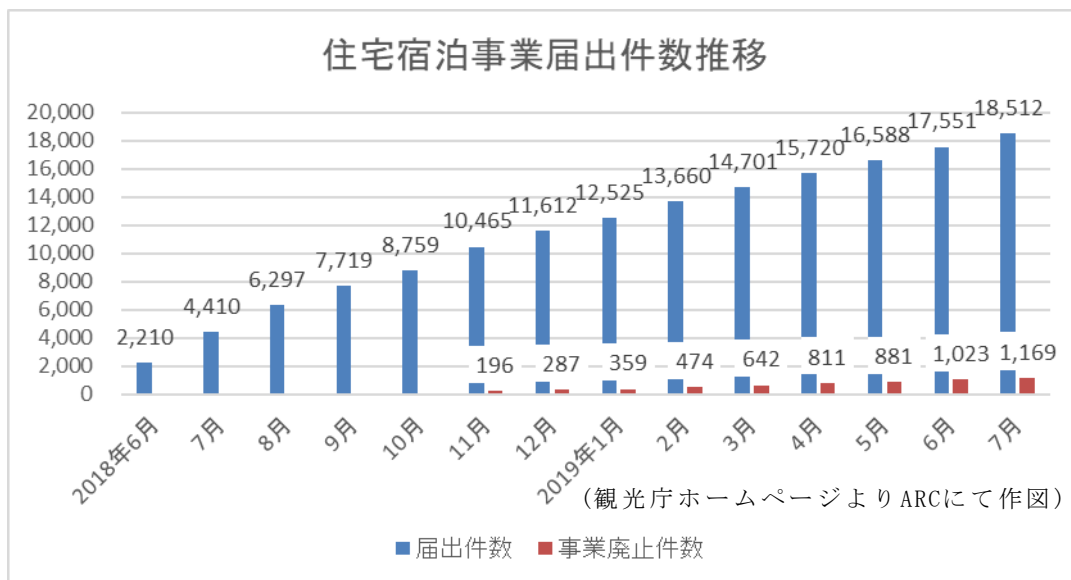


期待はずれの民泊に新たな潮流

◆住宅宿泊事業法施行1年経過したが伸び悩む民泊の届出

2018年6月に民泊を解禁する住宅宿泊事業法が施行され、1年を経過したが、届出件数は18,512件（7月16日時点）に留まり、当初の期待を大きく下回っている。宿泊者仲介大手の「エアビーアンドビー」で6万件、その他を併せると、10万件を超える候補があるとの声もあったが及ばなかった。また、下図にあるように届出はしたものの廃業に至る件数がかなり存在する。



住宅宿泊事業者からの定期報告の集計によれば、直近（4、5月の2ヵ月）の届出住宅当たりの宿泊日数は全国平均で21.3日である。宿泊日数シェアの過半を占める東京でも28.0日、大阪でも21.8日に留まる。法で定める上限年間180日には余裕がある。北海道は全国2位の届出件数だが、宿泊日数は13.2日しかない。上限からすれば、30日以上あっても良いのだが実情は遠く及ばない。

◆事業者の参入を足止めする地方自治体の上乗せ規制

さまざまな法規制、手続きの煩雑さから個人での届出が少なく法人が主体となっている民泊だが、地方自治体が営業日数を制限するなどの上乗せ規制がある。京都では民泊に対して1月15日から3月15日までの2ヶ月しか営業を認めない甚だしい規制があり新規の民泊開業は望めない事態となっている。

そこで住宅宿泊事業法の民泊ではない、国家戦略特区法による特区民泊に注目があつまり、19年5月時点で8,846件の申請が出されている。大阪では、2泊以上宿泊すれば営業日数に制限のない民泊が可能な特区申請へ集中し、全体の9割、8,236件を占めた。他に東京都大田区、北九州市、千葉市、新潟市でも始まった。また、特区がない地方では、旅館業法の「簡易宿所」であれば、設備も簡素で済み営業日数制限がないので、民泊の代替案として検討されている。このように、民泊事業を指向していても、その規制の多さから、特区民泊の認定や旅館業法の許可をとる方向に転換が進んでいる。先のグラフの事業廃止には、とりあえず民泊を申請し、特区や旅館業法の許認可が取れ次第廃止を届ける動きが含まれる。

◆海外からの新規参入は宿泊業ではなく不動産業として

2019年3月、インド発のホテル業ベンチャー「OYO」が日本でヤフーとの資本提携によりスマホ賃貸サービス「OYO LIFE」スタートさせた。不動産業として、敷金、礼金、仲介手数料ゼロを謳い、スマホだけで物件検索、内見予約、申込、契約、クレジットカード決済をすませることができる。入居者はまさにホテルのように部屋を選び、家具付きで初期費用がかからず、面倒な手続きが不要となる。一方で国内の既存ホテルのフランチャイズ化を進め、ホテル業も開始する予定だ。

この新サービスのターゲットとなるのは、海外からの訪日滞在客である。OYOは海外において運営客室数世界2位（80カ国110万室）の急成長ホテルブランドであり、知名度が高い。ビジネスモデルとしては、従来からあったサービスアパートメント、マンスリーマンションと同様だが、インターネットをフルに活用しており、AIによる大量データ処理で、価格調整、客室管理などを実現している。

◆新たな不動産業の展開が民泊拡大の突破口となりえるか

民泊は、不足する宿泊施設を補うために必要だが、住宅宿泊事業法では、供給を増やすことにつながらない。旅館業法により規制を受ける大手宿泊事業者は、民泊に手を広げることは考えられない。そこで民泊需要に応えるためには、戦略特区において民泊が旅館業ではなく不動産業とされたように、従来の枠組みを超えた民泊の位置付けが必要となる。その意味では民泊の需要層を狙う、海外からのベンチャー企業が不動産業から参入したことは示唆的である。 【川口 満】