



民泊の最新事情

民泊に関する法整備の現状と課題

三平 聡史 Mihira Satoshi 弁護士

弁護士法人みずほ中央法律事務所代表弁護士。民泊などのシェアリング・エコノミーやITを駆使した新しい不動産流通に関する事業サポートなど、新しいテクノロジーに関する法律問題を多く扱い、普及に向けた取材・執筆・講演にも取り組む。

現在の宿泊サービスに関する規制

有償の宿泊サービスは原則として旅館業法による旅館業の許可を要します。この点、「簡易宿所」の許可については2016年4月に基準が緩和されました*1。しかしまだ、既存の民泊が容易に許可を取れるようなものではありません。

次に、許可が不要となる主な例外としては国家戦略特別区域法による特区民泊(以下、特区民泊)があります(後述)。

最後に、友人を自宅に泊めてお礼のお金を受け取るような「営業」の性格がない宿泊所の提供はもともと許可不要です。

民泊の実害(ヤミ民泊のトラブル)

規制をする根本的な理由は、さまざまな弊害を防止するためです。実際に民泊の被害・苦情として判明しているものを以下にまとめます。法整備はこのような弊害の防止策を具体的なルールにするプロセスとなります。

民泊の主要な実害(ヤミ民泊トラブル)

1 騒音(主に深夜)

- ドア開閉
- 間違えて別の家のインターホンを鳴らす
- 共用部分での立ち話(喫煙もある)
- 居室内の大音量(音楽・テレビの音・騒ぐ声)

2 ゴミ出しルール違反

- 分別しない・指定の日以外(退室日)に大量に出す

3 不安感

- オートロックの番号を多くの宿泊客に教えて

*1 旅館業法施行令の一部改正による。

しまう。その結果、宿泊客やリネンサービスのスタッフなど、毎日のように違う外国人や知らない人が頻繁に通過している。

4 共用施設のフリーライド

- タワーマンションのロビーやプールを大人数が長時間占拠する(高級なものもある)
- マナーが悪い・設備が傷む(ソファに土足で上がるなど)

5 連絡先不明

- 民泊サービスの運営者(区分所有者)が分からない
- 苦情の連絡先が分からない(警察に通報するしなくなる)

特区民泊の運用状況

特区民泊はフロントが不要など、旅館業の許可よりも大きく基準が緩和されています。一方、近隣住民への説明や連絡窓口の表示が求められるなど*2、前記トラブルの防止が図られており、現在、特区民泊についての目立った苦情はないようです。むしろ迷惑行為がないという好意的な指摘もあります。

ここで、特区民泊の運用状況を紹介します(表)。

	大田区	大阪府	大阪市
事業受付開始	2016年 1月	2016年 4月	2016年 10月
認定した施設	31施設 108室	4施設 6室	31施設 67室
認定した事業者(*1)	24(6)	4(1)	25(4)
滞在实际(*2)	498(301)	63(57)	72(63)

表 各エリアの特区民泊の運用実績 2017年2月17日時点*3

※1 カッコ内は、このうち個人の数。
※2 カッコ内は、このうち外国人の数。

*2 大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン参照。

*3 「国家戦略特区 特区民泊について」(内閣府地方創生推進事務局、2017年2月20日)参照。

なお、ある大手民泊仲介サイトの物件数は、東京都内で16,000件を超えており(2017年1月1日現在)、これと比較すると特区民泊の件数の伸びはとても低いことが分かります。その主な要因は「6泊7日以上」という滞在日数の制限でしたが、2016年10月の国家戦略特区法施行令改正により「2泊3日以上」と大きく緩和されました。各自治体の条例もこれに合わせて改正されつつあります(東京都大田区を除く)。

また、福岡県北九州市は2017年1月に特区民泊の事業受付を開始しました。

政府における検討

1. 民泊新法の予定

直近の法整備の予定は、民泊に特化した新たな法律の制定です(仮称は「住宅宿泊事業法案」)。民泊新法の骨子は、2016年6月の閣議決定(規制改革実施計画)や同月の「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書として公表されています。

まず、住宅提供者(ホスト)・管理者・仲介事業者に分けて、届け出か登録が必要となります。ホストは「家主居住型」と「家主不在型」に分類され、「家主不在型」では、登録済みの管理者(事業者)への委託が必要になります。管理者は連絡窓口を玄関などの住宅の見やすい場所へ表示する義務があります。

特に重要な規制内容は、年間提供日数上限です。骨子としては、180日以下で設定する、とだけ決められています。

2. 提出予定の法案の内容

民泊新法は、2016年中の法案提出が予定されていましたが、見送りとなりました。規制緩和に反対する旅館業界と推進する不動産業界の主張が対立していたのです。主な対立点は、年間提供日数(30日以下vs180日以上)と提供日数の定義(消費者が予約可能な日の数vs消費者が実際に宿泊した日の数)でした。

結局、2017年の通常国会(3月上旬)に提出予

定の法案は年間提供日数を180日以下としつつ、自治体が条例で細かい制限をかけられるというものです(観光経済新聞2017年1月5日、産経ニュース2017年1月14日)。

3. 都心と地方の温度差

本質的にタイプの異なる「家主居住型」と「家主不在型」の分類は、単なる規制の設計上の便宜ではなく、都心部と地方での民泊に対する印象の違いもみえてきます。

(1) 家主居住型

家主居住型は、オーナーとのコミュニケーション、日本の文化の体験という側面が強いタイプで、ホテル・旅館とは大きく異なります。本来、高い稼働率は想定されていませんが、主に地方では普及しつつあります。日常的にその家で生活している家主がいることで近隣への迷惑は生じにくく、また既存の宿泊施設との間で、マーケット上のシェアの奪い合いが生じにくいという特徴があります。

(2) 家主不在型

家主不在型は、不動産の収益という側面が強く、地価の高い都市に所在し、高い稼働率で運用されることが想定されます。サービス内容として、既存のホテル・旅館と重複し、マーケット上のシェアの奪い合いが生じます。

構造的に、収益優先のために他の要素を犠牲にする傾向があります。具体的には、テロなどの悪用リスクや近隣住民への迷惑の発生を防止する必要がより高いといえます。

既存の宿泊事業者との公平感

民泊新法などの法整備は、視点を変えると、既存の違法民泊を追認するものといえます。つまり、先行する違法サービスに先行者利得を与える、違法を助長するのです。逆に現在、法を遵守しサービスインを控えている事業者を、結果的に不利に扱うこととなります。

そもそも、現在の法規制が非常に古い時代の産業構造を前提に設計されたものであり、現在

の状況に整合しないという点が重要です。法整備においては、既存の宿泊事業者や合法民泊の

事業者の立場からの不公平感を解消することも大きな課題の1つであると思います。

民泊の抱える課題と新宿区の対応

新宿区健康部衛生課

違法民泊の現状と新宿区のこれまでの対応

旅館業法の許可なく宿泊目的で住宅を利用させる、いわゆる「違法民泊」については、2015年度以降、地域住民から多くの苦情が寄せられ、全国的に問題となっています。

新宿区の民泊に関する苦情は、2014年度は6件でしたが、2015年度95件、2016年度198件(2017年1月末現在)と急増しています。

特に、マンションの一室に泊ませる形態では、あらかじめインターネットなどで予約した外国人旅行者等が来訪し、家主や管理者が不在の状態のために利用者による騒音やゴミ出しのルールが守られない例が多く、住民の平穏な生活環境に影響を及ぼしています。

新宿区では旅館業法に基づき調査・指導を行っていますが、営業者が特定できない事例が多く、指導に従わないなど対応困難な例もあります。

このような状況を受け、2016年10月に学識経験者・区民・不動産業・警察・消防等関係機関で組織する「新宿区民泊問題対応検討会議」*4を設置し、民泊に関する課題を共有し、新宿区に

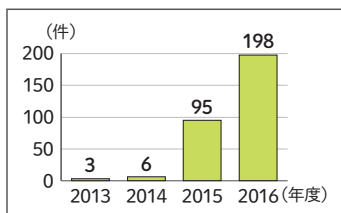


図 新宿区に寄せられた民泊に関する苦情件数

ふさわしい都市型民泊のあり方や適正なルールについて具体的内容を検討しています。このルールの内容と

しては、①区・区民・事業者の責務の明示、②民泊の適正な運営のための措置、③違法民泊の防止措置の3つを提示し、現在、新宿区ホームページに掲載し広く課題提起しています。

国の動きと今後の新宿区の対応

国は、『民泊サービス』のあり方に関する検討会」で、新たな法律による制度を導入することとし、この第193回国会で「住宅宿泊事業法(仮称)」として法案が提出され、新たな制度では、住宅宿泊事業者の届け出や、住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録などが予定されています。

都市部で想定される家主不在型の民泊に、地方創生をめざす民泊のルールを法律で画一的に適用することは、地域に混乱が生じるおそれがあるため、地域に適合したルールが必要です。このため新宿区では、2016年1月と9月に国に対し、「自治体として地域実情に合った条例制定」ができるよう要望しました。さらに2017年1月と2月に、特別区長会としても同様の趣旨の要請を国に対して行いました*5。今後、新たな法制定を踏まえ、新宿区民の安全で平穏な生活環境を守っていくため、新宿区にふさわしい「適正なルールづくり」の検討を進めていきます。

(2017年3月6日時点の情報に基づく)

*5 「新宿区長記者会見 平成29年度予算案プレス発表(P13 新宿区民泊問題の対応)」新宿区ホームページ <http://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000211557.pdf> 「地域の実情に応じて運用できる『民泊』の法制化を求める要請(2017年1月10日および11日付)」特別区長会ホームページ http://www.tokyo23city-kuchokai.jp/katsudo/pdf/yobo_290112_01.pdf 「住宅宿泊事業法案(仮称)について特別区の権限を求める要請(2017年2月3日付)」特別区長会ホームページ http://www.tokyo23city-kuchokai.jp/katsudo/pdf/yobo_290206_01.pdf

*4 「新宿区民泊問題対応検討会議について」新宿区ホームページ http://www.city.shinjuku.lg.jp/kenkou/eisei03_002077.html