

# 民泊の課題と未来

December 21, 2015

# 会社概要

事業拠点	本社（仙台市）、東京オフィス（千代田区）
グループ企業	株式会社USC三戸（青森県） 株式会社GINOW（沖縄県）
代表取締役	上山 康博（かみやま やすひろ）
設立	2012年6月19日
経営理念	ICT活用による旅行需要・交流人口の拡大
資本金	447百万円（2015年12月現在）
従業員数	60人（2015年12月現在）

## 本日のスピーカー



百戦  
錬磨

代表取締役社長

上山 康博

[現任]

株式会社百戦錬磨 代表取締役社長  
首都大学東京 非常勤講師

[歴任]

楽天トラベル執行役員（新規事業担当）  
観光産業政策検討会 委員  
旅行産業研究会 委員  
OTAガイドライン策定検討委員会 委員

# 民泊の経済的意義

観光業界

外国人増加

ギャップ是正

宿泊施設不足

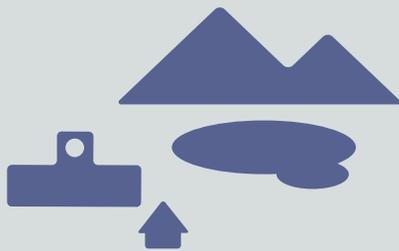
不動産業界

人口減少

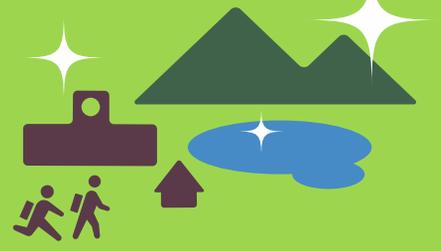
空き家増加

## 百戦錬磨の取り組み

民泊 × ICTで地方創生、田舎暮らしを民泊で体験



遊休資源



観光資源化

# 民泊で楽しむ田舎体験

今までの旅行とは一味違う「民泊」を体験しにいこう

民泊をご存知ですか？



とまりーなについて



もっとディープな沖縄



郷土の暮らしを感じる古民家



漁と食を楽しむ漁業体験



民泊で楽しむイベント特集



民泊 × 東北風土マラソン



行ってみた！民泊体験レポート



自然と触れ合う農業体験



郷土料理を楽しもう！

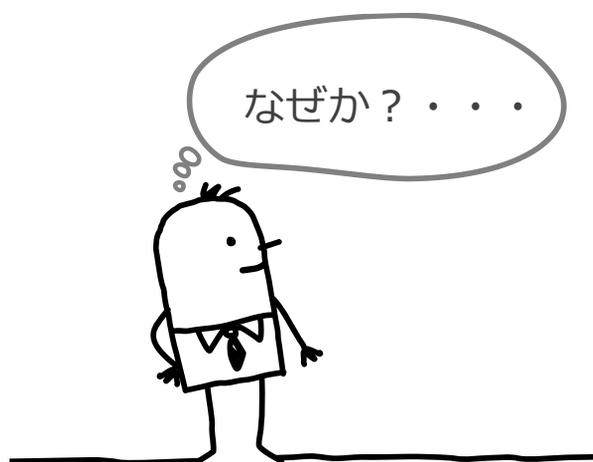
特区により民泊は拡大するはずだったが…

# 国家戦略特別区域法 第13条

【旅館業法適用除外】

## 現実には…

規制緩和は難産し、その間には脱法業者の運営する「**ヤミ民泊**」が横行



# “車の両輪”の双方に問題

## ① 現行法の遵守

「ヤミ民泊」の撲滅

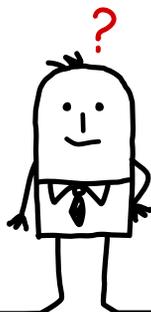
## ② 民泊規制改革

観光立国に向けた施策

解決に必要なのは…

プラットフォーム  
への規制

利用者目線での  
合理性ある規制



ホスト/ゲスト目線ではどう見えるのか

## ① ホストの目線

ヤミ民泊		合法民泊
制限無し	宿泊施設面積	25㎡～
制限無し	付帯設備	浴室 / 調理器具 等
制限無し	消防設備	火災報知機 / 誘導灯 (?)
ホスト任せで制限無し	特定認定	手数料 / 諸手続きが必要
特段のチェック無し	適法性チェック	チェックされる



## ② ゲストの目線



**国家戦略特区 / イベント民泊**  
の双方で規制内容を検証する必要がある

# イベント民泊による検証



## 福岡のイベント民泊に協力

嵐、EXILEの全国ツアーにより発生する宿不足の解消策として、「とまりーな」は福岡市からの要請があった施設を掲載

期間1：2015年 12月17日～19日

期間2：2015年 12月26日～27日

## 浮き上がってきた課題

自治体やホストが「反復継続」の判断基準に迷う  
ガイドラインの策定が望ましい

プラットフォームが適時に仲介し難い  
自治体との情報共有についてガイドラインに織込む

ヤミ民泊業者もイベント期間に民泊を実施  
ヤミ民泊の取締りや、利用者への周知が必要

イベント民泊による地方創生を実現するために  
**使い勝手のよいルール作りが必要**

# 国家戦略特区による検証 1

(参考1)

想定される民泊活用物件の類型		
物件の類型	家主の居住 ・非居住	考えられる課題（例）
一般住宅 (戸建)	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
共同住宅	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

出所) 第23回地域活性化ワーキング・グループ資料4 厚生労働省 提出資料

## 弊社の課題への対処方法例（特に家主不在型）

### 宿泊者の本人確認の対処例

- ① チェックインカウンターを用意  
(旅館業法上の玄関帳場とは異なるが、本人確認を実施する場所)
- ② ICTを活用したチェックイン  
(スマートフォンやタブレットによるオンラインチェックイン)

### 緊急時対応の対処例

- ① 書面説明
- ② コールセンター

### 騒音等による近隣住民とのトラブル防止の対処例 民泊お困りホットライン

# 国家戦略特区による検証 2

**2. 共同住宅の一部を民泊として活用する場合**

➤ 新たに設置が必要となる設備は、自動火災報知設備及び誘導灯が想定される。なお、消火器については、共同住宅と旅館・ホテル等の設置基準が同一であるため、新たな規制はかからない。

○ 延べ面積が500㎡以上の共同住宅には自動火災報知設備を設置する義務があるため、新たな規制はかからない。また、延べ面積が500㎡未満の共同住宅にあっては自動火災報知設備を図2のように設置する必要があるが、既存の建物であっても無線方式のものを用いることにより簡便な追加工事により対応可能である。

○ 誘導灯については、新たに廊下、階段等の共有部分に設置すれば足りる。さらに、避難口までの歩行距離や視認性等の一定の条件を満たせば設置は不要となる。

**【参考】自動火災報知設備の取扱い**

■ 共同住宅   ■ 民泊   ■ 自動火災報知設備が必要となる部分

① 延べ面積が500㎡以上の場合、民泊の有無によらず建物全体に自動火災報知設備が必要のため、新たな規制はなし。

② 延べ面積が500㎡未満の場合、延べ面積が300㎡以上で、民泊部分が1割を超えると、建物全体に自動火災報知設備の設置が必要。ただし、それ以外の場合、民泊部分のみの設置で可。

図1 延べ面積500㎡以上の共同住宅の場合  
新たな規制はかからない

図2 延べ面積500㎡未満の共同住宅の場合  
無線方式の導入により簡便な追加工事に対応可能

参考1 ホテル、簡易宿所等に設置すべき消防用設備等  
○消火器 - 150㎡以上の場合   ○自動火災報知設備 - 全て   ○誘導灯 - 全て(前頁注2の緩和規定の適用有)

参考2 民泊部分のカーテン、じゅうたん等は防災物品とすることが必要(高さ31m超の建築物では防災物品が必要のため、新たな規制はかからない) 2

出所) 第23回地域活性化ワーキング・グループ資料7 消防庁 提出資料

## 実際の事前確認で求められた水準 (共同住宅)

### 「ホテル・簡易宿所水準※1」の設備

- 自動火災報知機
- 誘導灯
- 防火用品

上記3点に加え、

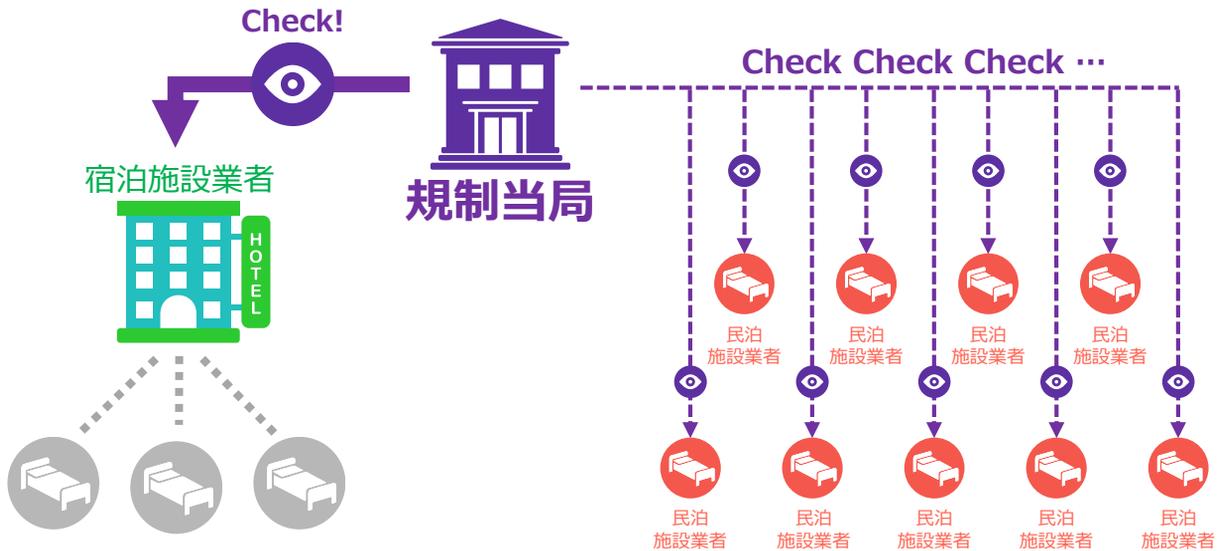
- 実地調査が必須 (個別具体的な判断のため)
- 防火扉が必要と指導
- 防火管理者の選任が必要 (及び防災計画策定)

## 「寄宿舍・下宿・共同住宅※2」よりも厳しい規制

※1：消防法施行令別表1 5項のイ

※2：5項のロ

# シェアリングエコノミーは 供給サイドが圧倒的に増加



## プラットフォームの責務が鍵



安心安全な民泊普及のために必要な3つの責務

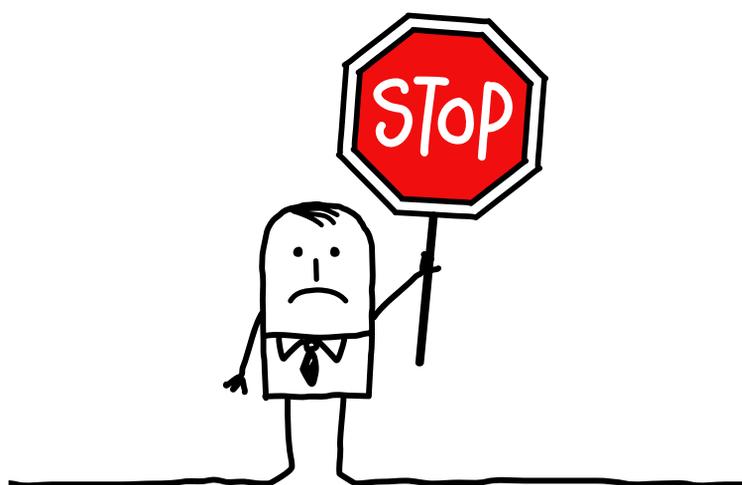
- ① 掲載物件の遵法責任
- ② 物件/利用者に関する情報開示、行政との情報共有
- ③ 保険

ルール変革時には不利益を被る人たちがいる  
シェアリングエコノミーの未来の為に必要なのは

# 公平・公正な競争環境

~~やったもん勝ち~~

~~ヤミ民泊の追認~~



# 私どもの考え

## 経済合理性に配慮した規制構築 / プラットフォーマーを活用した遵法徹底

少子高齢化が進展するなか現在820万戸有ると言われている空家の数は今後益々増加し、今よりもさらに大きな問題になる可能性をはらんでいます。そのような中、観光立国政策の奏功によって引き起こされた宿泊施設供給不足の解消手段として、今ある資産を有効に利活用すること、そしてそれらの有効な運用の為にITを活用することは、わが国の国際競争力を維持する上でも大変重要な課題であると考えます。

事実、国家戦略特区法13条は、わが国の宿泊分野におけるシェアリングエコノミー実践の試金石として2年近く前に施行されました。ところが、せっかく企図された規制緩和の運用は、地域における条例の制定という部分で難産し、その間に脱法業者の運営する所謂「ヤミ民泊」は隆盛を極めています。

なぜでしょう？

それは、現実には起こっていることに関する情報開示と、ルール違反者へのケジメ（と、それを行きわたらせる法的な根拠）が決定的に不足していたからです。事実一般の人々の知らぬ間に勢力を拡大したヤミ民泊業者たちの多くは、これまで殆ど摘発されることもなく今この瞬間も旅館業法を遵守してきた善良な事業者の築いた市場へのフリーライドを謳歌しています。業界の規制に限らず何かのルールを変えるときには必ず、既存のルールを遵守しているがために不利益を被る人達が一定数出るとは避けられません。しかし、これら不利益を被る人達の納得感なくして規制緩和は本当の意味では為し得ないでしょう。つまり、新しいルールが出来た暁に、

これまで違法に積上げられた事業の素地が何ら制裁を受けることなく追認されることはあってはならないのです。

また、新しいルールにおいては、関係者の経済合理性に配慮しなければ、「ヤミ民泊」の隆盛はとまりません。まず、ホストがルールを守るために必要となる金銭的・時間的なコストに配慮するべきだと考えます。各種コストを試算した結果、摘発される可能性が低いとたかをくくって「ヤミ民泊」を続けようとするホストも数多く存在していく状況が予測できます。

次に、消費者であるゲストにとって本当に必要なルールなのかを見直すべきだと考えます。現に100万人超のゲストが何もルールがない「ヤミ民泊」に宿泊している状況で、住宅以上の各種要件を求めることは本当にゲストにとって必要なのかは検証すべきです。また、近隣の被害についても、プラットフォームや各地域から情報を収集し、客観的な件数で検証するとともに、加害者を取り締まることが、まず実施すべきことであると考えます。

従来型の事業モデルとは違い、シェアリングエコノミーの世界では、供給側における参加者の数が圧倒的に増加します。秩序と、公平な競争環境の形成には、その市場を広くカバーする立場にあるプラットフォームこそが、遵法の徹底の為に強力なツールとして活用されるべきであり、プラクティスに問題のある業者にはしかるべき制裁を与えられる様な法的な根拠の設定がわが国の未来のためには必要であると私どもは考えます。

# Appendix



# STAY JAPAN

国家戦略特別区域法 第13条（旅館業法適用除外）を登録物件の法的根拠とした、賃貸物件を旅行者に貸し出すシェアリングエコノミーサービス。現在はホスト候補から多数の仮申込みを受けており、東京都大田区の2016年1月からの国家戦略特区活用に合わせて、サービス開始予定。

ログイン新規会員登録TOMARERUとは？



## お手頃価格で長期滞在

空き部屋を利用した新しい都市宿泊、はじまる。



### お手頃価格

空き家を利用し  
連泊にも最適なリーズナブルな価格で  
魅溢れる日本の旅を満喫ください。



### 安心の宿泊保険

安心してご利用いただくため、保険に加入しています。  
トラブルの心配をせずに、宿泊施設での滞在を  
心ゆくまでお楽しみください。



### 365日24時間サポート

電話とメールでいつでもサポート  
旅のスペシャリストが、あなたの旅を  
より快適にするお手伝いをいたします。

## 駅から徒歩一分の物件

大森駅から徒歩1分のワンルームマ...

東京都 大田区山王2丁目

★★★★☆

1泊1部屋 ¥5,000

都心へ楽々アクセス。蒲田駅側の快...

東京都 大田区西蒲田7丁目7-6

★★★★☆

1泊1部屋 ¥8,500

駅からすぐ！阪和線 日根野駅

大阪府泉佐野市日根野3990-1

★★★★☆

1泊1部屋 ¥4,100

# ヤミ民泊と特区法比較

## ヤミ民泊業者

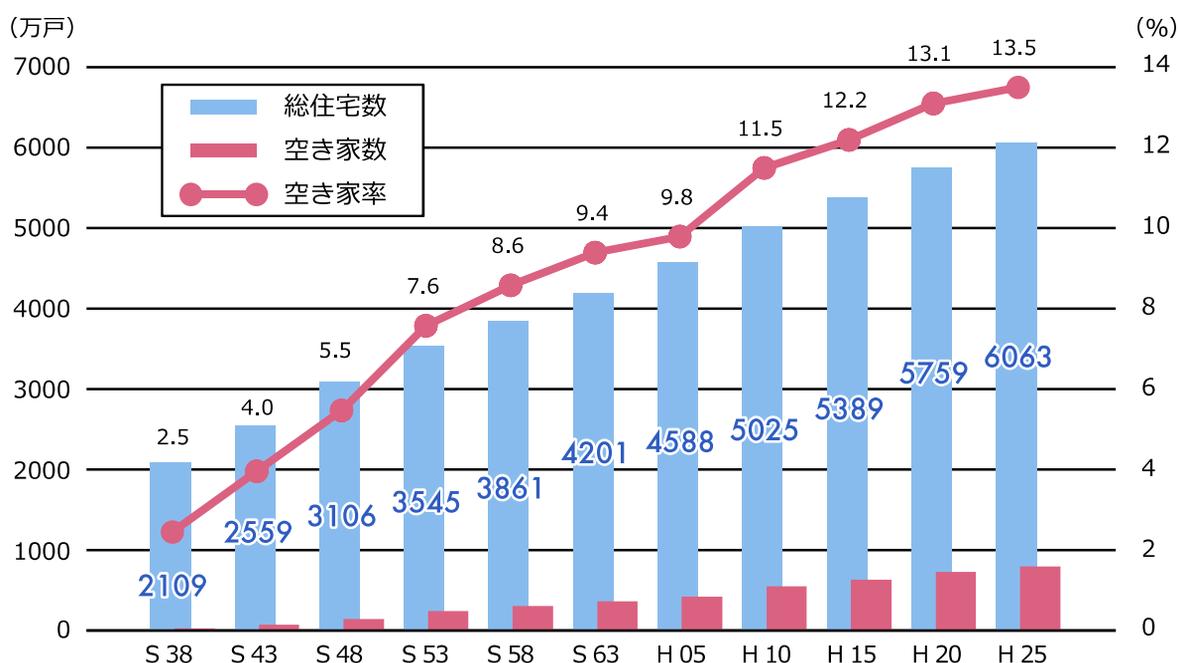
制限無し（1泊～）
制限無し（全国）
制限無し
制限無し
ホスト任せで制限無し
ホスト任せで制限無し
ホスト任せで制限無し
<b>旅館業法違反の可能性大？</b>

## 特区法13条

宿泊期間	7日～10日
宿泊エリア	条例制定済特区自治体
面積	25㎡～
付帯設備	制限あり
本人確認	対面での本人確認
近隣対応	近隣への告知
行政対応	事業者登録が <b>必要</b>
<b>合法</b>	

# 空き家問題の打開策

住宅物件のシェアリングエコノミーは、空き家/空き部屋といった遊休資産を利活用でき時代のニーズに合致



「全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移」 総務省：平成25年住宅・土地統計調査より

# 民泊制度の他国事例

## 民泊を規制強化した他国事例



アメリカ

法案未成立：44州 法案成立：6州

出所) Forbes 2015/6/15、 mashable.com 2015/7/15

例) カリフォルニア州サンタモニカ

- ・ビジネス・ライセンスの登録が必要
- ・宿泊税14%を徴収しなければならない
- ・上記の違反者には500ドルの罰金



ドイツ

繰り返し貸し出すことは「不正流用」として法律で禁止【ベルリン】

出所) gruenderszene 2014/4/30



フランス

住宅当局が旅行者を対象にした空室賃貸事業の取り締まりに着手（年間4か月超は禁止）【パリ】

出所) ウォール・ストリート・ジャーナル 2015/6/26

## 民泊を規制緩和した他国事例



イギリス

2015年3月の法律制定により、年間90日まで自宅を有料で貸し出すことが可能【ロンドン】

出所) 日経ビジネス 2015/7/16、 the guardian 2015/2/10 "Airbnb to be legalised in London"



スペイン

レンタルの前の期間中にそこに住む所有者は、年間の合計日数4か月以下で貸し出しを行うことが可能【カタルーニャ】

出所) novobrief 2015/1/15 "Cataluña becomes first Spanish region to legalize Airbnb"



オランダ

住居を所有している居住者は、観光税を納める等の条件付で年間60日以下の貸し出しを行うことが可能【アムステルダム】

出所) imexpat 2014/9/20 "Airbnb update: rules, tax and short-stay rentals"

# 登録物件の法的根拠



01

## 旅館業法

旅館業法第3条に定める、簡易宿所営業等の許可を受けた宿泊施設

02

## 農山漁村余暇法<sup>及び旅館業法</sup>

農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業を営む施設として、延床面積の要件につき規制緩和を受けた上で、旅館業法第3条に定める簡易宿所営業の許可を得ている宿泊施設

(農山漁村余暇法は旅館業法<sup>の他</sup>、建築基準法、消防法等の規制も緩和)

03

## 農山漁村での生活体験<sup>等の受入</sup>

宿泊に関して営利を目的とせず、農山漁村生活体験の対価としての指導料のみを受け取っており、各都道府県等で定めたガイドラインの内容に従っている体験施設

04

## 小規模宿泊業のための規制緩和<sup>①</sup>

イベント等を実施する際の「民泊」における規制緩和

平成27年6月30日に閣議決定した規制改革実施計画。イベント開催時の宿泊施設不足を解消するため、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するケースについては、旅館業法の適用外となる