

「民泊って！」・・・日本における民泊規制緩和に向けた枠組みと今後の取り組み

今まで民泊というイメージは、民家で空いている部屋にお客様を泊めてあげる（ホーム・ステイ）という感じで、料金の授受についてはあまり考えてはいませんでした。

ここ数年、訪日外国人の数が増え、大阪府や東京都大田区が国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例（民泊）の条例制定ということで『民泊』というワードが注目されています。私も東京都大田区に分譲マンションに住んでいますが、昨年末に管理組合より民泊に関するアンケートが配布され、後日マンション規約上民泊は認められないという文書が掲示板に貼られていました。

2020年の東京オリンピック・パラリンピック招致が決まってから、民泊という言葉がさらに注目され始めてきました。訪日外国人の数は、2014年1,341万人、2015年は、当初政府が2020年までに2,000万人まで増やすとした目標まであとわずかの1,973万人となっています。

この増加は当分続くと考えられ、2020年までの目標を3,000万人と再設定されています。インバウンド（訪日外国人旅行）に伴う消費への期待は大きいですが、急激な訪日外国人の増加に伴いその需要に供給が間に合わず、宿泊施設の部屋不足の為、『民泊』が注目されている背景があります。そしてもう一つは、ネットの仲介サービスの存在です。2008年にスタートしたアメリカのウェブサービス『Airbnb（エアビーアンドビー）』によって全世界に広まった民泊という宿泊形態は、現在190か国以上で150万戸を超える部屋が登録されています。日本でも利用者が増加していて、主に外国人観光客を相手に宿泊料を受け取り、自宅の空部屋を貸し出します（外国では全てホーム・ステイ型）。民泊が宿泊施設の不足を解消し、利用者も安い値段で利用でき、オーナーにも効率の良い収入原になっています。しかし一方で数々のトラブルが発生して、問題となっているケースもあり、法的な問題も含め議論が進められています。本来、料金を受け取って宿泊させる場合、旅館業をしていることとなります。

旅館業法上の形態は4つに分類されます。

- ホテル・・・10部屋以上でフロントが必要
- 旅館・・・5部屋以上でフロントが必要
- 下宿・・・1か月以上の宿泊
- 簡易宿所（カプセルホテル、ドミトリー等）・・・33㎡以上

現時点では民泊の枠組みはどれにも当てはまらず、法的にはグレーゾーンだったのですが・・・『国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例（民泊）』

が平成25年12月に法的に制定されており、大阪府や東京都大田区で本格的に動き出しています。

東京都大田区の特区の枠組みの民泊は、今年1月より運用が始まり2月に3物件の認定がされました。宿泊は通常2～3泊なので、条例では「6泊7日」というルールがあり、ハードルは厳しいようです（1室の延床面積25㎡以上）。また、厚生労働省は特区の民泊と別の枠組みの中で検討会が開かれ、4月1日に解禁する方針が示されました。民泊をカプセルホテルなどと同じ『簡易宿所』の営業許可に基づき、客室の延床面積を33㎡以上と定めていましたが、改正後は利用客10人未満の場合、一人あたり3.3㎡以上、設置を推奨しているフロントは不要としましたが、利用者の安全のため建築基準法、消防法の規制は緩和しない方針です。住宅地での認可は認められませんが、これにより民泊可能物件が多少増えることが見込まれています。





このうち、一般家庭に宿泊する「ホーム・ステイ型」の民泊が議論され、旅館業法の営業許可が無くても自治体に届け出を出せば営業を認める方針を決めています。また、政府が住宅の空室を宿泊施設とする民泊の普及に向け検討している新法の概略がわかってきました。物件の管理業者を登録制とし、民泊利用者と近隣住民との間で起きたトラブルの対応を義務付ける。責任の所在と問題への対応を明確にして、違反があった場合は営業を禁じるなどの措置がとられます。その代わりに宿泊日数の短縮（1泊2日～）や住宅地での営業を認める等の条件の緩和を検討しています。

『管理責任を負える業者』として宅建業者や旅館業者を想定していて、業者に鍵の引き渡し、本人確認、名簿への記帳、ごみ出しルールの徹底などの義務を負わせるなどとし、2017年の通常国会への法案提出をめざし有識者によって新法の中身をつめています。

先行する特区の民泊や旅館業法の民泊の枠組みは新法の枠組みと併存する予定ですが、使い勝手の良さから新法の枠組みの制度を活用する業者が増える見通しです。今後の取り組みとして民泊の規制緩和は、深刻化するホテル不足と訪日外国人の受け入れ態勢整備の一環として進められてきました。しかし全国の宿泊施設の稼働率は、ホテル8割、旅館4割、簡易宿所は1割程度です。また東京都の場合、宿泊者の7割が観光以外の目的で宿泊しています。つまり宿泊施設不足は大都市圏に限られ、観光客よりビジネス客には深刻な問題で、さらに地方の宿泊施設では宿泊客の低迷が課題ともなっています。日本が目指す観光立国としては、大都市圏で泊まれない団体の客が地方の宿泊施設を利用することで地方創生の契機となっていく点と、訪日外国人の利用する民泊と国民が利用できる民泊の双方を促進し、低迷する国民の国内観光の促進にも地方創生の一環となることが望まれています。

オーナー様の中には民泊に興味をお持ちの方がいると思います。メリットとしては月々の家賃として部屋を貸すより、宿泊客の短期利用を受け入れる方が、収益が上がります。

例えば月額20万円の賃貸の都市部のマンションを民泊に回すと1泊2万円から2.5万円の料金を設定できます。月に20日間の稼働で、月額賃料の2倍位の収益が期待できます。1DK（15㎡）の間取りで4人が標準ですから一人当たり4～5000円でユーザーも安価に利用できるわけです。しかし、空港から直接アクセスできる交通機関があるような利便性の良いエリアでないと、成功するのはかなり難しいと思われます。都内ですと23区内、特に新宿、池袋、渋谷あたりが人気で、神奈川では横浜、新横浜です。しかし鎌倉等も人気があり、そこを起点にして富士山や富士五湖、伊豆へ観光に行くようです。

実際、15室稼働している経験者（現在の規制下では「違法貸しルーム」）によると、中国人を含む東南アジアからの旅行者が90%、欧米人が10%、日本人も少数ですが利用しているとのこと。ピークは12/25～1/4で、Airbnb経由で3倍にも利用料があがるので、次々とアクセスしてきて目が離せないと言っていました。支払いは全てカードで一括払、入居時に問題がないとAirbnbから所定の手数料が差し引かれ振り込みされるそうです。クレームは階下との騒音問題以外殆どなく、紛失するのはバスタオル位で、退去後の器物の棄損もなく、クリーニングも通常の対応で十分だそうです。今トラブルになっているのは、先の経験者のように通常の住まいで数十戸も賃借し、民泊として無断転貸しているケースですが、中々入居が厳しい賃貸物件を狙い、ネットを通して、外国の旅行会社や旅行者から直接に依頼を受け、貸し出しているケースが国交省の是正指導の対象になっています。因みにAirbnbは紹介するだけでトラブル等は一切ノータッチ、当事者同士で解決しなければなりません。当社でも色々な角度から民泊を検討していますので、興味のあるオーナー様は当社に問い合わせいただければ、最善のコンサルティングが出来るかと思います。