

「住宅宿泊事業法施行から1年半の法的概況（旅館業法も踏まえて）」

2020/2/27

松田綜合法律事務所 弁護士 佐藤 康之

1 はじめに

- ・2017年6月9日に住宅宿泊事業法が成立し、2018年6月15日に同法が施行され1年半以上経過
- ・同法が施行されるまでの、適法な民泊…旅館業法の許可を得た民泊、イベント民泊、農林漁業体験民宿、特区民泊
- ⇒いずれにも該当しない違法なヤミ民泊が横行
- ・住宅宿泊事業法の施行により、違法なヤミ民泊の取締りが進み、同法による民泊利用が進むことが期待
- ⇒直感として、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も
- ・住宅宿泊事業法の施行と同時に改正旅館業法の施行もあり、旅館業法を利用した民泊の動向にも変化

2 これまでの住宅宿泊事業の実績

- ・2020年1月9日時点で、住宅宿泊事業の届出件数は23,368件（都道府県7,062件、保健所設置市8,430件、特別区7,876件）で、事業廃止件数が2,843件であり、届出住宅数は20,525件
- ・住宅宿泊事業の届出件数の推移をみると、施行日である2018年6月15日時点での2,210件（届出受付は2018年3月15日から開始）からみると約10.6倍
- ・住宅宿泊管理業者の登録は2,019件、住宅宿泊仲介業の登録は77件
- ・2019年10月1日～11月30日の全国における宿泊日数・宿泊者数の合計は、293,424日・314,717人（都道府県別では、東京都が131,730日・109,369人で最多、北海道（31,189日・37,326人）、大阪府（35,148日・30,042人））
- ・宿泊者の国籍別内訳をみると、日本国内に住所を有する者が98,861人（31.4%）、海外からの宿泊者が215,856人（68.6%）であり、海外からの宿泊者数の国籍別順位は、第1位が中国、第2位がアメリカ、第3位が台湾、第4位が香港、第5位がタイとなっており、上位5カ国・地域で外国人宿泊者数の53.7%を占める。韓国からの宿泊者数は以前に比べて大幅減
- ・住宅宿泊事業は、海外からのインバウンド観光客に対する宿泊施設の確保としての機能を果たすことが期待されていたが、実際の数字から見ても、主としてインバウンドの受け皿として機能

3 住宅宿泊事業法にかかる論点

(1) 年間宿泊日数制限

・住宅宿泊事業法の成立当初から、同法による民泊の普及の障害と懸念されていたのが、宿泊させる日数が年間 180 日を超えられない（同法第 2 条第 3 項）という年間宿泊日数制限の問題（実際に聞いた範囲でも、この年間宿泊日数制限があることを理由に事業参入に躊躇している例が少なからず存在）

・公益社団法人経済同友会が 2018 年 10 月に公表した「住宅宿泊事業法（民泊新法）に対する意見」にも、年間宿泊日数制限が事業者の届出が低調な理由として挙げられている。

・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 日よりも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」が制定されている例（東京都大田区や兵庫県）も）

・住宅宿泊事業法ガイドライン（2017 年 12 月 26 日策定、2019 年 3 月 15 日最終改正）においては、「本法は住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するというものであり、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない。」とされており、原則として「ゼロ日規制条例」には否定的な記載あり

・ゼロ日規制条例の是非については見解が分かれる⇒合理的理由がないと正当化が難しい

(2) 区分所有建物における対応

・区分所有建物（いわゆる分譲マンション）においては、一般的には、一住戸に一家族が居住想定⇒専有部分を民泊に利用することは想定されていない⇒民泊利用者の出入りによるセキュリティ上の問題、騒音やごみの出し方など居住ルール上の問題への懸念や苦情⇒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

・国土交通省は、住宅宿泊事業法の成立を踏まえ、2017 年 8 月 29 日に「マンション標準管理規約」を改正

⇒住宅宿泊事業法における民泊を可能とする場合は、「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用することができる。」とし、同法による民泊を禁止する場合は、「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。」とする規定例

・同標準管理規約のコメント改正版においては、家主居住型のみ可能とする場合

の規定例、自己の生活の本拠としている住宅内での民泊のみ可能とする場合（「家主同居型」とされている）の規定例、新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合の規定例、新法民泊を禁止することに加えて広告掲載も禁止する場合の規定例についても記載

- ・多くの管理組合において住宅宿泊事業法の民泊を禁止する対応が行われており、現時点までの反応としては、区分所有マンションにおける住宅宿泊事業法による民泊の運営はあまり普及するとはいえない状況

- ・仮に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

⇒管理組合から住宅宿泊事業の差止めや損害賠償請求がなされたり、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ることも。

- ・いったん管理規約で住宅宿泊事業を禁止しているところを住宅宿泊事業を許可する内容に変更するためには管理規約の変更が必要。

⇒区分所有建物の規約の変更については、「規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。」ものとされており、4分の3以上の同意を取り付ける必要があるため、変更は困難

4 旅館業法の許可を得た民泊について

- ・旅館業法の許可を得る方法での民泊…フロント設置、耐火構造、消防基準の充足等、最初から旅館・ホテルとして設計、建築された建築物においてでない限り要件を充足することは難しく、事業開始が難しいという問題

⇒近年の規制緩和によって旅館業法の許可を得た民泊は以前よりも相対的にハードルは下がった

- ・旅館・ホテル営業(以前は旅館営業とホテル営業に分かれていた)については、2018年の法改正によって、最低客室数の要件(旅館について5室、ホテルについて10室)の撤廃のほか、客室の最低床面積の緩和、玄関帳場(フロント)の基準の緩和、暖房の設備基準の廃止等の規制緩和(ただし、建築基準法の耐火建築物であること等の規制や消防法の規制は依然厳格)

- ・簡易宿所については、客室の延床面積は33平方メートル以上という営業許可基準について、2016年に規制緩和され、宿泊者の数を10人未満とする場合には3.3平方メートルに当該宿泊者の数を乗じて得た面積で足りるとされた。また、簡易宿所では玄関帳場(フロント)の設置は義務ではない(条例によって設置が求められている例は少なからずある)

- ・これらの規制緩和の背景もあり、旅館業法の許可を得た民泊、特に簡易宿所として民泊を営業している例は増加傾向

5 その他の民泊等の状況

(1) 特区民泊

- ・国家戦略特別区域法により、国家戦略特別区域において特区民泊とし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において実施
- ・特区民泊を行う施設の各居室は、原則として床面積 25 平方メートル以上、適当な冷暖房設備、台所、浴室、便所及び洗面設備、寝具等を有することが必要、旅館業法の許可は不要
- ・特区民泊は当初 7 日以上滞在が必要とされていたが、2016 年の政令改正で最低 3 日以上滞在で良いと規制緩和⇒利用増加
- ・特に大阪市では、2019 年 8 月 31 日時点で、認定 2856 施設 9,043 居室となっており、なお増加傾向
- ・特区民泊は特区でしか出来ないという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のようなものもなく、民泊事業を行う者にとっては比較的使い勝手の良い制度

(2) 農林漁業体験民宿

- ・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農林漁業体験民宿業も民泊の一種
- ・同法は、グリーン・ツーリズムを推進し、ゆとりある国民生活の実現を図るとともに、農山漁村地域の活性化を図るためには、農山漁村地域において都市住民を受け入れるための条件整備が必要との背景で制定された法律
- ・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あり

(3) イベント民泊

- ・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
- ・イベント民泊を実施するか否かの判断は、上記に照らして、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 月に同ガイドラインの改訂版公開（観光庁・厚生労働省）
- ・イベント民泊は、「年数回程度（1 回当たり 2～3 日程度）のイベント開催時」

に認められるものとされているが、1回当たり2～3日程度というのはあくまで目安（上記ガイドライン）

- ・イベント民泊には旅館業法が適用されない趣旨…イベント民泊実施期間中に、宿泊者の入れ替わりがない態様で宿泊させる場合について、反復継続性が否定されるため（反復継続しない宿泊サービスの提供行為は、そもそも事業として実施されるものではなく、また、多数人が施設を入れ替わり利用することがないことから、感染症の流行等、公衆衛生に関する問題が生じるリスクも低いと考えられることから、と説明されている）

- ・これまでの実績としては、コンサート、スポーツイベント、お祭り、花火大会等のイベントの際に実施されており、2019年7月末時点で、延べ1,288名が宿泊（「平成29年7月10日より令和元年7月25日までの間に厚生労働省に報告のあった内容」及び「観光庁調べ」）

- ・期間限定のイベントにおける宿泊施設確保という点では、十分な利用価値

6 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

⇒健全な民泊の普及は社会経済的に見て歓迎すべき

- ・民泊が普及するには多くのハードルがあるのが現状（特に住宅宿泊事業の180日規制や旅館業法の規制の厳しさ）。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

- ・現時点では、宿泊施設が予約し難い時期や場所があるが、旅館やホテルが確保できないことが常態ではない⇒民泊に頼らざるを得ない状況となるか

- ・民泊の数自体は少しずつ増えてきてはいるものの、一般人には馴染みが薄い

- ・今年開催の東京五輪の時期に宿泊施設の不足が深刻化⇒民泊を利用せざるを得ない状況⇒民泊の普及が進む？

- ・東京五輪に限らず、今後さらに海外からの旅行者が増え、そのニーズがより力強いものになってくれば、民泊へのさらなる需要が高まる

- ・各地方自治体の対応も民泊が普及するか否かに大きくかわる。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せず

- ・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、大きく伸びる余地あり

- ・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

以上