

違法民泊に対応し、民泊の容認に関する方向性と適切な対応策を検討した事例

E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)】昭和45年(築49年) 【階層】14階建
【総戸数】126戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】3回
【役員数】10人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】25%



課題

違法民泊への対応

- ・不特定多数の外国人が出入りしているという住民からの相談を受け、同マンションにおける違法民泊行為が行われていることが発覚
- ・理事会は違法民泊の中止を口頭および書面にて要請したものの、所有者が応じず民泊利用を継続

民泊容認に係る検討

- ・一方で民泊の需要も高い地域であることから、現行の管理規約では民泊が全面禁止されているが、一部の役員からはホームステイや民泊を容認しても良いとの意見が寄せられている

取組

違法民泊行為に関する情報収集

- ・複数情報(キーワード検索、レビュー、近隣施設の情報など)の突合で民泊仲介サイトにおける対象物件の掲載情報を特定

違法民泊行為の中止要請

- ・違法民泊行為に係る証拠を把握したうえ、書面にて違法民泊行為の中止を要請
- ・違法民泊行為の中止に向けて、行政(保健所、消防署等)と緊密に連携

民泊の容認にかかる留意点の整理

- ・民泊を容認しているマンションに対するヒアリング調査を実施し、民泊の利用の実態や容認にあたっての留意点を整理

民泊の容認に関する方向性の検討

- ・民泊を容認する場合の要件を提案し、居住者に不安なく民泊ができるための規約改正案および住宅宿泊事業運用細則案を策定
- ・総会で容認案について説明し、区分所有者からの要望があれば、民泊容認に向けた規約改正を理事会で検討する旨を報告

成果

違法民泊事業者の退去

- ・違法民泊行為を裏付ける証拠を把握したことで違法民泊事業者の退去に成功

民泊対応マニュアルの策定

- ・民泊関連のトラブルの解消方法や違法民泊の予防対策を解説
- ・民泊の容認に向けて、「家主同居型」および「管理徹底型」の民泊を提案し、管理規約および運用細則の例や、運用上の留意点等を示した



今後の課題

- ・今後、民泊容認に向けた規約改正を検討する際、区分所有者間の合意形成を図ることが重要となる

水平展開可能な資料

・E1:「管理組合における民泊対応マニュアルⅡ」

※「管理組合における民泊対応マニュアル」は平成29年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例Gをご参照ください。