

規制改革会議公開ディスカッション発表資料

合法民泊事業者の視座

株式会社百戦錬磨 2016年 3月 14日



漁師の朝は早いっ!

大きなハモが釣れたよ!



初漁船!

酔った...



お父さんの釣った
新鮮なお魚!

お母さんの料理もおいしい!

あったかい気持ちに
なりました。

漁師の朝は早い!!

大きなハモが釣れた

数年前まで

初漁船!

酔った...

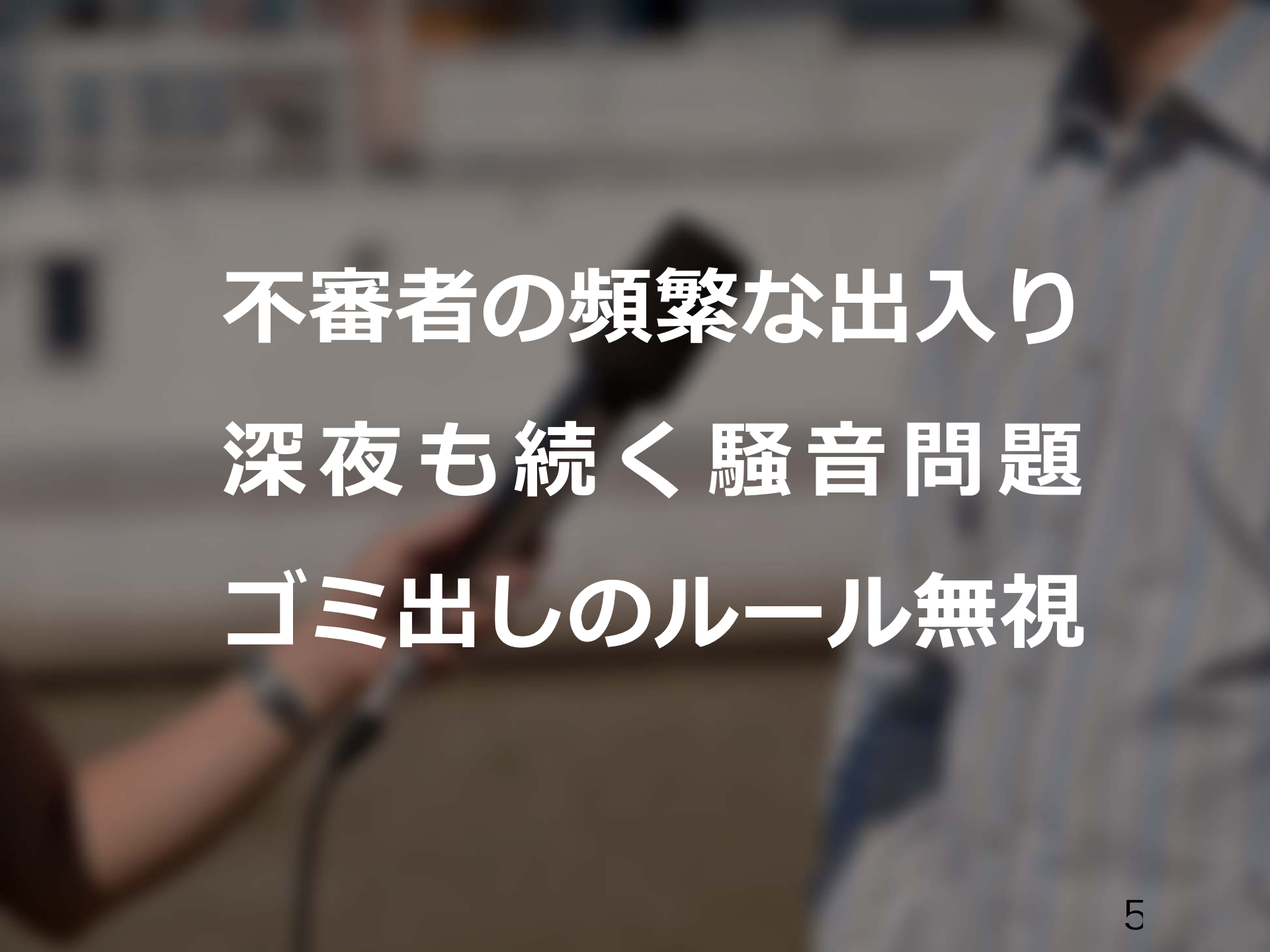
民泊＝合法民泊

(農山漁村体験宿泊)

あったかい気持ちになりました。

A person wearing a blue shirt is holding a black remote control in their right hand. In the background, a television is displaying a news broadcast with a male anchor. The scene is set in a modern living room with a wooden table and chairs.

現在の民泊報道は…



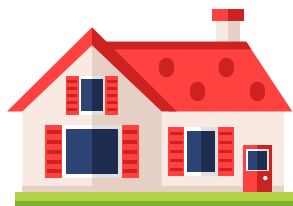
不審者の頻繁な出入り
深夜も続く騒音問題
ゴミ出しのルール無視

民泊=ヤ三民泊

泊民三ヤ

民泊業者、旅行者の
匿名性が問題の原因

合法民泊ならではの抑止力



民泊業者

自治体認定物件のみ

自治体認定物件のみ公開可能。認定時に業者の個人/法人認証も行われる。民泊業継続意志がもたらす抑止力によって、旅行者の健康/安全の配慮や、地域ルールの周知徹底が期待できる。



旅行者

厳格な個人認証

法令遵守した厳格な個人認証により、犯罪行為の抑止力が働きモラルある滞在が期待できる。また問題行動があった場合も24hコールセンターからの通報により、被害拡大予防が期待できる。



近隣住民

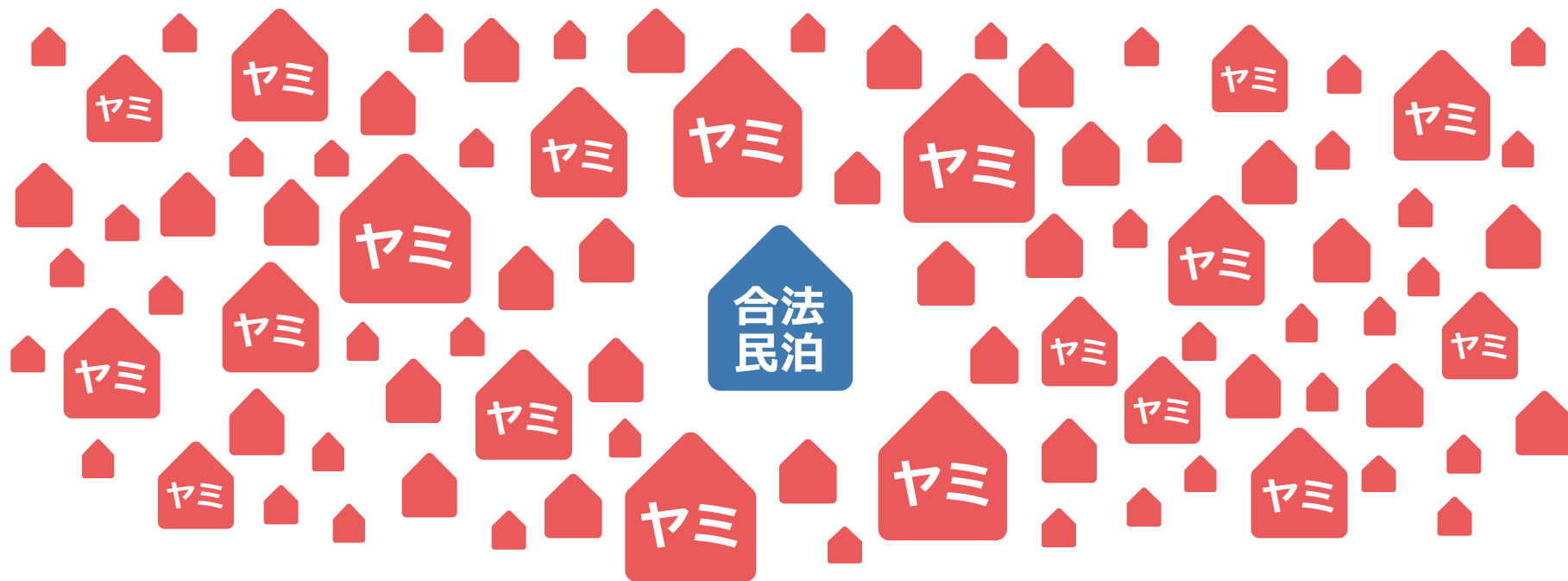
24hコールセンター

困ったことがあれば、物件玄関に記載の24hコールセンター(日/英)に問い合わせができる。プラットフォームが間に入ることで、旅行者や業者と直接交渉する必要がない。

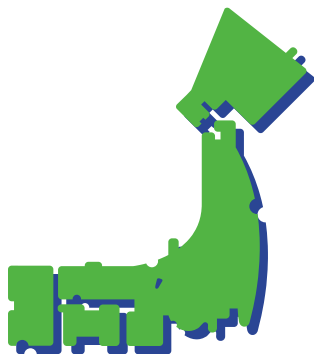
都市型民泊の実情

合法 2 件に対しヤミ民泊は万単位

※ 2016年2月現在



弊社以外に都市型の合法民泊をはじめない理由



該当エリア

ヤミ民泊は全国で拡大しているが、特区民泊は現状、大田区の指定エリアと限定的



6泊以上

ヤミ民泊は1泊から宿泊できるが、特区民泊は6泊以上のため、利用シーンが限定的



方向性の不透明感

簡易宿所の緩和が特区法の上位互換であるかの様な報道が関係者の混乱を招いている

民泊の未来に必要な車軸の両輪

現行法の遵守

「ヤミ民泊」の撲滅

民泊規制改革

観光立国に向けた施策

私どもの考え

日本人の法意識に沿った運用ルールを
法に則った匿名性の排除と、プラットフォームによる安心安全の確保

最近「民泊」という言葉をニュース等で目にする機会が増えました。が、最近メディア等で語られる民泊は従来とは違う意味を有している様に見受けられます。元来、民泊とは家主が居住する住宅に所謂ホームステイの様な形で滞在することや、農家や漁家民宿において体験型の宿泊をすることを指していました。都市のアパートマンションに於いて継続反復して旅行者を泊めるタイプの「都市型民泊」は存在しなかったのです。なぜならば、アパートマンションを宿泊施設として継続反復して活用することは、わが国の旅館業法上不可能であったからです。ところが、インターネットの発達と共に海外のサイトを活用して都市型民泊を行うことが技術的に容易になったこともあり、安易な収益機会として都市型民泊を行う宿主が激増しました。どの様なサービスであっても利用者の爆発的な増加は一定数の問題事案を生み出します。都市型民泊の場合も例にもれず、不審者の頻繁な出入りやゴミ出しの問題等、近隣住民とのトラブルを生み、その結果「民泊」という言葉が、昨今のニュースメディア等ではどちらかというとネガティブな文脈で語られることが多くなってしまいました。このような状況を、合法的民泊の普及に努めてきた当社は非常に憂慮しております。

なぜこうなってしまったのでしょうか？

様々な事案の内容をつぶさに分析すると、都市型民泊への地域住民の不安・不満は、インターネットサービス特有の匿名性に起因するのではないかという仮説が立ちます。民泊物件の運営者、そしてかかる物件へ宿泊をする利用者双方が一体誰なのかが不明であることが、万一の問題発生時の責任の所在を曖昧にし、ひいては一層の不安・不満を募らせるのです。また、特区法等一定の規制緩和が為された地域以外では基本的に違法であるにも拘わらず、都市型民泊がいわば「やったもん勝ち」的に行われ、それによって暴利を得ている人達がいるという不公正さが、世論の民泊への反感を助長しているのです。では、都市型民泊は一切禁止にしてしまえばよいのでしょうか。違法とはいえ、海外サイトへの掲載物件数が凄まじいスピードで増加し、誘致客数が百万人を超えているという事実は、その様な形態のサービスへのニーズの高さを示唆していますし、住宅市場に於ける空き家問題と、訪日外国人の増加に起因する宿泊不足に横串を入れて解決が図れる都市型民泊の活用は、その運用の方法さえ誤らなければ社会的に意義のあるものであると考えられます。民泊サービスから情報の不透明性を排除し、万一の問題においては、その責任の所在を明らかにすることが、地域住民の支持を得られる都市型民泊の普及には不可欠であり、そのためには、プラットフォームが一定の責任を負い、合法的な運用を担保する形が望ましいと当社は考えます。

Appendix

会社概要

事業拠点	本社（仙台市）、東京オフィス（千代田区）
グループ企業	とまれる株式会社（千代田区） 株式会社USC三戸（青森県） 株式会社GINOW（沖縄県）
代表取締役	上山 康博（かみやま やすひろ）
設立	2012年 6月19日
経営理念	ICT活用による旅行需要・交流人口の拡大
資本金	784百万円（2016年2月現在）
従業員数	60人（2016年2月現在）

① 外部不経済への対応

Q 周辺の住民とのトラブル防止に対する対応

A 周辺住民への周知を行っている

Q 騒音やゴミ出しなどへの対応

A 事前のゲストへのハウスルール説明を徹底している

Q 苦情の連絡先を含む苦情への対応体制

A 周辺住民用の専用電話番号を用意している

② 安全・安心の確保

● Q 衛生管理（感染症のまん延防止のために必要な措置）

● A 清掃業者が入る

● Q 治安の維持（テロ対策等の観点からの必要な措置）

● A ホテル・旅館と同等以上の宿泊者名簿の徹底
消防法上は簡易宿所と同等の基準が適用

③ 民泊サービスの類型

既存の法令に即し、全類型で民泊サービスを提供

	 とまりーな	 STAY JAPAN
在室の有無 サービス提供者の在室／不在	基本的に在室 ※イベント民泊は自治体の判断	特区では不在
住宅種類 戸建住宅／集合住宅	戸建住宅 ※イベント民泊は自治体の判断	戸建・集合住宅両方
区分 自宅（生活の本拠）別荘 （生活の本拠でない）投資目的	自宅・別荘が中心	別荘・投資目的
根拠法令	旅館業法 農山漁村余暇法 イベント民泊 ※旅館業法の適用外	特区法 旅館業法 ※緩和後

百戦錬磨の民泊サービス ①



ホームステイ型合法民泊事業。日本の原風景をゆったりと味わう田舎体験を提供。地元市民と旅行者の交流を活性化させ、地方創生にも貢献。自治体からの要請による民泊提供で、大型イベント開催時の宿泊施設不足問題の解消にも協力。

百戦錬磨の民泊サービス ②

The screenshot displays the STAY JAPAN website interface. At the top, there's a navigation bar with 'STAY JAPAN', 'ログイン', '新規会員登録', and 'TOMARERUとは?'. The main banner features the text 'お手頃価格で長期滞在' (Long-term stay at affordable prices) and '空き部屋を利用した新しい都市宿泊、はじまる。' (New urban accommodation using empty rooms, starting now). Below this is a search bar with fields for '地域' (Area), '2016/3/1 ~', '8泊' (8 nights), '1人' (1 person), and a green '検索' (Search) button.

Three circular icons highlight key features:

- お手頃価格** (Affordable prices): 空家を利用し、遠方にも最適なリーズナブルな価格で、数泊する日本の旅を満喫ください。
- 安心の宿泊保険** (Peace of mind accommodation insurance): 安心してご利用いただくため、保険に加入しています。トラブルの心配をせずに、宿泊施設での滞在を心ゆくまでお楽しみください。
- 365日24時間サポート** (24/7 support): 電話とメールでいつでもサポート。旅のスペシャリストが、あなたの旅をより快適にするお手伝いをいたします。

Below these are three property listings under the heading '駅から徒歩一分の物件' (Properties within a 1-minute walk from the station):

- 大森駅から徒歩1分のワンルームマ...** (4.5 stars, 10 reviews, 1泊1部屋 ¥5,000)
- 都心へ楽々アクセス。墨田駅西側の快...** (4.5 stars, 10 reviews, 1泊1部屋 ¥8,500)
- 駅から徒歩！昭和風 日暮野駅** (4.5 stars, 10 reviews, 1泊1部屋 ¥4,100)

A link '駅から徒歩一分の物件をもっと見る' (View more properties within a 1-minute walk from the station) is provided.

Next is a section '一ヶ月以上の長期滞在に最適な物件' (Properties optimal for long-term stays of one month or more):

- 広々とした1LDK 観光やビジネスに...** (4.5 stars, 10 reviews, 1泊1部屋 ¥6,500)
- 心安らぐ快適なお部屋で長期滞在** (4.5 stars, 10 reviews, 1泊1部屋 ¥10,500)
- カップルやお友達と一緒に東京めぐ...** (4.5 stars, 10 reviews, 1泊1部屋 ¥6,700)

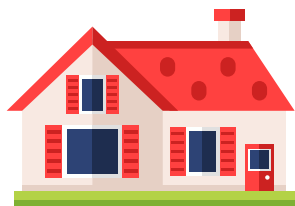
A link '一ヶ月以上の長期滞在に最適な物件をもっと見る' (View more properties optimal for long-term stays of one month or more) is provided.

At the bottom, there's a heading '観光地へのアクセスが便利な物件' (Properties with convenient access to tourist areas).



主に都市型民泊を対象とする合法民泊事業。炊事洗濯を旅行者自らが行う中長期滞在や、都市生活をディープに味わうなど、新たな旅行スタイルの提案。インバウンド急増による宿泊施設不足や、空き家問題の解消などにも。

合法民泊ならではの安心サポート



民泊施設



旅行者



近隣住民

	民泊施設	旅行者	近隣住民
24時間 コールセンター	○	○	○
保険	○ 備品の破損、水漏れ、火災等	○ ケガ、賠償責任等	---
家具・家電 セッティング	○	○ 家具家電完備	---
ゴミ出し	○	○	○ 地域のルールに則ったゴミ出し
クリーニング	○	○	○ 感染症の蔓延防止

プラットフォームが能動的に対処

物件の法令遵守確認

大手旅行会社がオンライン旅行取引手配の際に実施していることと同様の確認、チェックを行っている。
具体的には、旅館業法上の許認可通知等の利用規約上の物件掲載要件を証明する書類のコピーを入手し、登録情報との一致を確認している。また、特区事業においては、認定事業者通知等を確認している。

合法民泊の登録支援

まず、利用規約において、法令に従ったサービスのみを掲載する旨を明示している。さらに、24時間コールセンターを設置し、ホストからサービス提供方法の問い合わせがあった際には、許認可の取得方法を案内している。
また、特区申請についてはホストが申請することへの支援を行っている。

法令違反に対する措置

新たに登録された施設においては、当社スタッフがチェックし順次確認のために連絡をしている。利用規約上の物件掲載要件が確認できない物件については非公開となり、サービス提供ができない仕組みとし、証明書類を確認してはじめてサービス提供をしている。
特区事業においても、法令順守状況を確認し、ホストへの通知や非公開にする等の措置を行う予定である。

特区法と旅館業緩和の比較

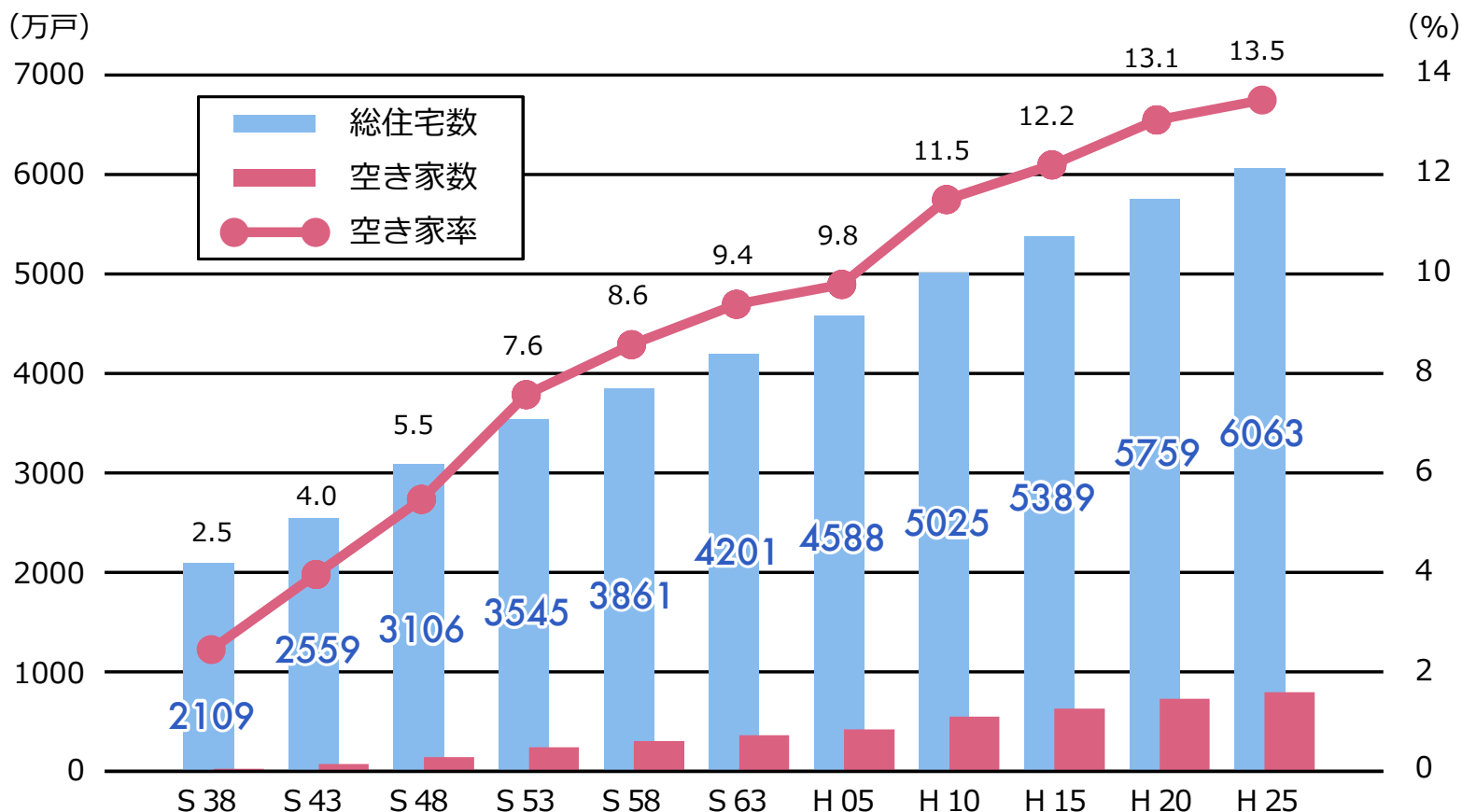
国家戦略特区 大田区		簡易宿所の緩和 旅館業
7～10日以上	宿泊期間	1泊から
条例制定済特区自治体	宿泊エリア	全国
<ul style="list-style-type: none"> 合計床面積25㎡以上 有効面積：定員1人当たり3㎡以上 	面積	<ul style="list-style-type: none"> 定員1名あたり合計床面積を3.3㎡へ緩和予定 有効面積：定員1人当たり3㎡以上 現行通りか？
<ul style="list-style-type: none"> 大田区に関する区域計画では住宅専用地域以外 新たに第1種・第2種文教地区を除外する旨口頭で指示を受けた（建築審査課） 建築基準法上の建築協定（所有者の合意） 	用途規制 建築基準法・都市計画法・学校教育法等	緩和の方針は示されていない 用途は「旅館」になる見込 <ul style="list-style-type: none"> 住宅専用地域以外 文教地区、学校の近隣等以外
「共同住宅」又は「寄宿舍」として取り扱う	防火・避難規定 建築基準法	緩和の方針は示されていない 「旅館」の建物使用に関する規制が適用される見込
東京消防庁が「宿泊施設」と判断し規制した ことにより、実質的に旅館業法上の旅館等と同等となっている	消防法	緩和の方針は示されていない 業法上の旅館・ホテルと同等
元々「旅館業の適用除外」とは、住居物件で宿泊業を営むことをある一定の要件の下で緩和するものであった筈が、いつの間にか旅館業法の運用に引っ張られている	その他	特区法13条、H28.4月の簡易宿所の緩和共に、対面での鍵の受渡しを求めているため、 海外サイトを利用して行われている民泊のプラクティスは違法 となる

ヤミ民泊業者と特区法における民泊の比較

	ヤミ民泊業者	特区法13条
宿泊期間	制限なし（1泊～）	7日～10日
宿泊エリア	制限なし（全国）	条例制定済特区自治体
面積	制限なし	25㎡～
付帯設備	制限なし	制限あり
本人確認	ホスト任せで制限なし	対面での本人確認
近隣対応	ホスト任せで制限なし	近隣への告知
行政対応	ホスト任せで制限なし	事業者登録が 必要
	旅館業法違反の可能性大	合 法

空き家問題の打開策

住宅物件のシェアリングエコノミーは、空き家/空き部屋といった遊休不動産を利活用でき、時代のニーズに合致する。



「全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移」 総務省：平成25年住宅・土地統計調査より

民泊制度の他国事例

民泊を規制強化した他国事例



アメリカ

法案未成立：44州 法案成立：6州

出所) Forbes 2015/6/15、mashable.com 2015/7/15

例) カリフォルニア州サンタモニカ

- ・ビジネス・ライセンスの登録が必要
- ・宿泊税14%を徴収しなければならない
- ・上記の違反者には500ドルの罰金



ドイツ

繰り返し貸し出すことは「不正流用」として
法律で禁止【ベルリン】

出所) gruenderszene 2014/4/30



フランス

住宅当局が旅行者を対象にした空室賃貸事業の
取り締まりに着手（年間4か月超は禁止）【パリ】

出所) ウォール・ストリート・ジャーナル 2015/6/26

民泊を規制緩和した他国事例



イギリス

2015年3月の法律制定により、年間90日まで
自宅を有料で貸し出すことが可能【ロンドン】

出所) 日経ビジネス 2015/7/16、the guardian 2015/2/10 “Airbnb to be legalised in London”



スペイン

レンタルの前の期間中にそこに住む所有者は、
年間の合計日数4か月以下で貸し出しを行うこ
とが可能【カタルーニャ】

出所) novobrief 2015/1/15 “Cataluña becomes first Spanish region to legalize Airbnb”



オランダ

住居を所有している居住者は、観光税を納める
等の条件付で年間60日以下の貸し出しを行うこ
とが可能【アムステルダム】

出所) imexpat 2014/9/20 “Airbnb update: rules, tax and short-stay rentals”

民泊制度は諸外国でも足並み揃わず…