

民泊の現状と展望

2020-02-01

みく

目次

1. 民泊の定義
2. 「民泊」の台頭
3. 民泊需要増加の背景
 - 3.1 インバウンド効果
 - 3.2 シェアリング・エコノミーの広まり
 - 3.3 日本の社会問題
4. 民泊の問題点
 - 4.1 近隣トラブル
 - 4.2 公衆衛生上の問題
 - 4.3 犯罪誘発のおそれ
 - 4.4 観光公害の助長
5. 旅館業法の規定
6. 民泊新法による民泊の位置づけ
7. 民泊の種類
8. 民泊の課題
 - 8.1 法律のアップデート
 - 8.2 近隣住民への説明責任
 - 8.3 違法民泊の撲滅
9. 民泊の展望

はじめに

2016年ごろからテレビ等で「民泊」という言葉をよく耳にするようになった。そして民泊の後に続く言葉は大抵「違法性」「ヤミ民泊」「騒音トラブル」といったネガティブなものばかりである。なんだか“民泊＝悪い”ことというイメージが先行してしまったようだ。民泊は新たなビジネス形態として注目されるようになり、様々な層が参入しつつある。つまり、民泊はビジネス界でのニューフェイスなので、まだ発展段階なのであって、決して民泊自体が悪いわけではない。この論文では民泊のネガティブな印象を払拭し、民泊が日本の抱える様々な問題を解決するカギとなる可能性を秘めたビジネスであることを述べた。ここでは民泊の定義から始まり、民泊の需要が高まった背景を追い、民泊とはどのようなものなのか、報道されている違法性について何がだめなのかを明らかにしたうえで民泊の秘めた可能性と展望について論じている。

概要

民泊の需要が高まったのは、インバウンド効果とシェアリング・エコノミーの発想が広まったためである。ネットやニュースで民泊の問題点として、取り上げられるものの多くは違法な民泊であり、合法的な民泊は日本の抱える数多くの問題を一挙に解決する可能性を秘めている。違法民泊と合法民泊を区別するために新たに成立したのが民泊新法である。合法的な民泊といっても法律上の種別は1つではなく、用途・目的に応じた4つの選択肢がある。民泊新法の成立は、これまで法的にグレーな部分が多く、参入できないでいた大手不動産業や観光系企業の参入を後押しした。しかしこの民泊新法には改良の余地があり、今後に期待が高まる。民泊にはまだまだ解決すべき課題が多い。民泊を運営する側だけでなく、政府、利用する側、見守る側の4者がそれぞれ民泊についての正しい知識と認識を持つことが必要だ。

1. 民泊の定義

民泊とは、住宅（戸建住宅、共同住宅）の一部または全部を活用して提供される宿泊サービスのことをいう^[1]。自宅の空き室や投資用マンションの空き室を他人に提供することはもちろん、盆や正月に親戚を自宅に泊めることも広い意味での民泊に該当する^[1]。宿泊の場を提供する際に対価をとらなければ慈善行為となり、対価をとる場合には宿泊業となる^[2]。この論文では、後者の対価をとる宿泊業としての民泊について論じる。

2. 「民泊」の台頭

民泊という言葉は 2016 年頃からニュースなどで頻繁に耳にするようになり、同年ユーキャン新語・流行語大賞にノミネートされた^[20]ことによって世間一般に広く知られた^[3]。新ビジネスともいえる民泊の主な形態は、インターネット上で民泊サイトに物件概要を掲載し、潜在的な宿泊客とのやり取りをして、利用を確定するものである^[2]。有名な民泊サイトとして、海外の Airbnb が挙げられる。

3. 民泊需要増加の背景

民泊の需要が高まった背景にはインバウンド効果による宿泊施設のキャパシティの限界と観光客の求めるものの変化、シェアリング・エコノミーの拡大さらには日本の社会問題という大きな要因があることがわかる。民泊はうまく活用すれば、行き詰った現代の日本の問題を解決するのに十分な可能性を秘めているといえる。

3.1 インバウンド効果

民泊の需要増加の大きな要因の一つとしてインバウンド効果による日本の宿泊施設のキャパシティの問題^[4]と観光客側が観光地に求めるものが変化^[8]したことがあげられる。そこで少しずつ認知されるようになったのが民泊であった。

3.2 シェアリング・エコノミーの広まり

民泊需要拡大の背景として欠かせない大きな要因としてシェアリング・エコノミーの思想の広がりがある^[2]。シェアリング・エコノミーとは、個人が保有する遊休資産（スキルのような無形のものも含む）の貸出しを仲介するサービスである^[27]

3.3 日本の社会問題

現在の日本では人口減少に伴う少子高齢化によって、地方の過疎化や全国での空き家などの社会問題が深刻となっている。

4. 民泊の問題点

新たなビジネス形態として台頭し、うまく活用すれば日本の経済回復や社会問題の解決さえも見込める民泊だが、実際には多くの問題がある。下記の民泊問題は、しっかりと法律に則って運営している民泊では、基本的には起こりえないことである。つまり、ネットやニュースで問題視されている民泊はそのほとんどが違法な民泊を指すのであって、決して法律に遵守した民泊を含めて問題視すべきではない。“違法”な民泊が民泊のイメージを下げる要因となっている

4.1 近隣トラブル

民泊の問題として避けては通れないのが近隣住民から寄せられる苦情やトラブルである^[12]。

4.2 公衆衛生上の問題

公衆衛生面上の問題も発生する^[12]。一部の民泊では、そういった細かい部分

がいい加減であることが多い。国籍を越えた不特定多数の人が出入りする場所である宿泊施設では、特に感染症やトコジラミといった害虫の発生のおそれもあり、民泊の不安要素の一つとなっている^[12]。

4.3 犯罪誘発の恐れ

公衆衛生面上の問題（4.2）で上げたように、きちんとした民泊では宿泊者の身元をしっかりと確認する工程があるが、そうでない民泊では身元確認が不十分なので犯罪者が潜伏するのには格好の場所となる可能性がある^[12]。

4.4 観光公害の助長

民泊の大きな問題の一つとしてインバウンド効果（3.1）であげた、訪日外国人観光客の増加による国内のキャパシティの問題などをはじめとする観光公害（オーバーツーリズム）がある。観光公害とは観光地にキャパシティ以上の観光客が押し寄せることで、街中の人混みや交通渋滞、トイレの不足といったインフラ問題、騒音やごみの問題、環境破壊、それらを原因とした地域住民と観光客とのトラブルが挙げられる^[24]

5. 旅館業法の規定

持て余していた物件や空き家の所有者は、これほど便利な物件の活用法がある上に儲かるなら民泊の運営を始めようと思うかもしれない。しかし、実際にはそう簡単にはいかない。民泊の定義（1.）で触れたとおり、宿泊の場を提供する際に対価をとらなければただの慈善行為で何の問題もない。しかし、対価をとる場合には宿泊業となり^[2]、場合によっては、許可を得ずに宿泊場所を提供し金銭を得ることは旅館業法に違反することになる^[12]。民泊を運営する側は、旅館業法を難しいと避けてしまう、旅館業法自体を知らない、旅館業法を無視して違法に民泊を営むなど様々なケースがあるが、全てに共通するのは旅館業法に対

する敷居の高さが原因ではないかと考える。

6. 民泊新法による民泊の位置づけ

これまでグレーゾーンの多かった民泊だが、民泊新法によって法制化されてルールが明確になり、コンプライアンスの点から参入を控えていた大手不動産業や観光系企業も参入し、さらに市場が拡大することが予想される^[14]。

旅館業法と民泊新法の決定的な違いとして、最も大切なのは営業日数の上限である。日本における民泊新法で定められた民泊とは、旅館・ホテルとの区別のため、あくまで生活の本拠として使用されている家屋、または賃貸借の期間満了後新たな入居者の募集が行われている家屋など居住のためのスペースを、一時的に貸し出す副次的なビジネスとして位置づけられており^[2]、年間の提供日数が180日以内と定められている。

7. 民泊の種類

ここまで民泊とはどういうものなのか、その問題点（特に違法民泊）について述べてきた。では、法律を守りながら合法的な形で民泊を運営する手段としてはどういったものがあるのか。現時点では4つの選択肢がある^[12]。

- ① 簡易宿所
- ② 特区民泊
- ③ イベント民泊
- ④ 農家民宿

8. 民泊の課題

4.~6. では民泊の問題点について述べたが、新法の成立（7.）などによって民泊は確実に前進していることがわかる。ここでは、今後民泊産業をさらに拡大するにあたっての課題をいくつか挙げている。民泊にはまだまだ解決すべき課題が多い。政府、民泊を運営する側、利用する側、見守る側(近隣住民)の4者

がそれぞれ民泊についての正しい知識と認識を持つことが必要だ。さらに、現在は何かと閉鎖的な民泊をもっとオープンにしていくことが、これらの課題を解決する一歩となるだろう。

8.1 法律のアップデート

2017年に民泊に関する基本的なるルールを盛り込んだ住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立した（7.）が、まだまだ改善の余地はある。

8.2 近隣住民への説明責任

民泊の問題点（4.）で触れたとおり、近隣トラブルは今後も民泊の課題となっていくであろう。

筆者は民泊運営者には周囲に対して知らせる義務が、周辺住民には知る権利が十分にあると考える。大阪ではいわゆる“民泊マーク”を観光局が制作していて、そのマークのある建物が認定を受けた民泊施設であることを広く周知し、適法民泊施設の普及促進を図っている^[17]。

全国の民泊でこのような誰にでもわかりやすい民泊マークを貼ったり、回覧板や掲示板で民泊を始めたことを掲示するなどして周辺地域に知らせるなどの施策をすべきではないだろうか。自分の住んでいる地域で民泊が始まったという情報を事前に知ってるのといないのとでは、その後抱く不安や不満の度合いが変わってくるであろう。

8.3 違法民泊の撲滅

住宅宿泊事業法(民泊新法)の成立によって、それまでグレーゾーンで運営していた民泊の合法性が随分とはっきりしたことは確かだが、まだまだ改良の余地がある新法（8.1）では抜け穴が多いと考えられる。今後民泊が抱える問題の根源ともいえる違法民泊の取締り強化を期待したい。大阪市では大阪市違法民泊撲滅チームを立ち上げた^[22]。この違法民泊撲滅チームは大阪市職員と府警の〇

Bら約 50 人で構成されており、違法民泊通報窓口を設け、通報を基に違法民泊台帳への登録や宿泊客へのアンケート、営業中止指導を行う^[23]。指導に従わない悪質な営業においては警察への告発を行うなど厳しい措置を行っている^[23]。違法民泊の取り締まりは今後さらに徹底していこう。

9. 民泊の展望

民泊は近年注目され始めた新しい宿泊業態である。したがって、まだまだ発展段階であって解決すべき課題が多い。しかしその分、それらの課題をカバーしながら市場を広げていければ、日本の抱える多くの問題を解決する可能性を秘めている。民泊の需要増の背景(3.)でも触れとおり、日本国内での民泊の需要は追い風を受け、今後もさらに高まっていくと考えられる。また、国外からの需要だけでなく、日本国内でのシェアリング・エコノミーの広まりによって他人とあらゆるものを共有することへのハードルが下がっていることでライブの遠征や大きなイベントで一時的に宿が必要となる場合など、国内からの需要も見込める。民泊を一戸一戸の個別の利活用として考えるのではなく、地域全体で民泊利用者を顧客にするといった発想もある^[2]。そうすれば地域全体で民泊を営むので違法民泊の予防につながり、周囲への情報提供の不足によって近隣住民の不安を未然に防ぐことができる得策といえる。さらに、旅行者と住民の交流を広げる交流促進型の民泊推進案もある^[19]。訪日外国人観光客の需要がモノからコトへと変遷している(3.1)ことを利用した策である。この案は利用者だけではなく近隣住民にも開かれた民泊の形態といえる。

大切なのは民泊が運営者・利用者のみならず関わる全ての人(ステークホルダー)に対してよりオープンになることである。そして、運営も利用もしない見守る側の近隣住民もただ受け身でいるのではなく、民泊を知ろうと自らアクションを起こす必要があると考える。民泊は周囲を巻き込み協働することによって、より安全で便利なものへと変わる。そうすることによって、日本の様々な社会問題と民泊自体の問題が互いに補い合い、共存またはそれ以上のプラスの効果を生み出すことが可能になるだろう。すべての歯車が噛み合うまでにはまだ時間

がかかるが、民泊は着実に前進している。

謝辞

この論文を作成するにあたり、西村和夫教授には細やかな指導をいただきました。この場を借りて深くお礼申し上げます。また、的確な指摘・助言をしてくださった演習2の皆さま、参考にさせていただいた文献・webページの著者・作成者の方々にも、心から感謝申し上げます。

参考文献

- [1] 石井くるみ, 「民泊のすべて」, 大成出版, 2018-4-20.
- [2] 浅見泰司, 民泊の現状と展望, 民泊を考える (PROGRES), 2018-5-15.
- [3] ユーキャン新語・流行語大賞全受賞記録, 閲覧日 2018-09-24,
<https://singo.jiyu.co.jp/nominate/nominate2016.html>
- [4] 張 兵, 「訪日中国人からみた中国と日本“インバウンドのあり方”」, 日本橋報社,
2016-9-22.
- [5] 訪日外客統計の集計・発表, JNTO 日本政府観光局, 2018-03-20, 閲覧日 2018-06-09.
https://www.jnto.go.jp/jpn/statistics/data_info_listing/index.html?tab=block2
- [6] 牧野知弘, 「民泊ビジネス」, 祥伝社, 2016-08-10.
- [7] 訪日外国人消費動向調査, 国土交通省 観光庁, 2017-11-15, 閲覧日 2018-09-24.
<http://www.mlit.go.jp/common/001210340.pdf>
- [8] 増える外国人観光客・在留外国人 今迫られる対応とは, KDDI, 閲覧日 2018-06-10.
http://www.kddi.com/business/column/20171031/translation_interpreter/
- [9] 平成 30 年住宅・土地統計調査, 総務省統計局, 閲覧日 2019-12-01.
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf
- [10] 平成 30 年情報通信白書, 総務書, 閲覧日 2019-12-06.
<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h30/html/nd125320.html>
- [11] 旅館業法, Wikipedia, 閲覧日 2019-12-04.
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E6%97%85%E9%A4%A8%E6%A5%AD%E6%B3%95>
- [12] 三口聡之介, 「民泊ビジネスのリアル」, 幻冬舎, 2016-12-16.
- [13] 旅館業法概要, 厚生労働省, 閲覧日 2019-12-04.
<https://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/seikatsu-eisei04/03.html>
- [14] 民泊新法完全ガイド, OZENSinsight, 閲覧日 2019-12-08
<https://blog.zens.tokyo/?p=664>
- [15] 特区民泊と民泊新法にまつわる誤解, 大阪空室繁盛, 閲覧日 2019-12-09.
<https://94284.jp/>

- [16] 佐藤康之, 不動産業から見た民泊の法的問題点“住宅宿泊事業法の施行後の対応を中心に“, 民泊を考える (PROGRES), 2018-5-15.
- [17] 民泊マークについて, 大阪市, 2019-11-25, 閲覧日 2019-12-09.
<https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000404777.html>
- [18] 観光庁、4 月から違法民泊取り締まりを強化, 新築ハウジング, 2019-02-06, 閲覧日 2019-12-09.
<https://www.s-housing.jp/archives/156213>
- [19] 矢ヶ崎紀子, 観光振興と民泊, 民泊を考える (PROGRES), 浅見泰司+樋野公宏編著, 2018-05-15.
- [20] ユーキャン新語・流行語大賞, 閲覧日 2019-12-20.
<https://www.jiyu.co.jp/singo/index.php?eid=00033>
- [21] JNTO 日本政府観光局, 訪日外客統計の集計・発表, 2019-12-20 参照.
https://www.jnto.go.jp/jpn/statistics/data_info_listing/index.html?tab=block2
- [22] 大阪市, 違法民泊撲滅チーム, 2020-01-25 参照.
<https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000434127.html>
- [23] MINPAKU.Biz, 大阪市、「違法民泊撲滅チーム」の発足式を開催。G20 までにヤミ民泊ゼロへ, 2020-01-25 参照.
<https://min-paku.biz/news/osaka-g20.html>
- [24] Morebiz 面白いビジネスを引き起こすメディア, 日本も他人事ではない「オーバーツーリズム」持続可能な観光のために企業ができること, 2020-01-24 参照.
<https://www.vision-net.co.jp/morebiz/overtourism/>
- [25] 日本経済新聞, 京都、「観光公害」への対応が課題に, 2020-01-24 参照.
<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO53940140X21C19A2LKA000/>
- [26] 東洋経済 ONLINE, 京都の「民泊トラブル激増」に苦しむ市民の怒り, 2020-01-24 参照.
<https://toyokeizai.net/articles/-/315490?page=5>
- [27] 総務省, シェアリング・エコノミーとは, 2020-01-26 参照日.
<https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h27/html/nc242110.html>