

激動する民泊、 法改正前にすべきことはこれ！ ～管理組合での具体的対応策を知る～

マンション管理士/
民泊ウォッチャー **飯田勝啓**

CONTENTS

- 民泊の実態
- 民泊ビジネス拡大の背景
- 民泊関連制度の動向
- 管理組合としての対応
 事前対応/日常対応/発生時の対応
- 民泊容認の考え方
- シェアリングエコノミー
- 民泊、これからの展開

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利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 (マンション)

※特に家主不在型

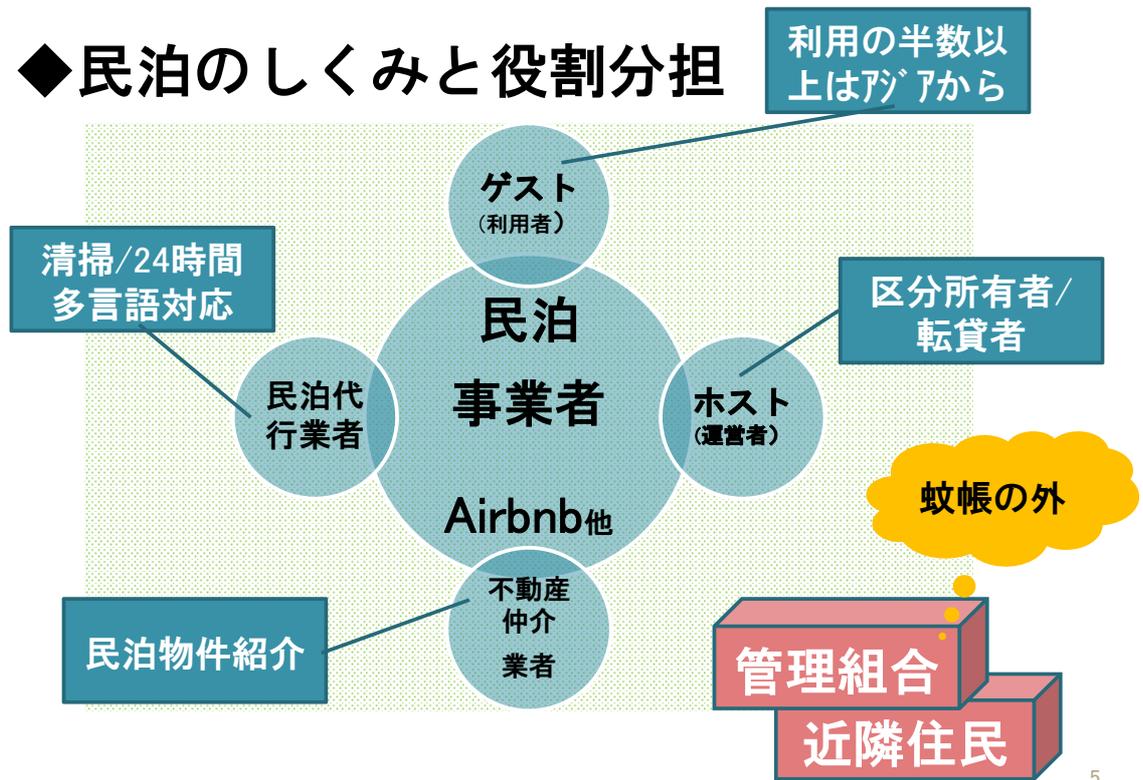
ここに注目

民泊のメリット・デメリット

	デメリット (問題)	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	置かれた立場によって 変わる利害
・ 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	・ 預り手/不審者滞在	・ 軒下不足解消 ・ 経済波及効果
・ 海外からの 旅行者増		

民泊の実態を知る（1）

◆民泊のしくみと役割分担



民泊の実態を知る（2）

◆民泊の対象になりやすいマンション

- ①好立地（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
※不特定者の出入りが容認されるため
- 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（3）

◆オートロック通過方法(マシヨ)で異なる)

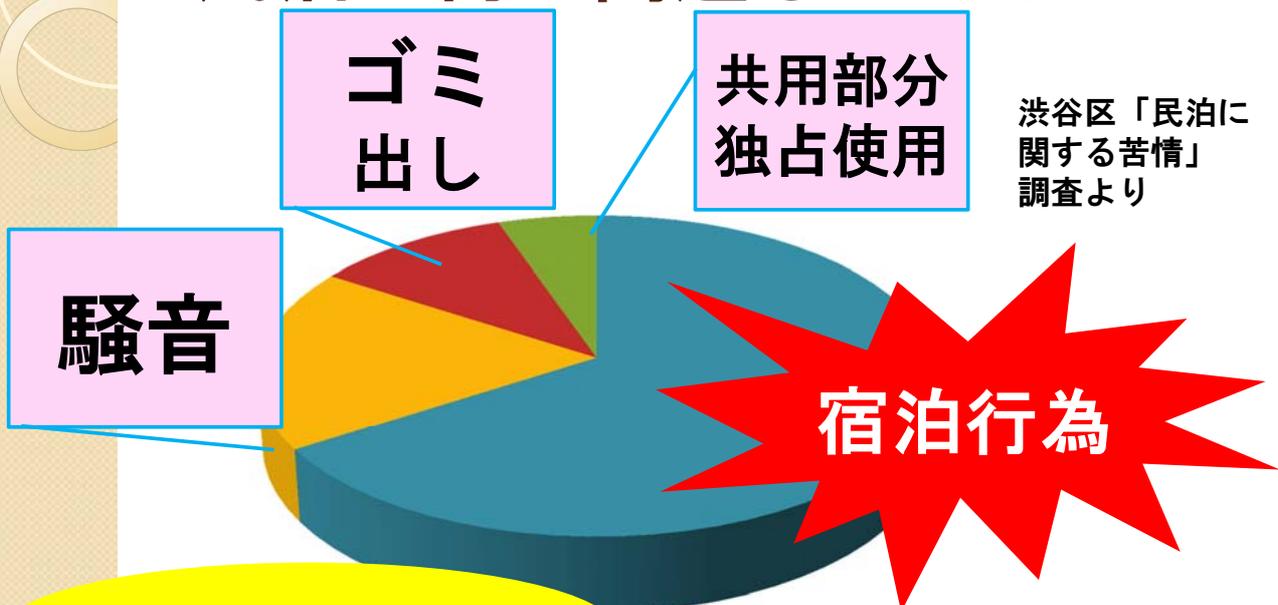
- ① エントランスの暗証番号を教える
- ② メールボックスに鍵を入れておく
→ メールボックスの暗証番号通知
- ③ キーボックスに鍵を入れておく
→ ボックス暗証番号通知
→ 駐輪場の自転車に設置

オートロックを通過すれば
後は簡単！



7

民泊の何が問題なの…？

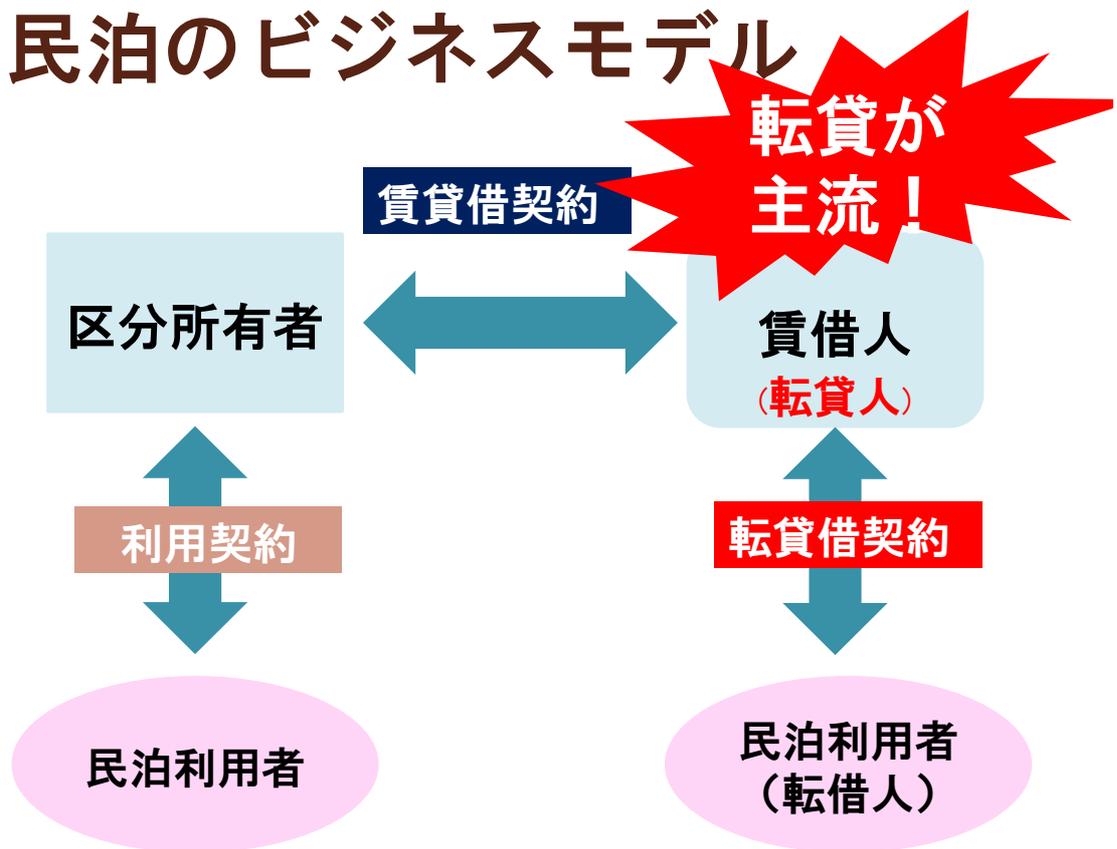


圧倒的に多いのは…

見知らぬ外国人の出入りなど心理的不安

8

民泊のビジネスモデル



9

2段階で進む民泊の拡大…

◆ 1st STEP

一部解禁

- ・ 旅館業法「簡易宿所」位置付け
- ・ 設置基準緩和(ワルムでも可能へ)
- ・ フロント設置不要に緩和

2016年
4月1日

◆ 2nd STEP

- ・ 旅館業法改正
民泊新法

全面解禁

2017年
通常国会

10

急増する海外からの旅行者

◆2014年訪日外国人数

➔ 1341万人

◆2015年訪日外国人数

➔ 1973万人

◆2016年予測人数

➔ 2350万人

出典：JTB「2016年旅行動向見通し」

11

目標数倍増

◆2020年訪日外国人数【政府目標】

➔ 4000万人

◆2030年訪日外国人数

➔ 6000万人

留まることを知らない驚異の目標。一体どうなるの？



日経「2016年3月31日」

12

今後、どうなっていくの…？

◆想定される展開…

- ⇒ **合法化**によりにホストが増加
- ⇒ 外国人旅行者増・ホテル不足の追い風
- ⇒ ビジネスとして社会に認知
- ⇒ ホストの言い分が強くなる(権利主張)
- ⇒ 複数の住戸で民泊、マンションに民泊定着
- ⇒ 近隣トラブル、訴訟など泥沼化

手遅れになる前に対策を

13

目まぐるしく動く民泊

《3月以降の激動》

3/30 厚生労働省通知

4/ 1 旅館業法施行令改正

※簡易宿所の位置付、70㎡設置不要

4/ 1 台東区旅館業法施行条例改正

※営業従事者・70㎡設置の義務付け

5/13 規制改革会議答申

6/ 2 閣議決定

14

参考

厚生労働省3/30通知

旅館業法施行令の一部を改正する政令の施行等 についての留意点

～途中省略～

民泊サービスで特に懸念される**近隣住民等とのトラブルを防止**する観点から、法に基づく許可に当たっては、関係法令だけでなく、**賃貸借契約、管理規約**（共同住宅の場合）に反していないことの**確認に努めていただく**ようお願いする。

**旅館業法簡易宿所民泊では
住宅専用規約での実施に一定の歯止め**

15

参考

台東区旅館業法施行条例改正

3月29日可決、4月1日施行

《注目点》

①営業時間中に営業従事者の常駐義務付け

②フロント設置の義務付け

※セルフチェックイン不可

**簡易宿所,家主不在型
民泊の実施不可!**

※他に千代田区などでも同様の条例あり



毎日新聞 3月30日

新制度のイメージ

第12回民泊サービスのあり方検討会資料より

〔参考〕制度スキーム図



家主不在型の場合

管理者/仲介事業者の**登録**と住宅提供者の**届出**

⇒行政での管理が可能

苦情に責任を持った対応が期待できる？

宿泊日数の上限とは…

- 年間提供日数が「一定の要件」を満たすこと。「一定の要件」としては年間提供日数上限などが考えられるが、既存のホテル・旅館とは異なる「**住宅**」として扱えるようなものとすべきであり、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として半年未満（**180日以下**）の範囲内で適切な日数を設定する。尚、その際、**諸外国との競争条件**にも留意する。

規制改革会議答申2016年5月13日より

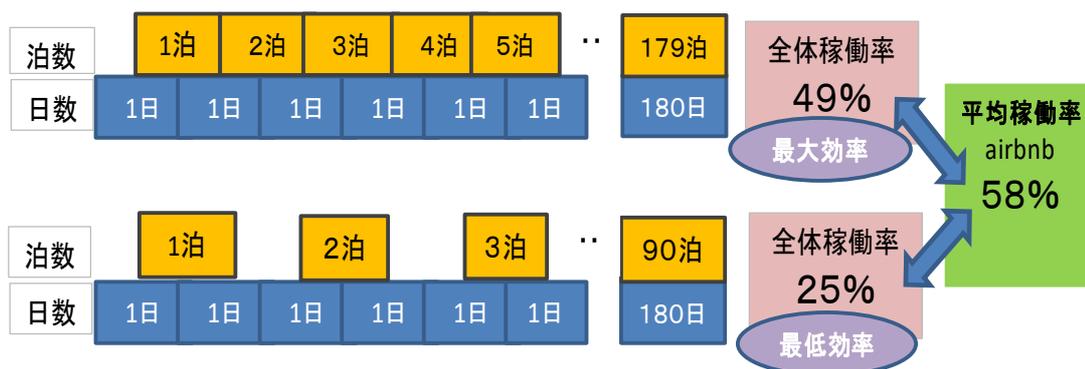
海外での民泊への対応

都市	方針	備考
アムステルダム	容認	年間60日以内。旅行者税代行徴収。
ロンドン	容認	年間90日以内。滞在税の代行徴収。
パリ	容認	届出制。年間120日未満では届出不要。仲介業者が滞在税徴収代行。(15年10月～)
米国ポートランド	容認	年間30日以内。事業者が滞在税を代行徴収。
米国アリゾナ州	容認	民泊禁止条例を違法とする法案承認(5月～)事業者が滞在税代行徴収。
米国ロサンゼルス州	容認	年間90日以内⇒180日以内に拡大(6月～)事業者が滞在税代行徴収

条件つきでの容認が世界の潮流…

21

上限日数180日の意味



合法民泊(制限順守)の損益分岐点は稼働率45%

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

⇒合法転貸での運営は厳しい!

22

上限日数についてのバトル

ホテル・旅館業界

VS

賃貸管理業界

- 5/13規制改革会議答申（180日制限）
- 賃貸管理業界団体からの巻き返し
- 6/2閣議決定（180日を上限として規制）
- 第13回「あり方検討会」最終報告先送り
- 臨時国会への法案提出見送り

現在も水面下でせめぎあい！

23

民泊運営者の今後の選択肢

制度	根拠	営業日数制限	エリア制限	その他
新制度 「民泊」	民泊新法	上限180日 以内/1日単位	制限なし 条例で制限 可	表示義務/ 施設管理者登 録等規制強化
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70 外規制あり
特区 「民泊」	国家戦略 特区	無制限 ※6泊7日以上	制限なし	条例で制定要 近隣へ要周知
〃	〃	無制限 ※2泊3日以上	制限なし	特区制度改定、 緩和方針決定
ヤミ民泊	違法			罰則強化され る見込み

これらの選択肢から選ぶことになる

24

罰則の強化

旅館業法（昭和23年制定）

《現在》
懲役6か月以上
または
3万円以上の
罰金

《改定の方向》
懲役6か月以上
または
●●万円以上
の罰金

時代に合わせ、バランスの取れた罰則強化
のため罰金額引き上げの方向

上場企業の撤退事例

ピクセルカンパニーズ(株)

- ・ 東証JASDAQ上場、本社：港区六本木
資本879百万円、おイサプライ/太陽光発電事業等
- ・ 子会社の民泊運営者支援事業において
運営者の旅館業法違反事件で警視庁に
よる捜査を受け、民泊関連事業から撤退。
(2016年6月6日付)

厳罰化で一定の効果はあるが…

違法民泊取り締まり強化

- 大阪府による行政指導（上半期）
営業中止の指導 23件
- 京都市による行政指導（4～8月）
違法民泊の通報 976件
営業中止の指導 148件
行政指導中 176件

取り締まり強化も進むが…

27

ヤミ民泊は本当に排除 できるのか？

《現状の疑問》

- 保健所の管轄。片手間でヤミ民泊の取締できるのか？（民間委託の道？）
- 営業日数上限をどのように捕捉できるのか？（超過営業の場合の罰則適用？）
- 地方自治体のスタンス

法制度は未公表ながら、現実的な
取り締まりは難しい！？

28

特区民泊の新たな展開

国家戦略特別区諮問会議

最低日数6泊7日

2泊3日へ
緩和決定

9月9日発表

特区民泊も侮れない対象に！
対象地域では要注意！

29

180日制限で不安は本当に なくなるの？

《現状の疑問》

- ・ 180日目までの利用者はお行儀よく、
181日目からの利用者だけ悪いの？
- ・ 180日を民泊に、残り日数を
短期賃貸借契約で貸し出されたら…
※短期留学生,ウィークリーマンション

新制度でもあまり期待はできない！
管理組合にとってなすべきことは…

30

民泊拡大の流れは変わらず

民泊新法での
上限180日民泊

旅館業法
簡易宿所での
通年民泊

特区民泊での
通年民泊

ヤミ民泊で
通年民泊

合法・非合法にかかわらず管理組合
は民泊に立ち向かう宿命にある！

31

民泊への対応

◆民泊について管理組合の方針は？

制限

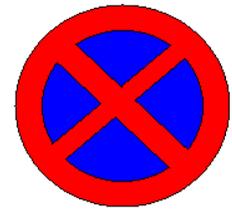
or

容認

まずはスタンスを決めること！

32

制限する場合の対応



- STEP 1 事前対応
- STEP 2 日常管理での監視
- STEP 3 発生時の対応

推奨

段階に応じた対応をとる！

33

民泊ホストの特徴と対応

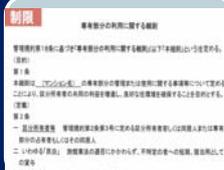
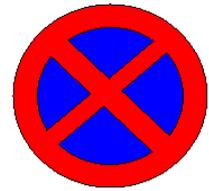
- 悪いこととは知っている【確信犯も多い】
- 白を切るタイプはシラを切り通し否認
- 「トモダチ」「シンセキ」「セーイ」
- 認めるタイプは民泊事実を認めた上でみんなのためになると主張
- 財産権侵害と開き直る輩まで…

民泊が悪ではなく、このマンションで
ルールを決めたらルールに従う
大原則を説いていく

34

STEP 1

事前対応のメニュー



①管理規約改定

②専有部分の使用に関する細則



③館内掲示

④全戸配布



⑤重要事項調査報告書へ
民泊禁止の記載

まず管理組合が動くことから…

35

STEP 1

なぜ事前対応なのか



- ◆管理規約・細則の整備が必要な理由…
 - 民泊解禁に向けた体制が着々と進行中
 - 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1/12
- ※「民泊**禁止なら規約改正**。容認は現行規約で可能」 国家戦略特区WG八田座長2/5

民泊禁止は規約改定が前提の流れへ！

36

STEP 1

事前対応(1)

◆管理規約で制限する場合の考え方①

- ・民泊は新法で「**住宅**」と位置づけられることから用途規制(12条)「**専ら住宅**」では排除できない。
- ・用途規制とあわせ専有部分の貸与(19条)で誓約書等の提出を「**入居前**」と定めることで規制する考え方もある。

標準管理規約H28年改定版では不十分。
管理組合独自に**防衛**する必要がある！

37

STEP 1

事前対応(2)

◆規約で制限する場合の考え方②

- ・規約は区分所有法に準拠
- ・**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

38

STEP 1

事前対応（3）

◆規約で制限する場合の考え方③

①禁止対象の**明確化**（主語を明確化）

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用途を禁止

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するので**細則で明文化**が望ましい

39

STEP 1

管理規約の例

	標準管理規約（平成28年3月改定）	私案（平成28年2月公開）	マンション学会（平成28年9月公開）
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。 ※平成23年版と変わらず、民泊対応になっていない	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 区分所有者等 は、いわゆる違法シェアハウス等不特定多数の者に対する貸与または いわゆる民泊等、短期間で不特定の者に対する貸与をしてはならない。 3 前2項に該当する、もしくは疑いがある場合、理事長は必要な範囲において、 区分所有者等 に対し、専有部分の利用状況について聞き取りや照会等の確認・調査することができる。 4 前項の確認・調査の結果、第1項及び第2項に抵触することが、合理的に判断できる場合、理事長またはその指定する代理人は区分所有者等に目的及び理由を明示したうえで調査のため専有部分内に立ち入ることを請求できるものとし、区分所有者等はこれに協力するものとする。	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. 以下の用途は前項に定める住宅としての使用には当たらないものとする。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこのかぎりではない。 一. 1つの専有部分を別個の契約により多人数（〇人以上）に賃貸すること（いわゆる脱法シェアハウス） なお1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の收受を行う場合は別個の契約とみなす 二. 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること（いわゆる民泊） 三. 専有部分を1カ月未満の契約により賃貸すること（いわゆる ウィークリーマンション ）

※公開のブリリアマール有明規約はシェアハウスをベースにした構成となっている。
※国土交通省から民泊対応規約が出ると言われるも10月2日現在未発表

民泊行為自体を**禁止**することが必要

40

STEP 1

事前対応（４）

◆専有部分の使用に関する**細則**の制定

①**禁止**事項を具体的に**明文化**

- ・ 不特定の短期宿泊者への鍵の貸与
- ・ イントラス、メールボックス開閉の暗証番号開示
- ・ 管理組合の届け出なしで鍵の複製
- ・ 標準管理規約7条2項二号に関わらず
玄関扉の錠は現状と同様の仕様とする
- ・ 共用部分へのキーボックス設置
- ・ インターネット上で規約に反する
用途での募集行為を行うこと

41

STEP 1

事前対応（段階別対応）

- ①規約のみ（「専ら住宅」規定では弱い）
- ②禁止通知
- ③細則改定
- ④規約改定（禁止条項）
- ⑤規約＋使用細則
- ⑥規約＋専有部分細則（禁止事項）
- ⑦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強化

42

STEP 2

日常管理での監視（1）

◆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

三者一体となった協力体制が重要！

43

STEP 2

日常管理での監視（2）

◆具体的対抗策

①不特定利用者の検知

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有無確認

日常管理でいち早く検知すること！

44

STEP 2

日常管理での監視（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地図上と所在地が異なることがある
- ③建物の外観・エントランスの写真
- ④掲載の写真が異なることがある

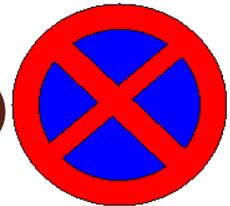


物件の特定が
難しいが、
状況証拠の
積み上げを！

45

STEP 3

民泊発生時の対応（1）



◆疑いありの段階

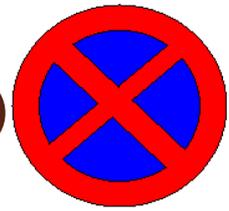
- 管理会社、管理員の協力要請
- 民泊利用専有部分の特定(利用者等確認)
※鍵の授受方法など詳細確認
- 民泊利用の証拠確保(インターネット情報プリント)
- 居住者からの通報要請
- 苦情収集(具体的な苦情は交渉に効果的)

管理組合がすべきことは今すぐに。

46

STEP 3

民泊発生時の対応（2）



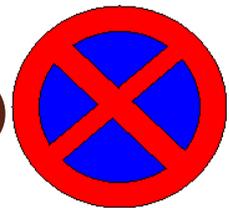
◆民泊実行が特定できた段階

- 事実関係の確認(所有者または賃借人)
※否認することがあるので要注意
- 民泊実施している事実を認めさせる
- 民泊の**違法性**を認めさせる
※旅館業法、関連条例違反、**規約違反**
※違反の理由を説明する
- ホスト向けに直接メールで禁止発信も

管理組合で毅然とした対応を

STEP 3

民泊発生時の対応（3）

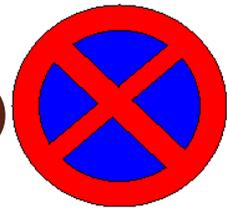


◆民泊を中止要請の拒否段階

- 賃借人がホストなら区分所有者へ連絡
- 区分所有者への内容証明送付
- airbnbへのリスティング停止依頼
※airbnb苦情窓口設置公約あるも未だ設置なし
- 民泊管理会社が判明すれば申し入れ
- 「立ち入り請求」拒絶の場合、ゲスト(利用者)として入室。ハウール等室内の証拠収集と記録
- レビューの投稿
- 保健所への通報

STEP 3

民泊発生時の対応（４）



◆保健所ルートでの対応



49

違法民泊取り締まり強化

- ・ 京都市による行政指導（４～８月）

違法民泊の通報	976件
営業中止の指導	148件
行政指導中	176件
旅館業許可あり(合法)	7件
営業者の特定できず	352件

管理組合からの情報提供など連携必要

STEP 3

民泊発生時の対応（5）



◆民泊を中止要請の拒否段階 《最終段階》

- ・ 区分所有法57条（共同利益に反する行為の停止）による差し止め訴訟
- ・ 占有者に対する引き渡し請求

この段階でも民泊の禁止規定が重要！

STEP 3

民泊禁止、初の司法判断

- ・ 規約は「専ら住居」としてオートロック突破、大声…
- ・ 民泊は共同の利益に反する行為
- ・ 大阪地裁「差し止め」
2016年1月27日

2016年05月24日 読売西部 夕刊 S社会 4版 9頁

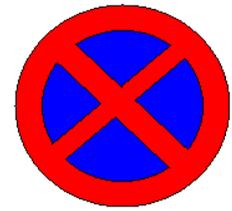


司法に委ねる場合でも
規約での禁止は重い！

油断は禁物。民泊
新法後は未体験

まとめ

管理組合の対応



- 民泊**禁止**の意思表示を明確に表明する！
- そのためには規約・細則などで規定！
- 所有者、居住者へ禁止事項の周知！
- 不審者の通報！
- 民泊検知で即排除措置！

まとめ

今後の方向

- **新法**で**民泊解禁**+**特区**では**2泊3日解禁**
- 家主不在型での登録制（管理強化）
- 家主居住型での届出制（条件緩和）
- 管理規約の確認義務付（禁止規定有無）
- ヤミ民泊は今後も続く

管理組合がすべきことは今までも、
これからも変わらない！
管理組合は**規約の改定**と
毅然とした対応が必要！

民泊を認める としたら…

民泊
容認

民泊の全てが悪ではない

- 家主がゲストを管理できる
→家主居住型民泊だったら…

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
- ・国際交流/老後の生きがい…

55

民泊を認める としたら…

民泊
容認

②管理組合独自のルール

- ゴミ出しはホストまたは管理会社で
※事業系ごみとして対応
- 騒音対策はしっかり
- 管理組合への届出制
- ホストが責任を持った苦情対応

迷惑をかけずに共存するため、
管理上のルールの明文化と徹底は当然！

56

民泊を認める としたら…

民泊
容認

さらに一步踏み込んで

- コンシェルジェによるフロント業務
 - ・ 来訪受付
 - ・ 鍵の授受
 - ・ 館内利用ルールの説明と注意
 - ・ トラブル対応まで
 - ・ 民泊ホストから一定金額の徴収

どこまで容認するかは管理組合次第

57

民泊、これからの展開

《10月以降の展開》

- 10月 大阪府特区民泊2泊3日へ緩和
- 11月 厚労省民泊実態調査実施

※違法民泊への対応策検討/取締強化？

- 1月 通常国会で民泊新法審議
- ？ 国交省標準管理規約で民泊明確化
- ？ 新法施行

まだまだ目が離せない激動が続く

58

シェアリングエコノミーとは

《今後の注目点》

- カーシェアリング
- 駐車場シェアリング
- レンタルスペースシェアリング
- ライドシェア
(Uber/ Lyft/ 特区)



インターネットを介したシェアリングエコノミーが世界で拡大中

59

民泊の全面解禁を目前に控え 今できることを確実に 実行しましょう。



民泊対応でお困りの時はいつでもご連絡ください。
最適な解決策についてアドバイスいたします。
管理組合等へ資料展開の際はご一報ください。

mankanken@kpa.biglobe.ne.jp

URL: <http://www.mankanken.com>

60