

# 住宅宿泊事業の現状報告とお願い

2018年6月26日

Japan Hosts Community オーガナイザー

ヒアリング対象者からの要望により、  
氏名を非表示にしております。

# アジェンダ

1. 自己紹介
2. 民泊のイメージ
3. 実際の民泊ホスト
4. 新法届出の問題点
5. 結果、民泊ホストの声
6. 本来あるべき2018年
7. 最後に…

## 1.自己紹介

ヒアリング対象者からの要望により、  
経歴を非表示にしております。

## 2. 民泊のイメージ

# マスメディアからの悪い印象



騒音！

ルールを  
守らない！

ゴミ分別が  
できない！

知らない人の  
出入りが不安...

### 3. 実際の民泊ホスト

## 国際交流や課題解決に民泊活用するも、全員撤退



#### 地元のお店を行列のできる人気店に変えたワクイファミリー(40代)

- 都内共働き夫婦。自宅の空き部屋と、ワンルームで不在型民泊を5年前から数件運用。
- 外食が大好きな家族で、ゲストに地元しか知らないおいしいカフェ/居酒屋を案内したり、自作ガイドブックを配っている。商店街也大歓迎で協力。

#### 民泊で空家対策をしている子育てママ、カスミさん(40代)

- 両親の持ち古アパートの空き部屋を利用して子育てしながら民泊歴4年。
- 丁寧なおもてなしで、ゲストの半分はリピーターか紹介という人気ホスト。
- 近所を招待し、バーベキューや居酒屋会実施。ゲストと友達がお付き合いに発展した例も。



#### フルタイム社員からホストへ働き方改革をしたタイキさん(20代)

- 5年前から新宿付近のマンションで不在型民泊を数件運用。
- サラリーマンを辞めてフルタイムの民泊ホスト。清掃もゲスト管理もすべて自身で実施。
- 民泊に後ろ向きだった老夫婦オーナーも、ゲストと対面するうちに、感化され英語を習い始め、町案内に協力してくれる。さらに民泊部屋を増やすお願いをされている。



## 4. 新法届出の問題点

# 届出の難易度が高すぎる

### 1. 提出書類の多さと難解さ

- 約20種類の書類が必要
- 消防法関連などいくつかの書類は大半の民泊ホストにとって準備困難

### 2. 時間がかかる届出手続き

- Webのみで届出完結率0%(ホスト1600人にアンケート実施結果)
- 平均5回、平日に複数の行政機関に複数回通う必要あり
- 3ヶ月で届出手続きが終わらないケース多々

### 3. 届出を受理しない自治体

- 届出書類を受け取らない、受理してもすぐ番号発行しない自治体が複数存在

## 4-1. 提出書類の多さと難解さ

# 書類入手が不可能もしくは時間がかかりすぎる

図1) 世田谷区の例：黄：書類入手に1日以上  
赤：書類入手が困難

番号	必要書類	番号	必要書類
1	住民票の抄本（3カ月以内に発行されたもの）	10	住宅の図面（次の事項を明示したもの） ・台所、浴室、便所及び洗面設備の位置 ・住宅の間取り及び出入口 ・各階の別 ・居室、宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）のそれぞれの床面積 ・安全確保の措置状況（例 非常用照明器具等）
2	届出書（住宅宿泊事業法施行規則第1号様式）	11	届出者が賃借人又は転借人である場合、賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物又は転借物の転賃を承諾したことを証する書面
3	届出者が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書（3カ月以内に発行されたもの）	12	住宅が区分所有建物（分譲マンション）である場合、専有部分の用途に関する規約の写し
4	届出者が、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む）の長の証明書（3カ月以内に発行されたもの）	13	区分所有建物（分譲マンション）にて規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合、管理組合に住宅宿泊事業を禁止する意思がないことを証する書類（区ガイドライン 様式3）
5	未成年者であって、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書（3カ月以内に発行されたもの）	14	住宅宿泊管理業者に委託する場合、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し
6	欠格事項に該当しないこと等を誓約する書面（区ガイドライン 様式7）	15	周辺住民等への事前周知を行った旨を証する書類（区ガイドライン 様式1（第3の2参照））
7	住宅の登記事項証明書（3カ月以内に発行されたもの）	16	事前相談記録書等、住宅の所在地を所管する消防署に消防法令の適用等について相談等を行った旨を証する書類（区ガイドライン 様式4（第3の8（1）参照））
8	住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合、入居者募集の広告等のそれを証する書類	17	住宅の安全確保措置に関する国土交通大臣告示との適合状況チェックリスト（区ガイドライン 様式2（第3の3（2）参照））
9	住宅が「随時その所有者、賃借人（賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。）又は転借人（転借人の親族が転賃人である場合を含む。）の居住の用に供されている家屋」に該当する場合、それを証する書類	18	住居専用地域において条例第2条ただし書きによる住宅宿泊事業実施の制限の変更を申し出る場合、その旨を記載した申出書（区ガイドライン 様式6（第6参照））

マンション81%NG

6月15日以前困難

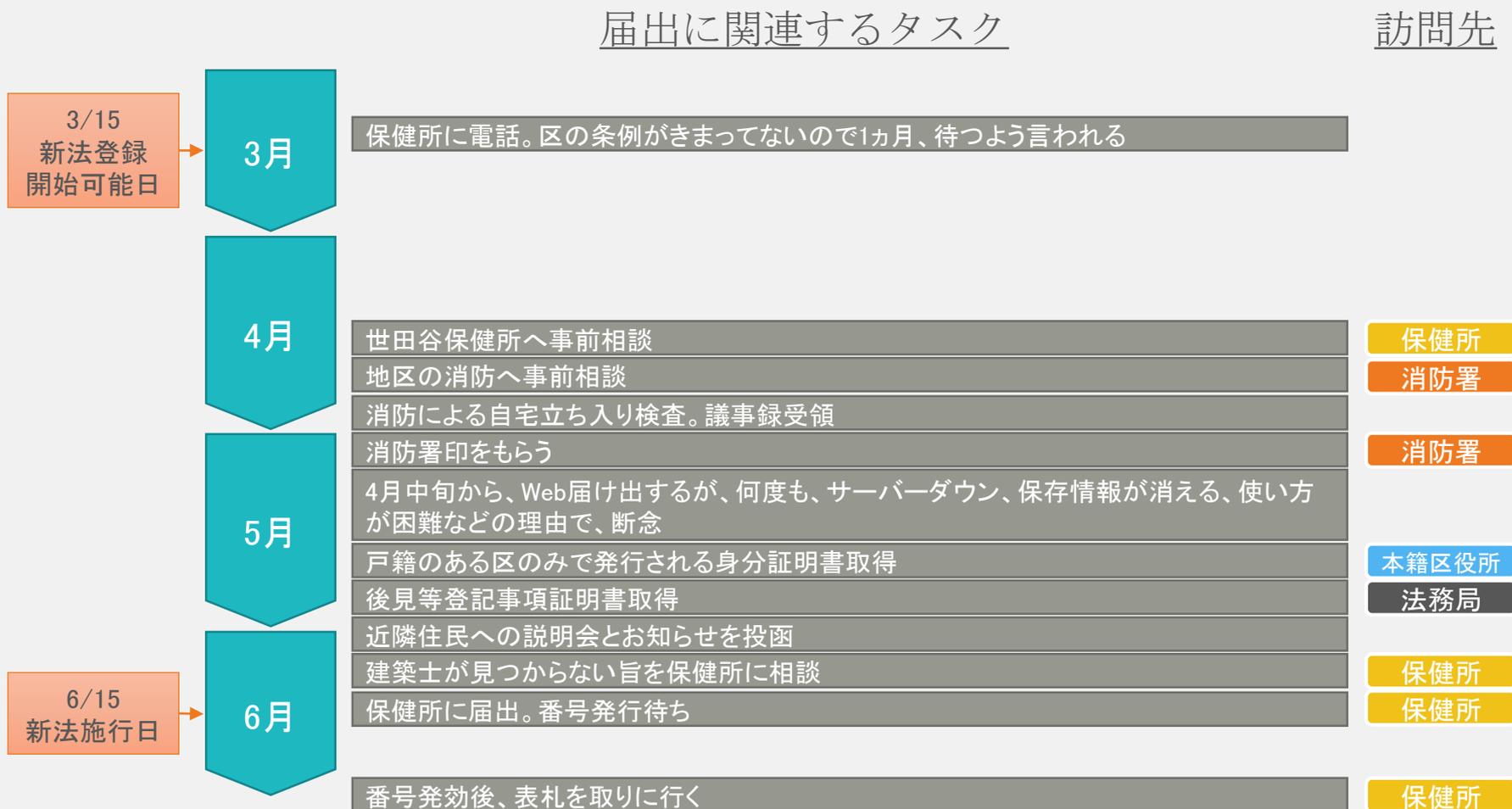
居住マンションでもホテルレベルの消防

建築士の免許コピー必須

## 4-2. 時間がかかる届出手続き

# Webのみで届出完結率0%、勤務人に高すぎるハードル

図2) 世田谷区で戸建て届出の場合



### 4-3. 届出を受理しない自治体

## 書類不備、立ち入り検査必須を理由に拒否

自治体 (一部抜粋)	来訪数/ 届出数/受理数 (6月15日時点)	受理してくれない理由 (書類を受理しない、受理しても番号発行しない)
新宿区	来訪/電話数: 1700 届出数:186 受理数:54	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建築基準法、消防関連書類不備(ルールが毎回変わる)</li><li>• 管理組合の書類の裏取りで組合に確認(時間がかかる)</li><li>• 物件を見に行き、立ち入り検査をしないと番号発行はしない</li></ul>
那覇	来訪/電話数: 1日20件 届出数:37 受理数:1	<ul style="list-style-type: none"><li>• 書類不備(理由も教えてもらえず36件棚上げ)</li><li>• 連絡すると「政府のせいで」としか教えてもらえない</li><li>• 保健所が物件の中を立ち入りしないと番号発行はしない</li><li>• 消防点検3回以上が必須</li></ul>
千代田区	来訪数:107 届出数:6 受理数:2	<ul style="list-style-type: none"><li>• 上乗せ条例で、マンションも戸建ても賃貸は民泊禁止</li><li>• 不在民泊は管理業者委託も禁止</li><li>• 一定期間自分が住んでいる証明が追加が必要(住民票等)</li></ul>

## 5. 結果、民泊ホストの声

# 民泊活用を期待していたが、撤退が続く

オリンピックチームからの期待にも答えられなくなった(藤沢市50代夫婦)



- 海近くのマンションの1室を民泊運営。オーナーの許可有り。
- しかし、共有部分への開口部の面積が4平米以上のため、マンション全館に誘導灯設置が必須という条件をクリアできずに届出を断念。
- 江ノ島はオリンピックチームからも要望されていた。

民泊が单身老後生活の生きがいであったが、心が折れて断念(新宿区60代女性)

- 戸建て所有で、同居型民泊の届出予定だった。
- 戸建てでも階が違う宿泊は、非同居型だと言われ、保健所職員に呼び出されたり、民泊以外の自室すべての部屋を立ち入り検査をされ届出断念。



空家対策になっていた築古マンションも届け出不可(新宿区50代マンションオーナー)

- 新法のタイミングで、ぜひ合法化したかったが不在型は民泊禁止との事で断念。
- 1/3以上が民泊部屋で、住人の理解もありトラブルも全くなかったのに、全員撤退。
- このままでは自分の生活すら難しい。



## 5. 結果、民泊ホストの声

# 民泊活用を期待していたが、撤退が続く

届け出の難易度が高すぎて3か月以上取得できていない(江戸川区50代夫婦)



- 保健所、消防、清掃ともに毎回言うことが変わるので、数時間×複数回通う。
- 保健所は毎回小出しに必要書類を言うのでそのたびに提出、また毎回計算が違うとの理由で再提出(職員も一緒に計算しているが、担当者ごとにやり直し)。
- 清掃事業者は一般・産業廃棄物の両契約が必要と言われたが、少量過ぎて受け入れ先がない。清掃事業者への持ち込みで契約までこぎつけるも、「遠い」という理由で振り出し。
- 3月15日に動き始めたが、6月21日現在、番号取得はできていない。

所有マンションも管理会社からのNGにより届出不可(墨田区30代家族)

- マンションはオートロックなし、リサイクルショップやネイルサロンなど建物内にあり、不特定多数が出入りしているのにもかかわらず民泊だけはNGで理由も教えてくれない。



シングルマザーの貴重な収入源がなくなった(世田谷区20代女性)



- 小さい戸建の同居型民泊のため、幸運にも届出番号を取れた。
- しかし、規制が厳しすぎて 事業としてやるのであれば採算性もせず、趣味にしては要件が多すぎて、今までのように継続できず、早くも廃業届予定。

## 6. 本来あるべき2018年

# 「民」が力をフルに発揮するべき年

「これから観光が益々発展していくためには、政府などの「官」が環境整備する中で、観光産業の「民」が力をフルに発揮していただく必要があります。

2018年は、「観光先進国」を実現する上で、訪日外国人4000万人を目標となる2020年に向けて、観光地も含めた観光産業の底上げをはじめとするさまざまな努力をギアアップしていく年だと考えています。」

観光庁長官 田村 明比古様メッセージ

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/about/message.html>

The screenshot shows the official website of the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MLIT) of Japan. The main heading is "観光庁長官メッセージ" (Message from the Minister of Tourism). The content is dated "2018年1月1日" (January 1, 2018). The text discusses the government's goal of becoming a "tourism advanced country" by 2020, with a target of 40 million foreign tourists. It mentions that in 2017, the number of foreign tourists returned to the previous year's level of 18 million, and the total tourism revenue reached 4 trillion yen. The message also highlights the importance of supporting the tourism industry and improving the travel environment. A portrait of the Minister of Tourism, Akira Tamamura, is shown on the right side of the page. The page also includes a sidebar with navigation links such as "観光庁について" (About the Ministry of Tourism) and "政策について" (About Policies).

## 7. 最後に…

# 3つのお願い

### 1. 届出の簡略化と猶予措置

- 優良なホスト全員が、民泊を続けられる届出制度の見直し、完了までの刑罰執行猶予。

### 2. 規制の見直し

- 優良な民泊の芽を摘むのではなく、育つように規制の見直し。

〈規制の例〉

- 上乗せ条例、180日上限規制、不在型管理業者委託、在宅一時間以上外出禁止など

### 3. 本当の民泊の姿の理解と発信

- 旅館や住宅＝“建物”ではなく、民泊とは“人”に紐付くサービス。
- 既存ビジネスと競合ではなく共存するもの。
- 苦情の大半であるゴミと騒音は民泊ホストのスキルとITで管理可能。

# ホストの提案と要望（500人アンケートから抜粋）

#	コメント
1	オリンピックにむけて訪日観光客が増えているのに、強制Airbnb予約キャンセルされ続けていて、私が住む大好きな日本が、世界中からバッシングを受けているのは悲しい。 <b>予約キャンセルは一切やめてください！</b>
2	<b>指定区域を一定期間規制緩和(トライアル特区)</b> して評価するのはどうでしょうか？長期的に見ると、ニセコのように、訪日観光客だけを相手取って成り立っている地域が日本の複数の都市で生まれてもおかしくない。
3	<ul style="list-style-type: none"><li>・web改善後オンライン窓口も一元管理。</li><li>・行政改善とIT応急措置化終わるまで新法刑罰執行猶予。</li><li>・<b>進捗へ非登録民泊ホスト代表も交えた連絡会議。</b></li><li>・行政間バラツキを是正し、成功事例（札幌、福岡ケース）を横展開。</li></ul>
4	噂話だけで悪いイメージがつきすぎていて、民泊の真の良さを理解してもらえていない。新法自体ほとんど誰も届出できず、民泊を排除するための法律なので意味がない。例えば準工業地帯でも区がダメと言えば土日しか営業できないのはナンセンス。 <b>住居専用地域は特区にして、商業地域や準工業地域は緩和するべき。</b>
5	健全な民泊を推進するための法律のはずが、結果的に健全な民泊を阻害し、取り締まりが及びにくい外国籍の闇民泊だけが生き残れる市場を生み出そうとしている。2018年1月の時点で5万件以上の民泊施設が営業し、国策である外国人観光客の誘致に多大なる貢献をしてきた民泊施設を、実情に合わない法律で過度に規制するのは本末転倒である。自治体に法律の運用を一任していることで、健全なる民泊を推進するという本来の目的とは真逆の方向に進んでいる。現状は届出ではなく、自治体の許可制になっている。 <b>届出先を観光庁の専用窓口にして手続き自体も簡素化してほしい。</b>