

## 第25回 地域活性化ワーキング・グループ 議事録

1. 日時：平成28年1月15日（金）14:00～15:49
2. 場所：中央合同庁舎第4号館4階共用第2特別会議室
3. 出席者：
  - （委員）安念潤司（座長）、滝久雄（座長代理）、岡素之（議長）、翁百合、佐久間総一郎、松村敏弘
  - （有識者）国家戦略特区WG八田座長
  - （政府）松永内閣審議官
  - （事務局）刀禰規制改革推進室次長、渡邊参事官、永山企画官
  - （管理組合法人ブリリアマーレ有明Tower&Garden）星川理事長
  - （一般社団法人日本旅行業協会）中村理事長、興津部長
4. 議題：
  - （開会）  
関係団体等からのヒアリング  
「民泊サービスについて」
  - （閉会）
5. 議事概要：

渡邊参事官 それでは、定刻となりましたので、規制改革会議第25回地域活性化ワーキング・グループを開催いたします。

皆様方には御多用の中、御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日、所用によりまして、長谷川委員は御欠席と伺っております。

また、本日は岡議長に御出席をいただいております。

国家戦略特区WGの八田座長にも有識者として御出席をいただいております。ありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきます。なお、本ワーキング・グループにおきましては、議事録を公開することとなっておりますので、御了承願います。

それでは、以後の進行は安念座長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

安念座長 今、御紹介いただきました、当ワーキング・グループの座長を仰せつかっております安念と申します。

今日は、皆様お忙しい中、御参集を賜りまして、どうもありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速、議題に入らせていただきます。

まずは管理組合法人ブリリアマーレ有明の星川理事長から御説明をいただきたいと存じますが、よろしゅうございますでしょうか。

星川理事長 よろしくお願ひします。皆様、江東区の有明にありますブリリアマーレ有明というマンションから参りました、管理組合の理事長を務めさせていただいております星川と申します。よろしくお願ひいたします。

お手元の資料を御覧いただけますでしょうか。「民泊禁止について管理規約改正への経緯」ということでタイトルを付けさせていただいております。

早速、2ページ目に行っていただけますでしょうか。

まずは規約改正に至りました経緯を時系列でまとめておりますので、お話をさせていただければと思います。

2013年夏頃、管理組合役員が「脱法シェアハウス」のニュースを確認しました。そのニュースを見たところ、これを理事会で情報共有いただいて、これは当マンションで実施される前に、先に規約を改正したほうがいいのかという話が出てきました。当時、民泊という言葉もまだなかった時代ですが、正直申し上げますと、当マンションでの事例は特に確認はできていなかったです。住民から一部問合せがあったことはあったのですが、当該者、その部屋に行って確認をしたところ、そんなことはしていませんよという回答がありましたので、我々としては、正確に申し上げるとそういう事態はなかったというのが当時の認識になります。

2013年秋頃、それを受けて管理規約を改正しようという声が理事会で上がったのを受け、文言、具体的な管理規約をどうするかということに関しましては、管理会社、東京建物アメニティサポートに依頼をして、具体的な規約文言を作成いただいて、理事会でその内容について審議、議論をしたということになります。

その後、2014年4月20日、第4期通常の住民総会で決議をいたしました。管理規約の改正ですので、特別多数決議というものになります。そこで承認をいただきました。そこで規約を改正されたのですが、約1年後、2015年4月頃、役員がAirbnbというサービス自体を理事会でこんなものがあるよと紹介いただきました。実際、では我々のマンションがされているのか見てみようとしたところ掲載がありました。ここが初めて正式に理事会として民泊の事例を確認したタイミングになります。詳細は次のページでお話をさせていただきます。

あわせて、同年6月頃及び8月頃に事例を確認したということになります。

現時点、2016年1月現在でございますが、インターネット上で拝見する限り、当マンションでの実施は確認できていないというのがこれまでの経緯になります。

次のページをめくっていただけますでしょうか。

では、各事例について、どのような対応をさせていただいたのかというところを簡単に3パターンに分けて、時系列等々と並行してお話をさせていただきます。

まず事例、2015年4月頃です。全てサービス名はAirbnbですが、インターネット上で

見れば分かりますので、まず管理会社及び管理組合の役員が発見しました。

それに対して対策です。我々がどうしたのかというところですが、そのAirbnbのサイト上で、ホストへメッセージが送れるという機能が付いてございますので、そちらでメッセージを配信しました。当マンションでは規約で禁止しているのでできませんよというメッセージをお送りさせてもらいました。頻度は5件くらいでしたが、結果としましては、全ての事例において、返事はなかったのですが、気がつくともAirbnbのサイト上から消えているという状況でございました。

次、 です。2015年6月頃、同じような状況です。部屋番号がサイト上で確認できるというパターンがありました。これに関しましては直接部屋番号が載っていますので、管理会社の方で訪問をしてもらっています。そこでお話をさせていただいて、サイトから取り下げていただいた。パターンとしては割と少ないのですが、たまにそういうケースもありました。

最後に と書いていますが、2015年8月頃。不審な人がいるという話を受けて、警備が確認しました。どうしたのですかと言ったら、Airbnbで泊まりましたという話がありました。それを受けて最終的には、そのホストに直接、管理会社の方で話をし取り下げていただいたということでした。

したがって、我々の対応のパターンとしましては、サイト上でホストにメッセージを単純に配信して自主的に取り下げていただくパターン、訪問して実際に取り下げていただくパターンがございました。

一応補足でございますが、事例 につきましては、実は 、 でもやられていた方というのがわかりましたので、誓約書、二度とやりませんという旨をその場で署名いただいたということでございます。

次のページをめくっていただけますでしょうか。

我々は先ほど申し上げたパターンで対応させていただきましたが、なぜほかの選択肢を取らなかったのかというところを一応御説明させていただければよろしいかなと思っております。

対応策AとBとあるのかなと考えております。

まず、対応策A、江東区の保健所に行くという選択肢です。旅館業法上、これはどうなのかというところで、所管の江東区の保健所に連絡するという選択肢もございました。ただ、我々としては、矢印のところでございますが、こちらの訴えを最終的に受け入れてもらえなかった場合の最終手段として残しました。あくまでマンションの管理規約及びクレド、クレドというのは我々のマンションの管理運営の方針というのを別途、これはクレドなのでリッツ・カールトンさんのクレドと同じなのですが、我々、管理運営の方針を別途定めておりますので、そこに反しますということで、理事会及び管理組合のスタンスというものをマンション内、外も含めてということになりますが、まずは我々のスタンスを明確に住民に対して、やられた方に対して説明するのが先だろうということで、江東区

の保健所には連絡しなかった。結果として、我々の対応で取り下げさせていただいていますので、結果、この対策は取っていないということになります。

対応策B、規約は改正せずに、規約第12条、これはどのマンションもありますが、専ら居住という専有部の用途違反ですということ追及といいますが、対応するという選択肢ももちろんございました。ただ、ここは少しセンシティブな部分もありますが、他人に迷惑をかけない範囲で登記・事務所活用している住民は実際あります。仮に専ら居住というところに反しますということ民泊をされている方に申し上げた場合に、実は事務所として使っている方がいるのではないかと、それとどう違うのだと言われたときに我々がその整合性を明確に説明することができないので、その12条の専ら居住というところではなく、別途条項を追加して、そこに違反していますという表現で御対応させていただくということになりました。

5ページ目です。

当然、当マンションの理事会でもいろいろな議論がありました。基本的には当マンションでは難しいということになるのですが、何でだめか。その民泊ということ自体がもちろんある種メリットもある部分は承知しています。ただ、マンション管理組合、我々からしたときに、民泊はどういう問題点があるのだろうかというところを少し4パターンに分けて簡単にまとめをさせていただきました。

ボックスが4つございますが、左上、1。穏やかな住環境を阻害するということでございます。詳細な文言は割愛させていただきますが、まず1つは穏やかな住環境というのは不特定多数の方がたくさん出入りすることで、少しそこが阻害されるのではなからうかということでございます。

2つ目、セキュリティです。特に最近のタワーマンション、厳しいオートロックを付けておりますと、マンションでも最終的に33階に行くまでも4回、5回セキュリティを通過しなければいけないということになってはいますが、そのセキュリティの安全が担保されないということが1つ大きな問題点となっています。

3つ目、左下のボックスです。区分所有者全員が支払う管理費にフリーライドしているというところ。これはこれで1つ住民としては非常に気になる。

4つ目、マンション自体が不特定多数のゲストを受け入れる構造になっていない。例えば受付カウンターですとか、そういう前提で作られていないので、不特定多数の方が来た場合には、やはりいろいろな意味で快適な住環境が阻害されるというところが我々の感じている民泊を受け入れた場合の問題点なのかなと思っております。

最後のページになりますが、具体的な管理規約を我々がどう追加したのか、変更といいますが、追加したところを書いてあります。

詳細は割愛させていただきますが、これまで第12条2項、3項までございましたが、赤字にさせていただいております第4項以降を追加したということでございます。細かいところは後ほど御確認いただければと思っております。

あと口頭で我々の要望を補足させていただきます。我々、分譲マンションは特に最近湾岸タワーマンションも含めて大変多くできてございますが、仮に申し上げさせていただくと、大変失礼ながら、できれば分譲マンションで民泊のサービス事業者がされる場合に、管理組合若しくは理事会の許可を事務上必要だというような規制にさせていただくと大変ありがたいなというように思っております。マンションによっては一部されたいというマンションもいらっしゃると思います。もちろん許可したくないというマンションもある。そこを一律同じルールで決めるよりは、各マンションで考え方、若しくは置かれている財務状況を含めて差がある、若しくは考え方も含めてあると思いますので、その各マンションの判断に委ねさせていただくといえますか、その許可が必要だというような形に是非させていただくと大変有り難いなと思っております。

私自身が有明全体の自治会長もしております。今、マンションが6棟ございます。人口8,800人。各マンションとも既に規約を改正している、若しくは規約、細則を改正する方向で全てのマンションがそういう方向で動いておりますので、もちろん地域によって多少違う話もあるかとは思いますが、そういった声が現場では強いということをお知らせさせていただいて、私の説明とさせていただきます。

以上でございます。ありがとうございました。

安念座長 どうもありがとうございました。

それでは、早速ディスカッションに行きたいと思っております。どうぞどなたからでも御発言ください。

申し上げるまでもないことかと思っておりますが、私どもは民泊を進めるという立場であるという言い方をするのであれば、それはそれで間違いではないのですが、当然のことですが、民泊はしたい人ができるようにすればいいと思っているだけの話であって、したくない人、あるいはしないということがポリシーであるようなマンション、管理組合は、もちろん当然のことですが、そこは私的自治の問題でございますから、自己防衛をなされればよろしいと思っております。

今日、星川様においでいただいたのも、やりたくないというマンションあるいは管理組合がどういように自己防衛をすればよろしいかということの一事例として、お話を伺おうということでございます。ですから、当たり前の話ですが、何でもかんでも民泊をやってみようなどという考えでは全然ございませんので、恐らくお聞きいただいていることとはと思っておりますが、そういうスタンスでございます。

星川理事長 承知しました。

安念座長 どうも本当にありがとうございました。

では、私が口火を切りたいのですが、先ほど雑談的に申し上げたことですが、やはり管理規約の変更というのは、頭数プラス4分の3というのはなかなか大変なことでございますね。まず第一に、集まってもらうこと自体が結構大変だったりしますから、どうなのでしょう。こういう言い方をしたら何だけれども、有明の高級マンションの場合、訳の分

からない奴が出たり入ったりするのは嫌だという人がほとんどで例外がないので、集まってしまうと4分の3というのはそんなに難しくないかなと思うのですが、そこに至るまでは、私も管理組合の理事長はやったことがあるのですが、結構大変ではないですか。

星川理事長 ええ大変ですね。特に2分の1は恐らくいけるかと思うのですが、4分の3となりますと、実は有明6棟のうち1棟は多分4分の3集まらないのです。なので、管理規約ではなく細則の変更ということで、2分の1でやるということを考えているマンションもございますので、4分の3が現実的には例えば20年、30年経っているマンションさんですと、恐らく4分の3はほぼ不可能に近いマンションも現れると思います。そういった場合には、もしかしたら2分の1の議決で済むような対策が必要になってくると思います。ただ、2分の1であれば、恐らく基本的などこのマンションさんでも議決は採れるのではないかなと感じております。

安念座長 なるほどね。ありがとうございました。

どなたかどうぞ。

佐久間さん、どうぞ。

佐久間委員 どうもありがとうございます。大変経緯を含めてよく分かりました。

細かいことで恐縮なのですが、管理規約の改定のほかの手段を取らなかった。これも非常になるほどと思って。

星川理事長 4ページですね。

佐久間委員 4ページを伺ったのですが、これは理事長の住んでおられるところとは全く関係ない一般論としてのお考えを聞かせただけであればということなのですが、こういう検討をするに当たって、どこのマンションでも国交省等が決めるひな形である、専ら居住というものでは民泊を禁止しようと思うと、根拠規定としては不十分だという検討結果だったということなのではないでしょうか。それとも、これでもできるけれども、ここに書いてあるようなことを考えると、実際の運用をするには不便だろうということだったのか。

星川理事長 どちらかというと後者です。もちろん12条の現行でも恐らく禁止できると思うのですが、ここに書いてあるような理由、若しくは明確に民泊がダメだということをも明文化するということに意味があるのではなからうか。といいますのが、最終的に4分の3、2分の1であろうが、総会議決を通す。つまり、全戸に投函をするということの予防というのですか。事前に告知をすること自体にも大変意味があるとは考えておりますので、そこでいずれにしろ規約を変えようという方向の方が告知の意味合いが出てくるというところが当時の理事会では議論になったところですし、そこはどこのマンションさんでも当てはまる部分なのかなとは感じております。

佐久間委員 ありがとうございます。

安念座長 いかがですか。

松村先生、どうぞ。

松村委員 他の対応の選択肢を示していただいたのですが、やはり規約を変えて対応する

のが王道で、それができるのであればそれをやるのが正しいやり方だと思います。ここでやられたことは、他のマンションにも参考になる、とてもいい事例で、是非広く紹介していただきたい。

せっかくこうやって規約を改正しても、何か抜け道を探すような者が出てきたら困るので、ある種、包括的に民泊を禁止できるような管理規約のひな形を、例えば国交省が作って、こういう規約にしたら基本的には業者は民泊の登録をしないといけないというような制度を整えば、なおやりやすくなると思います。

それを超えて、例えば規約がなくても原則禁止にすべきだとかというようなところまでやるべきとお考えなのか、規約を設けた以上は、それを勝手に上書きされないように万全な措置を取るとのことまで行けていれば大丈夫なのかにに関して、何かお考えがあれば教えていただけますか。

星川理事長 あくまで私個人のという考えでよろしいですか。一律的に例えばもう禁止ですということは、逆にやられたいマンションもおられると思うのです。その選択肢は残すような制度設計の方がいいのかなとは感じております。例えば築30年経っていて、なかなかもう空き室も出てきている分譲マンションさんがあったとします。仮にですけれども、民泊としてある種利用して、その何割かを管理費若しくは修繕費に組み込むというようなものを住民総会で議決したマンションさんであれば大いにやられて結構と思いますので、その選択肢は残したほうがよろしいのではなからうかというのが私の個人の考えでございます。

安念座長 そうでしょうね。いかかですか。

いろいろ御苦労なさったであろうにこういうことを申し上げるのは何なのですけれども、やはり星川さんのところは結局客筋がよかったのではないかなという感じがします。つまり、上品な人が多かったのではないか。いろいろ下ごしらえがよかったからではもちろんあるのだろうけれども、それほどの大事にはならずにならぬに矛を収めてくれたということですか。

星川理事長 恐らく、今ではなく、誰も民泊というものがまだそんなに有名でない段階で改正したというのが1つ大きなある種のアドバンテージだったようには感じます。ただ、一方で、いろいろな交流で、湾岸の各マンションさんと交流がございます。もうほぼ100パーセント皆さん規約改正の方向で、既にこの1～2か月で規約を改正しているマンションも幾つかございます。ただ、そこで聞く限りは、特に規約改正の手續論、プロセスの最中において何か問題があったというのは聞いていないです。まだ建って5年、10年もないマンションさんが多いので、ほかの全国、いろいろなマンションさんとその違いはあるのかなとは思いますが。

安念座長 八田先生、どうぞ。

国家戦略特区WG八田座長 星川さんの規約改正による新状況への御対応は、すばらしかったと思います。

現行法では、1か月未満の賃貸住宅契約は、原則として、旅館業法の対象になります。しかし、現行の旅館業法の規制を適用しない1か月未満の賃貸住宅契約を「民泊」と呼んでいます。国家戦略特区では、一定の条件の下に1ヶ月未満の賃貸住宅契約を旅館業法の適用除外にしました。これは新たに合法的になった契約類型で「特区民泊」と呼ばれています。

私にとって、この規約の12条の改正が興味深かったのは、1か月未満の賃貸契約に限定してないことです。この改正規約は、民泊にも適用できるけれど、より広い範囲に適用できる規約となっています。ただ気になったのは、対応策の選択肢として保健所へ行くことも考えられたということです。実は保健所が関係するのは1か月未満のところだけだと思うのです。

賃貸契約に対する制約を置く必要がある場合に、管理規約の改正をすることは王道です。その重要性を考えると、先ほど松村先生おっしゃったように、不特定の人に貸す場合の典型的な標準規約を政府が幾つかのパターンで示して、マンション住民が改正をする必要があると考える場合に改正をしやすくすることは重要ではないかと思います。

しかももし細則でできるのなら、もっと簡単に対応できるので、どの範囲なら細則で変えられるかどうかという法律的な判断をどこかで明快に示してもらえるといいですね。

星川理事長 恐らく自分たちで規約を改正しようとして一生懸命考えてやるのがいろいろな意味で困難なマンションさんもあられると思いますので、何かしらひな形を準備していただけると恐らく非常に助かるマンションさんも多いのかなと思います。

安念座長 そうでしょうね。そういう意味では、星川さんのところは先例をお作りになって、社会的にも非常に大きな便益を与えることになると思います。やはり実際にやった人でないと、役人がこうやって作りましてと言っても、それはパンチがないですね。これは実体験だから大変意味があると思います。

ただ、今、八田先生のおっしゃったことと言えば、細則というのは別に区分所有権法上にあるわけではないから、細則に落としていいとか、あるいは理事長に委任するとかという規定自体はどうしても規約の中に書かなければいけないので、それを書き込むとなるとやはり4分の3だということはありますね。

いろいろな意味でうまく対応ができてきた事例です。しかし、はっきりともう民泊というかシェアハウスの類いはだめだということが明文で規定されていますよと仮になったとして、そうだったのですか、分かりましたと言ってくればいいけれども、そうでないような場合はどうなのですか。どんな手が考えられるとお考えになりますか。

星川理事長 今後、恐らく出てくる事例ですね。ただ、もし先にやっている方がいたとしても、規約を改正するというのにはある種住民の総意でございますので、事後的だったとしても、そこは凜として実施されたい方にお話をきっちりさせていただく。これは住民の総意ですということで、手続論としても、もちろん何の瑕疵もなく進められた上でやられればそうさせていただくしかないのかなというのが、いまいちここで何か斬新なアイデア

が浮かばないのですけれども、感じます。

国家戦略特区WG八田座長 御参考までに申し上げますと、今度、国家戦略特区では一定の条件を満たす1月未満の賃貸住宅契約に対して、旅館業法の適用除外としました。その場合、民泊事業者を県知事が認定するのです。東京都みたいな特別市では、市長あるいは区長が認定する。そして、周囲の人が不服を言える窓口をきちんと作る。注意をしても事業者が聞かない場合には、認定を取消しできるという措置を取ったのです。

特区では、民泊だけに限定してこういう措置を取りました。しかし、1か月未満とか、1か月以上とかに関係なく、賃貸住宅全般に関して、そういう苦情の処理機関や事業を認定する仕組みが必要なのかもしれないですね。

安念座長 そう言うては何だけれども、それは認定を取るようなたちの良い者はそうだとことです。たちの悪いのは結局事実やってしまう。マンションでそんなものを読んだことはない、旅館業法を読んだことはありません、日本にも来たことはありませんみたいなね。そう言ったら何だけれども、一番たちが悪くて、あと住民の皆さんが本当にお困りになるというのはそういう人ですね。

星川理事長 考えたらやったほうが良いということで、やられる方は単純にいらっしゃる。

国家戦略特区WG八田座長 規約で禁じられたらできなくなる以上、それに違反してやる人にはもちろん罰則措置が必要です。一方で、規約で一定の条件のもとではできることにする場合にも、一種の認定が要るといような措置はあってもいいのではないかと思うのです。

安念座長 それはそうでしょうね。

議長、どうぞ。

岡議長 星川さんの話を伺っていると、どこの誰だか分からない人たちが入ってくるのは困るので、管理規約を変えて排除しましょうという動きはごく自然なことで、湾岸だけではなくて、都心のそれなりのレベルのマンションの多くは民泊の対象外にほぼ等しいぐらいになるのではないかと感じています。ということは、結局はマンションでの民泊はほとんどなくなってしまい、民泊を推進しようとしたら、戸建ての住居を対象にというような方向に行ってしまうのではないかと考えているのですが、こういうケースのマンションだったらいけますよというポジティブなアドバイスでもあれば教えていただきたいのですが、どうでしょうか。

星川理事長 おっしゃるとおり、例えば都内ですとか恐らくそういった方向になっていくだろうと、実際にそういう声も伺っているところです。ただ、そうではない地域においては逆の考え、やりたいのだというマンションも当然出てくる可能性はあるなどは思っておりますので、そこは最終的には各マンションの判断に委ねさせていただくか、若しくは各マンションの例えば許可が必要。裏返すと、各マンションの管理組合の許可があればできるという判断の権限といいますが、届出制になるのか分かりませんが、そこを各マンシ

ョンに委ねさせていただければ、非常にいろいろな意味で住民にとっても、やられたいという方にとっても、1つの落としどころとしては社会全体からしてももしかしたらありなのかなと感じているところでもあります。

安念座長 どうぞ。

岡議長 たとえば、都心の郊外に100戸規模の集合マンションの30戸が空いている。オーナーが借り手を募集しても現れない場合、民泊という手法で空き部屋を有効に活用するという動きが考えられるということですね。

星川理事長 今後出てくるのではないかなとはイメージしています。

岡議長 ところが、100戸のうち70戸に住人がいれば7割が反対することになるので、半分ぐらいが空き部屋になるとやりやすいとか、マンション型の民泊については、現実的には、空き部屋がたくさんあるところが対象になるというように考えてよろしいですか。

星川理事長 そうです。若しくは、あと賃貸マンションでオーナーさんが1人もしくは1社の賃貸マンションさんというところになってくるのかなとイメージしています。

安念座長 では、翁さん、その次、八田先生。

翁委員 先ほど安念座長がお伺いしたことと関連するのですが、外国人の方というのは有明地域とか湾岸地域というのはどれぐらいマンションのオーナーになっておられるのかということをお伺いしたいのと、また、そういった方であるとコミュニケーションとかそういうものが非常に難しいケースというのも出てくるように思うのですが、そういったことに今、現実には直面したようなことはおありになるのか。そのあたりについて教えていただきたいなと思います。

星川理事長 正式な統計情報は恐らくまだ難しいのですが、当マンションにおいてはですけれども、そのあたりを把握したくてアンケートをとりました。その中で国籍も入れている、その際、外国人の比率が4パーセントでした。1,085世帯の4パーセントですので、50ぐらいですか。ただ、恥ずかしながら、そのアンケートは日本語で書きましたので、肌感覚的には恐らく7パーセント、8パーセントぐらいというところかなと。

一方で、この問題もそうですし、それ以外も含めてマナーですとか、いろいろな使い方に関しましては、国籍が違くと文化も違うでしょう。ただ、一方で、マンションにおいては皆さんのものですので、個人の価値観、国の価値観ではなく、マンションの価値観を作ることが大事だなと思っておりまして、それをどう伝えるのだというときには、現時点では住民の方をお願いをして、うちのマンションでは日本語、英語、中国語、韓国語でそういった文章を投函させていただくというような対策は取らせていただいております。

実際、何かトラブルがあったかという、そういう事例は正直今のところはありませんが、起こる前になるべくさせていただければと思っていて、そうは言っても翻訳の業者をお願いするとお金がかかる。なので、例えば韓国人の方、中国人の方にいろいろなお付き合いの中でお願いをさせていただいて、ボランティアで翻訳をお願いしているという対策を今、我々のマンションでは取らせていただいております。

翁委員 ありがとうございます。

安念座長 では、八田先生、お願いします。次、佐久間さん。

国家戦略特区WG八田座長 先ほど岡議長がおっしゃったように、おそらく多くの既存住民がいるところでは、「事業としては禁ずる」という規約を改正する機会が多いただろうと思います。その一方で、星川さんがおっしゃったように、最初から賃貸専門にやるマンションに対しては大きい需要が都心にあります。例えば、都心の超高級な職住近接コンプレックスには、外国人が家族を連れて短期出張で来日したときに、キッチンと洗濯機付きの、家族でもって生活できるサービスアパートメントがございます。それが今、1か月以上という制約が本当に厳しい。これを何とかして短くしてほしいという要望にはかなり切実なものがあります。

したがって、民泊と簡単に言うけれども、いろいろなタイプがあります。原則は今の規約でできるけれども、特定のタイプの民泊はやりたくない場合には、規約をそのようにちゃんと改正しなさい、そして、規約改正のための標準的なメニューは幾つか用意してあげましょうというのがすっきりするのではないかと思います。

安念座長 佐久間さん、お待たせしました。

佐久間委員 差し支えない範囲でということなのですが、こちらであった、いわゆる民泊というのは、オーナーなり居住者の方がおられなくて、専ら利用されていた方がいたというケースでしょうか。

星川理事長 通常住まわれている方、住まわれている部屋です。

佐久間委員 部屋で、実際住まわれている方もいる状態でお客様も来ていたということなのか、我々はこの間、この会社の物件に関してここで聞いた限りはそういうケースがなかったのです。

星川理事長 例えば1つの例ですと、実際に当然2L、3Lと部屋が複数あるわけですね。御本人、居住者様はどこか部屋に住まわれているわけです。そのうちの1つの部屋を貸し出しされているというケースはございました。

佐久間委員 ありがとうございます。

安念座長 それはまだやりやすいわけですね。要するにレジデントというか、誰のものかということが分かっているわけですね。たちの悪いのは、結局、不在地主みたいなもので、要するに不在家主。だから、そもそもオーナーがどこにいるのかわからない。泊まっている人はエージェンツみたいなものを通じてここに泊めてもらいましたでおしまい、結局どこに話を持ち込めばいいのか分からないという例が一番心配なわけですね。佐久間さんのおっしゃったのもそういうケースであるのかどうかということでしょう。

佐久間委員 ですから、このケースは、そういう意味では組合員の方が直接こういう連絡先になり、ということだったのでしょうか。それはそうではなかったということですか。

星川理事長 まず、ホスト側の方は区分所有者のパターンと賃借人のパターンとございます。ただ、いずれにせよ鍵を渡さなければいけないので、その鍵を渡す人がどちらであ

れ、恐らく住まわれている方がサービス利用者側に渡すので、どこかしらで鍵を渡される。そういうパターンであって、誰もいらっしやらないというパターンはなかった。

安念座長 そういうことですね。

どうぞ。

佐久間委員 先ほど、八田先生のお話で1か月を超えて1棟貸しの場合がいいというお話がよく分からなかった。

国家戦略特区WG八田座長 現在は期限付きの借家契約は定期借家法で結べます。ところが、賃貸期間が1か月未満の場合には、仮に旅館のような食事サービスや、ホテルのようにベッドメイキングを提供しなくても、旅館業法の規制に入るとというのが今の規制なのです。定期借家制度ができた直後には、ウィークリーマンションというのができかけたのだけれども、それは旅館業の利権に抵触するから困るという政治的抵抗があった。それで手を打って1か月未満は旅館でなければ貸せないということにしたのです。食事も洗濯も自分である場合でもです。その結果、ウィークリーマンションはなくなり、マンスリーマンションが出現しました。1か月という境界は、非常に人為的なものなのです。

特区の議論というのは、1か月未満の借家を旅館業法のくびきから外す話だと理解しています。

だけれども、周りの人に迷惑をかける借家に対しては、契約期間が1か月以上であろうと未満であろうと、何らかのコントロールを元来すべきことだと思います。

安念座長 よろしいですか。これは前からここでも出ていた話で、別に旅館業法に明文の規定があるわけではないのだけれども、1か月を超えて貸せば、それは単なる賃貸借であると一応頭を整理しよう。それ未満だと旅館業になってしまうと一応整理しようという、役所がずっと取ってきた一応の整理の話ですね。

ほかにいかがですか。

どうぞ。

岡議長 若干興味本位でお聞きするのですが、有明さんの場合、オーナー御本人が外国にいて、ほとんど住んでいないという部屋も多少あるのですか。あるいは全くないのですか。

星川理事長 多少あります。例えばうちのマンションは1,085世帯、1,085戸です。そのうち感覚的には1桁です。

岡議長 1桁とは、3とか4とか。

星川理事長 5前後。10は行かないぐらい、7～8ぐらいは、比率的には1,085で8とか、それぐらいであるのではなからうかと。

岡議長 一時、有明さんのところを含めて、あの辺は投資対象になる。10年も経ったら倍になるかもしれないというような形で、住まないでオーナーになる傾向があるという話も聞いたものですから。でも、現在その程度ですか。

星川理事長 はい。大方そうです。

岡議長 ありがとうございます。

安念座長 よろしいですか。

どうぞ。

翁委員 その傾向は増えるのではないですか。相続税対策とか、結構今マンションは投資対象として随分。

安念座長 もう東京の不動産は世界的にある意味で安くなりましたね。もともとの値が下がったのに加えて、この円安だから、ニューヨークとか香港とか北京とかの物件に比べれば随分割安感が出ている上に、治安とか清潔度においては抜群だから、それは狙われるのはある意味で当然ですね。

星川理事長 多少上昇傾向にもしかしたらあるのかもしれませんが。

安念座長 ほかはいかがですか。よろしいですか。

いろいろ大変貴重なお話を伺いまして、本当にありがとうございました。私ども、マンションとしての意思決定をすればいいのであって、やりたければやればいいし、やりたくないければやらなければいいし、それでどうしてもやりたくないというところは、その防衛の手段というのがあらかじめこうある、こうやってこの手順を踏めば不届き者を追い出せるからというようなことが分かっていないと、民泊というのは健全に発達していかないと思うのです。嫌なものは嫌でいいのだという仕切りがきちとあったほうがいいと思いますので、その点、星川さんは本当の御経験に基づくお話でしたので、大変参考になりました。

それと、もう一つ、新しいのと大分虫食いが出たのとでは実態において話が違ってくるだろうなというのも全くそのとおりですね。ただ、3割空き住戸になると、そもそも管理組合の定足数を満たせるかどうか難しいですね。

星川理事長 総会が開けないとかになってきますね。

安念座長 それは登記簿を見ても、登記簿の名義人がまま死んでしまっていたりしますからね。いろいろな問題が実際にありますでしょうね。よろしいですか。

どうも今日は本当にありがとうございました。大変参考になりました。今後ともどうぞ御教示ください。

星川理事長 ありがとうございます。

(説明者入れかえ)

安念座長 本日はお忙しい中、御足労いただきまして、誠にありがとうございます。私、当ワーキング・グループの座長を務めております安念と申します。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、一般社団法人日本旅行業協会さんからのヒアリングを行います。御着席早々で誠に申し訳ございませんが、中村理事長から御説明をいただくということでよろしゅうございませうか。

中村理事長 日本旅行業協会の理事長をしています中村でございます。本日は、このよ

うな場を設けていただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、資料を御提出申し上げておりますので、資料に沿って御説明をさせていただきます。

表紙のところをめぐっていただきまして、まず です。全体の宿泊手配の現状を簡単に御説明いたします。これはいろいろヒアリングの中で出ているかもしれませんが、私どもの立場から見たときのことについて御報告いたしまして、私どもとしての考え方を最後に触れさせていただきたいと思います。

1 ページ目、客室稼働率の動向につきまして、これは観光庁が「宿泊旅行統計調査」というのを毎年やっておりますけれども、これを利用して、昨年1月から8月までの数字を非常にタイトであります首都圏、近畿圏をまず各県別に見たものがこれであります。

稼働率というのが出ているわけでありまして、一般的に私どもとしては、大体80パーセントを超えると宿泊手配が難しいという感覚を持っています。さらに、これが80パーセント後半あるいは90パーセントを超えるということになりますと、手配をするにしてもなかなか取れないという状況かと思えます。

そういう中で見ていただきますと、少し色を付けてありますけれども、これが首都圏でありますと東京。これは1か月単位で平均をしたものでありますけれども、東京につきましては大体84パーセント、85パーセントぐらいをずっと続けているということですから、非常にタイトであるということが言えるかと思えます。

また、近畿圏につきましては、京都、大阪といったところが、特に大阪が80から、8月には90パーセントということで特に多うございます。大阪の場合は少し特別な事情もあって、UFJのアミューズメント施設、ハリポッターでありますけれども、これが国内旅行においても人気がある、訪日旅行にとってももちろん人気があるということで、ここが特に京都以上に大阪が高いということになっています。

一方、この周辺の例えば首都圏でありますと、栃木、群馬とか周辺を載せてございまして、かなり昨年はインバウンドが御案内のように非常に好調でして、国内旅行も実は堅調でした。そういう中でありまして、どんどん数字が大きくなっているということで、首都圏におきましては60~70という比較的高い数字になっていますし、近畿圏についても同じような60~70ということで比較的高い数字になっております。全国的にも70パーセントということであります。そういう意味では、特に連泊などの予約というのは困難な状況が生じているだろうということでもあります。一方で、首都圏なり近畿圏なりでありますれば、東京あるいは大阪、京都というものに対しまして、周辺はまだまだ収容力といいますか、宿泊の余力を残しているということが言えるのではなからうかと思えます。

次のページを開いていただきますと、東京、大阪につきまして、宿泊施設のタイプに分けて見たものが次の表でございます。旅館、それからビジネスホテル。ビジネスマンが出張される大体1万円ぐらいまでのホテルでありますけれども、ビジネスホテル。それから、もう少し価格帯で言えば上の価格帯で、観光目的で滞在型のシティーホテル。この3つの

区分で見ていただきますと、東京につきましては、先ほどトータルでは80パーセントをずっと超えておりますけれども、このうちビジネスホテル、シティーホテルにつきましては、ここにありますようにずっと80パーセントを超えているということですから、これは非常にタイトであろうということでもあります。

一方、旅館につきましては、8月までだんだんと増えていきますけれども、70パーセントまでということで、これはまだ宿泊余力があるという状況であります。これにつきましては、大阪についても同様でございます、ビジネスホテル、シティーホテルは80パーセント、場合によっては90パーセントを超える数値となっておりますけれども、旅館につきましては60パーセントまで満たない。特にまだほとんど50パーセント台で8月になって60パーセント近くになっているということで、これは余力としては大変だと言われている大阪の旅館について言えば、宿泊の余力というものはまだまだ十分にあるという状況でございます。全国的に言えば旅館についてはもっと低い、大体30パーセント台ということで、随分低い利用状況ということになっています。

次のページに移りまして、これをシーズン、具体的な数値ではありませんで、定性的な話なのでありますが、シーズンごとに見た場合には、国内旅行が非常に堅調で、レジャーを目的にされる個人旅行の比重、比率が非常に高うございまして、こういう傾向を反映し、次のような場合にはところについて非常に手配は困難だということが生じております。曜日で言いますと土曜日、通年を通して見ますと年末年始でありますとか、ゴールデンウィーク、夏休み、特に8月上旬から中旬の夏休み。ハッピーマンデーがあった場合の連休、昨年はシルバーウィークが9月にございましたので、この時期というのは非常に国内旅行として取りにくいという状況にあります。

また、その他手配が困難になりがちな日としては、人気グループなどがコンサートをするというような場合、あるいはスポーツイベント。たくさんのお客様がそこに集まることが予想されるという場合でありますけれども、イベントでありますとか、大型のコンベンション、見本市、よく言われております京都の桜のシーズンあるいは紅葉、お祭り、花火のシーズン、こういうイベントのあったところは国内旅行についても取りにくい。同時に、国内旅行が取りにくいということは、インバウンドからのお客様がこの時期に当たると非常に取りにくいという状況があって、個々のシーズンあるいはそういう曜日というものを特定したときには、やはり取りにくいという状況は確かにあるという状況でございます。

一方、かつて20年ぐらい前までは受験というのがございまして、東京都内あるいは京都といったところは非常に取りにくいという状況がありましたけれども、最近は少子高齢化を反映してだろうと思っておりますけれども、この受験との関係で大変だという状況は今はなくなっております。というわけで、シーズンというものを見たときに、国内旅行も堅調でありますし、皆様が集中するということでもありますので、この時期が取りにくいという状況がございます。

もう一枚めくっていただきまして、宿泊手配の現状で、単価がどんな状況になっている

かというものでございます。カテゴリー別に単価、価格の変動というものを見たもので、東京と大阪について会員会社から聞いてまとめたものであります。これは旅行会社が前年の旅館、ホテルの宿泊施設の仕入れをするに際して、ホテル等といろいろな交渉をして翌年度の値段を決めていくということでありまして、そういう形で2015年度に提供していこうとする価格でして、いわゆる2万円以上のラグジュアリークラスについて言いますと、2013年に比較いたしまして、30パーセントぐらいアップしている。1万円から2万円の大体スタンダードクラスと申しておりますクラスについては20パーセントぐらい。1万円以下のエコノミークラスについて言いますと、10パーセントぐらいということで、ちまたではホテルによっては、このエコノミークラスのものが3万円近くになっているということで、非常に単価がインバウンドで上がるという話も聞くようでありまして、旅行会社では平均的には大体このぐらいの価格で提供している。確かに単価自身は上がっているということは事実でございます。

ただ一方、外国人の方から見たときには、実は今年度、2015年度、昨年から今年の3月までですけれども、このように上がっていますけれども、円安、為替レートの問題で、ここはインバウンドにとってはそんなにきいてない部分があるのかなということを懸念もしています。

つまり、具体的に一番下の箱でありますけれども、かつて2011年から2012年ぐらいというのは1ドル80円でしたが、これが現在120円ということになっています。そうすると、2012年のときに1万円のものというのは、ドル建てで言えば125ドルということに売られている。それに対して、2015年、1万3,000円、108ドルは無視していただいて、125ドルはどれぐらいだろうかということになりまして、1万5,000円ということになりますので、そのぐらいを出す用意があるお客様にとってみると、これだけ上がってもまだインバウンドの方々を受け入れられるという状況になっていて、現実的にこういう形で受け入れやすい形になっています。ただ、国内旅行のお客様について見れば非常に上がっているということです。昨年、中国からのお客様が非常に増えました。特に団体でお見えになるお客様は、どちらかというところ、ここでいうとエコノミークラスを志向される方が多く、具体的な数字はないのですが、こういうエコノミークラスのものがタイトになっています。これはちょうど国内旅行で言うとビジネスのお客様が例えば東京に出張されてくるとちょうどぶつかってバッティングするということがありますので、やはりこの価格帯というのはなかなかきつい部分はあるだろうということでもあります。

一方、もう一つ次のページで、そういう宿泊の需給状況から見たときに、私ども、国内、インバウンド、両方を扱っている旅行会社として見たときには、国内旅行、昨年非常に堅調でありましたので、インターネットを中心に出発間際の予約を取るのが困難になっています。さらに今年、インバウンドの方がお見えになるということになると、なかなか国内のお客様についても先ほど申しました集中する時期については難しい。ビジネスのお客様にとって予約を取るのなかなか難しいだろうという感じがします。

一方で、インバウンドのお客様の需要で見たときには、インバウンドの方々がいわゆるゴールデンルートに比較的人気が集中しているということがありますので、そういう場所であるとか、桜のシーズンが人気がありますのでそういう時期。国内旅行も同時にそれは堅調でありますので、そういう時期については外国からの照会に対してもお答えできないというようなことがありますので、これを取りこぼしをしてしまうというか、お客様から敬遠されかねないという懸念も持っています。

そういう宿泊状況を踏まえまして、まず私どもとしては、差し当たってこんなことをやっていただくことが必要なのかなというのが、次のページの現状を踏まえた要検討事項という適切な言葉ではないかもしれませんが、まとめたものであります。

1つは、先ほども申し上げましたけれども、東京、大阪を中心とした大都市圏でも旅館はなお収容力を持っているということです。もちろん時期によってはタイトだというものがありますけれども、押しなべていったときには収容力を持っているということでもありますので、やはり海外からのお客様に日本の文化である旅館を利用していただくという施策を引き続き進めていただくということは重要なのではないかと。そういうためにも空室情報を集約するとかといった情報発信をするということが必要だろうと思います。

また、先ほど御説明申し上げましたように、東京、大阪の周辺になってくると、旅館はもちろん収容力がありますし、ホテルについても比較的余力がございます。そういう意味で、東京近郊あるいは大阪近郊の利用促進を図る必要があるだろうと思っています。実は私ども旅行業界でも今年度、近県の例えば東京地区であれば前橋、つい最近ですと和歌山でやりましたけれども、地元のホテルと旅行会社とミーティングを持ちまして、積極的に地方に行っていただくというようなことも始めております。

また、周辺地域以外の地域というのはまだまだ余力がありますので、いろいろなプロモーションを通じて地方空港への路線誘致を進めるだとか、インバウンドの方々、訪日の方々にそちらに行っていただくという、そういうことで地方創生というか、地域活性化につながるということで、これまで行われている施策を引き続きやっていただくということは意味があることではないかなと、このタイトな状況に即して言えば意味があるのではないかと思います。

一方、民泊サービスの問題について、こちらでもいろいろ議論は出ているだろうと思いますが、私どもでも次のような問題があるだろうと考えています。

1つは旅館業法違反、旅館業の登録を受けないで、許可を受けないで行われているという旅館業法違反の問題。

住宅に関する法律の遵守の問題、違反をしているのではないかと問題があるだろうと思います。

2つ目に、これは私どもとしても非常にここが大事だろうと思っていますけれども、危機管理あるいは管理をちゃんとやっているだろうか。特に民泊の場合ですと、誰がその管理についての責任を負う人なのか、それが不明瞭なのではないか。マンションを持ってお

られる方なのか、あるいはそこから借りて、さらにそこで民泊をされているという方もおられるようですので、そういう方なのか。あるいはあっせんをされる方なのか。その管理される方が非常に不明瞭だと。特に今、日本では災害が多い国だと言われておりますので、そういう緊急時におけるところの対応といったものが非常におろそかになるのではないかとという危惧をしております。

3つ目としましては、お客様なり何なりの安心・安全を担保する賠償責任の問題があると思います。マンションなり、持ち家の場合には、火災保険に入っていると思いますけれども、それを貸したときの借り手、利用されている方がそこでけがをされたとか、あるいは最近でも事故があったようですけれども、上から物を落としてしまって、第三者の方にけがをさせてしまった場合の補償というのは誰がやるのか。そこが先ほど管理者が誰かというのが不明確な問題があって、そこが不明確でありますので、要するに何らの補償、保険だとか、救済されることが必要なのではないかとこのように思います。

4番目ですけれども、仲介されるあっせん事業者の問題というのもあると思います。取り分け私どもが気になっておりますのは、海外にサーバーを置いて行われている仲介事業者の方々であります。このの方々というのは当然のことながら旅行業法の適用はないわけでありまして、税金も払っていないといった問題もあります。管理がちゃんとできるだろうかという問題もありますので、この辺の問題というのがあろうかと思っております。

最後に、これもよく新聞等でも言われている話でありますけれども、近隣の方々に対して不安あるいは不満を起している。集合住宅も含めてですけれども、そういう問題に対して、早急なルール化を構築していただくことが必要なのではないかと考えております。

そこで、最後のページでありますけれども、私ども旅行業界としては、繰り返しになりますが、まず現状の問題としては、東京、大阪における宿泊施設の稼働率とは厳しいとは思っておりますけれども、必ずしも全体をならしていえば通年で厳しいということはないだろう。ただ、特定のシーズンとかにおいては大変だというのは再三申し上げておりでございます。

そういうことでありますので、先ほど申し上げましたこれまでの施策を推進することによって、訪日される方々の地方分散化を図っていただくとか、あるいは観光庁が取り組むということにされていると聞いていますけれども、空き室情報を発信するなどして、そういう地方への分散のは非常に意味があることだろうなと思っております。

一方で、これまで観光産業を支えてきた旅館の利用促進というものも重要な課題なのではないか。そのためにも、旅館業界として訪れる外国のお客様が旅館を利用しやすいような環境整備、例えばWiFiがないだとか、多言語化の問題だとか、いろいろな問題があろうかと思っております。そういうものについて、旅館の方々にはもっと利用していただくという観点で取組をしていただくということが必要だろうと思っております。

そこで、最後に、旅行業界としてはどうなのだということでもあります。私どもとしては、マーケットニーズを的確に捉えて商品化を進めることが需要拡大の観点から重要なことだ

というように考えておりますので、この民泊の問題について、宿泊施設不足という問題もちろんです。そういうものも補っていき、それに対応していくと同時に、時代の変化でありますとか、マーケットニーズ、多分基本的に言えば値段の安いもの、比較的低廉なものの宿泊を求めておられるということであると思いますので、そういったマーケットニーズに即応して商品の多様化という観点から検討を進めることが必要だろうと基本的に考えておまして、その上で、私ども業界としては、次の2点を今後のご審議に際して御検討をお願いしたいというものでございます。

まず、現在、民泊というのは旅館業法違反の状態でありますので、私ども旅行会社は旅行業法に基づいて仕事をしております。そういうわけで、違法なものを扱ってはいけないということになっていきます。旅行業は消費者保護というものを大前提にしてできている法律でありますので、そういう観点から、お客様にとって安心・安全が確保される。先ほど申し上げましたような民泊における現在の問題点、そういうものが解消される、特に安心・安全の確保が図られることを前提に制度構築をしていただくことをお願いしたいというのが第1点でございます。

第2点目は、同時に、その制度が構築された場合において、違法行為が依然として併存しているということではうまくないと思いますので、この違法行為の根絶というもことも並行してお願いしたいということでございます。

最後に、なおとして書いていますけれども、民泊の視点からだけではなくて、例えば町屋だとか古民家というのは、文化財の保護、継承というか保存といいますが、そういう観点からも重要です。これは観光資源としても京都の町屋でありますとか、田舎の古民家といった希望というか、ニーズもございますので、そういうものの活用も視野に入れられた検討というものもあわせて御検討いただければ有り難いと思う次第であります。

すみません、雑駁でございますが、まず、私どもからの説明は以上にさせていただきます。ありがとうございます。

安念座長 どうもありがとうございました。

それでは、ディスカッションに入りたいと思います。どなたからでもどうぞ。

佐久間さん、どうぞ。

佐久間委員 どうも御説明ありがとうございました。

まず、最後の8ページにある現状認識というところからすると、今の特に海外からのお客様の宿泊という点では、必ずしも民泊が必要とは考えられないというようにも見受けられるのですが、別のニーズがあって、その商品としてそれをどうやってしていくかという話は別として、あくまでもキャパシティーという点では必要ないということかと理解しましたので、その点の理解を確認させていただければということ。

あわせて、現行制度の違法行為の根絶ということとは、この会議でも聞いたところ、100万人ほどが、あるプラットフォームのサービスで昨年だけでも日本に来ている。多分100万人以上ということだと思っておりますが、そうすると、その人たちは今の形態を取れないと

すれば、あと100万人も今の旅館業法で正規でやっている施設に泊まっていただくということになるのですが、そういうものを考えても、通年の問題はないということなので、どこかで混雑はするのでしょうか、何とか吸収できるということなのでしょうか。

中村理事長 お答え申し上げます。説明が少し混乱していたと思います。

まず、私どもとして、ならしてみると必ずしもずっと取れないという状況は続いているわけではありませんけれども、シーズンシーズンによっては厳しいですし、東京、大阪のホテルが厳しいというのは確かであります。ですから、そういう観点から民泊を整備する必要はないとは思っていません。ただ、同時に民泊があるというのは、1つそういうマーケットニーズが拡大だとか利用しやすいだとか、そういうこともあるかと思しますので、そういう観点というのをおわせて考えていただく必要があるのではないかと。

すみません、そこはメディアの方では、足りない、足りないというところだけ随分強調されているような感じでありましたので、私ども商品を扱う立場としては、そういうマーケットのニーズというものもあるので、そういうことへ即応する視点ということもあわせて考えていただきたいと思います。決してそういうものは必要ないというように思っているわけではございません。

安念座長 どうぞ。

滝座長代理 今ちょうどお話がありましたけれども、このインターネット時代、あるいはマイナンバーが浸透する中で、民泊的なマーケットは相当大きいような気がしています。高級マンションは住居専用ということで、それはそれでそういう方向でいくと思うのですが、都心にある大変な数のマンションを積極的に民泊用に使えるようにするというか、そういう領域に旅行業協会が積極的に1つの専門集団ということで参加して、こういうルール、こういう規定が必要云々という、そういう方向もやらなければいけないのではないかと思います。これは個人的な感覚の世界なのですが、民泊という領域のインターネット時代の商品が、3,000万人を超える観光立国の実現を前にして、とても大事な宿泊の仕組みになると思っています。そこで旅行業協会が、どのように商品をつくるのか、空きが目立つマンションの活性化というようなことに専門家として、民泊というマーケットは相当にあるという考え方をもって、新規事業の扱いの中で、一緒に検討するというようなお気持ちがあるのかなのか、どうなのかなというように思うのです。

興津部長 日本旅行業協会国内と訪日旅行の推進の責任者でございます興津と申します。その件について、私の方からお答えさせていただきます。

私どもの理事長がお話しをさせていただきましたけれども、私どもとしては、説明が足りなければ追加して御説明いたしますけれども、あくまでもこのカテゴリーの需要というのはあると思っています。したがって、その需要を取り組むという観点からは、この制度は是非取り組んでいただければと思うのです。

ただ、あくまでも部屋が足りないから、この制度を作っていくということになれば、私どもとしては観光産業の中で宿泊施設、ホテル等、いろいろな方と今まで観光産業をここ

まで支えて頂いた皆様のごこと考慮せざるを得ません。従来の宿泊業界の皆様と連携しながらも、今の若い世代の人たち、あるいは世界のニーズからして、絶対的なマーケットがあるということは十分承知しております。そういう意味では、商品化を我々も進めてまいります。

滝座長代理 私の勝手な直感なのですが、旅行業界の方たちが積極的に参加するのがいいと思っています。その人たちがやる限りにおいては、新規事業としての届出だけでいいぐらい。でも、新しくやろうとする人には、きちんとしたハードルを越えてもらわなければいけない。旅行業界の方が入ってくるのだったら、そんな形でうまいこといくのではないかという直感があるので、今日、話を聞いて安心しました。

直感的にはマーケットは大きいと思っています。この先3,000万とか、5,000万とかという話の中でものすごいマーケットとだと思えるのです。これを積極的にやらない手はないではないかということの中で、旅行業界の方々は、今まで育ってきた功労もありますし、やる場合には届出だけでいいよと。でも、新しくやる人には厳しいよという形でどうなのかなと、私は言い続けているのです。

興津部長 私どもは旅行業法の中で業務を遂行するという前提があるものですから、そのことを勘案していただいた制度構築をいただければ、私どもは積極的に進んでいきたいということでございます。したがって、先ほど私どもの理事長から御説明をさせていただいた、安心・安全、消費者保護という観点から、制度がそこにあるという前提の上で私どもは協力して積極的に進んでいきたいということだけ申し上げておきたいと思えます。

安念座長 しかし、民泊では、消費者保護は後退せざるを得ないと思うのです。そうできないと民泊をやる意味がない。つまり、今までの旅館業法の枠組みの中での旅館業というのは、言うなればお上のお墨つきがあって、ある最低限の安心・安全は保たれている。だから、それに見合っただけのお金は払わなければいけない。そういう世界が1つあるわけですね。

民泊というのは、これからはどういうように仕組みを作っていくかは分からないけれども、私が想像するには、自己責任でやってくれという世界でしょう。貸すほうと泊まるほうの双方の関係についてだけ言えば、失敗したなと思っても、それはその人の自己責任という世界にならざるを得ないのではないかと思うのですが、それでもどうなのですか。最低限ここまでの消費者保護はしてほしいという、そうできないと旅行者として商品として取り込めないという、何か最低限のレベルがもしあるとすれば、それは例えばどういう要請ということになりますか。

興津部長 先ほど私どもの理事長からもお話をしたとおり、正に安心・安全というところで言えば、設備の安全性や環境問題、補償問題です。自己責任の問題とは別に旅行業法では手配旅行の責任の問題と、募集型旅行、受注型旅行と2つの場合の責任の所在があるわけです。今、座長が御指摘されたところは、正に手配旅行の場合には、その本人の自己責任と宿泊施設の一義的責任があるということでございます。通常の手配旅行であれば、

特に近所の方の御理解や各種保険加入など補償の面での最低限の担保が必要です。自己責任と言えども、そこがどこまで要るかというのはまだ私どもも議論はしておりませんので、正直、ここではお答えできる段階ではございませんので、改めて我々としても検討させていただきたい。

今、御指摘のとおり、民泊は確かに同じ装備をすれば別に民泊と言わなくていいわけがあります。今後先生方の御議論の中で決めていただくことになると思いますので、それもあわせて私どもとして議論を深めて、改めてまた御意見をさせていただければと思います。

安念座長 どうぞ。

岡議長 我々も健全な民泊を発展させたいと考えております。「健全な」というところに意味があるわけですが、そのために、安心・安全だとか、いろいろありますね。

ただ、今日の御説明を伺っても、改めて、シーズン性があり、地域性があり、ホテルと旅館がある。そうすると、ある時期のある地域になると、もうパンパンでどうしようもない。特に大阪などは、私どもの社員が出張に行っても泊まれなくて、兵庫県のホテルに泊まらなければいけないという現実も起きているのです。だったら、ホテルや旅館を増やしたらいいではないか。しかし、そうはいかない。シーズン性があるので、混んでいるのは1年のうちの1か月だけで、あとの11か月は大変なのだとして、ホテルも旅館も増やせない。シーズン性、地域性はあるけれども、たくさんの観光客に来てもらいたい時期と地域がある。これをどうやって埋めていくのか。埋めていかないと旅行業も発展しませんね。そういう中から1つ出てきたアイデアが民泊という手法だと思うのです。

先ほど来言われているように、ニーズはどんどん増えてくるのだろう。ニーズが増えるという前提で、どのような仕組みを作っていけば、問題点を小さくして「健全な発展」ができるのか。そういうテーマが目の前にあるのだと思います。

私はホテル業界、旅館業界のお話を伺っていて、民泊にもろ手を挙げて賛成ではないのですが、ぐるっと回りめぐっていくと、外から来る人が増えれば、ホテル業界にとってもマイナスではないわけですね。そういう意味では、関係者みんなが一緒になって、いかに健全な民泊を活用して、足りない施設を補って、国内旅行も海外旅行も含めて、とにかく旅行者を増やしていくという方向に持っていくために、関係者の英知を結集して行くことがどうしても必要なのではないかなというように思っております。

あとはどのような仕組みをつくったら健全な発展をできるのかということでございますので、滝さんも言っているように、旅行業界のお立場からも前向きな検討をもっと進めていただいたらよろしいのかなという感じがいたします。

安念座長 どうぞ。

滝座長代理 釈迦に説法で申し訳ないですが、駅ビルの話で、高島屋が来て西武が来ると、高島屋が半分になってしまうとか、そういう論理の時代もあったのです。でも、今は完全に地域戦争で、高島屋もそごうも大丸もあって、そのほうが結局は地域戦争の中で消費者を迎えられる。同じような爆発的な民泊事業の中で、座長や議長がおっしゃった

ような意味で全体のマーケットが大きくなると、今、専門でやっている、事業としては非常にもうけられる形のものが結局はパイが大きくなるというように思うのです。そういう意味では、旅行業界がこの問題に関して前向きに捉えていただけるほうが、結構うまくいくのではないかと思います。でも、もしかしたら、旅行業者の皆さん方が新規事業でやるケースもあるかもしれないけれども、相当厳しい規制があっても新規参入組の方が参加してくるところもありそうな気がするのです。感想めいた話です。

安念座長 どうぞ。

中村理事長 ありがとうございます。

私ども後ろ向きだと受け止められてしまったのかもしれませんが、基本的に、正に委員の皆様方からお話があるように、マーケットニーズがあると思っていまして、今は違法な形になっていますから我々も手が出せない。だから、早くちゃんとしたルールを作っただいて、我々も扱えるようにしてほしいというのが私の基本的な立場でありますので、そのところはどうぞ御理解いただきたいと思ひますし、先ほど座長からありました、どこまでやったらいいかということについては、少し勉強させていただきたいと思ひます。

安念座長 議長、いかがですか。

岡議長 そのところは我々もそう思っております。我々会議としても、現在の違法状態をできるだけ早く解消しなければいけないということで、このテーマについてはスピードアップして、しかるべき仕組みなり制度なりを早く作っしてほしいと毎回毎回申し上げている。違法状態を放置しておくこと自体、よろしいことではないと思っております。

安念座長 八田先生、どうぞ。

国家戦略特区WG八田座長 先ほどお話があったように、一定の地区、一定の季節にはホテルが大変不足している。民泊が合法化されていれば、そのような不足時には、賃貸マンションを活用できるかもしれない。その場合、ホテル、旅館業者が進出して、民泊をやれば、お客さん集めのノウハウがあるので、マンション業者より有利な場合があるのではないかと思います。そういう可能性はございませんか。

安念座長 どうですか。私も興味があるのです。

興津部長 実は、一部の旅館の方からもそういうお話を聞いております。あるいは地域の旅館組合で、物件を一括管理して、そこで手配、管理するみたいな手法はないのかということは聞いております。それは手法の1つでございます。そういう御意見を聞く中では、旅館経営者がそういうものを抱えて、このカテゴリーの宿泊設備を持っているのは有るとも思っております。

したがって、実際に旅館経営者からもそういうお声を聞いておりますので、現実としては、既に皆さんがこのようなお考えをお持ちなのだということは、私どもとしても承知しております。

安念座長 どうぞ。

岡議長 今のお話は大変興味深いのですけれども、旅館業組合さんがそういう形でやる

ときに、こちらの新しい民泊的なカテゴリーの部分については、旅館業法の適用外という状態にしてやらないとうまくいかないのか、あるいはあくまでも旅館業法の範囲内で泊まり方が少し違うだけだということでも興味がおありなのか、知りたいのですけれども、いかがでしょうか。

興津部長 これも私見ということにさせていただいて、実は旅館業法というのは御存じのとおり、消防法だったり、衛生法だったり、大変厳しいものがあるわけです。したがって、それをそのまま民泊制度に持っていくと現状では対応できないということは、私というよりも旅館の皆さんが言われていることとございます。どうしても先ほど座長が言われたとおり、民泊というカテゴリーを旅館と同じものにすれば別に民泊ということではなくなりますので、今のニーズを考えたときには、制度緩和を前提に我々としては旅館業法の中で制度設計するか、どこでするかという議論は申し上げませんが、何らかの形で、登録制というようなものは必要です。ただし、簡素な形でしない限りは少し取扱いしづらい。今のままの旅館業法では、消防法、スプリンクラーをどれだけ付けなければいけないとか、そのあたりは大変厳しいのだろうなという想像をしますので、その際には、何らかの緩和措置は必要かなというようには思われます。

岡議長 ありがとうございます。

安念座長 どうぞ。

国家戦略特区WG八田座長 たびたび発言をしてすみません。規制との関係について一言。前にも述べたように旅館・ホテルは、単なる賃貸住宅サービスに加えて、旅館の食事提供やホテルのシーツ交換のように衛生上の管理が要るサービスを付加的に提供します。したがって、保健所が関与する必要がある、旅館業法の対象になります。

ところが、そのような付加的サービスは提供せず、掃除・洗濯・料金を自前ですが前提の居住空間は、一月未満でも元来は借家です。

しかし、借家は、賃貸期間が1月以上でも未満でも、近隣への迷惑を発生させる可能性があります。そのような迷惑を避けるには、うちのマンションではあるタイプの借家は許しませんと管理規約を作ればすむ。そもそも賃貸契約期間の長さに関係なく、そのような措置をする必要があります。

次に消防法です。例えば1棟全体の各家が賃貸される場合と、1棟の中の2、3件が賃貸される場合とでは、消防法的には扱いが異なるべきです。現実の消防法でもマンションの規定でどのくらいそういう不特定多数の人がいるかどうかで区別があります。

消防法で短期の賃貸契約が多いマンションに対して必要な対応をするのは当然です。さらに、短期の賃貸を望まないマンションでは、そのように管理規約で決めればよいと思います。そのことを前提にした上で、洗濯も食事も自前でやるのが原則の賃貸住宅契約は、契約期間の長短にかかわらず、旅館業法ではなくて、普通の借地借家の範疇で仕切ったほうがすっきりするのではないかなと思います。

中村理事長 どちらでやるべきかというのは直接の当事者ではないので、そこは的確に

お答えできる立場にはないのだろうと思います。ただ、その上で私どもとしては、ルールがちゃんとしている、それから、最低限利用される方が安心して泊まれる。そういう意味でも、先ほど申し上げました、管理する人が誰かだとか、賠償の問題というのがちゃんと手当てされるかという、これが正に座長が言われた、何が必要かというところに関わってくるのですけれども、そここのところがちゃんとして私ども旅行業者として販売できる、扱えるということにしていただければ、私ども、そこをどうしたらいいかというのは、どうこう申し上げる立場にないのかなと思っております。

安念座長 それは理事長のおっしゃるとおりです。つまり、旅行業者さんは仲介なり企画旅行でもうけるわけだから、その泊まる先々がどういう法律のどういうカテゴリーになっているかははっきり言ってどうでもいいことなのです。お客さんに怒られないようなレベルの品質が保たれていれば、その法的な仕組みはある意味でどうでもいいのだと思うのです。それは当たり前の話です。

だから、旅行業者さんとしては、何法の何というカテゴリーに収まるのかはともかくとして、とにかく我々がお客さんに売れるという商品にするためには、これだけのスペックがないと困るのであって、それを民泊と言おうが、ホテルと言おうが、下宿と言おうが、それはどうでもいいのだ、ということになるのではないかと思うのです。ですから、最低スペックがこれだけないことには、我々は安心してお客さんにお勧めできませんというのをばしっと打ち出していただくと、おのずから民泊についての議論も進展していくのだと思うのです。

先ほど佐久間さんがおっしゃった100万でしたか。これははっきり言えば、本来なら旅行業者さんの懐に入ってもいいお金がAirbnbに行ってしまうという話なわけでしょう。だから、それは一日も早く奪回しなければならいわけでしょう。だから、そのためには少なくとも法律の話はとにかく横に置いておいて、それはそういうもので考えればいい。旅行業者としては、これは守ってもらいたい、そして、それを守ってくれば商品の中に組み込める、という態度をはっきりと打ち出していただくと、旅行業者さんだけでなく、世の中全般にとっていいのではないかなとつくづく思うのですが、業界の中の御事情もそれなりにおありなのかなとつい思ったのです。

滝座長代理 マーケットが大きいということと、もう一つ、忘れてはいけないのは、中心は個人旅行になっていくだろうということです。要するに3,000万、4,000万となる中で、75パーセント、個人旅行になっていくのだと。そのときに民泊という商品を誰がやるかですね。今の旅行業をやっている人たちが新規事業でやるか、例えばIT系の大きいところが出てきてやるかとかいうことなのだと思うのですけれども、いろいろな意味で、日本は今まで旅館をやってきた人たち、ホテルをやってきた人たちが新規事業としておやりになるほうが日本的にいいのではないかというのが私の前向きな意味での気持ちです。

安念座長 それはそうでしょうね。

興津部長 そのとおりだと思っていますし、私どもは旅館というのは日本の文化だと思

っているのです。したがって、この日本の文化をいかに海外に知らしめて利用促進を図るかというのは私どもにとっても1つの大きな課題だと思っています。

それに対して、今の民泊というのは新たなマーケットが出てきたわけです。本当に日本にとって初めて出てきたような状況で、私どもも実はまさかここまで大きくなってくるとは思いはおりませんでした。ただ、現実問題として、OTAの世界では既に海外では普及しているということは承知しておりました。したがって、会員各社もOTAのマーケットに既に参入してきちっと対応していますので、正に座長が言われたとおり、どのような制度を作るべきかという議論というのは、必要で、今後早急に検討を進めなくてはならないと考えています。もう既に直近では中国は春節があります。夏休みがあります。その前に桜シーズンがあります。直近で明らかに想定できるお客様がお見えになるものですから、私どもとしてはできるだけ早い対応をしていきたいと思っています。

安念座長 まだ年が明けたばかりですけれども、インバウンドの出足みたいなのはどんなあंबいなのですか。

中村理事長 私ども会員会社のインバウンドの扱い量はそんなに多いわけではないのですが、会員会社で見ているところでも、引き続き予約状況はいいようでございます。極めて堅調でございます。ですから、やはり増えるだろうと思います。

安念座長 今、興津さんもおっしゃったけれども、海外の旅行については事実上民泊を取り込めているのに、国内ではそれができていないというのは全くおかしな話ですね。どんどん旅行業者としては、とにかくこういうことでぐずぐず言っていないで早くやってくれと強硬に要求なされたらよろしいのではないかなと私はつくづく思っているのです。

興津部長 座長のご意見も理解しますがいずれにしてもニーズはあるという一方で、こういう発言がふさわしいか分かりませんが、逆にアメリカなどでも規制をもっとしなければいけない、ヨーロッパでも今のテロから規制が必要だという御意見も出てきています。私どもも慎重にならざるを得なくて、やはり安心・安全というのは正に旅行者だけではなくて、国としての安心・安全というのもあると思います。軽々に私どもが単なる需要だけのことで制度化を求めるのは言いづらいところもあります。ただ、一方で、ニーズがあることは事実ですので、間違いなくビジネスになる、それは承知しております。したがって、私どもとしても進めていくに当たっては協力をしていきたいと思っています。どうか御了解いただければと思います。

安念座長 よろしゅうございますか。

どうぞ。

刀禰次長 事務局から確認で教えていただきたいことがございまして、基礎的なことなのですが、最初に宿泊施設、タイプ別の需給状況のお話が3ページのところでございましたが、全国ベースの率とすれば、ホテルは大体8割を超えてきているような状況の中で、旅館は5割ぐらいだから地域によって偏在もあるし、まだ余力もある、というのが本日のプレゼンテーションの最後に出てきているわけですが、一般の旅行者からす

ると、ここに書いていただいているような空室情報がよく分からないとか、そういう中でまだまだ旅館が活用されていないというのは何となく分かるのですが、旅行業の専門の方からすれば、正にどこに旅館があってどこが使えるかというのは分かっておられると思うのです。

ところが、先ほどありましたようなビジネスマンがみんな宿が取れない取れないと嘆いているにもかかわらず、旅行業者にお問い合わせすれば、ちゃんと余力がある旅館をどんどん紹介してくれるよという話を余り聞かないものですから、これはなぜなのか。ですから、それは旅行業者の方々も旅館を使いたくない事情があるのか、それともユーザーが、ホテルならいいけれども旅館なら行かないというのか、それは一体何なのかということころを率直に教えていただけないかと思ったのです。

興津部長 それは明らかでありまして、実はインターネットが最近非常に普及してきたこともあって、旅行業界を通さない流通が非常に多くなってきたことが1つの要因です。ビジネスマンの料金帯というのは出張旅費が出ますので決められています。したがって、そのカテゴリーが取れないということであって、実は料金を上げれば空いていますよという実態はあるということなのです。

したがって、取れないという理由は、希望料金帯では予約できない事だと考えます。先般、中国へ行って、中国の大手旅行社、北京、上海の10社の方とお話をさせていただいても、同じ御意見で、取れないというのは、そのカテゴリーが取れないということで、確かにお金を出せば取れますねということがいえるのです。私どもに仮に問合せいただければ、代案としてここは空いております、こちらはどうかという誘導販売はできています。御存じのとおり、昔から日本でも連休であったり、お盆であったり、取れなかったのです。それを私どもは誘導販売で対応してきました。今のインターネット販売と販売手法が変わってきたというのも1つの大きな理由です。

安念座長 それはいいけれども、今の疑問というのは、要するになぜ旅館は空いているのか、と点にあります。今の興津さんのお話だと、旅館というのは実は意外に高くて、普通の出張旅費では手が届かないから空いているのか、それとも、アクセスがよくないので空いているのか、何なのですかという話。

刀禰次長 あともう一点伺っておりますのは、旅館というのは正に和風の宿泊施設ということでいろいろなカテゴリーがあるわけですが、地方の良い行楽地域はむしろ旅館は高級な方になることも多いわけですが、東京とか大阪の旅館はむしろシティーホテルよりはもっと安い方が多いのだという説明を聞いていますので、そうしますと、今の東京とか大阪の出張需要からすれば、むしろ出張旅費から払えるところがたくさんあるはずなのです。ですから、そういう意味では、ビジネスマンは皆さん困ったときには旅行会社にお問い合わせすれば取れないなどということは全くない、というような記事がどんどん出てくれば、正に皆さんそういうことになってくると思うのですが、ここ1年ぐらい全くそうならないのはなぜということを知りたいということなのです。

興津部長 それはやはり生活習慣が変わってきて、旅館であれば女中さんなど部屋に自由に入りができて、プライバシーが無いことや和室利用が非常に最近の方々が好まれないこと。それから、インターネットLANの設備やWiFiの設備がない等々、ホテルだったら必ずありますね。そうすると、ビジネスマンにとっては、仕事であったり趣味であったりで利用したいインターネットの環境が整備されていない旅館は利用しづらい。結局、仕事で行く以上、仕事で夜もできるような形のところというのはホテルである。それから、プライバシーがしっかり守られているというところが、今のニーズと旅館が合っていないというのが実態だと思います。

刀禰次長 よく分かりました。でも、そうしますと、本日の資料でも7ページで旅館の活用ということがあり、もちろん活用するのはいいことなので是非やっていくべきだと私自身も思いますけれども、今の宿泊不足問題とか、又は外国から来る方とか考えれば、インターネットを自由に使いたいという方が圧倒的に多くなっているわけです。そうしますと、全体としてよく説明の中で、ホテルは埋まっていますけれども、旅館はまだ余力があるのでという説明は、余り本質的なことを説明していない。逆に、明らかにこれからますますインバウンドが増えたらもっとももっと足らなくなるので、全く宿泊的なキャパは足りないという理解で正しいのでしょうか。

興津部長 私どもは、不足というよりも、単に不足というのであれば旅館が空いていますよということであって、そこでの不足感というのではないですよということでこれを例示として出させていただきました。

安念座長 それはだめです。だって、ニーズに応えていないものを不足というのです。だから、指導してください。WiFiの穴と、それから鍵ぐらいつけなさいと。

興津部長 私どもは旅館に対しては、実は今、強くお願いしているのは、インターネット設備、多言語による表示、24時間、何かあった場合に対応できるようなもの。それは旅館だけではなくて、その地域、行政も含めてSOSを受けれるような対応していただきたいとお願いしつつあるのです。

ただ、一方で、旅館の皆さんからも、是非利用促進をしていただきたいという要望も強く私どもには来ております。今後、利用できる形で協力し今のニーズに合うよう取り組んでいきたい。先ほどの民泊というところで、外国の人がなぜ民泊に泊まりたいのかといったときに、日本の生活を経験してみたいというのがあるのです。その意味では旅館の接遇や食事、和室が日本の生活体験の重要な施設です。そういう意味ではしっかりと海外の人たちにも、旅館というものをどう利用するかを理解されていないところも非常にあります。私どもとしても旅館というものはどういうものかということの説明努力を行っていかねばなりません。

そういう中で、料金帯の問題であったり、設備の問題とかあった場合には、どうしても民泊の方がいい施設が多いとのご意見が多いことから、そちらに行かざるを得ない実態もあります。現状の旅館は設備投資が厳しい実態もあります。そういうことを総合的に勘案

すれば、使いづら的事实はあると思っています。旅行業界としては、だからといって旅館はやめてということはありませんので、旅館の利用促進を図りつつ、新たなマーケットをどう開拓していくかというところについても積極的に進めます。

中村理事長 もう今、申し上げたとおりで、正に不足というのは確かに物理的なところで整理をしたわけですが、対応できないというのは不足していることではないか、それは御指摘のとおりでございます、ですから、私どもも旅館としてはちゃんと今、言ったようなWiFiであるとか、外国人向けだったら多言語化であるとか、そういうものに取り組んでいただけるよう中でも議論しますし、旅館の方々にも申し上げているということだけ補足させていただきます。

安念座長 分かりました。ありがとうございます。

よろしゅうございますか。どうも活発に議論いただいて、大変興味深い、参考になるお話を伺いました。今後とも御教示をいただければと存じます。今日は本当にありがとうございました。

中村理事長 どうもありがとうございました。

岡議長 旅館が生き残るためにやるべきことをやらないといけませんね。

安念座長 それでは、皆さん、今日は本当にどうもありがとうございました。