

民泊

1. 民泊とは

日本では「民泊」自体の法令上の定義はないが、一般的には住宅の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供することを指している。当初は「旅館業法」などに抵触しない方向で「農林漁業体験民宿業」として運営されていた。ところが近年海外からの旅行者が増えたことやAirbnb（エアビーアンドビー）などのネットによる宿泊サイト普及により、トラブルや法的問題が発生するようになる。さらに都市部での宿泊施設の不足などもあって、政府も法的整備に乗り出すところとなった。

大きく分けると、以前からある「旅館業法」の範疇に入る「簡易宿泊施設」、都市部を中心とした自治体が条例で定める「国家戦略特別区域法」によるいわゆる「特区民泊」、と2018年6月15日施行の「住宅宿泊事業法（「民泊新法」）」による「家主定住型」及び「家主不在型」という4形態となる。

それぞれの特徴を把握することで、民泊への展望が開けてくるものと思われる。

2. 背景ーインバウンド（海外から日本へ来る観光客）の増加

- ・経済 日本経済が停滞しているため、海外からの観光客に活路を見出す。
- ・空き家 田舎のみならず都市部での空き家問題も顕著となり、有効活用を考える。
- ・宿泊施設 インバウンド増加により宿泊施設の絶対量の不足。
- ・ビザ ビザの緩和によりアジア特に中国からの観光客の急増。
- ・ネット ネットの普及により事前予約が容易になる。情報発信。口コミ評価。
- ・インフラ ネット環境（Wi-Fiなど）。交通（ジャパンレールパスなど）。
- ・安心 衛生や環境では定評のあるところ。
- ・安全 治安の良さは世界的にも評価は高い。
- ・経済と政治 アジアの経済発展と政治的安定により、観光客層が広がる。

3. 民泊のトラブル

- ・騒音 住宅密集地などではなおさら。
- ・ゴミ 分別などはややこしく、煩わしい。
- ・物品の盗難 アメニティーなどに止まらない。
- ・物品等の破損 故意的には困りもの。
- ・又貸し モラルの問題だが、1人で借りて4人に貸し出すなんてことをされたら。
- ・不法侵入 地図誤りで過失もある。
- ・言葉 英語も通じない場合も。
- ・文化 「郷に入れば郷に従え」日本の文化を分かって頂くよう努めよう。

4. 法規制

- ・建築基準法 「特区民泊」ではかなり緩和されることになる。
- ・消防法 設備等で細かく義務付けられる。自動火災報知機の設置がポイントにもなる。
- ・自治体の条例 各自治体により異なっており、物件所在の自治体にそれぞれ確認が必要。

5. 4 形態の一覧表

「特区民泊」については、大阪府の民泊条例の規定を挙げておきます。「民泊新法」に付きましては、平成30年6月15日より施行となりました概要を掻い摘んで掲載させていただきます。

| | 旅館業法 | 特区民泊 | 民泊新法 | |
|------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------|
| | 簡易宿所 | 大阪府 | 家主居住型 | 家主不在型 |
| 行政への手続者 | 事業者 | 事業者 | 家主 | 管理者 |
| 行政への申告 | 許可 | 認定 | 届出 | 届出 |
| 営業日数制限 | なし | なし | 年間180日以内 | 年間180日以内 |
| 宿泊日数制限 | なし | 2泊3日以上 | なし | なし |
| 宿泊人数制限 | なし | なし | なし | なし |
| 苦情受付者 | 事業者 | 事業者 | 家主 | 管理者 |
| フロント設置 | 原則なし | なし | なし | なし |
| 居室の床面積 | 3.3㎡/1人 以上 | 25㎡/1居室 以上 | 3.3㎡/1人 以上 | 3.3㎡/1人 以上 |
| 行政の立入検査 | あり | 条例で制定 | あり | あり |
| 居住専用地域での営業 | × | × | ○ | ○ |
| 自動火災報知機 | 要 | 要 | 要（緩和あり） | 要 |
| 契約形態 | 宿泊契約 | 賃貸借契約 | 宿泊契約 | 宿泊契約 |
| 目的 | 投資収益 | 投資収益 | 文化交流 | 休眠地活用 |
| 収益性 | ○ | ○ | △ | △ |
| デメリット | 要件が厳しい 費用が高つく 時間がかかる | 指定地域のみ 地域差あり 法的に不安定 | 営業日数制限 トラブル | 営業日数制限 トラブル |
| メリット | 信頼性 旅行サイト掲載可 特区以外も可 | 要件の緩和 | 交流の楽しみ 空室の有効利用 | 空室の有効利用 空家利用 |

6. まとめ

以上のことから、民泊を何らかの形でお考えの方はどの形態に沿って営業を行っていくのかを決める必要があります。収益性を目的としないで、今ある物件を有効利用したり海外からの人々と文化交流を図りたいと言っているのであれば、「民泊新法」が使い勝手が良いようです。空き別荘や空き部屋を利用し、新しいアイデアによる「おもてなし」を楽しんでみるのも一向に思います。

収益性を求める場合は、「特区民泊」又は「簡易宿所」形態となるでしょう。「特区民泊」は地域が限られているため、まずその地域に当てはまるか、がポイントになります。さらに地域によって規制が異なる為、物件ごとに確かめる必要があります。観光客の多く集まり宿泊施設の足りていない地域などでは、大いに期待できそうです。「簡易宿所」は規制が厳しく営業までに時間と費用が掛かります。しかしそれらがクリアできれば、信頼性も高くネットでの集客も期待でき

ます。宿泊日数制限もなく、利用者にとっても利便性の高いものになります。収益性を考えるなら「特区民泊」ではなく、こちらからまず検討されることをお勧めします。