

民泊制度について考える

【ポイント】

1. 訪日外客数が 2015 年度に年間 2,000 万人を突破する一方、宿泊施設不足は深刻な状況となっており、民泊が注目されている。
2. 旅館業法違反の民泊や、民泊に関連したトラブルも発生しており、法律の改正等も含め、早急に制度の整備が必要とされている。
3. 国家戦略特区における民泊が開始され、民泊を巡る動きは加速している。民泊が再び力強い経済を取り戻すひとつのきっかけとなることに期待する。

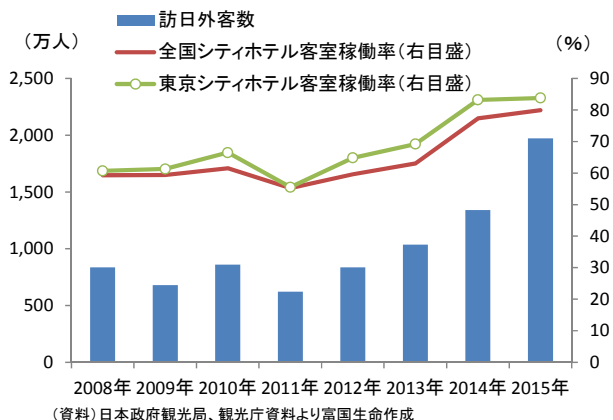
1. 民泊の背景

日本政府観光局の発表によると、2015 年の訪日外客数は前年比 47.1%増の 1,973 万 7 千人と、政府が当初掲げた 2020 年 2,000 万人という目標に迫る人数となり、4 月に政府は目標数を 4,000 万人へと上方修正している（図表 1）。さらに、直近のデータとして 2016 年 3 月の訪日外客数は前年同月比 32%増の 201 万人となり、単月で初の 200 万人突破となった。2015 年度としても 2,136 万人と初めて 2,000 万人を超え、インバウンドという言葉を目にするようになって久しいが、訪日客の勢いは衰えるところを知らない。

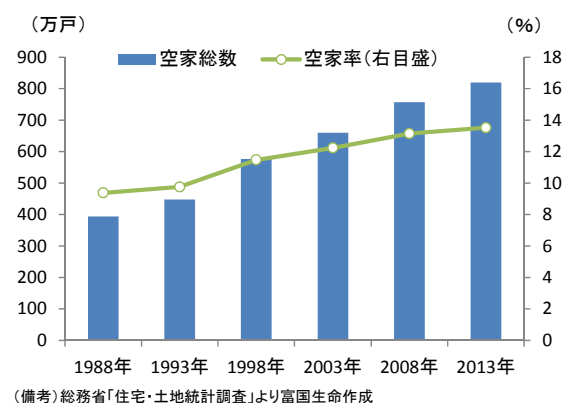
このような状況の中、課題として挙げられているのが宿泊施設の確保である。2015 年の全国のシティホテル稼働率は 79.9%であり、東京都では 83.8%となった。80%を超えると実質フル稼働と言われており、首都圏・近畿圏を中心に非常に高い稼働率となっている。2020 年には東京オリンピックの開催を控えており、オリンピック開催期間中の宿泊施設不足が懸念されている。

一方で、少子高齢化や人口減少に伴い、空き家に関する問題は社会問題化している（図表 2）。空き家対策の必要性を背景に 2014 年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されるなど、国として取り組むべき課題となっている。その空き家や空き部屋等を有効活用することが今般の宿泊施設不足の解決につながるのであれば、双方にとってメリットになる。

図表 1. 訪日外客数とホテル客室稼働率の推移



図表 2. 空き家数と空室率の推移



そこで注目されているのが民泊である。厚生労働省の「民泊サービス」のあり方に関する検討会の資料によると、「民泊サービス」とは、「自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するもの」とされている。最近では、自宅の空き部屋を貸したい人と、宿泊先を探す旅行者との仲介を行うインターネットサイトが有名となり、民泊の一つとして注目を集めている。

2. 民泊の問題点と諸外国における規制の状況

民泊は、不足する宿泊施設を空き部屋等で補うという点では非常に期待が高まっているが、一方で問題点も少なくない。

外国人を中心として、前述のインターネット仲介サービスの利用者が急増しているが、現在の日本では、空き部屋を「業」として賃貸することは、旅館業法に違反する可能性がある」と指摘されている。空き部屋を旅行者に対して仲介する行為自体は、旅館業法の規制対象ではないが、こうしたサイトを通じて反復継続して有償で部屋を提供するためには、旅館業法の許可が必要となる。また、民泊に関連したトラブルとして、居住者ではない外国人等のマンションへの出入り、パーティーなどによる騒音や乱雑なゴミ出しが挙げられており、実際に社会問題としてメディアに取り上げられている。その他にも、民泊が増えることにより、テロや犯罪等による治安悪化への不安などが取り沙汰されている。

諸外国を見ると、欧米においては日本と比べて民泊が一般的になってきており、法整備も進んでいる（図表 3）。国や地域によって異なるが、貸出期間や宿泊人数、家主の居住、といった条件付きで認めているところが多い。

図表 3. 諸外国における規制等の状況

国/地域	宿泊業（ホテル等）を営業する場合の規制	民泊関連規制（貸主）	民泊関連規制（仲介事業者）
イギリス （ロンドン）	用途に応じた建築基準あり 建物の使用目的の変更には許可が必要	建物の転用許可が必要（左記） ただし、90 日以内で住居を一時宿泊施設にする場合は許可不要（2015 年 5 月～）	なし
フランス （パリ）	都市計画の観点から建築の許認可が必要 公衆受入施設としての建物内の安全性に係る基準	自治体への届出が必要（パリ市等の場合は、 利用形態変更の許可が必要） 年間 8 ヶ月以上居住の場合は対象外	滞在税について、仲介事業者 が納付代行（2015 年 10 月～）
スペイン （バルセロナ）	観光登録（認可）が必要 衛生基準・避難経路・部屋数・部屋設備等の規定 建築基準・防火基準・都市計画の基準	自治体の許可、利用者へのサービス保障、利用 者の身分証の登録と警察への情報提供	なし
イタリア （ローマ）	自治体への届出が必要 部屋数・バスルーム・朝食用スペースの規定 防火、都市計画の規定	営業に当たっては事前の自治体への届出と承認 が必要 ベッドルーム数、部屋の広さ等について規定 あり	
オーストラリア （NSW 州、VIC 州、 QLD 州）	各州法に基づき事業許可等が必要 建物の分類に応じて構造・防火要件が規定 自治体で立地規制がある場合には許可が必要	QLD 州ではパーティー利用について制限できる 旨の州法 これに基づきゴールドコーストではパーティー 利用について禁止（2014 年～） 構造規制、立地規制について改めての許可の 要否について訴訟になった	なし
アメリカ （ニューヨーク）	市への登録が必要 構造・防火に関し、それぞれ一般住宅以上の規定あり （仕切壁、出入口・警報器の掲示等） 立地制限あり	3 戸以上が入居する共同住宅で、入居者が不在 の状態、30 日未満の貸出を行うことは違法 これ以外の建築物でも、許可なしに使用用途 を変更し短期滞在の貸出を行うことは違法	なし
シンガポール	ホテルとしての登録・許可等が必要 部屋の広さ、照明・換気等の構造規定あり 防火設備と避難経路等の規定あり	左記については、商用ホテルの規制であり、 住居を利用した宿泊サービスには適用なし 住居の賃借について、6 ヶ月未満の賃借は禁止	なし

（資料）厚生労働省資料より富国生命作成

3. 国家戦略特別区域法による民泊と今後の動向

民泊需要の高まりを受け、国家戦略特区において「外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間使用させ、滞在中に必要な役務を提供するものについて、区長の認定を受けることにより、旅館業法の規定が適用されない」とされ、民泊が解禁されることとなった。この解禁を受け、東京都大田区では 2016 年 1 月に条例を施行、2 月には第 1 号の認定がなされた。しかし、制度導入から 1 ヶ月での申請件数はわずか 3 件であり、民

泊への期待とは裏腹に非常に少ない数となっている。旅館業法の適用外ではあるが、それに代わる民泊の条例の条件を満たすことが難しいからである。

図表 4. 大田区民泊条例のポイント

1. 事業の用に供する施設を使用させる期間
期間は、地域のホテルや旅館との役割分担、主として外国人の1施設における滞在期間等を総合的に考慮して7日以上とする。
2. 立入調査等
区長は、職員に、認定事業者の事務所又は外国人滞在施設に立ち入り、又は関係者に質問させることができることとする。
3. 近隣住民への事業計画の周知
認定を受けようとする者は、あらかじめ事業計画の内容について近隣住民に周知にしなければならないこととする。

(資料) 大田区ウェブサイトより富国生命作成

1の施設の滞在期間については6泊7日という最低宿泊日数の縛りがある。観光庁の調査によると、2015年における羽田から観光・レジャー目的で入国した外国人の平均泊数は7.4日であり、1ヵ所に滞在し続けるとは限らないため厳しい条件と言えよう。また、上記のポイント以外に民泊の事業が実施可能な区域について、大田区ではいわゆる閑静な住宅街は除かれることとされている。当該エリアに見知らぬ旅行者がやってくるという周辺住民の心配が排除される。一方で、社会問題化している空き家を宿泊施設不足の解決策の一つとして有効活用することには繋がりにくく、この点は引き続き検討される課題となる。

また、厚生労働省が観光庁と共同で進めている「民泊サービス」のあり方に関する検討会での議論を踏まえ、民泊サービスに関する当面の対策として、旅館業法の「簡易宿所」の枠組みを活用することが決定し、2016年4月1日から「民泊」が許可制となった。簡易宿所の構造設備基準を緩和し、旅館業法の許可を取得しやすくしている。

更に、中期的には民泊を旅館業法外とすることも含めて検討が続けられている。

4. まとめ

一般社団法人新経済連盟が2015年10月に発表した政策提言によると、ホームシェア(=民泊)によってインバウンド消費を含めた合計10兆円台の経済効果が生み出されるとされており、GDPの拡大を目指す我が国にとって非常に大きな位置づけとなる。宿泊施設不足によって観光需要を取り込めなければ相当額の機会損失となるため、宿泊施設の新規供給は待ったなしの状況である。法律、衛生、住民とのトラブル、治安等の問題をひとつずつ解決し、宿泊する外国人だけではなく受け入れる側の日本人も安心して生活できるようなシステムの構築が重要である。

日本には多くの外国人を魅了する独自の文化や価値観があり、日本の「おもてなし」の心は多くの外国人に感動を与えるものである。民泊が宿泊の一制度として広がるためには、異国の文化に触れようとする相手を想う気持ちが大切であり、単なる器の用意に止まらず、彼らとの相互理解を深める機会にもぜひしたい。

民泊が、観光という成長分野の一部として、日本が再び力強い経済を取り戻すひとつのきっかけとなることに期待する。

(株式会社グループ 中下 知子)