セミナー資料
2017年10月21日

テーマ1
民泊編

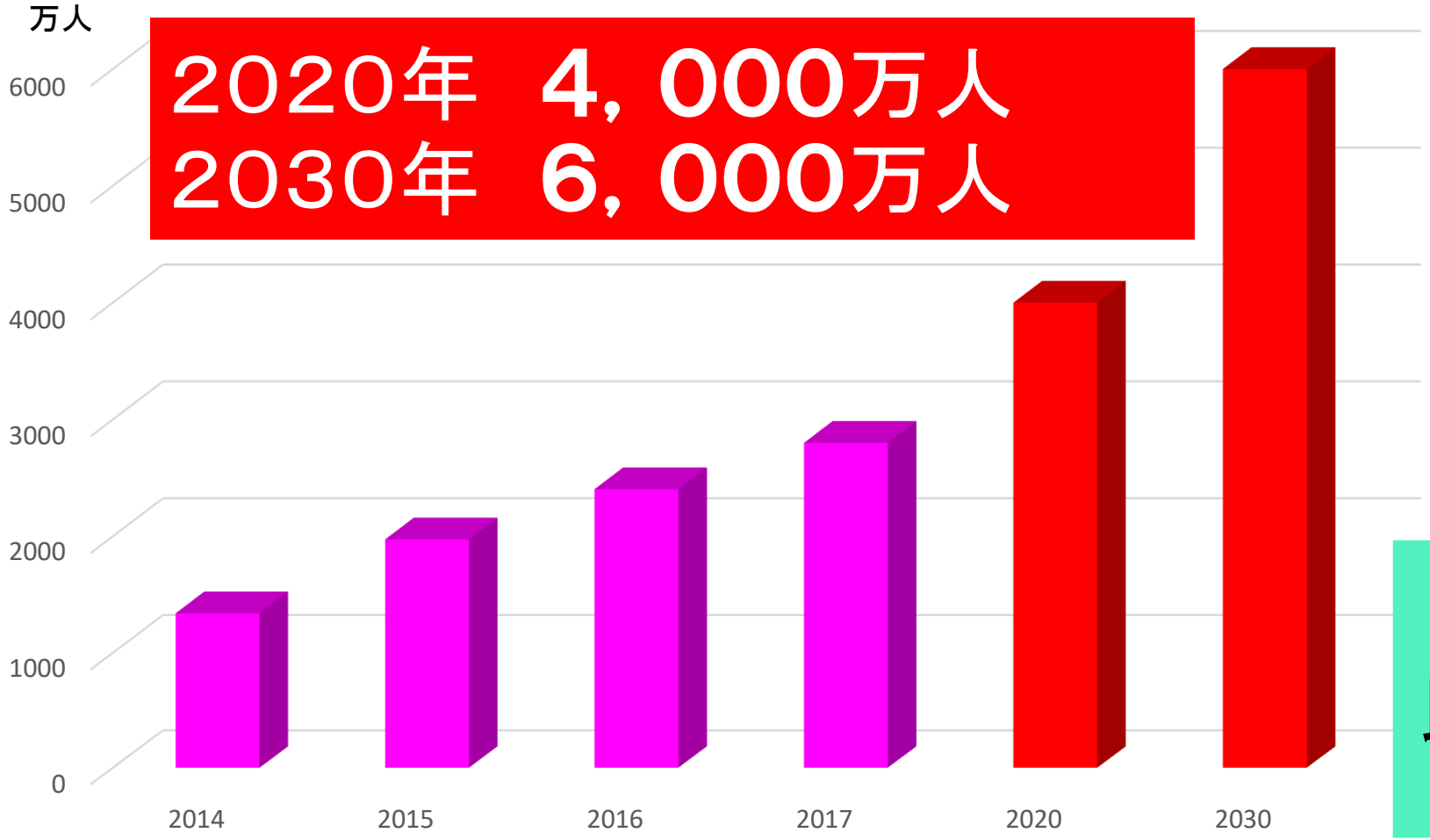
管理組合運営の新たな課題と解決策』
～民泊･個人情報保護法適用への対応～

本資料は2017年9月21日現在の資料を基に作成しています。関連した政令、省令等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　飯田勝啓

急増する海外からの旅行者

訪日外国人旅行者数推移

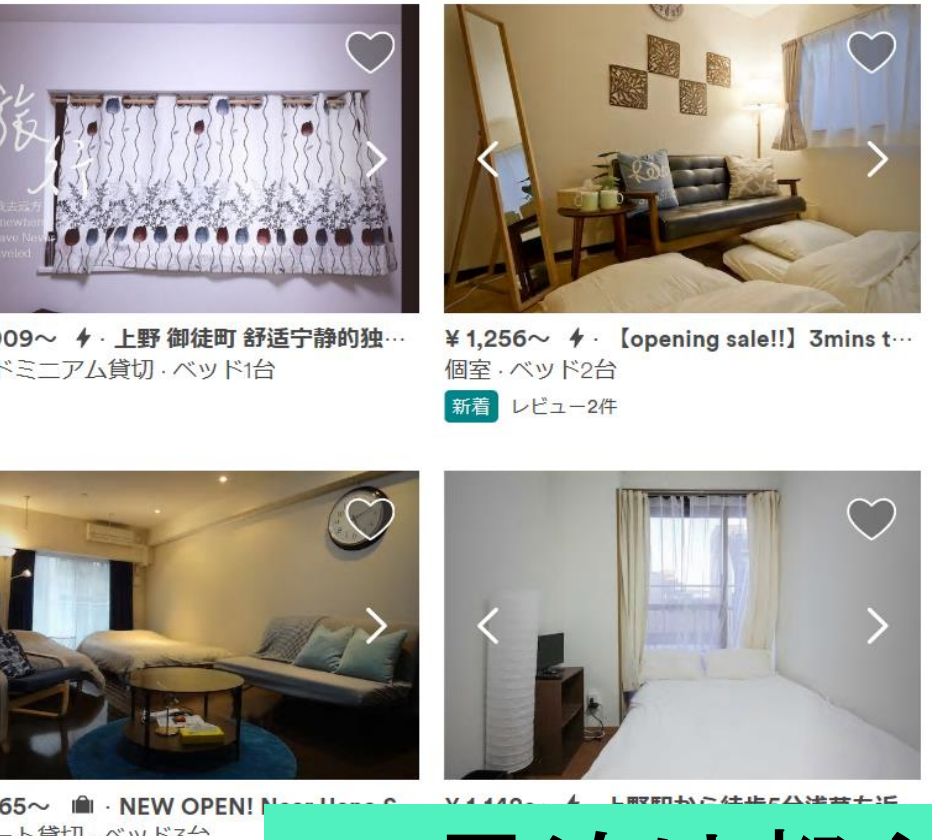


2020年　4，000万人
2030年　6，000万人

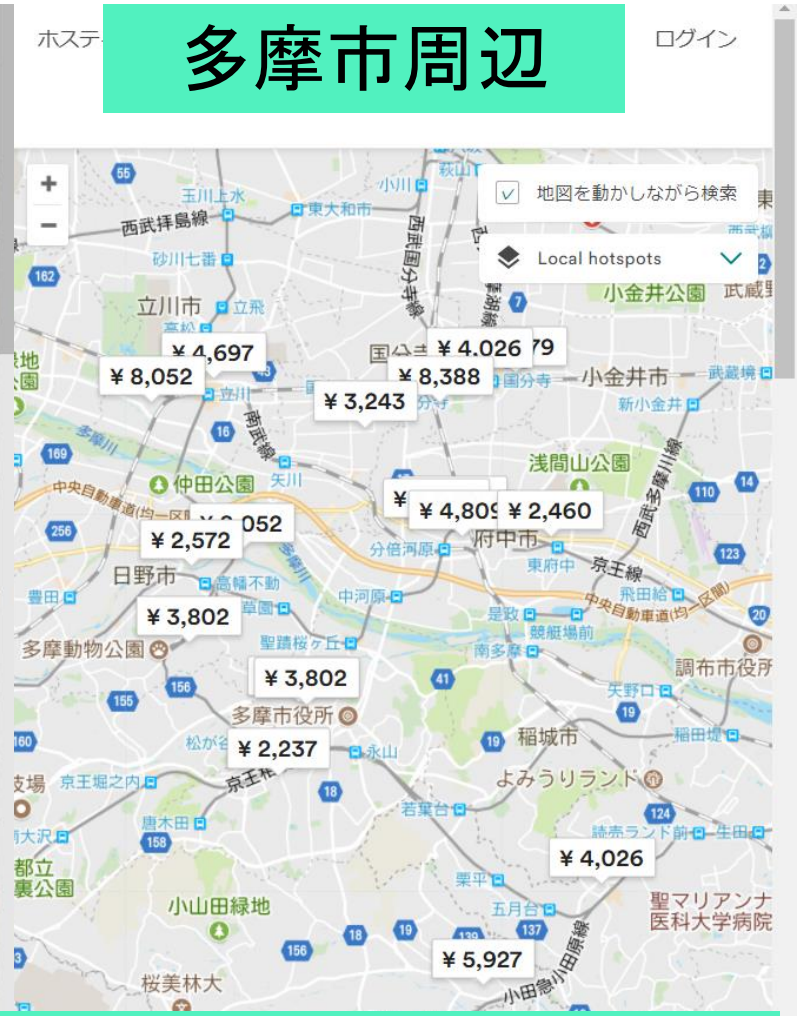
驚異の勢いで
民泊需要拡大中！

民泊浸透の実態

上野・御徒町周辺



多摩市周辺



民泊は都心部だけの問題ではありません！

「airbnb」WEBサイトより

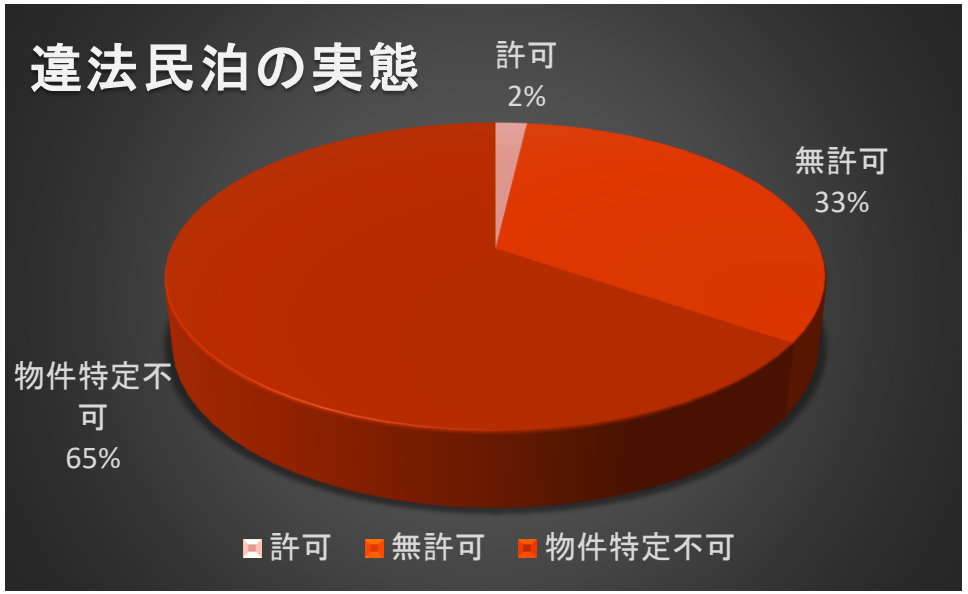
現状

●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



厚生労働省民泊実態調査2016年11月

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！

民泊に関する環境の変化

住宅宿泊事業法（17年6月国会で成立）

➡非合法から合法へ転換

- ●違法状態の野放しから管理強化へ
- ●「民泊」は旅館業から住宅へ変化
- ●合法化による民泊の拡大潮流

管理組合として
対応が迫られるようになった

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）

2018年～

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

住宅宿泊事業法成立後　民泊事業者の選択肢

	制度	根拠	営業日数制限	エリア制限	その他
1	**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
2	**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
3	**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

新法の施行により民泊への不安が本当になくなるの？

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？

HomeAway

FLIPKEY

自在客

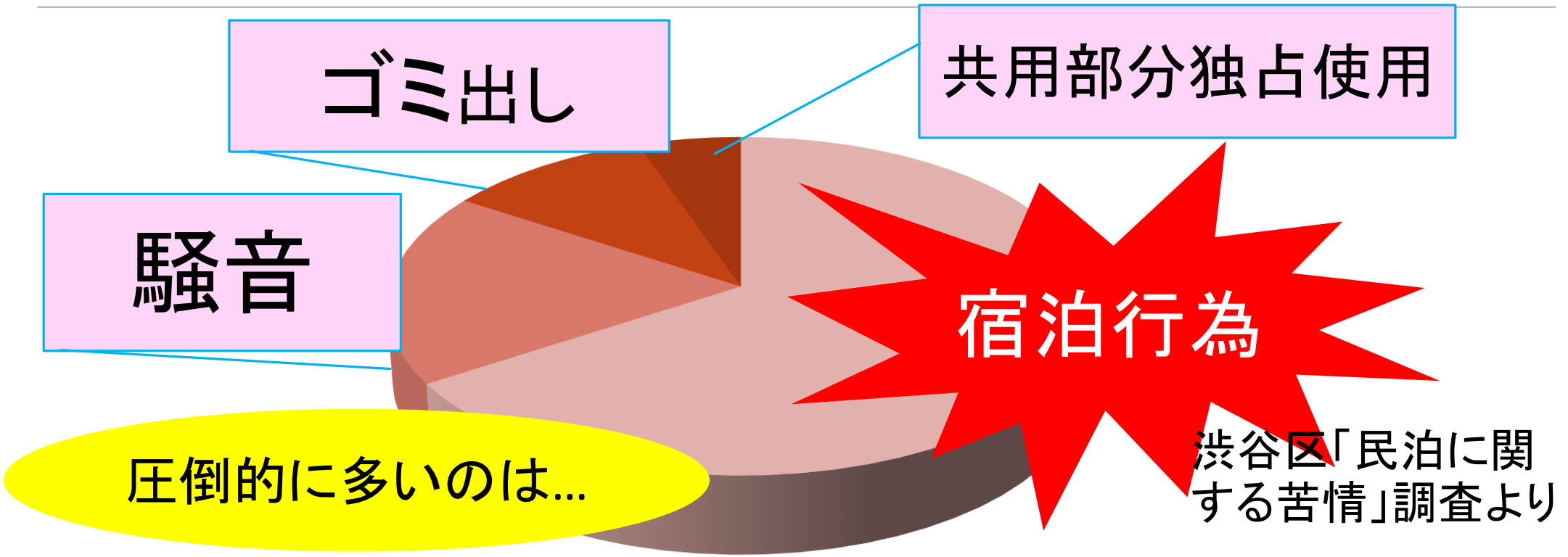
違法

180日超の利用者だけがお行儀が悪いの？

180日超過分をウィークリーマンションで貸出したら？

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…？



見知らぬ外国人の出入りなど心理的不安！

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

でも、日々入れ替わる宿泊者への不安感、不審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審感の解消には
民泊を禁止するしかない！

管理組合は管理規約で
可否を明確化すべし！

第193回国会
国土交通委員会（5月30日）答弁より

➡「民泊を許容する、許容しない、どちらかの旨をマンション管理規約上に明確化しておくのが望ましい。」

「～届出の際に民泊を禁止する旨の管理規約などがない旨を確認する～」　（国土交通省由木住宅局長）

分譲マンションの実態

「マンションの民泊は望まない」88．6%　（国土交通省）

平成28年度ﾏﾝｼｮﾝ適正化に関する調査検討ｱﾝｹｰﾄ

実施時期　平成28年7月～平成29年2月

ﾏﾝｼｮﾝ管理業協会経由1000管理組合対象（回収率44%）

「管理規約改定完了」2～3割程度　（セミナー参加者アンケート）

民泊禁止方針と連動していない
管理組合の実態と規約の現実

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について

国土交通省

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「新法民泊」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！

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
第４章　用法 〔※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〕 （ア）住宅宿泊事業を可能とする場合 （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することができる。 （イ）住宅宿泊事業を禁止する場合 （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。	第 12 条関係 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。 ②　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。また、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。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。 さらに、「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。」のような規定を置くこともあり得る。 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。 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

コメントではなく、禁止の場合は本文に記載するべきでは・・・？

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宿泊させる行為に使用してはならない。

全ての民泊を明確に禁止する！

民泊を禁止する場合の規約

あるべき案

（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行為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。

追加

民泊に伴い発生する行為も明確に禁止！

管理規約改定後の対応

推奨

①規約改定（禁止条項）

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＋ｹﾞｽﾄﾙｰﾑ等細則

管理組合の実態に合わせて対応を強化！

「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
- **インターネット**等媒体での**募集**告知禁止（除く賃貸借契約）
- 共用部分への**キーボックス**設置禁止と無条件での取り外し
- 玄関扉**錠の変更**、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！

民泊発生時の対応

管理組合
管理会社
賃貸貸主
行政など
連携

●情報収集（証拠固め：有償での宿泊事実）
●賃貸の場合の転貸禁止条項違反
●民泊事業者へ停止通知（停止勧告/命令）
●仲介業者、利用者へのアプローチ
●行政（業法監督官庁）による指導、勧告

様々なルートを通じた根気強い対応が重要！

民泊事業者（ホスト）のタイプ

●恐る恐る型
民泊大丈夫かな？
やってみようかな？

保健所からの文書で撤退

●確信犯型
民泊は儲かるビジネス！
開き直れば押し通せる！

１度の警告では止めない！

タイプを見極めながら対応するべし

民泊を否認する悪質者

- 民泊はしていない！
- 海外からのトモダチを泊めるだけ！
- 自分が居住している！

明らかに
偽りだが…

何が何でも止めようとしない悪質事業者！

確信犯型（悪質事業者）への対応方法

- ●防犯カメラの活用
- ●インターネット上でココと　おぼしきサイトを見つける！
- ●直接申し込みすると領収書が発行される

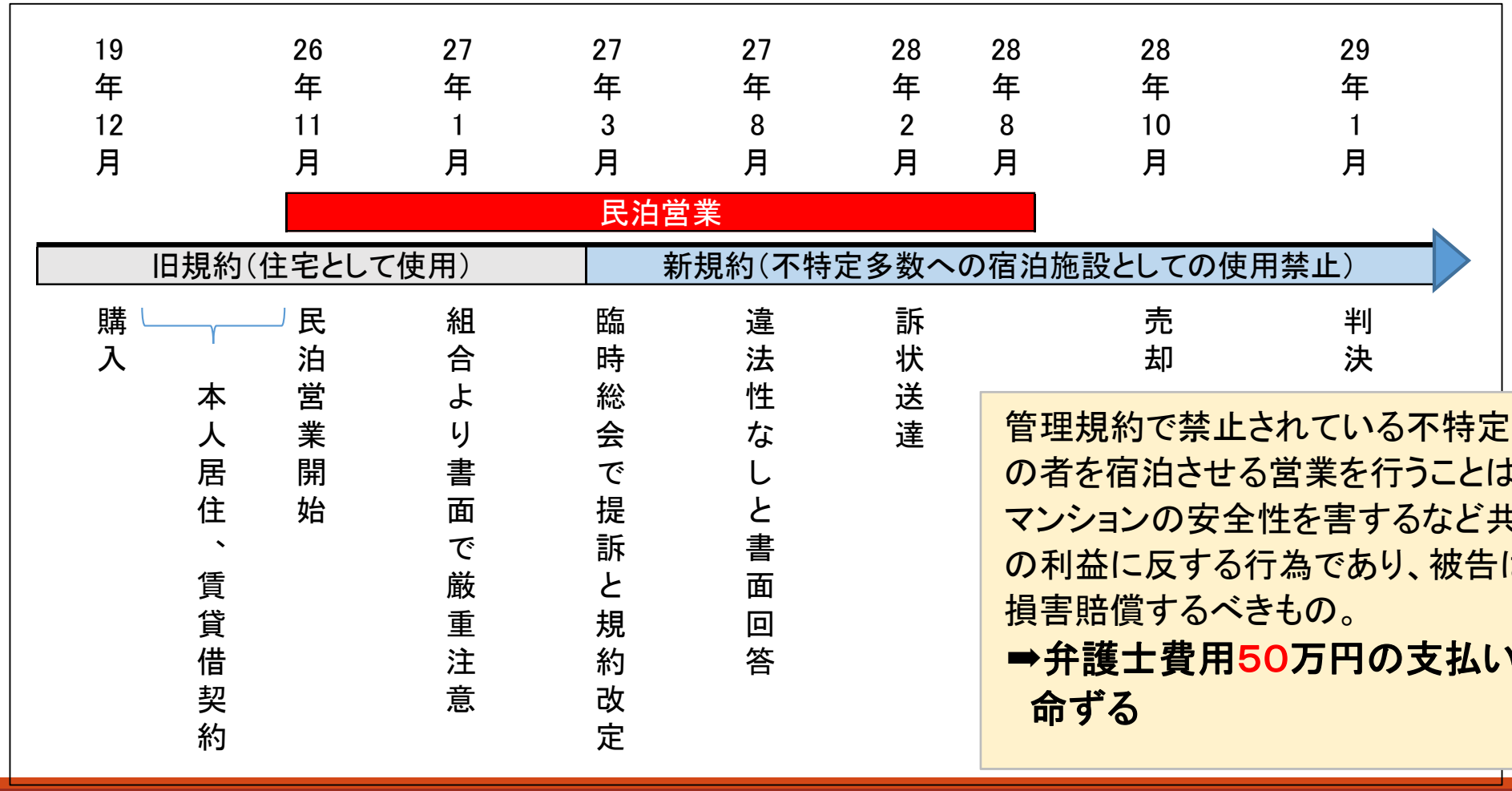
　【揺るぎない証拠】

証拠を積み上げ、尻尾を押さえる！

民泊発生時、最終解決手段は・・・

●区分所有法共同利益違反行為（57条）大阪地裁判決（平成29年1月）

大阪市浪速区
15階建て70戸
仲介業者を通じて
民泊
（@15，000円）



管理規約で禁止されている不特定の者を宿泊させる営業を行うことは、マンションの安全性を害するなど共同の利益に反する行為であり、被告は損害賠償するべきもの。

➡弁護士費用50万円の支払いを命ずる

民泊開始後の禁止規約は有効？

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使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に不法行為責任を認めた。(東京地裁平成4年3月13日)

民泊用途が類似の事案として考えられる可能性は…？

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】

民泊禁止規約の改定は必須要件！

後から民泊を追い出すのはたいへん

●違法民泊事業者との交渉

●合法民泊事業者との交渉

- 少なくとも180日間の民泊行為に文句言えない
- 「特別の影響を及ぼす」として権利主張

泥沼化か
諦めか？

先手を打って規約で防衛するべし！

民泊への基本的な考え方

違法民泊

徹底した
対応

合法民泊

適正な
後押し

管理組合にとって民泊は禁止だけ？…

●もし家主が利用者（ゲスト）を上手に管理できるとしたならば…

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
- 国際交流/老後の生きがい…

ホームステイならば？

●ホームステイとは…

異文化の生活体験共有を目的に1932年米国で始まった制度。異文化を肌で感じたいと思う若者を家族の一員として受け入れるホストファミリーによって運営する制度。

専有部分を丸々貸し出すオーナー不在の民泊とは明らかに異なるもの

管理組合独自のルールを守れるならば…

- 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
- 居住する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30日前までに管理組合に届出しなければならない。

追加

管理組合として明確に管理できるようにする

とは言え、民泊対応が不十分な管理組合では

管理組合による民泊運営でトラブル、リスクあり

※一度入り込んだ民泊を排除するまでの膨大な手間ヒマ

2段階で対応

一旦は制限する。

整備できた時点で緩和でも遅くない。

ヤミ民泊を蔓延らす現在の罰則
～旅館業法～

2017年９月
臨時国会で改正の
はずだったが・・・

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

旅館業法の改正なくして民泊問題の解決なし！

旅館業法改正がないと、どうなる・・・？

ヤミ民泊への摘発がしづらくなる！

規約以外での禁止は可能か？

●規約改定が間に合わない場合

➡①細則での禁止 【総会普通決議】

②理事会での民泊禁止決議と組合員周知

「管理規約の改正には一定の期間を要することから、規約に民泊の禁止が明確に規定されなくとも、総会、理事会決議を含め、管理組合として民泊を禁止する方針が決定されているかについて届出により確認することとし、禁止する方針が決定されたマンションにおける事業の実施を防止する予定。」　【第193回国会　国土交通委員会　藤井国土交通大臣政務官答弁】

これは暫定的なもの。理事会決議での禁止がOKではない！

届出は受理しないが、民事上の争いになる可能性がある(マンション政策室)

施行までに留意するべきポイント

制度全般
●標準管理規約改正（8月29日公開）
●国交省令、厚生労働省令確認（9月21日公開）
●地方自治体による条例（新宿区、千代田区等）

制度の詳細
●180日のカウント方法
●事業者の報告運用
●届出時の確認項目
●標識の運用方法
●施行前準備段階の扱い

徐々に明らかになってきたが、
現時点では未確定運用が多数ある

住宅宿泊事業法施行規則（案）

●民泊事業開始の際の届出書への記載事項（添付書類）

➡①住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾（書）

②規約で住宅宿泊事業が禁止されていない旨（規約の写し）

※規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がないこと（証する書類）

■管理組合に禁止の意思がないことを確認したことを証する書類とは・・・

①誓約書（届出者が民泊の実施を報告し、届出時点で禁止方針が総会・理事会で決議されていないことを確認したもの）

又は

②住宅宿泊事業法成立(2017年6月)以降の総会・理事会議事録

これの意味するところは･･･？

●「届出**時点**で禁止方針が決議されていない」

➡民泊に無関心な管理組合は届出が出て慌てて禁止を決めた **OUT！**

●「住宅宿泊事業法成立(2017年6月）以降の総会･理事会議事録」

➡民泊で儲けようと一部の理事が企み理事会決議で民泊OKを決定

【総会での決議なしで民泊ができてしまう･･･？】

様々なトラブルが想定される！

ホントにこれで
いいの？

現在の制度から気になること

●実施時期の問題

・施行2018年6月15日

・準備期間として3月15日（届出受付開始）

行政の制度運用と
民事は別！

規約改定が間に合わず、施行前の準備期間中に
届出したらどうなるの？

届出とは・・・行政では要件が
揃えば届出は受理するもの

規約改定しないとトラブルになるのでは？

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！

民泊問題は今が正念場。
激変する民泊関連制度であっても、
良好な居住環境とマンションの資産価値のため
しっかり取り組んでいきましょう！

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

テーマ2
個人情報編

個人情報保護法とマンション管理組合

～平成29年5月30日改正での対応のポイント～

個人情報保護法の改正により、管理組合もその対象に加わりました。

管理組合における個人情報

区分所有者名簿

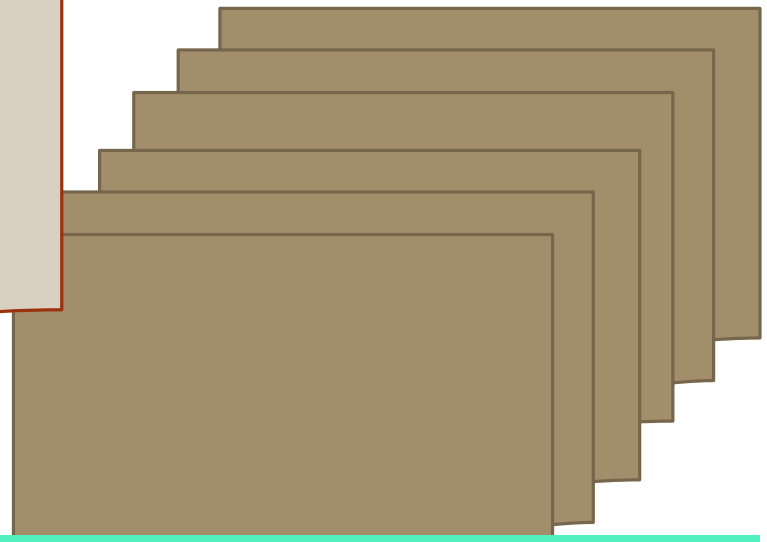
入居者名簿

リフォーム申請

ペット飼育届け

アンケート

防犯カメラ映像



管理組合には様々な個人情報がある

個人情報を収集・保管する時の留意点・・・

- ●利用目的を特定すること
- ●利用目的を明示すること
  - ・書面や掲示版での公表
- ●適切な保管体制
  - ・施錠できるキャビネットなどでの保管
  - ・パスワード設定、ウイルスソフト対応など

個人情報を大切に扱う意識が重要！

個人情報を第三者に渡す時の留意点…

●原則としてあらかじめ本人の同意が必要！

● 例外

①法令に基づく時 （犯罪捜査での警察からの要請など）

②生命、財産に関わる重大時 （災害発生時など）

③委託先に提供する時 （管理会社など）

むやみに情報を出さないよう注意します！