

※この報告書は、東京都ホテル旅館生活衛生同業組合が、「民泊バスターズ」に調査依頼して、「民泊」の実状を報告したものです。

## 家主不在型民泊の実状と危険性について

民泊バスターズ

探偵業認可番号 東京都公安委員会 第 30140219 号

はじめに、

これまでに数多くの家主不在型民泊の被害者に出会ってお話を伺ってきました。

その多くは騒音にまつわる被害や迷惑というのが現状です。マンションはあくまでマンションであり、ホテルではないので住人に見れば突如あらわれた隣人が、育った文化や言葉が異なる旅行者だった場合、旅行者の言動が結果的に迷惑行為になってしまうというのがほとんどです。その事が公になっていない背景には旅行者の単なる勘違いや文化の違いで迷惑行為になっているケースもあるからです。しかし中には身に危険を感じるほどの体験をされた方も少なくありません。

その原因は家主不在型民泊の運営者が旅行者に対してルールの設置や最低限のマナーを教えない事や、旅行者をナビゲートしないからなのです。

特にひどい運営者は、誰かに何を聞かれても「TO・MO・DA・CHI」と言えばよいと教えています。また同じマンションに住む住人に対して何の配慮もせずに「金儲け主義」だけで民泊を行なっている家主不在型民泊運営者の多くは、旅行者に対して本人確認(パスポートチェック)をしないで部屋を貸しているケースがほとんどです。今回このレポートでは家主不在型民泊でこれまでに民泊バスターズへの相談があった案件を主にチョイスして実際に現場へ出向き、民泊の現状を調査取材してさまざまな住人の意見をまとめましたので、参考にして頂けたら幸いです。

追記、

レポート内の対象物件に関して、詳細な所在地は非公開とさせて頂いております。また、民泊バスターズへの相談者につきましても同様に、匿名もしくはニックネームで掲載しています。

民泊バスターズ

## もくじ

はじめに、 .....	1
民泊被害者からの民泊バスターズへの相談の現状 .....	3
民泊被害・民泊バスターズへの相談者からのお便り .....	3
・東京都墨田区 202	
・東京都品川区 複数の部屋	
・東京都大田区 203	
・東京都中央区	
家主不在型民泊・調査及び被害のまとめ .....	5
・東京都大田区西馬込二丁目	
・東京都港区赤坂 4	
・東京都豊島区駒込 305 306	
・東京都品川区南品川	
・東京都中央区日本橋兜町	
・東京都新宿区大久保	
・東京都新宿区大久保	
・東京都新宿区大久保	
家主不在型民泊・実際の調査事例 .....	29
おわりに、 .....	32

## ■民泊被害者からの民泊バスターズへの相談の現状

平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月の民泊バスターズへの相談物件の一部抜粋

東京都渋谷区笹塚

東京都台東区根岸

東京都新宿区大久保

東京都新宿区大久保

東京都新宿区大久保

東京都新宿区大久保

東京都新宿区百人町

東京都新宿区大久保

東京都豊島区駒込2-

東京都豊島区駒込2-

東京都港区赤坂4-10

東京都墨田区吾妻橋

東京都品川区南品川

東京都大田区西馬込二丁目

東京都中央区日本橋兜町

### 民泊被害・民泊バスターズへの相談者からのお便り

#### ① 東京都墨田区

上記部屋で民泊が行われています。airbnb の掲載も確認済みです。

何度も民泊者が外付けのポストから鍵を出し入れしているのを目にしており、オートロックの意味をなしていないことにとっても不安を感じております。民泊者は深夜になると現れ、寝静まる時間帯に騒音で悩まされております。寝かしつけた子供も椅子の引く音などで起こされてしまいます。寝不足が続くととてもストレスです。

#### ② 東京都品川区 複数の部屋

毎晩のように、違う外国人旅行者、バックパッカーが 10 人単位で出入り。

アパート共有部分だけでなく、近隣の道路へ不法投棄。夜中に外国人が大騒ぎ。大麻？のようなものを吸ってフラフラしてる外国人もいて、隣が幼稚園なので心配。

### ③ 東京都大田区

主な被害としては、深夜の外国人の話し声(本来、一人居住用の物件で壁が薄いため、外国人のデカイ声は相当響きます)、深夜の廊下でのキャリーバッグを引く音、話し声、乱雑なドアのしめ方などです。私が民泊を確信した要因は以下です。

- ・頻繁にキャリーバッグの音がある
- ・頻繁にメンバーが入れ替わっている(男二人、女二人、アベックなど)
- ・隣人がキャリーバッグを持って部屋を出た日の夜、または次の日には必ず何者かが部屋の掃除をしているような音がある。しかも、この時、マンションの前にはいつも同じバイクが止まっている。(ちなみにナンバーは川崎●の4●1●です)そして、いつも隣から聞こえてくるのは、中国語または韓国語なのに、この時だけは日本語で誰かと電話でやり取りしているような音がある。

- ・隣りの部屋だけ不自然な外鍵がついている

などです。間違いなく民泊です。大田区は民泊特区らしいですが、この物件は1ルームなのでおそらく無許可で営業していると思います。一応、管理会社に連絡しましたが二日位しても返答はありません。本当に隣の騒音に迷惑しています。どうか力を貸してください。

### ④ 東京都中央区

部屋番号は下記になりますが、他部屋も民泊が行われている可能性があります。

207、208、302、303、306、307、308、321、315、316、812、817

昼夜問わず大勢の外国人がスーツケースを抱え建物に出入りしている状況です。

特に真向かいにあるホテルが被害を被っている状況かと思しますので

対処できるようでしたらお願いしたく連絡させていただきます。

どうぞよろしくお願い致します。

この相談者に連絡をしましたが、返信がありませんでした。しかし部屋数が多い事が気になり、現地に出向き状況を見てみました。確かに中国人と思われる人がたくさんの買い物袋を抱え、多数出入りしており、明らかに旅行者と分かる人(キャリーバック)もたくさんいました。

住人の方、数名に話を伺いました。

- ・昨年ぐらいから中国人旅行者が多くなった。
- ・夜でも話し声がとにかく大きいので迷惑。
- ・とにかく迷惑している。不安・危険を感じる。
- ・中国人が部屋を借りているらしい。(民泊オーナーとして)
- ・ゴミ、それも生ごみが散乱している時もあり、ごみの分別がまったく出来ていない。

※ご依頼がない為に弊社としても、これ以上動けませんでした。

## 家主不在型民泊・調査及び被害のまとめ

家主不在型民泊被害ケース① 民泊バスターズへの相談者 匿名(20歳・大学生)

東京都大田区西馬込二丁目 203

※参考画像

外観



集合ポスト



※家主不在型民泊が行なわれている部屋

※ドアノブにはキーボックスが掛けられていた。

※家主不在型民泊が行なわれている部屋と同じ間取り 1K



民泊被害内容

●騒音

深夜の外国人(会話から中国人と韓国人)の話し声。

深夜の廊下でのキャリーバッグを引く音・乱雑なドアのしめ方。

●ゴミの散乱 ※参考画像

清掃後のため散乱はしていないが、ひどい時はゴミ箱の周りがゴミで溢れかえっている。





●被害者証言

民泊宿泊者の話し声が非常にうるさくて眠れません。とにかく声が大きいのと住んでいる部屋の壁が薄いため、会話が筒抜け状態になっています。その会話も深夜2時くらいまで、ひどい時は明け方まで続き、勉強も出来ないのが本当に苦労しています。ドアの閉め方も酷くて凄く響きます。また、騒音ほどではありませんが、ゴミの散乱も結構目立ちます。本来のゴミ置場以外にも住民が一時的に置いておくゴミ箱があるのですが、宿泊者たちはそこに入りきれない量のゴミを捨てています。当然入りきれないので、周りに散乱していることが多いです。衛生上も見た目も良くありませんし、カラスが来てさらに荒らします。さらに不審者の存在も確認しております。宿泊者が帰った後の夜か次の日に何者かが部屋の清掃をしにきます。夜の場合はその掃除の音もかなり響きます。本当に迷惑しているので、管理会社に問い合わせをしても返事が全く無くてどうしたら良いか分からない状態です。

●他の住民の証言

住民 A

訳の分からない外国人がいるので不安。

住民 B

下の階に住んでいるが、足音や話し声がうるさくて非常に不愉快。

住民 C

広くない家の前にたむろしているので凄く邪魔。とにかくどこかに行って欲しい。

住民 D

直接の被害は離れているので無いが、治安が悪くなるので早急に対策してほしい。

**東京都大田区西馬込・家主不在型民泊物件まとめ**

民泊バスターズへの相談者が隣の部屋の異変に気付いたのが今年の夏頃。毎回違う外国人がキャリーバッグを引いて部屋に入っていくのを見て民泊と確信。弊社が調査をしたところ、この物件にて民泊が行われている部屋は民泊バスターズへの相談のあった1部屋のみ。ドアノブには不動産業者が使う外鍵(キーボックス)が付いている。おそらくその中に部屋の鍵が入っており、宿泊者は番号を聞いて部屋の鍵を入手していると思われる。宿泊者がいる割合は決まっておらず、1週間いることもあれば、その逆で1週間誰もいない時もある。調査日にゴミは片付いていたが、宿泊後だとかなり散乱しているとの情報もあり。住民のほとんどが民泊が行われていることを認識しており、早急に民泊がなくなることを切望していた。

## 家主不在型民泊被害ケース② 民泊バスターズへの相談者 taka(30歳)

東京都港区赤坂4

※参考画像 外観



家主不在型民泊が行なわれている部屋



### 民泊被害内容

#### ●騒音

深夜の外国人(主に中国人と韓国人)の話し声がうるさい。

深夜大声で歌を歌う・部屋を間違えて無理やり開けようとする。

その後、ドアを執拗にドンドン叩くのでとても怖い。

#### ●物件周辺にたむろ

目の前の狭い道路にたむろしているのが邪魔でしょうがない。その横を通る時に舌打ちをされたこともある。

#### ●被害者証言

私の隣の部屋で明らかに違法民泊が行われています。中国人か韓国人かは分かりませんが、話している声が大きく大変迷惑しております。しかもそんなに大きな部屋では無いのにかなりの大人数で泊まっています。人数が多いのでその分騒音も酷いです。何回かは私の部屋と違法民泊の部屋を間違えて開けようとしたり、無駄なノックもされました。その部屋の間違いは夜中が多くて、ろくに寝れないことも多かったです。私だけではなく、近所の住民の方達も大迷惑しています。一刻も早く違法民泊を取り締まって欲しいです。

●他の住民や近隣住民の証言

住民 A

違法民泊は本当に勘弁して欲しい。うるさいし、道は塞ぐので通りにくい。なんとか解決してください。

住民 B

マナーの悪い外国人が多くて困っている。せめて話し声くらいは小さくして欲しい。

住民 C

子供に被害が及ばないかと心配しています。治安も良く無いし、早めに取り締まってください。

**東京都港区赤坂・家主不在型民泊物件まとめ**

弊社に寄せられた情報は201号室のみだったが、実際に調査してみると他にも2部屋（4部屋中3部屋）が家主不在型民泊として使用されていた。ドアの目の前の柵には堂々とキーボックスが付いており、一切隠そうとはせずに家主不在型民泊が行われている。一番の被害は何と言っても騒音。話し声や大声で歌を歌うといった迷惑行為に、話を聞いた人全てが大迷惑している。その近隣住民の総意は、とにかく違法民泊をなくして欲しいとのこと。管理会社にも連絡したがこの現状を一切把握しておらず、話しにならない状態。調査当日には清掃か何かは不明だが、この民泊物件に不審者がうろついていました。

※参考画像 ※家主不在型民泊運営者が部屋の前に取り付けけたダイヤル式のキーボックス



※家主不在型民泊の運営者が異なるのか？コチラのドアの前には違うタイプのキーボックスが！



家主不在型民泊被害ケース③ 民泊バスターズへの相談者 taka(30歳)

東京都豊島区駒込 305 306

※参考画像

外観



集合ポスト



## 民泊被害内容

### ●騒音

会話の音が大きくともうるさい。キャリーバッグを引く音も迷惑。

### ●ゴミの散乱

ゴミの分別が出来ていない。乱雑にゴミを捨てていく。

※参考画像 ※どこにでもゴミを捨てている。



### ●被害者証言

違法民泊部屋の隣に住んでいるのですが、話し声がうるさくてとても気になります。キャリーバッグの音もかなり響きますし、出入りが多いことにも困っています。ゴミは収集日以外にも平気で捨てますし、当然分別などはせずに缶やビンも平気で捨てていきます。訳のわからない外国人と同じエレベーターに乗るのも不安です。部屋を間違えてうちに入ろうとしたことも一度や二度ではありません。違法民泊によって、平穏な生活が崩れてしまいました。元の生活に早く戻りたいです。

### ●他の住民の証言

住民 A 廊下で大きな声で話している外国人をよく見かける。

住民 B 治安が悪くなるので民泊はやめて欲しい。普通にホテルに泊まればいいのに。

住民 C 確かに中国人や韓国人をよく見かけるが、民泊だとは思わなかった。

住民 D どんな人間が寝泊まりしているか分からないので正直怖い。犯罪に部屋が使われている可能性もあるので民泊はやめて欲しい。

### 東京都豊島区駒込・家主不在型民泊物件まとめ

民泊バスターズへの相談を受けた部屋は305号室と306号室。念のために9階から順に見ていくと、さらに2部屋に家主不在型民泊の疑いがあった(406号室と702号室)この物件は管理人も存在せず、ゴミも無造作においてあり不衛生。自転車置き場も決して綺麗とは言えない。部屋の鍵はキーボックスにて受け渡しのように、番号さえ入手してしまえば誰でも部屋に入ることは可能。極端に言えば部屋の予約と泊まる人間が違う可能性も十分に考えられ犯罪に使うことも容易である。また、調査当日には偶然に家主不在型民泊宿泊者の画像を収めることに成功。この宿泊者たちは見るからに観光目的だとは思いますが、住民からすると観光目的でも迷惑な存在には変わりはない。

※参考画像



※家主不在型民泊が行なわれている部屋



※ドアノブにキーボックスが使用されていた。



※段ボールの空き箱が無造作に捨てられている。



※韓国人旅行者



家主不在型民泊被害ケース④ 民泊バスターズへの相談者 区内(40歳)

東京都品川区南品川

※参考画像 外観(オートロック物件)



※ゴミが良く捨てられているせいか、警告が！



※こちらにも英語や中国語でゴミを捨てるなど、張り紙がされていました。





## 民泊被害内容

### ●騒音

毎晩のように10人単位で外国人が出入りしている。夜中には大騒ぎしてうるさい。

### ●ゴミの散乱

本来のゴミ置場に置かない。近隣の道路への不法投棄。

### ●薬物使用の疑い

明らかにタバコの匂いではない臭い匂いがし、外国人の様子もハッキリ言っておかしい。

### ●被害者証言

このマンションの住民ですが、複数の部屋で家主不在型民泊が行われており、問題点が多数あります。まず、マンションの敷地内外問わず、大声で話をしています。うるさいのがありますが、敷地外でも構わず行っているので通行人の妨げになっています。次にゴミを平然とマンションの玄関前に置いて帰ります。張り紙や自転車を置いて抑制していますが、今でも強引に置いていくことがあります。また、連泊の宿泊者が多いのでいつもマンション内は外国人だらけです。暇なのかは知りませんが、子供連れの主婦にまで話しかけており、住民は恐怖を感じております。大きな荷物を持ち運び周囲を気にせず歩くので、ドアやエレベーターにぶつけて壊れたこともあります。管理会社も実態を把握していませんし、把握しようともしていないのが現状です。

### ●他の住民や近隣住民の証言

住民 A 昼夜関係なく騒ぐのでとても迷惑している。夜は子供もうるさくて起きてしまう。

住民 B 外国人が入ってくることでセキュリティ面で不安がある。

住民 C この間も通路に20人くらいがいてお酒を飲んで大騒ぎ。うるさいのと同時に怖かった。

住民 D 私もそうでしたが、女性に積極的に話しかけてくる。何を言ってるか分からないし、本当にやめて欲しい。

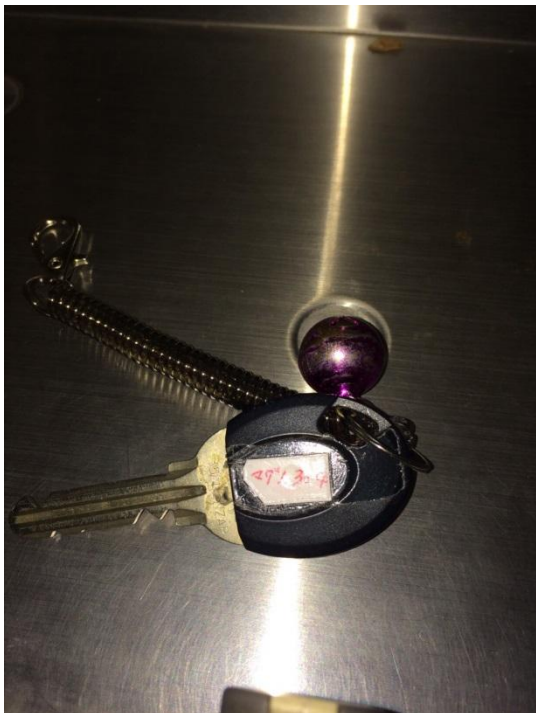
近隣 A 隣の幼稚園にもマンションが分からないと聞きに来て子供がとても怖がっている。

近隣 B 大人数で道を塞がれて遠回りをして帰ったことがあります。怖い邪魔なのでなんとかしてください。

## 東京都品川区南品川・家主不在型民泊物件まとめ

この物件は全25部屋のマンションで、その中の7部屋が家主不在型民泊を行なっている。ポストの中に鍵を入れて受け渡しをしており、キーボックスも用意されて予備の鍵まである。オートロックの物件だが、暗証番号さえ知っていればいつでも入れてしまうことに住民は非常に恐怖を感じている。容易に誰でもマンション内に入ることが可能であれば、犯罪に使われる可能性もゼロではない。セキュリティ面で不安は住民も感じているが、どうしてもできなくて困っている。また、マンション住民だけではなく、隣にある幼稚園の先生にまで声をかけていることも聞き取りから明らかになっている。調査日には韓国人の団体が実際に家主不在型民泊の部屋に入るところを目撃(103号室)このようにほぼ毎日外国人の団体がこのマンションに出入りしており、住民の不安は限界に来ている。

※参考画像 ※集合ポスト内に無造作に置かれた部屋の鍵(覗けば鍵が見える状態)



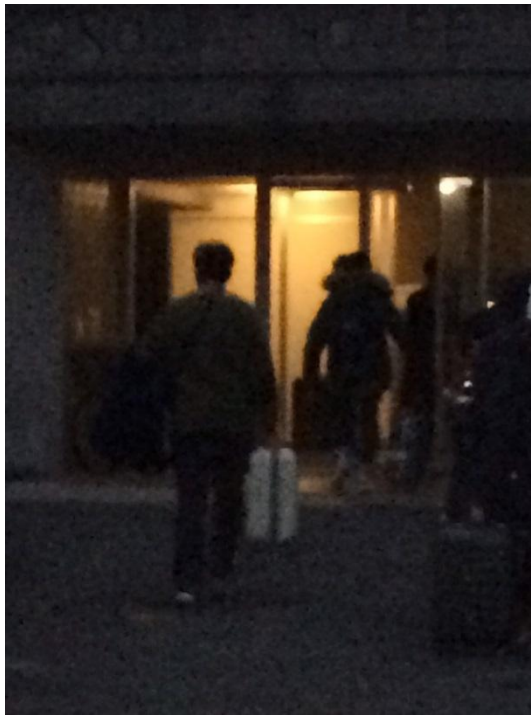
※誰でも持出せそうな所に置かれている。



※こちらは部屋の前に設置されたキーボックス



調査中に偶然にも、約 8 名の中国人旅行者が到着しました。事前に知らされていたようで、オートロックの暗証番号を押してマンションに入って行きました。部屋の鍵はポストを開けて取り出す。旅行者たちは 2 部屋に別れて部屋に入りました。



※すでに話し声がうるさく感じました。

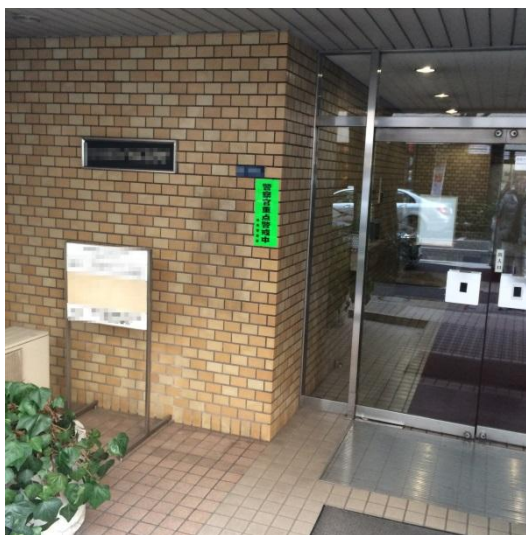


家主不在型民泊被害ケース⑤ 民泊バスターズへの相談者 青木裕子(仮名)

東京都中央区日本橋兜町

※参考画像 マンション外観

※オートロックなしの物件



民泊被害内容

- 騒音 1部屋に10人くらいいることが多いのでかなりうるさい。深夜に廊下で大声で話しているので眠れない。
- ゴミの散乱 廊下にゴミを勝手に捨てていく。部屋の窓からタバコを捨てる。
- 窃盗 100%宿泊者の仕業とは言えないが、外に干している洗濯物中から下着が盗まれた。この被害は外国人が入りやすくなるようになってからなので宿泊者の可能性が極めて高い。
- 喧嘩 宿泊している外国人同士の喧嘩で警察官が出動していることもある。住民の中に巻き込まれた者はいないが、今後も巻き込まれないという保証はない。

●被害者証言

騒音も酷いのですが、それよりも嫌なことは夜に廊下でたむろしていることです。なんかナンパをするような感じで話しかけられてとても怖いです。ほとんどの外国人がお酒を飲んで酔っ払っているのでタチが悪いです。私は急いで部屋に逃げるので直接の被害はありませんが、腕を強引に引っ張られた女性の方もいるようです。いつか犯罪に発展するのではないかと思います。それからゴミの被害も酷いです。廊下などの住民の共有部分にお菓子の袋などが平気で捨てられています。常識知らずで呆れて物が言えません。これは宿泊者の人がやったとは限りませんが、洗濯物の中から下着だけ盗まれました。長く住んでいるのにこれまでそういったことはありませんでしたが、外国人が来るようになってから盗まれました。恥ずかしかったので警察には盗難届は出していません。本当に民泊はやめてほしいです。

●他の住民の証言

住民 A

酔った白人男性にしつこく声をかけられ部屋に入ることができなくて友達の家に行きました。

住民 B

部屋の清掃をしに来た人に被害を訴えたが相手にしてもらえなかった。その清掃員がマンションのゴミ置場にゴミを捨てるのを見た。

住民 C

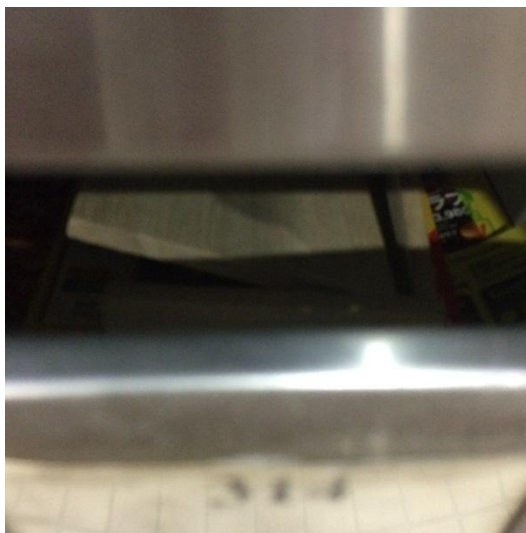
あまりに外国人が多いため警察にも相談したが何もしてくれませんでした。

**東京都中央区日本橋兜町・家主不在型民泊物件まとめ**

この物件は非常に管理が甘く、管理人も家主不在型民泊については見て見ぬ振りをしている。鍵はポストの中にキーボックスが入っており、番号を聞いて宿泊している模様(ドアノブにキーボックスがある物件も存在)調査の日にも外国人の宿泊者が団体で部屋に入っていった。民泊バスターズへの相談を受けた家主不在型民泊は12部屋だが、調査を進めると他にも何部屋かある。窃盗や喧嘩など他の物件ではあまりないような犯罪といっても過言ではない問題が浮上している(実際に警察官の出動もあり)騒音やゴミの問題よりも外国人同士のトラブルが頻繁に起こっている。住民からの不満の声は多いが、管理人があまり注意などはしておらず解決には程遠い印象を受けた。

※参考画像

集合ポスト内に置かれているキーボックス



※ドアノブに掛けられたキーボックス



※中国人旅行者



この日から宿泊するようで、話しかけてみたがいっさい答えずにマンションに入って行った。



## 家主不在型民泊被害ケース⑥ 民泊バスターズへの相談者 匿名

東京都新宿区大久保

※参考画像 集合ポストとその中のキーボックス、どの家主不在型民泊もこの形が多い。



### 民泊被害内容

#### ●騒音

話し声が大きいのでとても響く。

#### ●声かけ

アジア人がとにかく話しかけて来て怖い。ついて来るのもやめてほしい。

#### ●被害者証言

アジア人(主に中国人と韓国人)の話し声がうるさくて困っています。その騒音は夜中まで続くので眠れない日もあります。あとは話しかけて来るのはやめてほしいです、何を言ってるか分かりませんし、酔っ払ってる人も多いので身の危険を感じます。ただ、この辺は中国人や韓国人は多いので全てが民泊で泊まっている人とは限りませんが、個人的に大変迷惑しています。

#### ●マンション管理人証言

土地柄外国人がマンションを所有していることが多く、勝手に民泊をやっていると思うが、部屋の特  
定ができていません。その所有者に話をしても【何の話か分からない】と誤魔化され話になりません。  
理事会も困っていて、現状ではお手上げです。

※参考画像

このマンションの管理人さんにも話を伺いました。



●他の住民の証言

住民 A キャリーバッグの音が深夜だとすごく響いてうるさい。

住民 B 酔っ払ったアジア人が騒いで非常に迷惑している。

住民 C 道にタンや唾を吐くので衛生的によくないからやめてほしい。

**東京都新宿区大久保・家主不在型民泊物件まとめ**

管理人も理事会も困っているというこの物件。騒音の苦情もあるが、管理人曰くとにかく家主不在型民泊を行なっている部屋を把握出来ていない。弊社の調査で2部屋(410号室と805号室)の確認は出来たが、おそらくまだ他にも家主不在型民泊を行なっている部屋は存在している。外国人が多い土地柄なので、誰でも簡単にマンションに入ることは可能。住民もそのことが心配だと言っており、いつか犯罪が起きてしまうのではないかと心配している。



※参考画像 中国人旅行者



※一人で日本に来たという韓国女性旅行者



家主不在型民泊被害ケース⑦ 民泊バスターズへの相談者 匿名

東京都新宿区大久保

302号室 401号室 402号室 7階全部

※参考画像 マンション外観

※オートロックなしの物件



民泊被害内容

●騒音

酔っ払ってウロウロしているアジア人が大声で叫ぶ。話し声が響いて眠れない時がある。壁を蹴ったりするので汚れて困っている。

●ゴミの散乱

廊下にゴミを捨てる外国人がいる。衛生上良くないのでゴミ箱に捨ててほしい。

●他の住民の証言

住民 A 宿泊している外国人がうるさい。子供の睡眠を妨げているので今すぐに出て行って頂きたい。

住民 B 訳のわからない外国人が話しかけて来る。怖いので関わらないでほしい。

住民 C 以前と比較してゴミは多少はマシになったが、酔っ払って騒ぐので困っています。

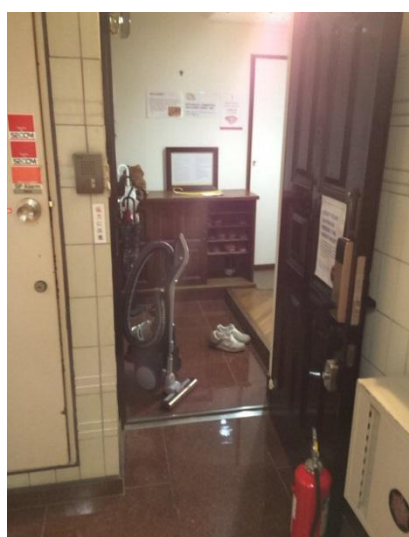
住民 D もともと外国人は多いので気にしていなかったが、民泊だとは思いませんでした。

### 東京都新宿区大久保・家主不在型民泊物件まとめ

住民の中には住んでいる階が離れているために家主不在型民泊に気づいていない人もいたが、大多数は騒音などで被害にあっている。部屋の鍵はドアの横のポストの中にキーボックスがあり、そこで受け渡しがされている模様。調査の最中偶然に清掃を担当している人がいたので話を聞いたが、家主不在型民泊については何も知らず、ただ掃除を任されているだけだった。この清掃員は家主不在型民泊のホスト、または関係者に買収されている可能性あり。また、この物件には管理人は存在しておらず(管理人室もなし)住民や宿泊者だけではなく誰でも容易にマンション内に立ち入ることが可能。今後、家主不在型民泊が犯罪などに使用されることもあり得るので、住民の多くが早期の解決を望んでいた。 ※参考画像 家主不在型民泊が行なわれている部屋



※ドア横のポスト(ここにキーボックスを入れている模様) ※業者なのか? 清掃に来ていた。



家主不在型民泊被害まとめ⑧ 民泊バスターズへの相談者 匿名

東京都新宿区大久保

401号室 402号室 602号室

※参考画像 マンション外観

※オートロックなしの物件



民泊被害内容

●騒音

玄関にたむろして騒いでいる外国人がいるので迷惑している。

●ゴミの散乱

ゴミの収集日を守らずにポストの所に無断でゴミを置いていく。

●他の住民の証言

住民 A 間違えて家のドアを開けようとするのは、怖いのでやめてほしいです。

住民 B 声が大きのでかなり響きます。夜中はさすがに声の大きさを考えて頂きたい。

住民 C ゴミの収集日ではないのにゴミを出す。外から見る限り、分別も全く出来てはいない。

東京都新宿区大久保・家主不在型民泊物件まとめ

住民からの情報によると、騒音も酷いがとにかくゴミ出しのルールが一切守られていないとのこと。調査日にもゴミの収集日ではないのにポストの下にゴミが置かれていた。家主不在型民泊宿泊者用にドアの前にゴミ箱は置かれている。しかし、そのゴミ箱はあまり使われている形跡はない。鍵の受け渡しは、ドア付近のポストの中にキーボックスあり。他の物件と比較してもこの物件での被害はそんなに多くは無かった。

※参考画像 ゴミ置き場ではないのにゴミが置かれていた。



※鍵は集合ポストではなく、玄関扉横の小さなポストに、キーボックスを入れていた。  
このポストは鍵がかからないのか？画像のように引っ張れば開く。ずさんな管理方法。



## 家主不在型民泊・実際の調査事例

以下の 2 件の案件は実際に依頼のあったケースです。

画像の添付は守秘義務上の理由で掲載できませんのでご了承ください。

## 大阪中央区

はじめは 1 件のメール問合せからでした。

私が住んでるマンションの同じ階に、最近急に外国人が増えて夜遅くまで大声で騒いでいて、とても迷惑しています。何か手立てはないでしょうか？と言うものでした。

この問合せに対して「騒いでいる証拠の動画」を撮影し管理会社に相談してみてください。と言うアドバイスをさせて頂きました。それから 3 日後の早朝、再びAさんからメールが届いていました。

内容は「とにかく来てほしい」と言うもので、その日の夕方には関西に入りました。

現地でAさんへのあいさつもそこそこに、マンションに入って驚きました。

フロアの廊下に置かれた大量の荷物やゴミらしき段ボール、そしてその数時間後にもっと驚いたのが出入りしている外国人の人数です。Aさんのマンションはワンルームと2Kが一番多く、今回外国人(中国人)が泊っている部屋はAさんと同じ 2K らしく 6 畳と 4.5 畳とキッチンという事でした。Aさん宅の玄関ドアを開けてパイプ椅子に座りAさんと 4 時間張り込みました。すると外国人はこちらを一瞬見ますが気にもせず大きな声で仲間と何かを話しながら通り過ぎます。

徐々に対象の部屋に出入りする外国人が明確になり、数を数えてみるとなんと子供を入れて全部で 11 名もの方がその部屋を使っていたのです。

エレベーターから降りてくる外国人たちは大声で話したり笑ったりで、入りきらないのか外で段ボール箱をテーブル代わりにして牛丼を食べている人もいて、食べ終わった容器はそのまま廊下に置いたまま、また煙草を吸う人もあり空気が曇ってとても不衛生という印象でした。

同じフロアの住人(女性)の方にも話が伺えました。

自分が仕事帰りの時にも居たりするので、このフロアへの出入りがとても怖いという事で、こんな事が続くようならマンションを変わりたいと怒りをあらわにしていました。

問題の部屋の契約者も今回宿泊している中国人と同じ国の人間という事でした。

## 東京都新宿区

新宿に住んでいる 32 歳の男性からの相談でした。

午後 10 時前、仕事を終えてマンションに帰宅したところ、エレベーター内でも聞えるくらいの音量で何やら騒いでいる声が聞えてきて、それはまさしく中国語でした。エレベーターを降りて声の出所が明らかに、何と自分の部屋の隣の玄関ドアが開けっ放しにされ、何やら言い争っている感じで 5 人くらいの男女が大きな声と激しい口調そして早口で捲し立てていたそうです。

廊下にはゴミと思しき段ボールの箱や買物袋が散乱していて、何とか通り抜けて自分の部屋にたどり着いたという事でした。それから数日間は大きな声に悩まされながら夜を過ごしていました。管理会社に対応を求めています。張り紙をする程度で今のところこれ以上の事は出来ないと言われたようです。大声の隣人は 5 日ほどでいなくなっただけなのですが、次の週にまた違う外人が来ているのを見て、不安を感じて民泊バスターズへ相談してくれたようです。

以前にもこんな事があった。

仕事が終わって同僚と飲んで帰り午前 0 時過ぎには就寝したという事なのですが、夜中に自分の部屋の玄関チャイムが聞えた気がして目が覚め、その数分後扉を激しくドン！ドン！ドンと叩く音にビックリして飛び起きたそうです。恐る恐るドアに近づいてドアののぞき窓を見ると酔って大声で訳の分からない言葉を叫んでいる外国人がいたという事でした。あとで分った事ですが、この外国人がマンションの階を間違えてエレベーターを降りてしまい自分が泊っている部屋だと勘違いしたらしいのです。

## 備考・その他・最新の民泊バスターズへの相談

・差出人:マンション住民 ・性別:男性 ・年齢:25 歳 ・地域:東京都

・民泊バスターズへの相談内容

新宿区下落合……………101 号室、同じく 102 号と 103 号が毎回見ると 1R の部屋で大人数の外国人旅行客が夜中騒いでいて迷惑しています。

・差出人:匿名 ・性別:女性 ・年齢:37 歳 ・地域:東京都 ・緊急度:緊急

・民泊バスターズへの相談内容:

東京都板橋区板橋……………403 号室。

部屋の所有者が違法民泊をしている可能性がかなり高いです。



おわりに、

民泊バスターズへの相談者(被害者)や、同じマンションに暮らす住人の方々は、本当に困っていらっしゃると思います。特に民泊物件から近い部屋にお住いの場合は特に迷惑されているようです。定住者ではない人間が常に出入りして、しかもそれが言葉や文化の違う外国人なのでとても恐怖を感じる事の事でした。今回このレポートにて調査した民泊物件は民泊バスターズへの相談直後の物件ではない為に比較的キレイな状況の現場が多かったですが、実際に被害者が思い悩んだ末に民泊バスターズへ相談して来た時はかなり悲惨な状況です。現場の荒れ方もそうですが、民泊バスターズへの相談者(被害者)に会った第一印象は、心身ともに弱り切っており、仕事に行く気力もないとおっしゃる方もいました。

民泊の被害に対応する業者として言わせて頂けるのであれば、民泊バスターズへの相談者や被害者を含める住人の方々は、何らかの理由があってその場所を選び、今まで平穩に暮らしてきました。回りが民泊の騒音でうるさくなったから他のマンションへ移ろうなどと簡単に移れる訳もなく、かと言って管理人や管理組合・管理会社に訴えても「何も変わらない・何もしてくれない」という回答ばかりでした。まして保健所や警察に困っている旨を訴えてもなかなか具体的な改善策も無く、時間だけが過ぎていくといった現状です。そう言った意味合いからも、もう少し住人が暮らしやすい環境下での民泊というものが出来ないものかと思います。

また家主不在型民泊オーナーにも「何故？民泊をしているのですか？」という内容の話を伺った事がありますが、ほとんどの方が「儲かるから」と答えました。このように自分の利益を最優先に考え、そこに暮らすマンション住人の気持ちを考えない家主不在型民泊オーナーがとても多い背景には安易に「誰でも出来る、はじめられる」ハードルの低さにも問題があるようです。家主不在型民泊では今後東京オリンピックに向けて海外からの旅行者が増えると想定できますが、それに伴って民泊を利用した何らかの犯罪やテロのアジトに使われる危険性を秘めていると思います。

民泊バスターズ

東京都品川区西五反田 8-1-16-9F

探偵業認可番号 東京都公安委員会 第 30140219 号