



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

9月号

発行日2015年9月

「国家戦略特区における民泊の条例化の動き」

8月号のグリーンレポートで「空き家対策として宿泊施設の活用は可能か」というレポートを書きましたが、ある著名な不動産コンサルの方から意見を賜りました。その内容は以下の通りです。

宿泊施設は大きく分ければ、旅館業法で規制されている旅館やホテルとラブホテルに分けることができます。前者は保健所の管理下になっており、帳場がありそこで滞在客の住所氏名を対面して記入します。後者は対面することはないのですが、警察（公安）の管理下になっています。身元が明らかにできない施設においては警察の管理下になるのです。すなわち、犯罪者やテロリストを防止するためにそのような仕組みになっているため、帳場もなく対面することができないような民間の空き家を宿泊施設として活用することはありえないという旨の話でした。それなら民泊を警察の管理下にすればということも考えられますが、それでは印象が悪くだけでなく多くの個別の施設管理するにはシステム的にも難しそうです。

そのような中、大阪府が国家戦略特区を活用した民泊の条例案が9月に発表されたのを契機に東京大田区でも条例案に向けての動きがでてきました。ただし大阪府では、「滞在者名簿義務化で3年間保存」や「旅券確認、写しの保存」、「本人確認」、「最低滞在日数は7日間」、「周辺住民の居住環境に配慮した紛争防止措置」、「遵守されない場合の認定取り消し」が盛り込まれています。さらに、審査基準、認定取り消しの際の処分基準、ガイドラインならびに立入調査についても条例化される予定です。立ち入り調査となるとやはりテロ防止の事前策といえなくありません。

しかし、東京オリンピックにむけて外国人旅行者の増加に対する宿泊施設不足に備え、旅館業法の適用除外が認められた特別区域での外国人滞在施設経営事業が可能とする法律では、自治体による条例制定の壁が厚く、進んでいない状況でしたが、大阪府や大田区の条例化を契機に徐々に進みつつあるようです。

しかし、前述のようにパスポートの本人確認などが義務化されるため空き家では不可能で、不特定多数の旅行者に対してホストファミリーが同居しているホームステイというイメージになります。

滞在日数が7日間以上であるのも、ホテルや旅館業界との競争を避けるための配慮でしょう。

他にいろいろと調べてみると、民泊に近い施設として別荘の所有者が利用していないときに料金をとって他人に貸し出す貸別荘も民泊に近いシステムだと浮かび上がりました。

少なからず宿泊料を得て宿泊させるのは旅館業に当てはまるものです。長野県でそのようなシステムを行っていた不動産管理会社が指摘を受けた事例があったようですが、その地域は旅館業の許可が認められない地域であったため、中止せざるを得なかったということでした。

しかし、別荘を一時的に不動産賃貸借契約として貸し出せば、宿泊料ではなく賃借料という言い方もできます。旅館業法は宿泊費をとって宿泊サービスを提供するものを対象としており「宿泊」とは「寝具を使用して宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行っている施設を利用すること」となっています。一方、賃貸借契約は人を宿泊させるための契約ではなく、対象となる建物の使用、収益を相手方にさせることを約束して対価を得るという契約であり、賃貸借契約期間についての下限の定めはありません。

賃貸借契約の形での別荘の貸し出しは、前述の指摘を受けた不動産管理会社が発案した訳ではなく、以前からその地域で行われてきたものであり長野県も問題視してこなかったものでもあったようですがケースバイケースということで積極的に指導する気配は見られないということです。

民泊は先月号で説明したエアビーアンドビーがアメリカから参入して以来、急速な勢いで物件数を増やしており現在では2万件の登録があります。違法とはいいつつこの世界的な流れを止めることは難しく、今後は違法と条例に即した合法の民泊施設が存在する形になりそうです。

しかし、人口減少により内需が減少していく日本では外需取得の手段として観光産業に対する期待が高まっています。特に2020年の東京オリンピックに向けて外国人旅行者の増加は予想されており、以前問題視されたシェアハウス同様、違法をどのようにして存続させるのかを盛り込んだ法改正を急ぐことが必要と考えられます。