

急増する「違法」民泊 合法化へ明確な線引きを

住宅やマンションに有料で外国人観光客らを泊める「民泊」が急増している。民泊の推進は、訪日外国人の受け入れを拡大し、経済活性化をもたらす効果が期待される。だがその多くは違法状態で営業しており、違法物件で重大事故が発生したり、不審人物が滞在したりする潜在的なリスクも大きい。合法的に営業できる範囲の明確な線引きと、違法物件の摘発強化が求められる。

年間52万人が利用

訪日外国人の増加により東京や大阪、京都を中心とするホテルの稼働率が高まり、宿泊施設の不足が深刻化している。これを補う形で急増しているのが、一般の住宅やマンションなどを利用した「民泊」である。

だが、そのほとんどは旅館業法の許可を得ていない違法営業であり、建物の安全性や衛生状態、ごみ・騒音など近隣への迷惑、さらには客を奪われる旅館への悪影響など、多くの問題が

発生している。

民泊仲介の代表的サイト「エアビーアンドビー」には、現在2万件以上の物件が掲載されている。東京は8千件を超えており、渋谷区、新宿区、中央区などが特に多い。

エアビーアンドビーによれば、日本での利用実績は昨年6月までの1年間で宿泊者52万5千人、ホスト（貸主）は5030人、ホスト収入は88億円に達する。宿泊日数は1回当たり3.8泊。滞在先は東京47%、大阪23%、京都15%であった。

試みに、収入をホスト数で割った、ホスト1人当たりの収入を算出すると175万円となる。ホスト数は延べ人数のため、個人別にみれば、年間収入が1千万円を超えるケースもあると推察される。この収入が、正しく税務申告されているかは定かでない。

民泊を合法的に営業するには、旅館業法の許可を得なければならない。そもそも宿泊料を受け取って人を宿泊させる営業は旅館業に当たる。宿泊とは「寝具を使用して施設を利用する」

ことであり、営業とは「施設の提供が社会性をもって継続反復される」ものである。

旅館業法では「ホテル」「旅館」「簡易宿所」の営業形態がある。形態に応じて名簿、客室数、客室床面積、フロントなどさまざまな基準が定められている。民泊の普及は、それを仲介するサイトが登場したことが大きい。だが、そこに掲載されて何度にも使われている物件は、明らかに旅館業法に抵触する。

さらに集合住宅で民泊を行うには、賃貸契約やマンション管理規約上の問題がある。

賃貸契約上の問題として、民法は、大家の承諾を得ずに借りた部屋を転貸することを禁じている。通常は賃貸契約書にも転貸禁止の規定がある。

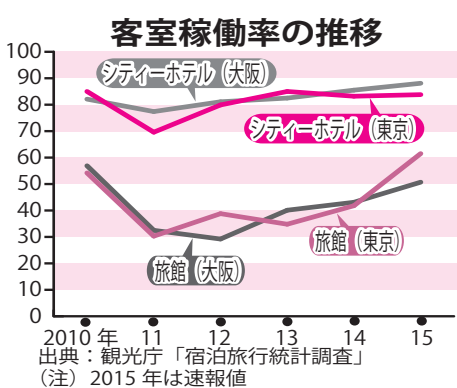
マンション管理規約は一般に「専ら住宅として使用しなければならない」などと規定している。民泊は「住宅」には当たらず、民泊として利用するには、

管理規約の改定が必要になる。

滞在7日以上が条件

現行制度で合法とされる民泊には①農家などの体験民宿である「農家民宿」②年1回（2～3日程度）のイベント開催時に宿泊施設の不足が見込まれる場合の「イベント民泊」③国家戦略特区に基づく「外国人滞在施設経営事業」がある。

特区は関東や関西の一部自治体に適用され、一定期間（7～10日）以上貸すなどの条件で旅館業法の適用から除外される。東京都大田区、大阪府、大阪市



が特区活用のための条例を制定しており、このほかに10前後の自治体が制定を検討している。大田区ではすでに業者から民泊の申請もあり、一戸建ての空き家を取得して民泊向けに改修したり、民泊にも賃貸にも使えるマンションを新たに開発しようとする動きが出ている。

しかし特区での民泊が、今後どれだけの広がりを持つかは未知数である。実際、1回の滞在期間を最低7日以上とする条件は厳しい。大阪府を訪問した外国人旅行者の調査（15年1～3月）では、5泊6日以下が59%で、平均は4.2泊だった。

特区にあるマンションの民泊利用では、管理規約への対応をめぐり、政府内が見解が分かれている。国土交通省は、民泊は「住宅としての使用」には当たらず、規約改定が必要としている。一方の国家戦略特区諮問会議は、最低7日以上滞滞在を条件とすれば「住宅としての使用」となり、規約改定は必要ないと

の立場である。

大田区は区内でも空き家率が高いが、違法物件はあまりない。そのため特区導入で合法物件を増やし、空き家の活用を進める戦略である。一方、区内でも違法物件が多い新宿区は、トラブルが多発しており、特区活用条例を制定する予定はない。特区導入が可能な自治体でも、その考え方はさまざまである。

違法物件の摘発を

安倍政権は、訪日外国人を受け入れる宿泊施設を増やし、経済活性化を図る観点から、民泊を推進する方針である。

だが特区を活用できるのは一部の自治体に限られるため、現在営業している多くの違法物件の解消にはつながらない。

特区以外での民泊合法化では、まずは旅館業法の「簡易宿所」として営業許可を取得するハードルを下げる方向だ。しかし条件を緩和しても、現状で民泊に提供されている物件がそれ

を満たすことは容易ではない。民泊の中でも問題が少ないと考えられるホームステイタイプは、より営業しやすくなる考えである。しかし現状でホームステイタイプの物件は少なく、これも違法状態を解消する決め手とはならない。

観光業を活性化させるため、民泊の拡大を求める声は強いが、不審人物が滞在する温床になり、テロ行為など国家的リスクにつながる懸念も根強い。違法物件で重大事故が発生すれば、観光地としての日本のイメージは著しく毀損しかねない。

こうした点を考慮すると、可能な範囲を明確に線引きし、違法物件は積極的に摘発していく必要があるだろう。同時に、現状では稼働率が低い旅館などへ訪日外国人を誘導する支援策など、既存の宿泊施設を活用する取り組みを、より一層強化することも必要となる。

(富士通総研 経済研究所
主席主任研究員 米山 秀隆)