な問題が起きています。

その原因が、居住者の無関心、誰でも簡単に宿泊できる、煩わしい手続き不要、フロントでの対面なし、防犯カメラの不足等、緩い監視体制にあることの指摘があり、単に規約で禁止するだけでなく、その後の監視も強化する必要があることがわかりました。

2018年6月15日に施行される「住宅宿泊事業法」にふれ、その内容の説明の後、「民泊への不安解消できるか？」の問いかけがあり、業者のしたたかな営業戦術が用意してあり、「マンション居住者の民泊への不安は解消されない！」と結論づけています。

次に、民泊へのマンション管理組合の対応をお話頂きました。

第一には、管理規約で民泊の可否を明確化しなければならないことがあげられました。

2018年8月29日の標準管理規約の改正では民泊を禁止する場合の案が次のように示されました。

-----  
(専有部分の用途)

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。

-----  
しかし、飯田講師からこれだけでは不十分との指摘があり、以下の案が示されました。

-----  
(専有部分の用途)

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項に違反する用途を使用すること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。  
-----

また、規約改定後の対応として、民泊禁止の掲示と通知、誓約書運用の徹底、管理会社との連携、使用細則の変更等も示されました。

更に、民泊が起きてしまった場合の対応の話がありました。

まずは、民泊の事象を見つけた場合の対処の最初は保健所への連絡です。しかし、ただ「疑わしい？」と通報するだけでなく、不審者情報の吸い上げと記録、合法民泊の確認、証拠確保、保健所以外の行政機関である警察署、消防署、税務署との連携、禁止通知の繰り返し等が必要です。

最期に、今後の民泊のこれからの展開を話されました。

ヤミ民泊がこれからも継続すると仮定したうえで、マンション管理組合のすべきことを3点あげています。

- ① 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
- ② 行政機関との緊密な情報連携
- ③ 発見時の毅然とした対応

特に、「家主不在型民泊はトラブルの可能性大！」と警告し、「良好な住環境と資産価値は、自分達で守るしかない！」とされました。

以上