

管理組合・建物管理会社・賃貸管理会社の3者連携により、違法民泊に対応し、排除した事例

Gマンション

補助事業主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】東京都 【竣工年(築年数)】平成17年(築12年) 【階層】13階建
 【総戸数】35戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】0回
 【役員数】5人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】35戸中34戸



課題

違法民泊の排除

- ・理事長から直接、民泊事業の中止を求めるも止めずに継続されてきた
- ・建物管理会社、賃貸管理会社への相談を実施し、2件の違法民泊のうち、1件は退去するも、残り1件は継続しており、解決には至らなかった

取組

- 管理組合・建物管理会社・賃貸管理会社の3者連携による対応**
 - ・賃貸管理会社とは賃貸借契約違反を拠り所として連携
- 区分所有者への現状の問題点の共有と今後の方針の確認**
 - ・民泊の実態、対応方法、ルール整備の必要性など共有のための勉強会実施
- ルールづくり**
 - ・管理組合の基本方針に合致した有効な管理規約、細則の整備のためのモデル案提案と導入アドバイス
- 民泊禁止の周知Ⅰ(区分所有者、賃借人および関係者)**
 - ・事業者になりうる関係者に対して禁止方針徹底のための具体的アドバイス
- 民泊禁止の周知Ⅱ**
 - ・宿泊利用者へのマンション内でのルール周知徹底のため中国語(繁体字)警告文書作成、掲示等の実施
- 違法民泊の実態調査**
 - ・宿泊者から仲介サイトを聞き出すため4か国語対応アンケートを作成し、直接聞き取りを試行
 - ・ネット検索を駆使して違法サイトを特定。民泊利用者として専有部分内に入り、ハウスルールの徹底など管理状況を確認
- 日常管理活動における違法利用者、マナー不良者の検知と対応**
 - ・ネットでの違法募集の確認、違法事業を検知した場合の具体的対応策のアドバイス(住宅宿泊管理会社、住宅宿泊仲介会社への申し入れを含む)
- 管理会社との連携による対応**
 - ・建物管理会社への民泊対応に関する具体的アドバイス
- 行政との連携**
 - ・法律に則した行政機関との適切な連携方法をアドバイス
 - ・保健所等へ現行旅館業法における対応および住宅宿泊事業法施行を踏まえて対応策協議と情報提供
- 民泊対応マニュアル作成**
 - ・補助事業終了後、管理組合独自での対応を可能とする「民泊対応マニュアル」作成。今後の民泊発生時のトラブル解決のためのツールとして活用
- 将来方針の検討**
 - ・民泊問題への長期的な取組方針の確認と今後の対応へのアドバイス
- 民泊を継続する居住者への対応**
 - ・規約を無視して民泊事業を継続する区分所有者への対応手段のアドバイス
 - ・協議にこたえず、行政からの指導にも応じない場合は必要に応じて弁護士にも相談のうえ対応

成果

違法民泊事業者の退去

- ・目標通りの期限で違法民泊を排除することができた
- ・成功要因は、管理組合を中心として、賃貸管理会社、建物管理会社等と綿密な連携をとりながら、一体となって対応してきたこと

水平展開可能な資料

- ・G1:「管理組合における民泊対応マニュアル」
- ・G2: 民泊禁止掲示文・ステッカー
- ・G3:「民泊禁止管理規約」
- ・G4:「専有部分の使用に関する細則」
- ・G5:「防犯カメラ運用細則」