

## 第38回 民泊

法務・コンプライアンス室

(監修 弁護士 三浦雅生)

かつて「田舎に泊まろう!」というテレビ番組がありました。著名人が見知らぬ民家にアポなしで押しかけて民泊する、笑いあり涙ありの楽しい番組でした。民泊とは「家主の好意でタダで泊めてもらうもの」と思っていました。最近では、自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室を「宿泊サービス」として、Airbnb(エアビーアンドビー)社などがインターネットで仲介するビジネスが急成長しています。今回は、この「民泊」について整理します。

### 「民泊」サービスは旅館業

旅館業法第2条では、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」を旅館業と定義しています。また、施設の構造・設備の違いに着目し、①ホテル営業、②旅館営業、③簡易宿所営業(カプセルホテル等)、④下宿営業の4つに分類し、また「宿泊」とは寝具を使用してこれらの施設を利用することと定義しています。また衛生水準の確保や宿泊客の安全性の確保といった観点から、第3条では旅館業を営むには都道府県知事の許可を受けなければならないとし、政令により客室要件(例えば旅館の場合は客室数は5室以上)、客室床面積、玄関帳場(フロント)の設置、換気、入浴設備等についての基準が定められています。なお、玄関帳場については、簡易宿所と後述の農家民宿には

法令上の基準はないものの、条例で基準化している場合もあります。

そうすると、「民泊」として個人宅で旅館業を営もうとすれば、旅館業法に基づく都道府県知事の許可が必要ということとなりますが、客室要件や玄関帳場要件が課される旅館営業やホテル営業ではハードルが高く、また、下宿営業では一カ月以上の期間を単位とする営業種別から馴染まず、現実的には簡易宿所の営業許可を取得することになります。しかし、簡易宿所であっても客室の延床面積(33㎡以上必要)や条例で玄関帳場の設置を求めている場合に、この許可を取得できない個人宅も出てきます。実際に、無許可で前述の構造設備基準を満たさない客室で営業したとして旅館業法違反で逮捕された事例があります。

一方、農山漁村では、農林漁業体験民宿業を営む施設のうち、農林漁業者が営む場合には延床面積の要件を適用除外とする等、いわゆるグリーン・ツーリズム等の推進のための「農家民宿」(平成15年4月運用開始)という制度(旅館業法の一部適用除外)や、年1回(2~3日程度)のイベント開催時に宿泊施設の不具合が見込まれるなど、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いものについては旅館業の許可を不要とする「イベント民泊」(平成27年7月運用開始)という制度(「反復継続性」がないため旅館業法の適用なし)があります。

### 国家戦略特区法による旅館業法の適用除外(外国人滞在施設経営事業)

他方、急増する外国人観光客の宿泊需要もあり、国

家戦略特別区域法において、東京都、神奈川県、千葉県、東京都、大阪府、京都府、兵庫県など政令で定められた国家戦略特区指定区域内にある施設を、条例で定められた期間(7~10日)以上、外国人旅客に提供するものに限って、第3条の許可を適用除外とする制度が平成26年5月に運用開始となりました。これを受けて、大阪府では滞在する下限日数を定める条例が昨年10月に可決され、東京都大田区でも条例を制定して4月の実施を目指しています。また、これを活用するには、政令で定める要件を満たしたうえで、満たしている旨の国家戦略特区指定区域がある都道府県知事等の認定(特定認定)を受ける必要があります。この要件には、居室の床面積、構造、換気、衛生管理、外国語を用いた施設使用案内等があり、旅館業法の許可の基準に準じたものとなっています。

### 民泊のあり方の議論

このように例外的な制度はあるものの、訪日外国人の宿泊需要や空き室の有効活用の要請、一方で旅館業法の違反事例の横行など、民泊のあり方について議論されています。政府は昨年6月に閣議決定された「規制改革実施計画」において関係省庁が実態の把握を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し本年中に結論を得るとしています。議論の成り行きが注目されます。(堀江)