

## 民泊運営における課題について

---

2016年5月23日

株式会社コスモスイニシア

R&D事業部 事業推進部  
宿泊事業課

Cosmos Initia

1. コスモスイニシアについて
2. 今までの議論の振り返り
3. 共同賃貸住宅における空家活用型の民泊実施スキーム
  - 弊社における不動産賃貸借事業のモデル
  - 弊社グループの高い管理・対応能力、危機管理能力、衛生管理能力
  - 検討会の家主不在型民泊スキームの弊社での導入モデル
4. 共同賃貸住宅の民泊には厳しい現行基準について
5. おわりに

## 事業概要

## Next Value For The Customer

～お客様に求められる、次の価値をつくる～



イニシア武蔵新城ハウス

### 住宅分譲事業

▶ 新築マンション	▶ 新築一戸建	▶ タウンハウス
▶ リノベーションマンション	▶ 再開発・マンション再生	

### ソリューション事業

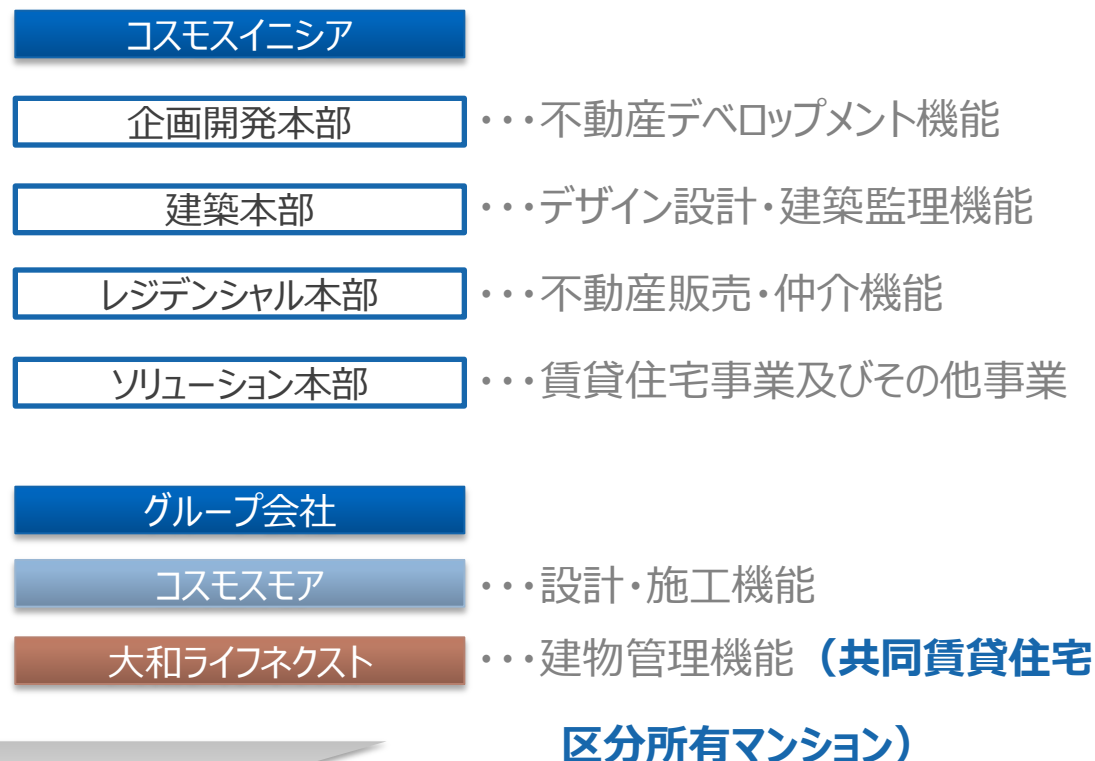
▶ 賃貸	▶ 仲介	▶ コンサルティング&マネジメント
------	------	-------------------

### 物件情報・サービスサイト

▶ マンション・一戸建 リノベーション	<b>INITIA</b>
▶ 売る・貸す・相続を ご検討の方	<b>家・土地 TeRaSu</b>
▶ 住まいを借りたい方	<b>コスモスイニシアの賃貸</b>
▶ 不動産健康診断 サービス	▶ コスモスイニシアグループの 大規模修繕工事

## 会社概要

社名	株式会社コスモスイニシア (ダイワハウスグループ)
英文社名	COSMOS INITIA Co.,Ltd.
設立	1969年6月20日
資本金	50億円 (2015年3月31日現在)
売上高	756億円 (2015年3月期連結実績)
従業員数	283名 (2015年3月31日現在)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産販売事業</li> <li>●不動産賃貸事業</li> <li>●不動産流通事業</li> </ul>



建築物について、オーナー様について、入居者様について、賃貸借等の契約や管理規約について熟知している、不動産物件に最も身近な存在。

オーナー様に無断で転貸した民泊、マンション管理組合に無断の民泊に目を光らせることも可能。

前回までの議論を経て、共同賃貸住宅を想定した関係法令における民泊サービスの取り扱いについて検討するにあたり、**民泊サービスの利用者**と、**施設（住宅）提供者**、及び**周辺居住者**にとって望ましい実施形態を定めるためには、下記観点についての検討が大切である。

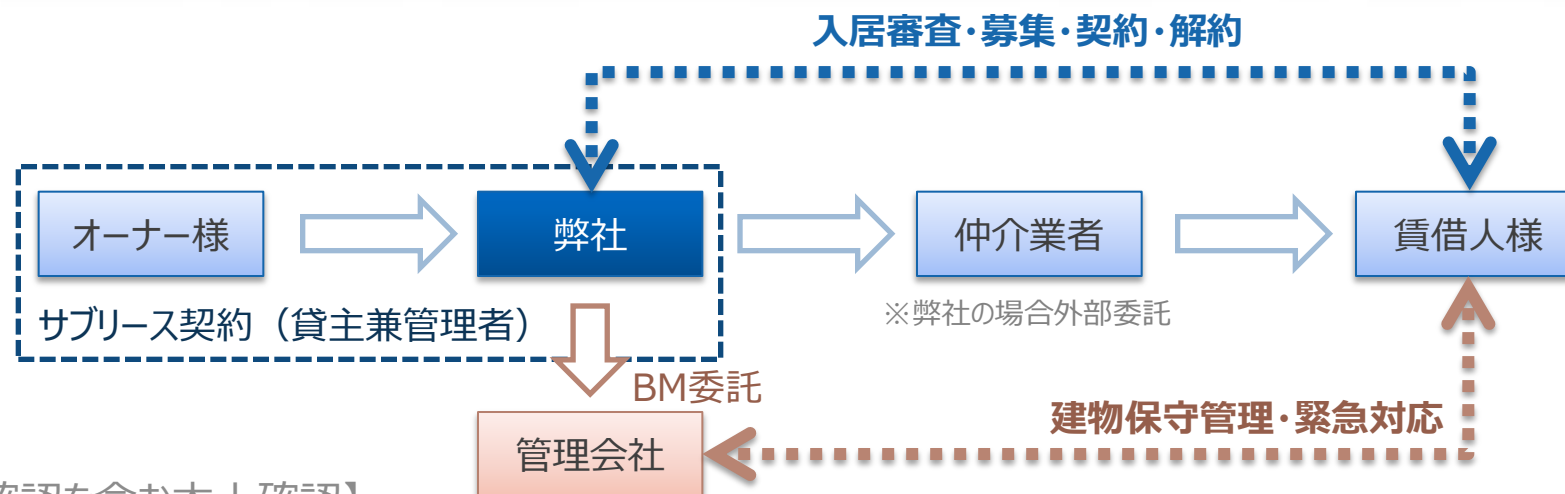
- **民泊施設として必要な衛生管理**

- ※ **ただし、本来は住宅物件であるという構造上、実務上（高い管理能力の会社が管理するとしても）、無理の無い程度の衛生管理内容であることが必要**

- **本人確認や施設利用説明など、民泊利用者に対する管理**
- **火災や地震等の緊急対応**
- **近隣住民含めたトラブル対応**
- **賃貸借契約や管理規約等その他施設の使用条件に対する知見**

上記を考慮し、真に社会にとって有益となるサービス実施のために、関係法令における本サービスの取り扱いについて一定の枠組みを設けるべきである。

本日はデベロッパー・管理業者の立場から、集合住宅における民泊サービスの実施について意見を述べさせていただきたいと考えております。



【反社確認を含む本人確認】

- 宅建業者として本人確認及び**反社会勢力要件の確認**を行った上で契約が可能

【契約拒否規定（≒宿泊拒否規定）】

- オーナー様のご要望や管理ルールに同意いただけないお客様、資力不足のお客様については**契約を拒否**

【賃貸借契約違反の確認】

- オーナーとの**賃貸借契約内容を把握**しており、**無断転貸者へ注意喚起**が可能

【防災を含む適正な建物管理】

- **建築物の構造、設備、消防等の知識**を有しており、**床下配管や受水槽等の問題についても対応**が可能
- 貸主として**物件管理ルールや他の入居者の状況も把握**しており、**管理会社と連携しながら居住者の日常トラブルやご近隣の方とのトラブルに対応**が可能
- 危機管理体制として**24時間稼働しているコールセンター**にて常時対応が可能

弊社における不動産賃貸借の仕組みは、検討会で議論されているスキームと基本的に同じです

配布不可資料(写真)

24時間コールセンターをはじめ、様々な故障、トラブル、火災等への迅速な対応が可能

**配布不可資料(写真)**

救命救急・安全講習の実施

年代ごとに様々なタイプの火災通報設備で研修が可能

**配布不可資料(写真)**

高齢者疑似体験キットを用いた対応シミュレーション

年代ごとに様々なタイプの消火設備で研修が可能

**急病のお客様への対応、火災等への対応についても高いレベルでの対応が可能**



**配布不可資料(写真)**

良好な住環境を維持するため、建物の日常清掃を実施

自治体のルールに基づいたゴミだしを実施

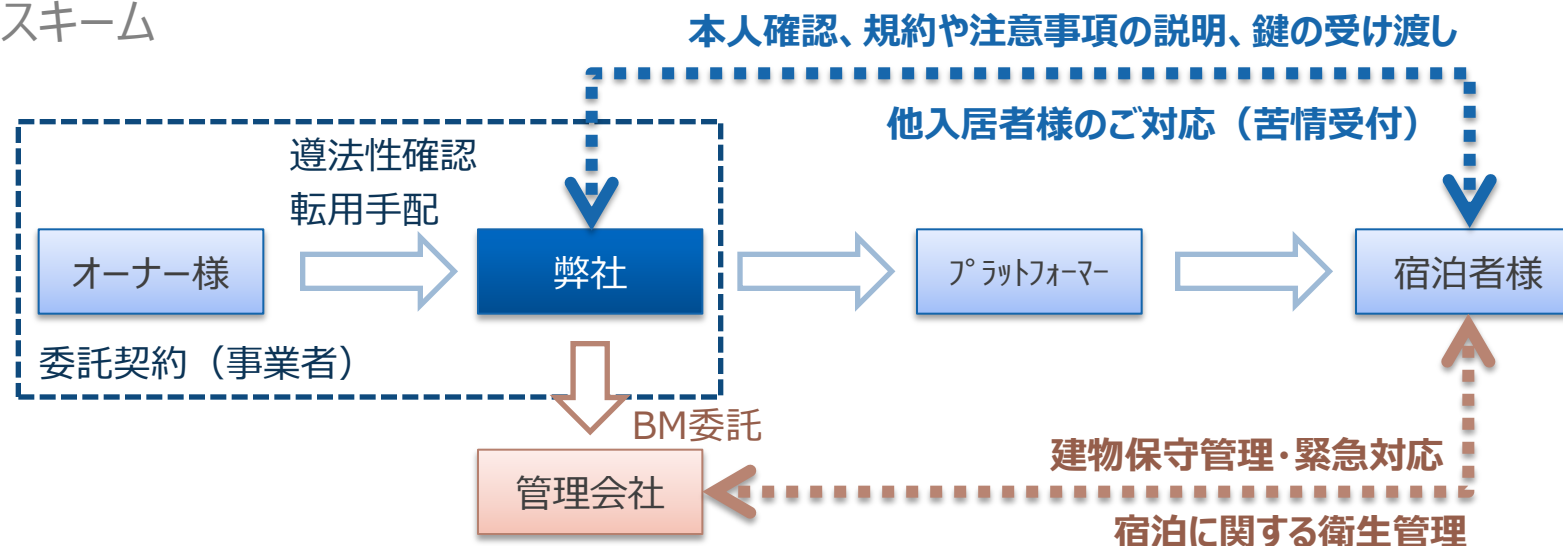
**配布不可資料(写真)**

受水槽や給排水管の点検や、トラブル対応を研修できる

汚れの激しいゴミ置き場などは重点的に清掃を実施

**共同賃貸住宅における民泊サービスにおいても、適切な衛生管理、設備点検等が可能**

#### 民泊スキーム



賃貸借契約のスキームを応用することで治安維持・近隣トラブル防止・必要最低限の衛生確保等運営に関する諸問題に対応可能と思われる

- 他入居者様と宿泊者様両方にアプローチできるため**近隣トラブルに対しスムーズな対応**が可能
- **建築・設備・管理ルールを熟知**しており、状況に応じた適切な対応が可能
- 転用前から日常清掃等で従業員や協力業者が出入りしており、水質管理等の**高水準の衛生管理**が可能
- 建物管理体制として**24時間稼働しているコールセンター**にて常時対応可能

上記を踏まえ、共同賃貸住宅における民泊実施に際しては、オーナー様や他入居者との円滑な調整が必須。また、宿泊拒否規定、通達や条例で個別に定められる衛生基準を考慮すると、共同賃貸住宅での民泊に対し、旅館業法・消防法・建築物衛生法等の現行法規制と同じ運用、つまり既存のホテル・旅館と同じ運用には限界があると思われます

### 消防法

共同住宅を一部転用し、民泊に供する場合、仮に民泊に供する部分の用途が従前どおり消防法上「旅館ホテル等」と判断されれば、**民泊に供する部分が一部であっても建物全体に下記の項目に係る改修が必要**。（構造・ソフト面や、民泊以外の居住者にとって現実的ではなく、**共同住宅を活用しているという点を考慮した規制緩和**が検討できないか。

- スプリンクラー設置義務（大都市の6000㎡以上、11階以上の既存の集合住宅で全館設置）
- 自動火災報知設備の設置義務（全館鳴動、本設自動火災報知設備である必要性があるか。弊社はコールセンターもあるため、不要ではないか。）
- 消防機関に連絡する火災報知機（500㎡以上 ※共同住宅の規制は電話の設置で可。弊社はコールセンターもあるため、不要ではないか。）
- 非常警報器具設備（フロア収容人数20人以上で設置。※共同住宅の規制は50人以上と規定されており、民泊に提供している期間があることをもって設置させるのは過剰ではないか。）
- 避難誘導灯設置（全フロアの共用部分に設置（視認性等の一定の要件を満たせば設置不要。） ※共同住宅は地階、窓無階、11階以上設置であり、一部が民泊であることをもって、現場が全フロア設置を義務づけしないようご配慮頂きたい。）

### 旅館業における衛生管理

共同賃貸住宅における民泊が、**各自治体の条例や運用で、構造等を見做して簡易宿所並みに扱われ**、玄関帳場設置（例；台東区）、通路幅員1.2m、浴室の男女の別洗い場と床面の高さ5cm以上、浴槽に隔測温度計及び熱湯注意表示の設置、洗い場での飲料水供給、洗面所及び便所の複数設置と男女の別、便所の無い階への共同便所設置及び調理室からの距離確保等が厳しく義務づけられないよう、ご指導頂きたい。

検討会にて議論されております家主不在型の民泊実施スキームにおいて、**適切な管理者によって実施されることは弊社としても概ね賛成**であり、本日までご説明させて頂いた内容をベースに、共同賃貸住宅の一部転用による民泊サービスを、安全かつ適正に提供し、管理できるものと考えます。

その一方、弊社は、弊社の管理物件でオーナー様に無断で転貸された民泊、管理組合様に無断で提供される民泊に目を光らせ、**居住者様への対応と併せ必要に応じて行政当局に通報することが可能**ですので、適切に取り締まって頂けるよう要望いたします。



ありがとうございました。