

令和元年度「海外不動産取引研究会」議事概要

1. 東京女子大学現代教養学部 元観光庁参事官／矢ヶ崎紀子氏の説明概要は以下の通り。

[観光立国の原状]

- ・ 日本では、「観光」と「旅行」が同義で考えられているが、「旅行」の方が大きな概念である。ふだんの生活圏を離れ、非日常の場所に行くことが「旅行」であるが、国際的には、観光・レクリエーション、ビジネス、親族・知人訪問の3つの目的に分類される。
- ・ 親族・知人訪問（「Visit Friend and Relatives」、略して「VFR」という。）は、日本の場合、割合が大きくないため、あまり認知されていないが、ヨーロッパにおいては、2～3割を占める。
- ・ 旅人は、外国人が国に入ってくるインバウンド、日本人が国から出て行くアウトバウンド、日本人が国の中をめぐるドメスティックに分類される。
- ・ 昨今、非常に大きな影響を受けているインバウンドは、観光、ビジネス、VFRの目的があるような構造となっている。
- ・ 日本の観光消費額は、日本人の国内宿泊旅行、国内日帰り旅行のいわゆるドメスティックの部分が安定して20兆円規模の非常に大きな割合を占めている。一方で、訪日外国人旅行が一番伸びており、直近の2019年度の速報値では4.8兆円を示しており、ここが成長分野である。
- ・ UNWTO（国連世界観光機関）の推計値によると、2020年度に13.6億人が宿泊を伴う外国旅行をするという予測を行っているが、2018年度に既に14億人を越えており、かなり前倒しで達成されている。
- ・ 2018年度の世界上位のデスティネーションを見ると、国際観光客数ではフランスが1位であり、ここ十数年変化はなく、スペイン、米国、中国と続いており、日本は12～14位あたりをうろろしている。一方で、国際観光収入総額では、1位は米国、スペイン、フランスと続いており、日本は9位となっているが、アジアナンバーワンの観光立国はタイである。
- ・ 訪日外国人旅行者数の推移は、2011年の東日本大震災時に一度、V字の底を打ったが、翌年から持ち直し、2013年に1,000万人を超え、2018年は3,100万人まで伸びている。
- ・ 2019年後半からの日韓の関係悪化による韓国からの旅行者減の一方、ラグビーワールドカップによる英国等からの旅行者増があり、国、地域により違いが出ている。
- ・ 世界的に外国人旅行者の特徴を見てみると、近くの国からの旅行者が非常に多く、インバウンド大国であるフランス等も6～7割が近国からの流入で占められている。日本は、アジアからの割合が85%を占めているため、もう少し遠い国等の割合を高める余地が

あると思われる。

- ・ 島国ということで英国と日本の外国人旅行者の来訪目的別割合を比較すると、英国の場合は観光・レジャーが40%、ビジネスが22%、VFRを含むその他が38%という構造になっているが、翻って日本は観光・レジャーが78%、ビジネスが14%、VFRを含むその他が8%と全く違う構造となっている。
- ・ 観光・レジャーの需要は季節、地域、イベントリスクにより、簡単に変動するため、日本は、イベントリスクに強いと言われているVFRの割合を高めていく必要がある。
- ・ 訪日外国人旅行者の消費額は、2019年の速報値では4.8兆円であり、内訳は中国が最も多いものになっている。
- ・ 訪日外国人旅行消費額と製品別輸出額を比較すると、1位が自動車で12兆円であるが、2位グループが訪日外国人旅行消費額、半導体、自動車の部品で並んでおり、訪日外国人旅行消費額がかなりの額になっていることがわかる。
- ・ 訪日外客誘致、インバウンド観光は、ソフトパワーの強化と経済活性化の2つの意義がある。ソフトパワーの強化は、草の根交流により、等身大の日本を見てもらい、実体験に伴った交流ができることである。また、外国人旅行者が、地域に入り込み、外国人がその地域を評価することにより、地域の日本人の自己評価が向上する、いわゆるシビックプライドという地域への郷土愛、プライド、誇りを創出していくことができる。他方、経済活性化は、外国人旅行者がもたらす消費そのものによる経済効果がある。また、来日し、日本の産品に対するブランドイメージを強めて自国に帰っていただくという可能性もある。さらに、外国人旅行者の増加と旅行者が自国でまた食べたいと思うような品目の輸出の増加との相関も見られる。最後は、日本ファンづくりによるビジネスがやりやすくなるという意義も想定される。
- ・ 日本政府の訪日外国人旅行者数の2020年度目標は4,000万人であり、2018年度には3,119万人というところまでできていた。一方、消費額については、政府目標8兆円に対し、2018年度には約4.5兆円の実績であり、1人当たりに換算すると目標20万円に対し、2018年度は約15万円となっている。目標達成には一人当たりあと5万円となるが、その5万円をどう伸ばすかが観光庁に課された大変重い政策課題である。
- ・ インバウンド観光においては、地方誘客を促進するステージにも入っており、地方部での外国人延べ宿泊者数を7,000万人泊にしようという目標を立てているが、2018年度では約3,800万人泊に留まっているため、目線を変え、リピーター数と日本の国内消費額の増加といった政府目標を立てている。

[宿泊形態の多様化と民泊]

- ・ 宿泊事業に消費のお金が入ると、同じ市区町村内の企業に仕入れ・材料費、外注費としてお金が回る割合が5割以上あり、同じ都道府県内を含めると8割強にもなることから、

地域内循環力がかなり強いことがわかる。

- ・ 民泊は、国家戦略特区というものがつくられて、空き部屋や旅館業法の適用外の物件について、海外の事業者たちが仲介を始めて流通がなされていったという経緯があり、旅館業法や関連業法が想定していなかった住宅宿泊事業として、民泊新法によって法律の網がかかった。
- ・ 民泊を仲介する有名な事業者として、Airbnb が挙げられるが、2019年11月時点で、世界10万の都市に700万超のリスティングを持つ規模となり、日本では約9万の物件の扱いとなっている。
- ・ 2017年の夏に、まだ民泊の法律はなかったが、外国人旅行者に日本滞在中の宿泊先のアンケート調査をしたところ、「有償での住宅宿泊」が約15%いた。国籍・地域別で見ると、シンガポールやフランス、インドネシア、オーストラリア、カナダの利用率が高く、利用者は非常に若い層となっている。
- ・ 住宅宿泊事業届出件数の推移を見ると、順調に増加している一方で、事業廃止件数も増加している。これは180日制限により、年間を通じてビジネスができないという理由から、365日営業できる旅館業法上のゲストハウスに転換しているものがあるのではないと思われる。京都も含めて、そのように指導している自治体もある。
- ・ 住宅宿泊事業法に基づく届出件数の分布は、当初は東京や大阪の一極集中であったが、それに加え、北海道、福岡、沖縄が増えてきている。
- ・ 2018年度に訪日外国人旅行者が日本滞在中に利用した宿泊施設を調査したところ、ホテルが最も多いが、有料での住宅宿泊が1割強の割合を占めている。国・地域別に見ると、オーストラリア、マレーシア、フランス、カナダが高い割合を占めている。これは、欧米豪の方々には住宅の貸借りに慣れていること、地域の暮らしを体験したいというニーズが多いからである。
- ・ 日本の宿泊形態は海外と比較すると、多様性に乏しく、地域ならではのものが少ない。しかし、日本でも民泊を含めて新しい宿泊形態が出現し、古民家の活用というものに非常に力が入るようになってきた。その他、平戸のような城の開放、農泊、アルベルゴデフーズ、グランピングといった新たな宿泊形態も出てきている。

[民泊の意義と課題]

- ・ 民泊のメリットは、民泊を好む客層、いわゆるミレニアル世代を中心とした将来を担う世代を誘致できることがある。また、民泊を介し、住民自身が観光客を受け入れ、対価を得るという活用ができることがある。
- ・ デメリットは、日常生活の騒々しさ、ごみ出しの慣習、安全面でいえば火災等の不安、家主不在型であれば、宿泊者がわからないことへの不安が挙げられる。また、地域の方々が、ビジネス目的の民泊により、地域外からの資本が入ってくる動きに対する警戒感のようなものが挙げられる。

- ・ イベント民泊という旅館業法適用外というものがあり、徳島の阿波踊り、大曲の花火大会のように一時的に観光客が増える場合に、一般の住宅の方々に提供していただくような使い方もある。
- ・ 今後の課題は、地域住民が抱えている不安への対応である。例を挙げれば、観光客と地域住民のかけ橋となる家主（ホスト）を支援していくことが大事である。また、地域によっては、民泊前提の戸建住宅やマンションが東京資本の法人により建設されている場合、問合せ先が不明なので非常に不安であるというような意見もあり、建築の際に、初期段階で地域との調整を丁寧に実施することが求められる。
- ・ 住宅宿泊事業法には、施行後3年が経過した時点で見直す旨の条項が入っているため、各自治体の条例の再検討とも併せて、今から準備しておく必要がある。

2. 松田綜合法律事務所・東京大学非常勤講師／佐藤康之氏の説明概要は以下の通り。

- ・ 住宅宿泊事業法（民泊新法）は、旅館業法違反の問題や外国人旅行者と近隣住民とのトラブル等が報道により社会問題となり、外国人の観光需要が非常に増加している中で、対策が必要ということで生まれた法律である。2018年6月15日に施行され、約1年半経過している。

[民泊新法に基づく管理義務]

- ・ 民泊新法に基づく管理義務は、家主居住型と家主不在型により主体が異なる。家主居住型の場合は、住宅宿泊事業者（家主自身）が管理責任を負い、届出からいろいろなトラブルがあったときの対応を含め、全て住宅宿泊事業者（家主自身）が行うことになっている。一方で、家主不在型の場合は、住宅宿泊管理事業者が管理義務を負う。
- ・ 家主不在型の例外である「一時的なものとして省令で定めるもの」については、日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在は不在に該当しないといった基準を示している。出張や、バカンスによる住宅提供者の不在期間中の住宅貸出しは家主不在型となり、別途、住宅宿泊管理業者を必ず入れなければならなくなっている。
- ・ 母屋に家主が居住しており、離れを民泊として提供する場合やアパートのオーナーが一室に管理室ということで居住して、その他の居室を民泊として提供する場合は、家主不在型に該当しないとされている。
- ・ 民泊事業には、清掃、寝具の洗濯、鍵の引渡し（スマートロックを使用する場合もある。）、外国語対応、家具等のレンタル等について、それぞれの専門業者に委託する場合や完全運用代行として業者に委託する場合もあるが、民泊新法上の責任主体は、家主居住型・不在型により変わる。
- ・ 当初、民泊は、既存の不動産管理業者やベンチャー企業等が住宅宿泊管理業系の団体に加入し、数もかなり増えていたが、この1年半の間に収益を上げるのは難しいため、撤

退した事業者も多く、今はかなり厳選された事業者が市場に残っている印象を受ける。

[周辺住民とのトラブル対応について]

- ・ 民泊新法の施行後は、当初懸念されていた事態はあまり起こらず、イレギュラーなトラブルはかなり減った印象を受ける。これは、新法の中で事業者や管理業者自身が、生活環境の悪影響の防止ということで必要な事項を事前に説明することになったことが大きいと思われる。
- ・ 宿泊者が近隣住民に対して何らかの損害を与えてしまった場合、その法的責任、たとえば民事上の損害賠償責任はだれに帰属するか。

第一に、行為者の主体である宿泊者本人が負担を負うことは当然であるが、現実には個人情報保護の観点から行為者の特定が難しいことに加え、特に外国人旅行者に対し訴訟を提起して損害回復を図ることは非常に難しいことから、責任追及は難しい場合が多い。

第二に、家主不在型の場合に、住宅宿泊管理業者が民事上の責任を負うことはあるだろうか。住宅宿泊事業者は、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し、必要な事項の説明義務と、苦情等への対応義務を負っているため、これらの義務に十分な対応をしていないということであれば、民事上の責任を負うことも十分あり得るが、これらの義務について十分に対応をしていれば、民事上の責任を負う可能性は低いと思われる。

第三に、住宅宿泊事業者自身はどのような責任を負うだろうか。家主居住型の場合は、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明義務と、苦情等への対応義務を負っているため、その履行を確実にすることが重要であることは前記住宅宿泊管理業者の場合と同様である。また、旅館業法では宿泊希望者との契約締結義務があり、宿泊を拒否できる場合が限定的であるのに対し、住宅宿泊事業においては特段宿泊拒否についての制限はないため、拒否するかどうかは基本的に自由である。このため、一定の責任が追及される余地はある。なお、海外では、民泊宿泊事業者に対して不当な理由で宿泊を拒否したことが人種差別であるとして問題となった例もあり、対応には慎重を期する必要がある。さらに、家主不在型であっても、アパートの一部を民泊に供しつつその他の部屋を賃貸に供している場合等は、貸主として建物を平穩に使用収益させる義務を負っているため、民泊利用者によって他の居住者に迷惑行為があった場合には、貸主は、迷惑行為を受けた借主に対して債務不履行責任を負うこともあり得る。

[賃借物件を民泊に供する場合の問題点]

- ・ ホテル・旅館と宿泊者との宿泊契約については、賃貸借、飲食物の売買、労務者のサービスの提供などを含む混合契約という解釈等がある。
- ・ 住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約は、民法上の賃貸借や売買等の典型契約のどれかに位置付けることはできず、一種の無名契約という位置付けになるだろう。

- 賃借人が賃貸人に無断で民泊事業をした場合、無断転貸や用法遵守義務違反として契約違反に当たると解釈するのが妥当である。
- 区分所有マンションでは、専有部分を民泊により利用することが想定されておらず、民泊宿泊者の出入りにより、セキュリティ上の問題等が生じる。非居住者にとっては空室利用のために民泊としての利用のニーズがあるため、管理組合において民泊を規制することができるかという問題が生じている。そういった中で、民泊禁止にする場合はその旨を規定しようということで、国交省から改正標準管理規約が示された。管理会社が入っているかなりのマンションで規約を変更し、民泊を禁止した。
- 既に民泊が行われている場合には、民泊を禁止するような規約の変更を行う場合は、4分の3以上の集会決議による。しかしながら、「規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない」とされており、民泊禁止が「区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとき」に該当すると、民泊を実施している区分所有者の承諾を得なければならないことになってしまい、事実上規約の変更は不可能となるため、上記要件に該当するか否かが問題となる。

平成10年の最高裁判例では、「一部の権利者に特別の影響を及ぼすとき」は、規約の変更等の合理性や変更したことによって受ける不利益との比較衡量により、実態判断で行われることになる。

住宅宿泊事業としてしっかり届出を行ったものについては、一定の権利性があり、利益として認められるため、規約変更自体が容易ではなく、裁判例はないが実際に禁止をするとトラブルに発展する可能性が高い。

[住宅宿泊事業法施行から1年半の法的概況]

- 住宅宿泊事業法施行から1年半が経過したが、民泊の普及が一気に進んだというよりは、期待していたほどは普及が進んでいないような印象を受ける。
- 住宅宿泊事業法の届出件数は、施行時点では2,210件であったが、2020年1月9日時点では約10倍の約2万3,000件となっている。
- 住宅宿泊事業法にかかる論点として、一番大きなポイントは、年間宿泊日数制限であり、年間180日を超えられないことが最大の壁となっている。
- 住宅宿泊事業法においては、各地方自治体の条例によって年間宿泊日数の上限を180より少なくすることが認められている。極端な例として、住宅宿泊事業をすべての期間において制限する「ゼロ日規制条例」が制定されている地域もあるが、合理的な理由がなければ法的な正当化は難しい。
- 区分所有建物において、管理規約で住宅宿泊事業法による民泊を禁止している状況下で同法による民泊が行われた場合は、管理組合から住宅宿泊事業の差止めや損害賠償請求、場合によっては、共同の利益に反し共同生活上の障害が著しいとして、区分所有法59条による区分所有権の競売請求がなされ、強制的に排除されることも理屈上はあり得る。

[旅館業法の許可を得た民泊について]

- ・ 近年の規制緩和によって旅館業法の許可については以前よりも相対的にハードルが下がった。このため、旅館業法の許可を得た民泊、特に簡易宿泊所としての民泊の例は増加傾向にある。

[その他の民泊等の状況]

- ・ 特区民泊は、国家戦略特別区域法により、国家戦略特別区域において民泊事業を行うことが認められており、東京都大田区や大阪市などで実施されている。各居室は25㎡以上、適当な冷暖房設備等を有することが必要で旅館業法の許可は不要であり、当初7日以上滞在が必要とされていたが、2016年の規制緩和で3日以上滞在で良いとされ、利用が増加した。特区でしかできない地域限定的な制度ではあるが、住宅宿泊事業法のような180日の年間宿泊日数制限はなく、民泊事業者にとっては比較的使い勝手の良い制度である。
- ・ 農林漁業体験民宿は、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律によって認められている民泊の一種である。認知度は高くはないが、農作業等の体験付き民泊には一定の需要があるものと見込まれ、地域として導入を促進する価値がある。
- ・ イベント民泊とは、①イベント開催時であって、②宿泊施設の不足が見込まれることにより、③開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いものについて、「旅館業」に該当しないものとして取り扱い、自宅提供者において、旅館業法に基づく営業許可なく、宿泊サービスを提供することを可能とするものである。イベント民泊を実施するか否かの判断は、当該イベントの開催地の自治体が行う。2016年に「イベント民泊ガイドライン」が発出され、2019年7月には同ガイドラインの改訂版が観光庁・厚生労働省により公開された。イベント民泊は、実施期間中に宿泊者の入れ替わりがない態様であり、反復継続性が否定されるため、旅館業法が適用されない。認知度は高くはないが、期間限定の宿泊施設確保という点では十分な利用価値があると思われる。

[おわりに]

- ・ 民泊は、うまく機能すれば、インバウンド観光客を中心とした旅行者のための宿泊施設の確保、空家を含めた有休建物の利活用促進、文化交流促進等のマルチ・ベネフィットが得られる事業である。
- ・ 民泊が今まで以上に普及していくには、住宅宿泊事業法の180日規制や旅館業法の規制等まだまだ多くのハードルがあり、規制緩和について検討を続ける必要がある。特に日本人には、そもそも民泊が文化として根付いておらず、まだ民泊の利用に対して踏み出せないという心理的抵抗感がある。

- ・ 東京五輪の時期に宿泊施設の不足が深刻化することにより、民泊を利用せざるを得ない状況となり、それを機に一気に民泊の普及が進む可能性は十分ある。
- ・ 各地方自治体の対応も民泊が普及するかに大きくかかわる。ゼロ日規制条例に代表されるように民泊を規制する地方自治体では当然、民泊は普及しない。
- ・ 地域の資源を使った観光客の増加を狙うための一方策として、民泊を積極的に普及する施策を講ずれば、大きく伸びる余地があると思われる。
- ・ 各地方自治体として観光施策を中心に民泊をどう使いこなすかの判断が、民泊の今後の帰趨を左右する大きな要素となる。

3. 研究会主査 日本大学経済学部教授 中川雅之氏の質疑とそれに対する応答は以下の通り。

- ・ 住宅宿泊事業法における180日の営業規制は、法理論的に意味があるのか。また、地方自治体が理解できない条例で上乗せ規制をすることについて、どのように考えているか。
→旅館・ホテルの営業が許容されていない用途地域でも、住宅という用途で住宅宿泊事業が営める。このため、365日の営業を認めると周辺住民への影響が大きいと考え、180日と設定していると考えられる。また、各自治体が定めている条例は、それぞれの自治体が、その地域の特性を踏まえ、住民の意見を聞きながら定めているということになる。

4. 質疑応答

- ・ ワンルームマンション等の空家が増加しているが、民泊に活用するような動きは出てきていないのか。
→空室のタイミングが読みづらくコントロールが難しいことや管理コストの問題により、現実的には活用は進んでいない。しかしながら、レアではあるが、一棟丸ごと住宅宿泊事業用で建てられ、180日以内の営業規制があっても利回りが確保できる物件も出てきている。
- ・ 日本がVFRのボリュームを増やすには、どういう方向性が考えられるか。
→日本は、英国等と比較すると“ルーツ”のようなVFRを獲得する手段が少ない。民泊は、親族ではなく友人・知人を増やすことにつながり、ひいては、VFRの増加に資するのではないかと思われる。

以上