

# 民泊法1年 消えぬヤミ



新宿区のマンション管理組合  
が作成し、周辺と共有している  
違法民泊の対応マニュアル

住宅宿泊事業法（民泊法）の施行から15日で1年を迎える。届け出物件は施行時の8倍の1万7000件に増えたが、多くは賃貸物件や一戸建てが占めるとみられ、分譲マンションでは9割超が規約などで民泊を禁じている。ただ、ルールをかいぐる事例もあり、住人や自治体が目を光らせている。

皇居から徒歩10分の都心の一等地に立つ分譲マンション。その一室で、管理規約で禁止された「ヤミ民泊」がこの春まで続けられていた。スーツケースを転がす外国人の出入りに気付いた住民が、部屋を所有する不動産会社をたたずく、担当者は「民泊のために部屋を買ったんだ」「規約を変えればいいじゃないか」と開き直った。

## 分譲マンション95%「禁止」

## 住民ら証拠集め対処



届け出物件8倍  
観光庁によると、民泊法  
で自治体に届け出があった

物件は6月7日時点で1万7301件。施行日の22日から大幅に増加した。同様のトラブルが複数確認されている。

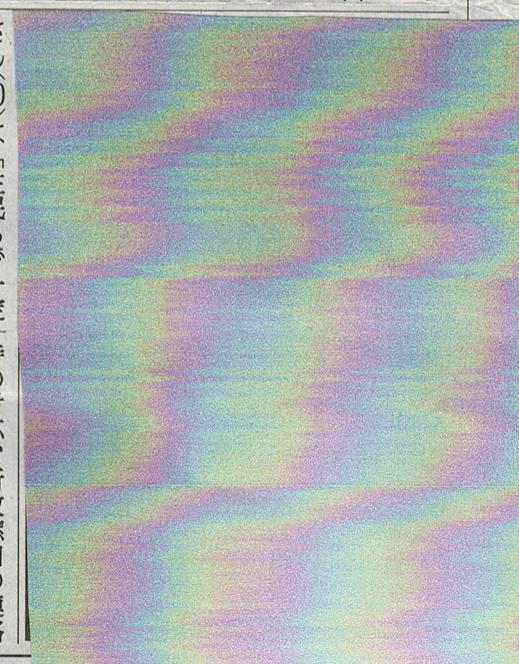
届け出物件を借りていると回答したといい、アパートなどの賃貸物件や一戸建てで民泊を営む事業者が多いとみられる。国土交通省が4月に取りまとめた全国の分譲マンション管理組合などに対する調査結果でも、95%の管理組合が管理

規約などで民泊を禁じていた。全国マンション管理組合連合会（東京）の調査では、「不特定の人の出入り」（77・8%）が民泊禁止の最大の理由だった。川上漣永会長（76）は「オートロックの暗証番号が知れ渡り、購入の決め手の『安全な住環境』が脅かされる不安がある」と語る。

### マニュアル共有

以前は裁判で立ち退きを求めるなど時間も費用もかかりやすくなつた。それでも、民泊問題に詳しいマンション管理士の飯田勝啓さん（60）は「住民らで一定程度の証拠を集める必要もある」と指摘する。

都内の自治体で最多の131件の届け出がある新宿区。歓楽街・歌舞伎町近くの分譲マンションは、ヤミ民泊を排除した際の経験を基に、未然防止策や発見



## 地方制度使い活路

一部の部屋が民泊に活用されている「エンゼルリゾート湯沢」のロビーに常駐する社員（1名、新潟県湯沢町で）

### 湯沢「廃虚寸前」救う

下落に悩む地方の分譲マンションの中には、民泊に活路を見いだす動きもある。スキーリゾートとして有名な新潟県湯沢町の「エンゼルリゾート湯沢」（9階建て）では、131室のうち23室が民泊に活用された。提出させた資料による

棟のリゾートマンションが建つた。エンゼルリゾート湯沢もその一つで、分譲価格は約1000万円だったが、バブル崩壊で約10万円に落ち込み、手放す人も増えた。

「このままでは廃虚になります」。昨年3月、東京の不動産管理会社が約100

人オーナーに民泊活用を提案した。理由はインバウンドだ。昨年度、町内のスキー場などに訪れた外国人は28万人を超え、5年間で3・5倍に急増していた。トラブルを不安視する声もあったが、語学に堪能な社員が常駐し、タブレット端末で利用マナーの動画を見せるなど対策を徹底。昨冬、全部屋の稼働率は5割を維持し、110万円を売り上げた部屋もあった。

この会社は伊豆半島（静岡県）や山中湖（山梨県）のリゾートマンションでの活用も検討している。担当者は「民泊は、マンションを再生する可能性を秘めている」と語る。