

民泊新法の施行で波紋が広がる

◆2018年6月15日「住宅宿泊事業法」が施行される

住宅での宿泊サービス提供を解禁する一方で、無法状態の民泊を取り締まる住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行される。施行令、ガイドライン等も公表された。新法では、民泊の開業に際し届出だけで済むが3月から始まった住宅宿泊事業者の届出は724件（観光庁5月11日時点）と低調だ。これは、届出にあたって住宅の構造設備基準（自動火災報知器の設置等）を満たすこと、住宅宿泊管理者へ委託することなど容易でない条件がついているためであり、住宅の活用を希望する個人が、新法による民泊になだれ込む状況ではなくなった。新法施行後は住宅所有者が民泊を始めようとする、下表の中から選択することになる。

民泊の種類	自主管理型 民泊	業者管理型 民泊	特区民泊	(簡易宿所) (民宿など)
(根拠法)	住宅宿泊事業法		民泊条例	旅館業法
事業開始	届出 ○	届出 ○	認定 △	許可 △
営業日数上限	180日 △	180日 △	なし ○	なし ○
宿泊日数下限	なし ○	なし ○	2泊3日以上△	なし ○
苦情受付	家主（事業者）	登録管理者	家主（事業者）	事業者
居室床面積	3.3㎡以上/1人	3.3㎡以上/1人	25㎡以上 △	3.3㎡以上/1人
住居専用地域	可 ○	可 ○	不可 ×	不可 ×
契約形態	宿泊契約	宿泊契約	賃貸借契約	宿泊契約

（ARCにて作表。○は好条件を示す。簡易宿所は比較のため表示）

新法による民泊が難しいとなると、地域が限定される（東京都大田区、大阪市等）特区民泊が魅力的になる。住宅専用地域で使えず、宿泊日数に下限はあるが、日数の上限なく営業できる（居室床面積は3.3㎡以上/1人に緩和される予定）。旅館業法も規制緩和が進められており、民宿などの「簡易宿所」の扱いなら許可取得が特別に難しいわけではない。宿泊サービスの提供を事業として始めようとするならば、旅館業法にしたがって営業することを考えた方が適切だろう。

◆地域住民からのクレームに悩む自治体では、規制強化を進める

民泊を巡る地域住民のクレームを避けるため、新法では、都道府県が条例で営業日数を制限することができる。さっそく東京都23区では、約3分の2の区が条例を検討し、住宅地では週末だけ営業を認めるなど180日を大幅に割り込む（150日程度）制限になりそうだ。

無許可民泊の取り締りに力を入れている京都市などのように、新設をほとんど認めない地域もある。しかも、とりあえず民泊の届出を出せたとしても、運営管理状態に問題があるとなれば、都道府県には業務の監督権限が与えられており、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なのである。

◆airbnb（エアビーアンドビー）等の「住宅宿泊仲介業者」の動向に注目

民泊新法では、インターネットに物件情報を載せ、宿泊希望者と宿泊事業者をマッチングする仲介業者を定義している。民泊をここまで世界中で広げてきたのは、エアビーアンドビーやホームアウェイなどの仲介業者の力と言ってもよい。仲介サイトの運営とはいえ、大手IT企業と同様な、「プラットフォーム」（情報インフラ）を提供している。エアビーアンドビーは違法な民泊の排除をめぐる観光庁と協議を続けていた。民泊新法の施行を間近に控え、観光庁は「住宅宿泊仲介業者」に対し、違法民泊物件の予約取り消しや合法物件への変更を求める通知をしたが、直ちに応えたのはエアビーアンドビーだった。6月当初の時点で、登録総数6万2千件あった日本の民泊のうち、新法による民泊の届出を示す届出番号を記載しない物件が一斉に掲載停止となった。総数の8割に上る。

エアビーアンドビーはすでに、民泊の仲介業者というよりは、通常のホテル、旅館から航空券などの予約も扱い、地域のイベントへの参加を斡旋するなど総合旅行会社となっている。さらに民間主導で「地方創生」をねらうプロジェクトを立ち上げるなど多方面に事業を広げており、民泊の仲介だけに頼ってはいない。

またホームアウェイは、全国古民家再生協会と楽天系の民泊事業者と組んで、古民家を改装した民泊を全国で展開しようとする。新法で従来の民泊登録が減ったとしても、新たな施設開発、送迎のための交通手段確保などで魅力ある物件登録を増やそうとしている。このような企画開発力のある事業者にとっては、民泊新法施行も新たなビジネス機会となっていると言えそうだ。 【川口 満】