

銀行業界初の農業参入 金融業と農業の両立をどう図る? **三井住友銀行の新戦略**

# 財界

ZAikai  
a Japanese business biweekly

「1位か2位しか生きられない」  
セブン-イレブン追撃へ  
**ファミリーマート**  
上田準二の執念

夏季第2特大号

2016 7/19

◎インタビュー  
経団連会長  
榊原 定征  
富士重工業社長  
吉永 泰之  
クレディセゾン社長  
林野 宏

環境激変 英国のEU離脱、円高、株安局面へ――  
日本再生も正念場、この時期、  
経団連の役割とは何か?

本誌主幹 村田博文

表紙の人  
小松ストアー社長  
小坂 敬  
撮影 西田 豊

### 民泊とは住宅を活用した 宿泊サービス

昨年夏ごろ、知り合いのビルオーナーA氏から受けた一本の電話は、居住用に賃貸したテナントが最近はやりの海外の民泊仲介業者に登録して民泊のために又貸ししているらしく、その部屋らしい場所に外国人が入りしているようだ、どうすればいいか、との相談でした。

私は、まずA氏の貸した一室が民泊に使用されている事実を確認の上、民泊は承諾しないのでやめるように警告すること、用法違反や無断転貸により賃貸借契約を解除できることを助言しました。それが、私が民泊について問題意識をもった発端でした。

民泊とは、住宅を活用した宿泊サービスのことで、昨今の日本の観光立国志向や空き家問題への対策ニーズ、そしてここ数年の外国人旅行者の急増への対応には、ホテル・旅館の不足が指摘されている中、恰好の解決手段として、経済界で注視されています。海外の民泊仲介業者Airbnbは、空き室を短期

となるため、従来の旅館業法上でみられる簡易宿所の許可制を敷き、かつ管理事業者を設けさせて家主に代わって責任を担わせていく、という方向が出されました。

しかし、同年5月19日の規制改革会議の答申を経て6月2日の閣議決定では、家主居住型では、宿泊の年間提供日数につき180日以下の適切な日数を設定し、そうした「一定の要件」のもとで、届出制として、事業者により、利用者名簿の作成・保存、治安や衛生の管理、近隣対策など外部不経済への対応措置、マンション管理規約や賃貸借契約への違反の不在の確認などの義務を課し、住宅地域での民泊の実施を認める方向となりました(建築基準法の規制も一部解除されたこととなります)。

他方、家主不在型では、宿泊の年間提供日数を180日以下の適切な日数を「一定の要件」として定める他、管理の徹底という観点から、登録制による民泊施設管理者の存在を要件として届出制としています。民泊施設管理者に管理委託して、利用者

## インバウンド増加でホテル・旅館不足が叫ばれる中 「民泊」の最新動向と課題

飯沼総合法律事務所 弁護士  
児玉 譲 Kodama Yuzuru



こだま・ゆずる  
飯沼総合法律事務所パートナー。東京大学法学部卒業。1987年第一東京弁護士会登録。2005年～08年不動産ファンドAM会社社外取締役、07年～10年他の不動産ファンドAM会社社外役員、11年～債権管理回収会社取締役。

で貸したい人と旅行者とをインターネットで仲介するサイトによるビジネスを世界中で展開し、平成28年1月時点で、日本で2万件超、東京都でも約1万件的の仲介を展開しているとの報道もあり、「民泊は儲かる」といった論調の週刊誌も多々見受けられます。しかし、新しい動きには必ずそれと対立する既存の法制度や既存の価値観が存在します。

法制度については、民泊営業は、本来、宿泊営業を規律する旅館業法(都道府県知事の許可制で無許可営業は6カ月以下の懲役又は3万円以下の罰金)の規制の及ぶものである、住宅地域内での建築等を規制している建築基準法、その他既存の法律の規制をも受けます。

そして、民泊を規制する背景には、既存のホテル・旅館との線引きや競争条件の確保の要請や、宿泊者の安全管理、地域住民とのトラブル防止といった要請があります。しかし、民泊を既存の法規制によって縛れば、経済的ニーズに即した社会の動きを閉塞させ、却って不都合となります。

### 立法の動向 特に旅館業法との関係

そこで、民泊への旅館業法等による規制の緩和を急ぐべく政府では、当面の措置と近い将来の「新法」の制定とに分けて議論がされてきました。まず当面については、平成28年4月改正の旅館業法施行令により、民泊を、旅館業の①ホテル営業、②旅館営業、③簡易宿泊営業、④下宿営業の4種類のうち最も最も組み易い④簡易宿泊営業の類型とし、33㎡以上の面積要件であったのを、それ未満の面積でも、利用者1人当たり3.3㎡として、10人未満でも宿泊者数に応じた面積があれば可とする緩和措置がとられました。

また、近い将来の「新法」の家として、まず平成28年3月15日に政府から発表された中間整理案によると、「一定の要件」を満たす民泊については、許可制ではなく届出制として、家主居住型(ホームステイタイプ)については届出制とする一方で、家主不在型では、治安、衛生、近隣対策などの面で管理が重大問題

確認や安全、衛生、近隣対策などの管理面の他、マンション管理規約や賃貸借契約の遵守の確認を要求し、違反者は業務停止や登録取消などの制裁を受ける内容です。少し前までは、家主不在型では、施設管理者の存在を要件としつつも、旅館業法の適用(許可制)によるものとしていたのが、大きく修正されています。

ただ、家主居住型の場合は、通常は個人がホームステイのように営業するのに対して、家主不在型の場合は、事業会社が専門的に行う場合が多いと考えられ、そうであれば、民泊の営業日数の180日以下の方針は、今後の立法の動向によっては諸外国のように年間数日として具体化されかねず、そうした営業日数の制限では、彼らの営業活動は著しいダメージを受けます。

そうすると、家主不在型の民泊業者にとって、新法のもとで民泊を利用することは、敬遠すべきこととなるでしょう。そこで、こうした業者としては、通年営業をするために「新法」適用のための「一定の要件」に該当しない民泊について、先に述べた

旅館業法の簡易宿所として許可を得て、日数制限のない営業をするか、そうでなければ、後述の国家戦略特区において民泊の特定認定を受けて、やはり営業日数の制限のない民泊営業をしていくかすることになるでしょう。

### 国家戦略特区における民泊

他方で、「新法」による民泊とは別に、国家戦略特別区域法の適用があるいわゆる国家戦略特区では、当の地方自治体が民泊を認める条例を制定している場合は、民泊事業者が都道府県知事により民泊の要件を満たすとの特定認定を受ければ民泊事業ができます。大田区や大阪府がその例です。この場合、旅館業法の適用は排除されます。特定認定を受けるための要件は、事業者が特区内の施設を賃貸借契約及び付随する契約に基づき使用する、使用期間は7日ないし10日の条例による一定期間(大田区では7日間)以上であること、施設の各居室は、一居室の床面積25㎡以上で、台所、浴室、トイレ、寝具その他必要設備があること、外国語を用いた案内

があることなどの他に、宿泊者名簿の完備による本人確認、賃借による事業の場合は家主の承諾書などが特定認定の申請にあたってチェックされます。専門事業者ならともかく、一般の個人には、こうした管理面のクリアは困難なので、例えば既存のホテル・旅館にフロント業務その他管理業務をアウトソーシングしながらの民泊経営の例も報告されています。民泊と既存のホテル・旅館とのいわばウインウインの事業モデルとして今後期待されるものと思われれます。

### 最後に

「新法」では、以上の民泊事業者への規制の他にも、民泊の仲介事業者について、これを登録制として、無届出の民泊や年間提供日数の制限を超える民泊の取り扱いは禁止し、違反者には業務停止や登録取消などの規制をする内容となっています。総じて、最近のITを活用したシェアリングエコノミーについて、プラス面を活かし、マイナス面を法規制していく立法モデルとして今後が注目されます。