

# 民泊の課題と未来

November 25, 2015

# 会社概要

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業拠点  | 本社（仙台市）、東京オフィス（千代田区）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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   | シードラウンドで約2億円調達 by  WIL WORLD INNOVATION LAB                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 資本金   | 267百万円（2015年11月現在）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 加盟団体  |   公益社団法人 日本観光振興協会<br>JAPAN TRAVEL AND TOURISM ASSOCIATION   |
| 従業員数  | 46人（2015年11月時点）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 本日のスピーカー



百戦錬磨

取締役 CFO（最高財務責任者）

橋野 宜恭

〔経歴〕

P&G社経営企画、GEキャピタルのM&Aディレクターを経て日本・米国籍のガバナンス・ファンドでエクイティ・ハンズオン投資に従事。企業価値向上に資する事業計画・資本政策の策定やKPI管理に事業会社・金融投資家双方の立場で深く関与。2014年1月より百戦錬磨に参画。

# 民泊の経済的意義

観光業界

外国人増加

宿泊施設不足

ギャップ是正

ギャップ是正

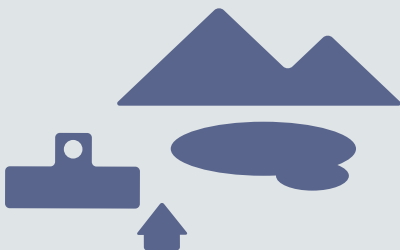
不動産業界

人口減少

空き家増加

## 百戦錬磨の取り組み

民泊 × ICTで地方創生、田舎暮らしを民泊で体験



遊休資源



観光資源化

## 民泊で楽しむ田舎体験

今までの旅行とは一味違う「民泊」を体験しにいこう

民泊をご存知ですか？



とまりーなについて



もっとディープな沖縄



漁と食を楽しむ漁業体験



郷土の暮らしを感じる古民家



行ってみた！民泊体験レポート



自然と触れ合う農業体験



日本の伝統的な文化体験



民泊で楽しむイベント特集



古き良き芸能文化に触れる

# 登録物件の法的根拠

01

## 旅館業法

旅館業法第3条に定める、簡易宿所営業等の許可を受けた宿泊施設

02

## 農山漁村余暇法<sup>及び旅館業法</sup>

農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業を営む施設として、延床面積の要件につき規制緩和を受けた上で、旅館業法第3条に定める簡易宿所営業の許可を得ている宿泊施設

（農山漁村余暇法は旅館業法その他、建築基準法、消防法等の規制も緩和）

03

## 農山漁村での生活体験<sup>等の受入</sup>

宿泊に関して営利を目的とせず、農山漁村生活体験の対価としての指導料のみを受け取っており、各都道府県等で定めたガイドラインの内容に従っている体験施設

04

## 小規模宿泊業のための規制緩和<sup>①</sup>

イベント等を実施する際の「民泊」における規制緩和

平成27年6月30日に閣議決定した規制改革実施計画。イベント開催時の宿泊施設不足を解消するため、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するケースについては、旅館業法の適用外となる

特区により民泊は拡大するはずだったが…

# 国家戦略特別区域法 第13条

【旅館業法適用除外】

## 現実には…

規制緩和は難産し、その間には脱法  
業者の運営する「**ヤミ民泊**」が横行

# “車の両輪” の双方に問題

## ① 現行法の遵守

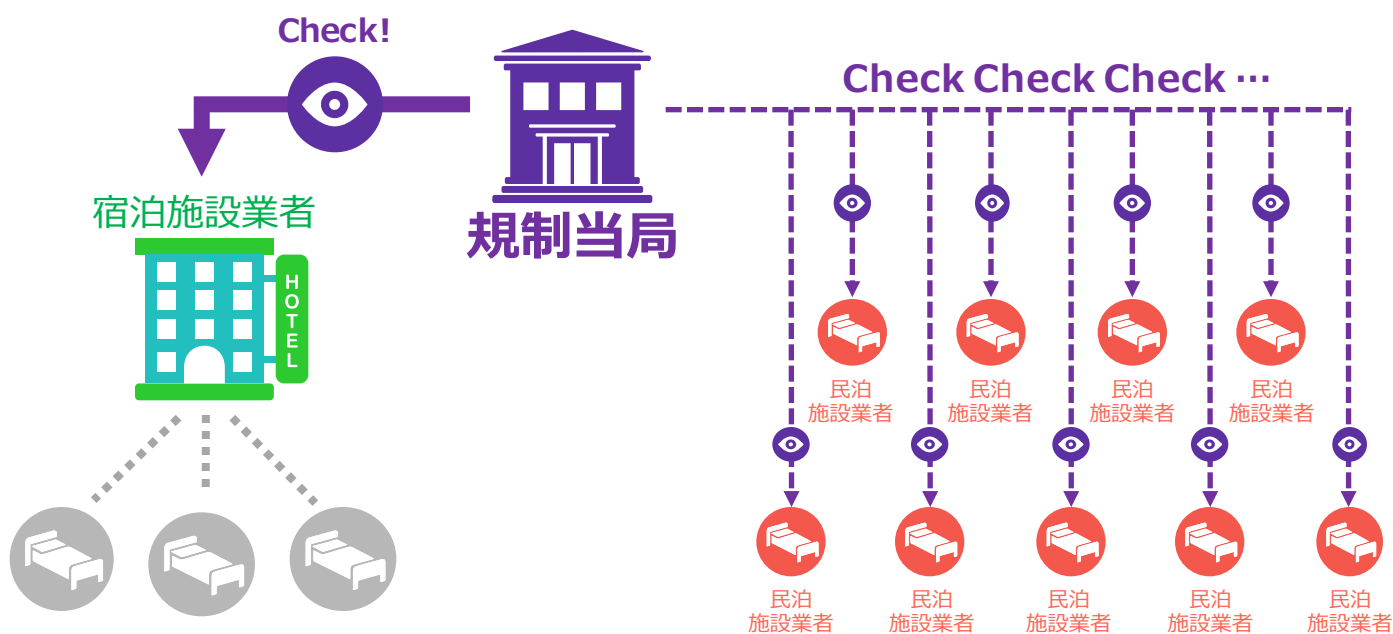
「ヤミ民泊」の撲滅

## ② 民泊規制改革

観光立国に向けた施策

何が難しいかと言うと・・・

シェアリングエコノミーは供給サイドが圧倒的に増加



# プラットフォームの責務が鍵



掲載物件の  
遵法責任

物件/利用者に関  
する情報開示

ルール変革時には不利益を被る人たちがいる  
シェアリングエコノミーの未来の為に必要なのは

## 公平・公正な競争環境

やったもん勝ち

ヤミ民泊の追認



「透明性の確保」と「秩序の構築」に、IT活用の提言

# ITを活用した新制度の整備

## 1 宿主・宿泊者の身分確認記録保持

そして、情報を活用した脱法者の排除

## 2 IT活用で登録処理の簡素化

不必要な手間や面倒が多いと「ヤミ民泊」の増加に繋がる

## 3 対象物件の要件緩和

（門戸を広げる代わりに技術で質を担保）  
物件の広さで縛るのではなく、ニーズを汲んだ上で透明性を担保する

# 私どもの考え

## プラットフォームを通じた遵法の徹底と開示義務を

少子高齢化が進展するなか現在820万戸有ると言われている空家の数は今後益々増加し、今よりもさらに大きな問題になる可能性をはらんでいます。そのような中、観光立国政策の奏功によって引き起こされた宿泊施設供給不足の解消手段として、今ある資産を有効に利活用すること、そしてそれらの有効な運用の為にITを活用することは、わが国の国際競争力を維持する上でも大変重要な課題であると考えます。

事実、時代の先行きを見据えて企画・立法された国家戦略特区法13条は、わが国の宿泊分野におけるシェアリングエコノミー実践の試金石として2年近く前に施行されました。ところが、せっかく企図された規制緩和の運用は、地域における条例の制定という部分で難産し、その間に脱法業者の運営する所謂「ヤミ民泊」は隆盛を極めています。

なぜでしょう？

それは、現実には起こっていることに関する情報開示と、ルール違反者へのケジメ（と、それを行わせる法的な根拠）が決定的に不足していたからです。事実一般の人々の知らぬ間に勢力を拡大したヤミ民泊業者たちの多くは、これまで殆ど摘発されることもなく今この瞬間も旅館業法を遵守してきた善良な事業者の築いた市場へのフリーライドを謳歌しています。業界の規制に限らず何かのルールを変えるときには必ず不利益を被る人達が一定数出ることは避けられません。しかし、これら不利益を被る人達の納

得感なくして規制緩和は本当の意味では為し得ないでしょう。つまり、新しいルールが出来た暁に、これまで違法に積上げられた事業の素地が何ら制裁を受けることなく追認されることはあってはならないのです。

じつは、この透明性の確保と秩序の構築こそが、シェアリングエコノミーにおいてITが果たすべき重要な役割であると考えます。

規制改革は必ずしも今ある姿を緩める方向ばかりに行使されるべきではなく、公平・公正な競争環境を整備するためには、締めるべきところは締めたとうえで、法令を遵守する善良な事業者が切磋琢磨できる競争環境をつくるのが大切なのです。

従来型の事業モデルとは違い、シェアリングエコノミーの世界では、供給側における参加者の数が圧倒的に増加します。斯様な環境下で業法に違反しているヤミ民泊業者をモグラ叩きのごとく摘発するのには限界がありますし、それがひいてはケジメの不足、不公平感を生み出します。

シェアリングエコノミーの世界における秩序と、公平な競争環境の形成には、その市場を広くカバーする立場にあるプラットフォームこそが、遵法の徹底の為に強力なツールとして活用されるべきであり、プラクティスに問題のある業者にはしかるべき制裁を与えられる様な法的な根拠の設定がわが国の未来のためには必要であると私どもは考えます。

# Appendix



## 国家戦略特別区域法 第13条

国家戦略特別区域法 第13条（旅館業法適用除外）を登録物件の法的根拠とした、賃貸物件を旅行者に貸し出すシェアリングエコノミーサービス。現在はホスト候補から多数の仮申込みを受けており、東京都大田区の2016年1月からの国家戦略特区活用に合わせて、サービス開始予定。

ログイン
新規会員登録
TOMARERUとは？

### お手頃価格で長期滞在

空き部屋を利用した新しい都市宿泊、はじまる。

地域

2016/3/1 ~

6泊

1人

検索

#### お手頃価格

空き家を利用し  
連泊にも最適なリーズナブルな価格で  
魅惑する日本の旅を満喫ください。

#### 安心の宿泊保険

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

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。

### 駅から徒歩一分の物件

大森駅から徒歩1分のワンルームマ...  
東京都 大田区山王2丁目  
★★★★☆

都心へ楽々アクセス。蒲田駅側の快...  
東京都 大田区西蒲田7丁目7-6  
★★★★☆

駅からすぐ！阪和線 日根野駅  
大阪府東淀川区日根野3990-1  
★★★★☆

## ヤミ民泊業者

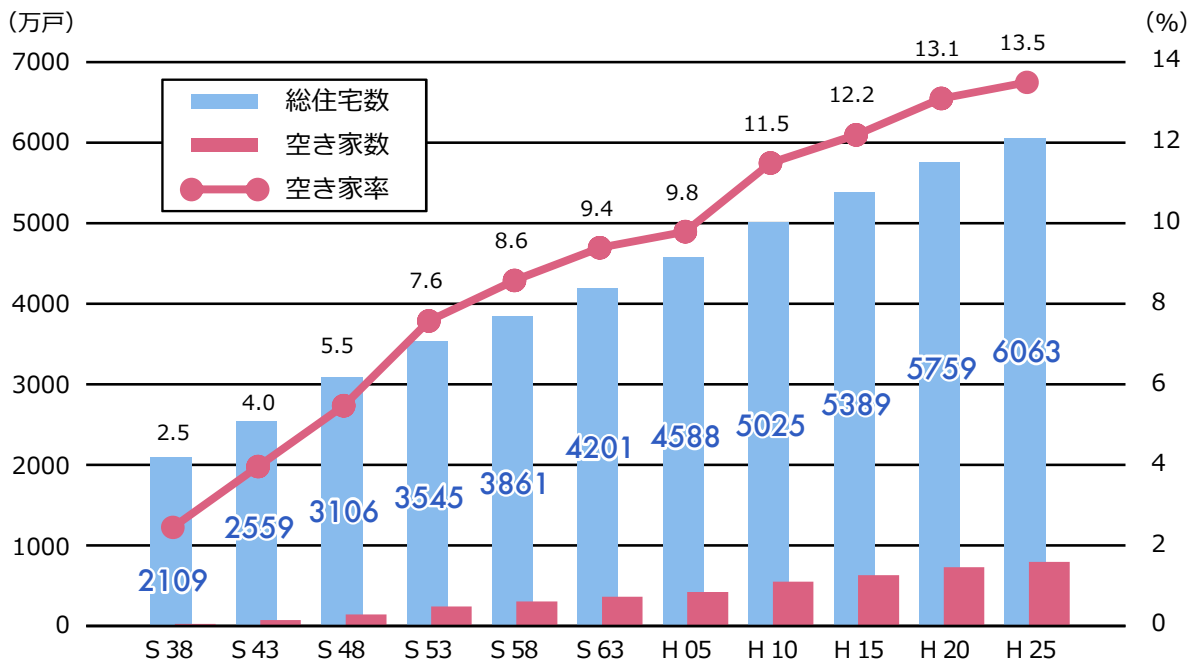
|              |            |
|--------------|------------|
| 宿泊期間         | 制限無し（1泊～）  |
| 宿泊エリア        | 制限無し（全国）   |
| 面積           | 制限無し       |
| 付帯設備         | 制限無し       |
| 本人確認         | ホスト任せで制限無し |
| 近隣対応         | ホスト任せで制限無し |
| 行政対応         | ホスト任せで制限無し |
| 旅館業法違反の可能性大？ |            |

## 特区法13条

|            |
|------------|
| 7日～10日     |
| 条例制定済特区自治体 |
| 25㎡～       |
| 制限あり       |
| 対面での本人確認   |
| 近隣への告知     |
| 事業者登録が必要   |
| 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資産を利活用でき時代のニーズに合致



「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

# 民泊制度は諸外国でも足並み揃わず…

## 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”

# 旅館業を営む施設には、 旅館業法上の許可が必要

【旅館業】 料金を受けとり人を宿泊させる営業

住宅物件には合致困難な 3つの施設要件

01 客室数要件

02 玄関帳場要件

03 床面積要件



# 1ヶ月未満

一月未満の宿泊は旅館業法上の許可が必要