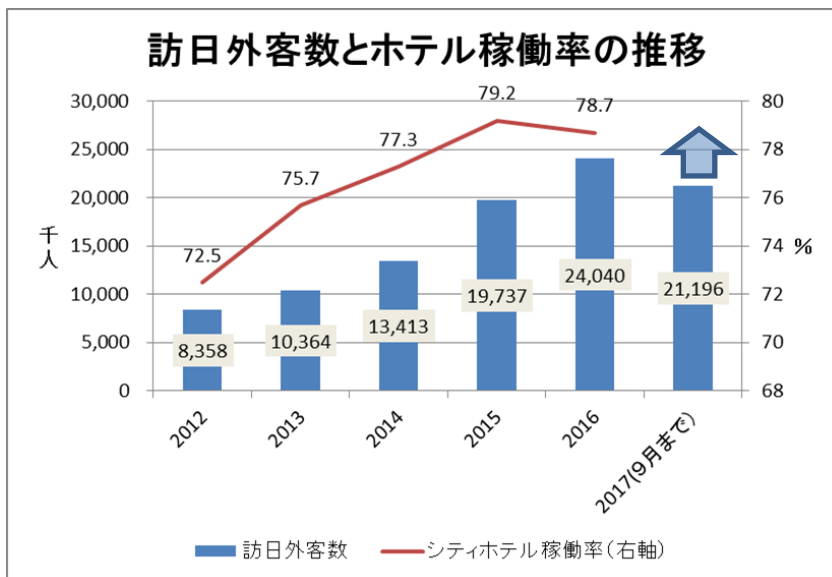


民泊法は何をもたらすのか、その期待と不安

◆訪日客の急増でホテル・宿泊施設はフル稼働、宿泊施設が足りない

2017年6月、国会で成立した住宅宿泊事業法（民泊法）は、これまで禁止されていた、民家（住宅）に宿泊させ宿泊料をとり営業する民泊を解禁するものとして注目を集めた。その後、10月に18年6月15日の施行が閣議決定され、細かな施行規則も発表された。そこで新たな民泊法が生まれた経緯と、新法が何をもたらすのかをここで紹介してみたい。

民泊に注目が集まったのは、「日本再興戦略2016」の重点施策として「観光立国」があげられており、訪日外国人について20年に年4,000万人、30年に年6,000万人の受け入れ目標がかかげられていたからである。下図の通り、すでに17年は3,000万人に迫る勢いとなっている。



データ出典：

日本政府観光局

(JNTO)

訪日外客統計より

ARCにて作成

ところが訪日客を迎え入れるべき宿泊施設は、上記のグラフで示すように都市部のホテルであるシティホテル稼働率でフル稼働の80%に迫る状況であり、東京、大阪、名古屋の大都市圏では80%超えが続き空室不足が深刻になっている。また、観光地を駆け足で巡る団体客から長期間滞在してユニークな体験を求める個人客へと多様化する宿泊需要に応え、これからも伸びる訪日客を受け入れるためには宿泊施設の増設が必要である。ただし、都市部の高額な旅館、ホテル中心では、開発、供給に手間取り、多様な宿泊需要に応えきれない。地方への集客となり、既存の住宅の活用につながる民泊の解禁は必至の情勢だったといえる。

◆広がる民泊を管理するためには、新法が必要に

民泊が問題となっていたのは、旅館業法という営業行為にあたるか、どうかである。民泊法が施行されるまでは、民泊は「簡易宿所営業」と分類される。これは、カプセルホテルや民宿、商人宿など簡易な建物、共用施設で旅館業を営むものだ。この簡易宿所を既存住宅で開業しようとするれば、地域の保健所に旅館業法の許可を申請し、建物については建築基準法の「居宅」から「旅館」へと、用途変更の確認申請をすることになる。従来事例では、共用廊下が旅館では床面積に入り容積率がオーバーし、また居室の広さの最低限度を満たさないなど確認申請が下りにくい。そのためこれまでは、民泊といえば無許可営業が多かった。

民泊が少ない間は、問題視されることも少なかったが、前述の通り訪日客の急増は、民泊を巡る環境を一変させてしまった。無許可のまま、普通の住宅やマンションを民泊として、インターネットを使い宿泊料の設定や徴収、部屋の手入れなどで工夫する必要があるとしても、営業を始めるケースが増えたのである。

訪日観光客で賑わう京都では、すでに市内に民泊形態の宿泊施設が5,000程度あるといわれ、16年には110万人が利用したと推計されている。特にマンションでは、無許可の民泊に利用されることで、ゴミ出しルールを守らない、大声で夜中騒ぐなどの事態も頻発しており、住民の生活が脅かされ自治体として放置できない。京都市では無許可営業に対して、京都府警が部屋を紹介した管理会社社長などを逮捕、書類送検し、厳しい取り締まりを始めている。

民泊法が施行される前の時点で、旅館業法の違反として、保健所、警察、消防の巡回、近隣住民からの通報などで、指導されている件数は、16年ついに全国で1万件を突破した（厚生労働省報道資料）。しかも、旅館業法の許可条件のままでは、営業許可がとれたものは2%しかなかった。この点、民泊法が施行されれば、新法の規制に従って届ける民泊にするよう指導することが増えそうだ。

一方で、閑静な別荘地である軽井沢町では、民泊施設の設置を町内で認めない宣言をしている。民泊の抑制に向かう自治体が増えれば、住宅での宿泊サービスの提供を認めようとする国の施策とは相いれない。これまでも15年に国家戦略特区の指定で東京都大田区と大阪市で「外国人滞在施設」としての民泊を認め、16年に旅館業法を改正（許可条件の緩和）するなど当面の対応策を講じてきたが、無許可営業の蔓延を防ぐことはできず、新たな法律が求められていたのである。

◆民泊を管理する民泊法とは、どういうものか

民泊法は、一般の住宅所有者が所有する住宅を使い、宿泊サービスを提供できる制度の枠組みを用意した。これまでの関連法律との比較をすると下表の通り。

	旅館業法	住宅宿泊事業法(民泊法)		民泊条例	宅地建物取引業法
	簡易宿所	家主居住型	家主不在型	特区民泊	マンション
事業申告	許可	届出	業者登録	認定	不要
営業日数上限	なし	180日	180日	なし	なし
宿泊日数制限	なし	なし	なし	2泊3日以上	1ヵ月以上
苦情受付	事業者	家主(事業者)	登録管理者	家主(事業者)	家主
居室床面積	3.3㎡以上/1人	3.3㎡以上/1人	3.3㎡以上/1人	25㎡以上	制限なし
住居専用地域	不可	可	可	不可	可
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	宿泊契約	賃貸借契約	賃貸借契約

民泊を始めるに際し、旅館業では許可が必要だが、新法では届出ですむ。ただし空き家を活用しようとする家主不在型では、登録業者による管理が義務付けられる。宿泊日数に制限はないが、年間の営業日数の上限が180日に決められた。宿泊（営業日）前後の部屋の利用を考えれば、厳しい制限ではない。また宿泊業で使わない期間を短期の賃貸で運用することを禁じていない。ただし、生活環境の悪化の防止のため、都道府県は条例でこの日数をさらに制限することができる旨の条文がある。都道府県には、これ以外にも業務の監督権限が与えられ、立入検査から業務改善命令、業務停止命令を出すことも可能となった。

一方、家主居住型は規模が小さいので、届出住宅における衛生、安全、快適性、利便性を確保し、宿泊者名簿を備え付け、宿泊者に対し生活環境への悪影響の防止に必要な事項の説明をすれば、かなり自由に事業を展開することができる。建築上の規制も「民宿」のように2階建て200㎡未満であれば、構造、防火仕様等で特別な対応は不要である。

住宅宿泊事業で想定する事業の仕組み

(観光庁報道発表資料<http://www.mlit.go.jp/common/001175461.pdf>)



◆民泊法に期待し、活気づく事業はどこか

民泊の仲介で世界最大の米エアビーアンドビーは、民泊法の成立により日本での事業展開に拍車をかけている。すでに直近の1年間（17年5月末まで）の利用者は500万人に達し、登録された国内物件は52,000件を超え増加の一途といわれる。同社は民泊法の規制には先回りして対応し、仲介サイト上で営業日数180日を超えると非表示にしたり、自治体の宿泊税の徴収納付を代行したり、家主が不在なら管理業者を登録したり、自治体への民泊届出を支援するなどを実施する。

不動産業者にとってのビジネスチャンスは、住宅宿泊管理業者として登録し管理業務の受託をすることがまず浮かぶが、それ以外に急増する民泊需要が不動産投資の呼び、対象となる宿泊用住宅の供給が不動産業の延長で事業機会となる。

民泊関連新規ビジネスの例	不動産（開発）業者の新たな試み
民泊運用代行業	<ul style="list-style-type: none"> ・新法の住宅宿泊管理業者に登録し、事業者から委託を受ける ・清掃、苦情問合せ対応のほか、リネンレンタル等も提供 ・サイト運営支援、多言語ゲスト対応などで経営サポート
不動産投資向け 民泊対応マンション開発 (レジデンストーキョー等)	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人向け家具付き格安賃貸サイトを運営し集客 ・大田区特区対応マンションを先行して開発 ・民泊対応が難しいところはマンスリー賃貸マンションで ・運営はリースバック（借上げ方式）で不動産業者に委託
遊休不動産の活用提案	<ul style="list-style-type: none"> ・京王電鉄 特区対応マンション開発、沿線活性化狙う ・途家トゥージア マンション、空き家を借上げ宿泊施設に転換 ・Kiraku 京都で空き家をリノベーション、古民家を宿泊施設 ・クジラ 大阪で中古住宅をリノベーション、特区対応民泊に
民宿、ペンションからの転換 (新潟県、高知県等)	<ul style="list-style-type: none"> ・さびれた民宿を外国人向けにリニューアル ・イベント民泊、農漁村、田園暮らしを自治体がアピール

（新聞、雑誌等の記事をもとにARCにて作表）

表中の民泊運用代行業は、清掃、苦情問合せ対応以外にも、宿泊者への事前説明（外国語対応含む）、鍵の受け渡しのやりとりなど様々な業務が含まれ、一括して代行する場合、売り上げの2、3割の手数料を事業者から徴収することになる。

遊休不動産も新たに宿泊需要を取り込むことで、開発の対象となり、空き家、空き地の活用の可能性も高まるとみられる。他にも、地方自治体が人口減少、過疎化に悩む地域の活性化策として外国人の宿泊需要を呼び込みたいと、民間の事業者を誘致し農家、古民家などを民泊や民宿で利用してもらおう、というプロジェクトが次々立ち上がっている。それと、民泊法の施行を控えて、既存の住宅、マンション等の民泊での運用について合法化の手続きを引き受けることで、弁護士、司法書士などの士業にとっても事業機会はあるようだ。 【川口満】