

民泊対応状況管理組合アンケート調査結果

1. 調査の概要

①目的

住宅宿泊事業法施行時点の管理組合の民泊対応状況を把握し、管理組合へ情報提供するとともに、今後のセンター事業の実施の参考にする。

②対象

マンション管理センターの登録管理組合*（約8,600組合）

* 情報提供等を円滑に行うために当センターに登録しているマンション管理組合

③調査方法

Web上での調査（登録管理組合のみ回答可能）

マンション管理センター通信に調査ページのURLを記載した依頼チラシを折込み

④調査期間

平成30年6月15日～7月6日

⑤有効回答数

105 組合

2. 調査結果

(1) 住宅宿泊事業法による民泊の取り扱い

民泊への対応状況		
① 民泊は全面的に禁止した	101	96.2%
② 民泊のうち、一部を許容した	0	0.0%
③ 民泊は全面的に許容した	0	0.0%
④ 何も定めていない	3	2.9%
その他	1	1.0%
合計	105	100.0%

- 今回のアンケートでは、ほとんどの管理組合で民泊禁止の取り決めを行っており、民泊を許容する取り決めをした管理組合はなかった。
- それ以外では、何も定めていない管理組合、総会で結論が出るまでの対応として理事会で禁止を決議した管理組合があった。

(2) 規定方法

規定方法		
① 管理規約で規定した	77	76.2%
② 使用細則で規定した	2	2.0%
③ 総会で方針を決議した	10	9.9%
④ 理事会で方針を決議した(次の総会に管理規約の改正等をする予定)	12	11.9%
⑤ 理事会で方針を決議した(管理規約の改正等はする予定はない)	0	0.0%
⑥ 理事会で方針を決議したが、管理規約の改正等はできなかった	0	0.0%
その他	0	0.0%
合計	101	100.0%

- 管理規約で規定している管理組合、規約で規定する前提で理事会決議を行っている管理組合が多いが、使用細則で規定している管理組合、総会決議で方針を示している管理組合もある。

(3) 全面禁止とした理由

全面禁止理由(自由記載したものを分類)		
騒音・ゴミ廃棄など迷惑行為の懸念	67	66.3%
防犯・安全面の懸念	57	56.4%
不特定多数の立入りによるいざこざ	21	20.8%
外国人利用に対する懸念(意思疎通が困難、生活文化の違い等)	4	4.0%
不安感	4	4.0%
共用施設の管理の支障	3	3.0%
その他	10	9.9%
全 体	101	100.0%

- 禁止した理由では、騒音やゴミ廃棄等の生活上の迷惑行為の懸念、防犯やオートロックの無効化等の安全面の懸念を理由とするところが多い。
- その他の理由では、住居専用のマンションとしていること、資産価値の低下の心配等があった。

(4) 違法民泊の状況

違法民泊の状況		
① 行われていない	92	87.6%
② 行われているようだが確認はない	6	5.7%
③ 行われており確認がある	2	1.9%
④ わからない	5	4.8%
全 体	105	100.0%

- 約8%の管理組合で、違法民泊が行われている（疑いがある）と回答している。

(5) 違法民泊への対応状況

違法民泊対応(複数回答)		
① 部屋の区分所有者に注意した	4	50.0%
② 部屋の宿泊者に注意した	0	0.0%
③ 民泊禁止等の掲示をした	6	75.0%
④ 警察に通報した	0	0.0%
⑤ 保健所に通報した	0	0.0%
⑥ 利用禁止を求めて提訴した	0	0.0%
⑦ なにもしていない	1	12.5%
その他	1	12.5%
全 体	8	100.0%

- 民泊禁止の掲示を行ったところが多い。宿泊利用者に注意したり、外部に通報したところはなかった。

(6) 分譲マンションにおける民泊への対応についての主な自由意見

- 居住専用マンションでの宿泊行為は認めるべきではない
- 違法民泊が行われ、騒音等で迷惑を被った。弁護士に依頼して解決したが、分譲マンションでの民泊行為は現実的ではない
- 一律に禁止すべきではないと思うが、不適切行為が行われた時の管理組合の負担が増大するので禁止するしかない
- 空室対策には効果的であろうし、特色ある建物活用法だと思うが、所有者が事業者としてその気にならないと難しいのではないか
- 区分所有者全員の意見の統一、管理規約改正はハードルが高い
- 民泊の事例（良いこと悪いこと含めて）を紹介して欲しい
- ネガティブ情報だけでなく、民泊新法施行後の情報が欲しい
- 違法民泊が行われた時の対処方法を知りたい
- 違法民泊の取締りを十分やってほしい
- 民泊とホームステイの区別が部外者からわからないので、取り扱いが難しい