マルヒロかわら版

２０１８年
臨板 ８月号
発行者
マルヒロ不動産

～民泊新法開始後の「期待と不安」～

６月に施行された住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）。
開始後の現状を調べてみました。

～訪日外国人の経済効果が期待される？～

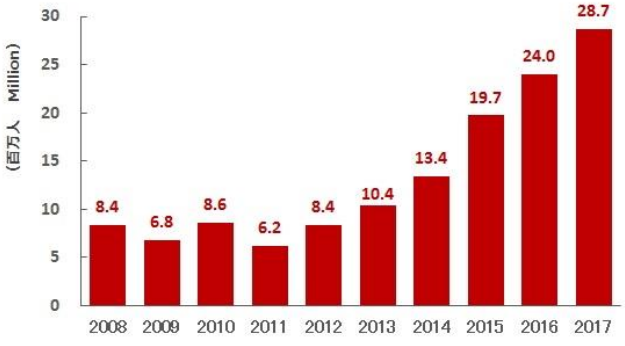
住宅宿泊事業法は、**急速に増加する民泊について**“安全面・衛生面の確保”がなされていないこと、“騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブル”が社会問題となっていること、“観光旅客の宿泊ニーズが多様化”していることなどに対応するため、**一定のルールを定め、健全なサービスの普及を図るものとして、新たに制定された法律**で、平成２９年６月に成立しました。

「民泊」という言葉はかねて農村や漁村にある家に宿泊する形態を指して使われてきましたが、現状、「民泊」という言葉に一応の定義を与えるとすれば、旅館業法の規制下にあるホテルや旅館といった宿泊施設ではなく、個人や法人が保有する民家やマンションの部屋などに有償で宿泊する**「ホームシェア」と呼ばれることも**あります。

民泊の普及に伴い、こうした空き部屋などを有効に活用したい個人と、その部屋に泊まりたい宿泊客とを結びつける**オンライン仲介サービスを提供する企業が出現**しました。
その一つが、世界最大手のAirbnb（ｴｱｰﾋﾞｰｱﾝﾄﾞﾋﾞｰ）です。

これらの企業が提供するサービスは総じて「民泊サービス」と呼ばれています。Airbnbには、新法施行前の２０１７年２月現在、**日本で48,000件以上の物件が登録**されています。

２０２０年東京オリンピック・パラリンピックに向けて、政府は現在**インバウンド需要の取り込みを経済成長戦略の一つに**掲げています。
２０１１年の東日本大震災以降、金融緩和による円安の影響やLCCの就航、ビザ発給緩和など様々な要因を基に、**訪日外国人観光客数は毎年右肩上がりに伸びています。**
２０１４年には1300万人を突破、翌年1,937万7,000人を超え、２０１６年には政府が目標として掲げていた年間2,000万人を突破し2,403万9,000人と発表されました。



2008年からの訪日外国人数

～昨年の民泊関連トピックス～

＜２０１７年＞

６月　…　住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立
楽天とLIFULL、民泊事業に参入

７月　…　みずほ銀行とAirbnbが提携

８月　…　民泊新法施行を踏まえ、「マンション標準管理規約」が改正

１０月…　２０２０年のホテル客室数不足は大幅緩和。みずほ総研が試算
⇒都市部では訪日客をメインターゲットとする新規ホテルの建設が続々と進むも、このままだと客室供給過剰に陥る可能性も指摘

１２月…　旅館業法の一部を改正する法律案、衆院本会議で可決
⇒この改正案には違法なヤミ民泊に対する罰則強化などが盛り込まれており、無許可営業者に課す罰金額の上限が現行の３万円から１００万円へと引き上げ

京都市、民泊条例案を公表
⇒住居専用地域における民泊営業を３月から１２月まで禁止
１月と２月の約６０日間に限定

全国初、東京大田区が民泊条例を可決
⇒住居専用地域を含む一部地域において、平日・週末に関わらず民泊を禁止する旨を定めた条例を可決

～分譲マンションの民泊問題～

民泊サービスによりマンションなどの集合住宅の一室が宿泊施設として貸し出される場合、**マンションの住民とのトラブルなども想定する必要**があります。
実際の新聞記事ですが、民泊用にお部屋を改装するなど一部の賃貸住宅で積極的な活動がある一方、所有者が多くなる分譲マンションでは、**民泊を禁止する「管理規約」を定めるなど、二極化**になっています。

分譲マンションの“管理規約”は、健全な住環境を維持する為に遵守するものですが、実際に利用する訪日外国人には知らされていない事が多くあり、**トラブルが多発**しているとのことです。
その他、エントランスのオートロック番号が利用者に対し開示され、本来の**秘匿性が失われるなどの事例**もあります。

賃貸と違い、所有する分譲マンションでは、この問題をどう受け止めるか、各マンションで意見が分かれるところです。

❷民泊禁止のステッカーを手にする遠山会長＝名古屋市内で　❶民泊用に改装した部屋を案内する織田社長＝名古屋市港区の九番団地で

分譲マンション トラブル懸念

「民泊 8~9割が禁止」

空き部屋を有料で旅行者に提供する「民泊」の十五日解禁を前に、分譲マンションの管理組合がトラブルへの懸念から管理規約などで民泊を禁じる動きが広がっている。中部では事業者による参入も限定的とみられる。＝❶面参照

分譲マンションでは、規約改正か総会・理事会の決議で民泊を禁止すれば、自治体への届け出は受理されない。全国マンション管理組合連合会（東京）が一月にまとめた全国調査では、91・5％が民泊を禁じると回答。容認は０・３％にとどまった。

騒音やゴミ放置、暗証番号流出などへの懸念を理由に

中部の下部組織で百九十三組合が加盟する中部マンション管理組合協議会（名

「お持ちの土地や建物 評価してみませんか??」

評価される金額は
売買・賃貸価格に大きく反映します

http://maruhiro2103.co.jp

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、声かけ頂ければ、何でもお役に立てます！

～土地・建物のよろず屋～

マルヒロ不動産(株)

名古屋市中村区横前町１０９番地

℡：０５２－４１３－４６２８