

“民泊？” 函館でも実施？

～地区別懇談会を終わって～

恒例となった「地区別懇談会・相談会」を7月15日、21日、23日の日程で行いました。

15日は東部地域に所在するマンションを対象に湯川のティールーム・きくちで実施し、12管理組合・13名の皆さん、21日は市内北東部地域に所在するマンションを対象に珈琲専科巴山で実施し、9管理組合・10名の皆さん、23日は西部地域を対象に、函館市地域交流まちづくりセンターを会場に11管理組合・13名の皆さんにそれぞれご参加いただきました。

今回も特にテーマ設定はしませんでした。事前に連絡のあった「民泊禁止規定について」「管理費滞納者への対応」「エレベータ改修について」「居住しない購入者への不動産業者の斡旋」「法人化しないで管理組合として土地を購入することの問題点」「一人住まい高齢者の安否確認ができる施策」等について情報交換をしました。

何れの会場も、冒頭に阿部理事長から「民泊を実施されたマンションが市内にある。」として関連する資料が配布され説明がありました。（詳細は次ページへ）

- ・管理費滞納者への対応…滞納後の対応を規約に定めているか、手続き手順が区分所有者に明示されているか、「5年時効」を防ぐために債務確定をどのように進めるか（少額訴訟の活用も含めて）
- ・エレベータの改修…法改正に伴うリニューアルは30%程度の実施状況。部品の在庫との関連もあり、早めに見積書を取り計画的に進めた方が良い。その際、「階段利用困難者」への対応も検討する必要あり。
- ・管理組合としての土地取得…過去にも例があったが区分所有とするためには全員の手続きが必要。数が多ければ困難なケースがある。取得時の理事長個人名義で進める場合もあるが、確認文書で整理した場合でも、遺産相続等の事態になった時はトラブルの原因となる。法人化が望ましい。
- ・一人住まい高齢者の安否確認…各マンションでコミュニティ活動の一部として声かけや定時電話による確認等行っている。民間警備会社のサービスもあるようなので、資料を集めて比較検討し、費用負担も含めて本人やご家族の了解を。
- ・「民泊」問題は次ページで。

○マンションでの民泊を防ぐ方法

マンションで民泊をされないために有効な方法は「予防」です。

1. 管理規約を改定して「民泊禁止」を明記する(次ページ参照)

2. 管轄の保健所や保健福祉センターへ通報する

現在民泊を継続的に行うためには旅館業法上の「簡易宿所営業」の許可が必要になっています。簡易宿所営業の許可を得るためには未だに構造・設備要件が厳しく、マンションの一室で取ることは困難であることが多いです。無断でマンションの一室で行っている民泊は、ほとんどこの旅館業法上の許可を取らずに営業しています。これは違法行為ですので、行政からの行政指導・摘発で民泊使用をやめさせることができる可能性があります。旅館業法の許可の調査について管轄しているのは、保健所や保健福祉センターなので、無断の民泊で困った場合は連絡して下さい。調査にかける人材が不足していますが、通常は職印が物件の調査にきて、使用状況を尋ねたりしてくれます。

最近では、大阪でマンションの民泊を行政指導を繰り返すことなく摘発したという事例もありますので、行政側も違法民泊に対して厳しい姿勢を取り始めました。もし、民泊を開始されてしまった場合には、行政側に対処してもらうのが現在ではもっとも効果的な方法です。

3. 「Airbnb」への物件の削除要請をおこなう

民泊は通常オンライン上のAirbnbという仲介サービスを使用しておこなわれます。民泊を始めるには、物件をAirbnbのリストに登録し、そこで海外の外国人旅行者からの予約を受けて宿泊料を徴収します。このリストからの削除をAirbnbに依頼するという方法も今後有効な対策になっていくのではないのでしょうか。

「Airbnb」のリストに登録する契約条件として、次のように定めています。

Airbnbは、ホストが第三者との契約又は第三者に対する義務、適用法令及び規制を遵守することについて一切責任を負わない点にご注意下さい。Airbnbは、いつでも事前の通知なしで、いかなる理由であれ、一切のリスティング(掲載物件)を非掲載とし、又は一切のリスティングに対するアクセスを停止する権利を留保しています。これには、Airbnbがその単独の裁量により、望ましくないと考えるもの、本規約若しくは当該時点において有効なAirbnbのポリシー及びコミュニティ・ガイドライン若しくはスタンダード、商標及びブランドに関するガイドライン(に違反するもの、又はその他の理由により本サイト、本アプリケーション若しくは本サービスにとって有害であると判断した物件を含みます。

このようにAirbnb側に物件の掲載やアクセスを停止する権利が留保されているため、Airbnb側に要請すれば、不特定多数の旅行者がマンションの一室に泊まりに来ることをとめることができる可能性があります。Airbnb日本法人ではグローバル全体の施策として苦情窓口設置の方針も明らかにしています。

参考記事: 民泊の苦情はどこに言えばいい? Airbnbも苦情受付窓口設置へ。

今後警察との連携を強化して警察との窓口の設置も検討されているので、こちらの相談窓口ができれば民泊をやめさせるための有効な手段となりそうです。

まとめ

民泊をやめさせるというのは多大な労力・費用・時間がかかります。まずは予防的に管理規約の改定で対処して、分譲マンション内の住民への周知徹底や民泊をできない環境づくりをおこなうべきです。民泊に対しての法整備が行われている途中であるため、保健所やAirbnb側の対処というのも後々態勢がととのってくるでしょう。

それぞれマンションごとにスタンスが違いますのでなかなか一定の管理規約での対策は難しいと思いますので、規約のチェックを専門家に行ってもらった方がいいでしょう。

マンション管理講座 (旧基礎セミナー)

下記の日程で恒例の「マンション管理講座 (旧基礎セミナー)」を開催いたします。

日時：平成28年9月3日(土) 13:30～16:30
場所：サン・リフレ函館 2階大会議室
主催：函館市・(一財)函館市住宅都市施設公社・NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク
後援：北海道・(公社)北海道マンション管理組合連合会
対象：マンション管理組合役員や居住者等
参加料：無料
テーマ：①「マンションの二つの老いを考えるPART2
—現実的になってきた二つの老い、標準管理規約の改正について」
講師：(公・社)北海道マンション管理組合連合会
相談員・マンション管理士 馬場将史氏
②「テレビ共同受信設備における『4K・8K』受信について」
講師：函館マンション支援センター
マスプロ電工(株)札幌営業所 栗林広司氏
③ その他
その他：参加を希望される方は住宅都市施設公社(0138-40-3601)かネットワーク事務局(090-3779-8843)にご連絡下さい。

【BrilliaMare有明 TOWER&GARDEN 管理規約】

(専有部分の用途)

第12条

(1～3省略)

4. 区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を、直接・間接を問わず、「シェアハウス」に供してはならない。なお、本規約にて「シェアハウス」とは、専有部分の全部または一部(以下、単に「専有部分」という。)の利用形態が以下に掲げる各項のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。

- (1) 専有部分の居室(キッチン、トイレ及び風呂を除く。以下本項にて同様。)の数(以下「室数」という。)を超える数の者(区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族(以下あわせて「縁故者」という。)を除く。)による継続的な居住、宿泊または滞在。
- (2) 室数を超えない数の不特定の者(縁故者以外の者でいずれの縁故者も常時かつ明確に住所、氏名及び職業(就業就学先を含む。)を把握していない者をいう。)による居住または宿泊。
- (3) 縁故者を含む複数の者による居住、宿泊または滞在中、直接・間接を問わず、複数の者から居住、宿泊または滞在中の対価を徴収することを予定しているもの。
- (4) 前各号のためにする改築・改装。

5. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、専有部分がシェアハウスに供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分をシェアハウスに供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず第12条第7項の協力を拒んだ場合も同様である。

6. 理事長は、専有部分がシェアハウスに供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。

7. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分がシェアハウスに供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分がシェアハウスに供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができる。

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

- ◎ 日時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)
場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー
- ◎ 日時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)
場所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

電話 0138 - 40 - 3607 携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)
FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

- 日時 平成28年8月18日・10月20日（木）
14:00 ~ 16:00
- 場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内
担当 顧問弁護士 室田 則之 氏
(室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

8月16日・10月18日まで に、お電話下さい。

携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)



□ 女性の集い

- 日時 平成28年9月17日（土） 11:00 ~ 13:00
- 場所 ロワジールホテル
- 対象 女性のマンション管理組合役員や居住者等
別途管理組合あてにご案内いたします。



□ マンション管理講座（旧基礎セミナー）

日時・場所等詳細は3ページに記載

編集後記

今号は、地区別懇談会の様子を中心に、今年度上期のマンション管理講座（旧基礎セミナー）の概要も掲載しました。後日、チラシを各戸に配布する予定です。

また、研修会等で取り上げて欲しいテーマやご質問等事務局までご連絡下さい。

“酷暑”が続いています。健康にご留意下さい。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 濱谷内 征 勝 (57-3630)