

「民泊」について

1 はじめに

最近、様々なメディアで「民泊」という言葉が取り上げられるようになりました。「民泊」とは、旅行者などが一般の民家に宿泊することを意味する日本語の表現で、ホームステイと同義で用いられることもありますが、話題となっているのは、宿泊者が対価を支払う場合の「民泊」です。

日本を訪れる外国人観光客の数は年々増加しており、東京や大阪、京都といった観光地では宿泊施設が不足し、予約の取りづらさや宿泊料の高騰が問題となっています。そのような中で、マンションの空き室などを利用する民泊は、宿泊料の安さや国内外の民泊仲介サイトの広がりによって利用者が急増しており、施設数も増加の一途をたどっています。

しかし、旅館業法に則った許可を得ていない無許可営業の民泊も多いと思われ、主に周辺住民との間で様々なトラブルが起っています。平成 27 年 12 月には京都のマンションで外国人観光客用の宿泊施設を無許可で営んだとして、旅館業法違反の疑いで不動産管理会社など三社、関係者三名が書類送検されました。そのため、国の有識者会議では、民泊を旅館業法の「簡易宿所」と位置付け、許可制とする方向で議論が進んでいます。

一方で、国は東京や大阪、京都といった一部の都道府県を国家戦略特別区域に認定し、当該区域内で一定の要件を満たす民泊は、旅館業法の規定を除外する（※1）としています。

今回の豆知識ではこの「民泊」に関する諸問題と、それに対する今後の動きを見ていきたいと思えます。

（※1）旅館業法の特例（国家戦略特別区域法第 13 条関係）

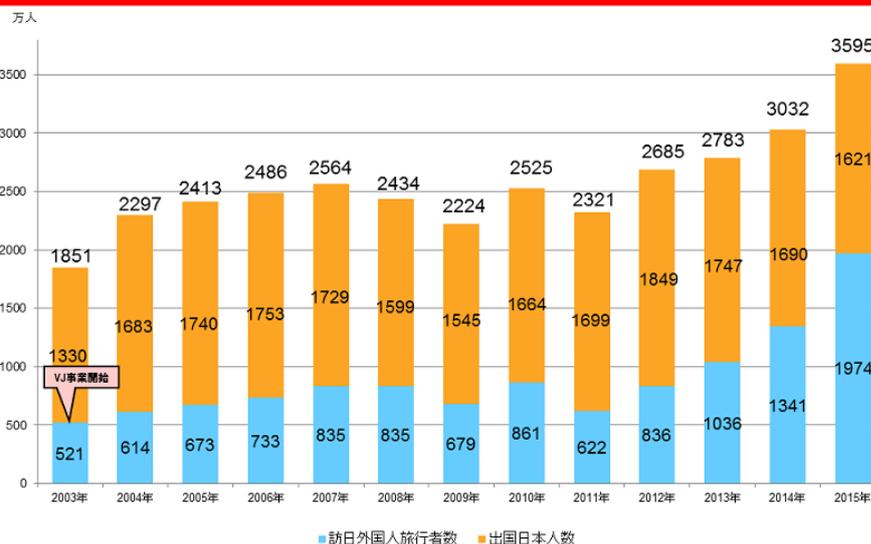
外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、外国人旅客の滞りに必要な役務を提供する場合に旅館業法の適用除外とする。

（注）一定期間以上：7 日から 10 日までの範囲内において条例で定める期間以上

2 外国人旅行者数の増加について

日本政府観光局の発表している統計資料によれば、訪日外国人旅行者数は平成 27 年で 1,973 万 7 千人となっており、平成 24 年以降、4 年連続で増加しています。

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移



平成 28 年 1 月 19 日付の報道発表資料によれば、2015 年の訪日外国人旅行者数は前年比 47.1% 増の 1,973 万 7 千人で、過去最高であった 2014 年を 600 万人余り上回り、1970 年以来 45 年ぶりに訪日外国人旅行者数が出国日本人数を上回ったとのこと。

このところの民泊の増加には、このような訪日外国人旅行者数の増加に伴う宿泊施設の不足が背景にあるものと考えられます。

3 「民泊サービス」のあり方に関する検討会について

厚生労働省と観光庁の有識者会議は、平成 27 年 11 月より「民泊サービス」のあり方に関する検討会を開いており、平成 28 年 1 月 12 日の第 4 回検討会では、一般住宅に有料で観光客らを泊める「民泊」について、現行の旅館業法の「簡易宿所」に位置づけ、許可制とする意見で一致しました。これにより無許可営業など違法状態を解消し、適正利用の拡大を目指すのが狙いです。

また、民泊として貸す部屋に家主が居住していないケースについては、宿泊者の本人確認や緊急時のトラブルに対応できる管理体制を許可の前提とし、マンションなど共同住宅の場合は、賃貸借契約や管理規約に違反していないことの確認も求める方針です。

旅館業法の「簡易宿所」にはカプセルホテルや一部の民宿、ペンションなどが含まれます。現行基準では「客室の延床面積が 33 平方メートル以上」と規定されていますが、民泊に限っては、この条件を緩和して簡易宿所として許可を取りやすくするよう検討されています。今のところ、延床面積の基準としては「1 人当たり 3.3 平方メートルに収容定員を乗じた数」とする方針で、平成 28 年 2 月 9 日から一般の意見公募を開始しています。この結果も踏まえて旅館業法の施行令を改正し、平成 28 年 4 月 1 日から施行する予定としています。

ただ、宿泊者名簿の作成は治安面や感染症対策の観点から、全ての旅館業者と同様に義務付ける方針です。一方、家主が部屋に居住し一部を貸し出すような「ホームステイ型」の民泊については、比較的トラブルが起きる可能性が低いとみられ、旅館業法の適用外とすることも検討されています。

4 国家戦略特別区域における旅館業法の特例について

一方、国は国家戦略特区で民泊への規制緩和を打ち出しています。

国家戦略特別区域法第 13 条に規定する特別区域に認定されれば、都道府県知事の認定を受けた外国人滞在施設経営事業には、旅館業法の規定の適用が除外されることになります。この国家戦略特別区域には、平成 28 年 2 月現在、1 東京都、神奈川県及び千葉県成田市、2 大阪府、兵庫県及び京都府が認定されています。

ここでいう「外国人滞在施設経営事業」の要件としては、次のものが挙げられます。

- ① 当該事業の用に供する施設であって賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるものの所在地が国家戦略特別区域にあること。
- ② 施設を使用させる期間が 7 日から 10 日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあっては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。
- ③ 施設の各居室は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 一居室の床面積は、25 平方メートル以上であること。

ただし、施設の所在地を管轄する都道府県知事が、外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

- イ 出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。

- ウ 出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。
 - エ 適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。
 - オ 台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。
 - カ 寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。
- ④ 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。
 - ⑤ 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。
 - ⑥ 当該事業の一部が旅館業法第 2 条第 1 項に規定する旅館業に該当するものであること。

※旅館業法第 2 条第 1 項

この法律で「旅館業」とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいう。

認定事業者が行う認定手続が上記の政令で定める要件に該当しなくなったと認めるときは、都道府県知事は認定を取り消すことができます。

外国人滞在施設経営事業は旅館業ではなく不動産賃貸業となるため、宿泊者名簿の記載義務がなく、施設使用中における居室の衛生管理は滞在者の自己管理に委ねられる等、旅館業法の適用を受けるホテルや旅館等とは規制の程度が異なります。

このことから、国は関係自治体からの要望を踏まえ、テロ対策・感染症防止の観点や近隣住民とのトラブル防止の観点から、滞在者名簿の備付や立入調査、近隣住民の不安を除去するための措置等を盛り込んだ通知を平成 27 年 7 月に発出し、同年 9 月 15 日に改正省令を公布・施行しました。

この国家戦略特区における旅館業法の特例を受けるためには、当該施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあっては、当該保健所を設置する市又は特別区）が民泊についての条例を制定し、その条例が施行されることが必要です。

平成 27 年 10 月 27 日には、大阪府が全国に先駆けて民泊条例を可決し、政令指定都市及び中核市の 6 市（大阪市、堺市、高槻市、枚方市、豊中市、東大阪市）を除いた 37 の市町村が条例の適用対象となりました。この 37 市町村の中で、市街化区域のうち工業専用地域を除く全地域で民泊を実施すると決めたのは、平成 28 年 2 月時点では 5 市町村（守口市、大東市、泉佐野市、能勢町、忠岡町）に留まっています。あとは、市街化区域のうちホテル・旅館の建築が可能な地域において実施すると決めたのが 28 市町、現時点では実施しないと決めたのが 4 市となっています。

平成 28 年 1 月 29 日には東京都大田区が民泊条例を施行しました。条例では滞在期間を 6 泊 7 日以上とし、付近の住民への説明義務等の規定も定められ、区が立入調査の権限を持つとされています。しかし、条例に罰則は設けられておらず、規定の実効性をどこまで担保できるかは未知数です。

5 京都市民泊施設実態調査の中間報告について

京都市では、「京都市民泊施設実態調査」を実施し、市内における民泊施設の実態把握に取り組んでおり、平成 28 年 1 月 25 日に中間報告が為されました。京都市は上記国家戦略特別区域に認定されていますが、平成 28 年 2 月現在、民泊についての条例は制定されておらず、旅館業法の適用除外を受ける施設はありません。

この調査における民泊施設とは、調査対象とした民泊仲介サイトに掲載されている施設とされています。

調査期間は平成 27 年 12 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日までとされており、調査内容としては、
ア 民泊仲介サイトに掲載されている情報の調査
イ 都市計画法に基づく用途地域の適合及び旅館業法に基づく許可の確認
ウ 関係者に対するヒアリング調査（一部アンケートによる調査）
となっています。

中間報告では、1 サイトで京都市内の民泊施設（約 3,200 件）の約 8 割を掲載している最大規模の民泊仲介サイト（airbnb）を対象に、上記アの調査結果が公表されています。

① 区ごとの施設数及び施設タイプ

市内では 2,542 件の民泊施設が「airbnb」に掲載されており、下京区、中京区、東山区で半数以上（1,379 件 54.2%）を占めています。

戸建の割合が 34.6%、集合住宅の割合が 62.2%となっており、集合住宅が高い割合を占めています。

施設タイプ別に見ると、戸建においては、一棟貸しが約 57%、部屋貸しが約 40%となっている一方で、集合住宅においては区画の一戸貸しが約 87%、一戸内の部屋貸しが約 12%となっており、大きく傾向が異なっています。

また、複数のゲストが相部屋で宿泊するシェアルームについては、該当する施設がほとんどないことから、多くの施設が宿泊者に対して個室を提供していることが窺えます。

② 施設所在地の特定について

掲載された 2,542 件について、掲載情報により施設所在地の特定ができたのは全体の約 4 分の 1 である 679 件（26.7%）であったとのことです。また、所在地の町までは確認できた施設が 1,734 件（68.2%）であり、区までしか確認できなかった施設が 129 件（5.1%）であったそうです。

③ 運営しているホストの住所地

京都府外在住者（国内）が 26%であり、海外在住者も 2%となっているなど、約 30%が京都府外から運営している状況です。京都府内在住者は 70%弱となっており、京都府内在住者のうち、京都市内在住者の把握は困難となっています。

また、施設タイプ別に運営者の住所地を見ると、戸建住宅では京都府内在住者が約 76%、京都府外在住者が約 22%ですが、集合住宅では京都府内在住者が約 64%、京都府外在住者が約 29%となっており、京都府外在住者の方が集合住宅で民泊施設を運営している傾向が強いことが分かります。

④ 一泊当たりの料金の分布

一泊当たりの料金の分布を見ると、6,001 円～12,000 円の施設が多く、料金的にはビジネスホテルなどとほぼ同額が設定されている施設が多いことが分かります。

⑤ 宿泊可能人数

2～3 人の施設が半数以上（1,298 件 51.1%）を占めており、市内全体の民泊施設の最大宿泊可能人数は約 1 万人となっています。

⑥ 最低宿泊日数

1 泊が半数以上（1,390 件 54.7%）を占めており、国家戦略特区を活用した外国人滞在施設経営事業における最低宿泊日数となる 6 泊 7 日以上を設定している民泊施設は約 1%に留まっています。

京都市は、最終報告においては、調査対象としている残り 7 サイトの調査を行うとともに、施設所在地の都市計画法に基づく用途地域の適合性や民泊施設における旅館業法の許可の有無につ

いても確認を行うとしています。また、民泊施設周辺の地域住民や民泊仲介サイト運営事業者等、関係者に対するヒアリング調査を行い、より詳細な状況を把握するとしています。

京都市の門川市長は、平成 27 年 11 月 20 日の記者会見で、この実態調査の結果を踏まえ、民泊についての条例の制定が必要かどうかを検討したいと述べています。

6 おわりに

国家戦略特別区域における旅館業法の特例を受けない民泊に関する法整備は今現在進行中であり、急増する民泊に法整備が追いついておらず、周辺住民との間で様々なトラブルが起こっているのが実情です。しかし、法に則った民泊サービスは、宿泊施設の不足や増加する空き家の問題を解決する有効な手段であり、不動産の有効活用につながる新たなビジネスチャンスとなるものと思われまます。

また、大阪市が平成 28 年 1 月 15 日付で民泊条例を可決成立させており、国家戦略特区の枠内での民泊事業も発展していくことが期待されます。大手不動産業者の大京が平成 28 年春を目途に東京都大田区で約 100 戸の空き家を買収して改装し、宿泊先を提供する計画であると報じられる等、企業の民泊事業参入の動きも広がりつつあります。

私たち不動産鑑定士は鑑定評価だけではなく、不動産のプロとして、コンサルティングという形で不動産の有効活用のお手伝いをすることもあります。今後は、民泊という新たな視点も盛り込み、お客様のお役に立っていきたいと考えております。

以 上

参考文献

日本政府観光局 「統計情報（2015 年 12 月および年間推計値）」

http://www.jnto.go.jp/jpn/news/data_info_listing/pdf/160119_monthly.pdf

観光庁「「民泊サービス」のあり方に関する検討会」

http://www.mlit.go.jp/kankocho/page06_000093.html

京都市「京都市民泊施設実態調査の中間報告について（速報）」

<http://www.mlit.go.jp/common/001117073.pdf>