

住宅宿泊管理業の現状と課題・展望

宮村 晋平

建政部 計画・建設産業課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1)

本稿では、住宅宿泊事業法に規定されるいわゆる民泊について、新型コロナウイルス流行を経た観光産業全体におけるトピックスに沿って、特に住宅宿泊管理業を中心として、制度を含む現状・課題分析及び展望を論じる。

キーワード 民泊, 住宅宿泊事業, 住宅宿泊管理業

1. 住宅宿泊事業法の概要

(1) 住宅宿泊事業法の制定

我が国では、特に地方部の景気低迷や雇用機会の減少への対策として、2003年にビジット・ジャパン事業が開始され、訪日外国人旅行者の増加を図った。また、2007年には観光立国推進基本法が施行され、観光が我が国の重要な政策の柱として位置づけられた。これらを受けた海外向けプロモーション等の成果により、東日本大震災の影響による一時的な落ち込みはあったものの、表-1の通り、訪日外国人旅行者数は2013年に1,000万人、2016年には2,000万人を超え、2019年までほぼ右肩上がりに増加を続けた。

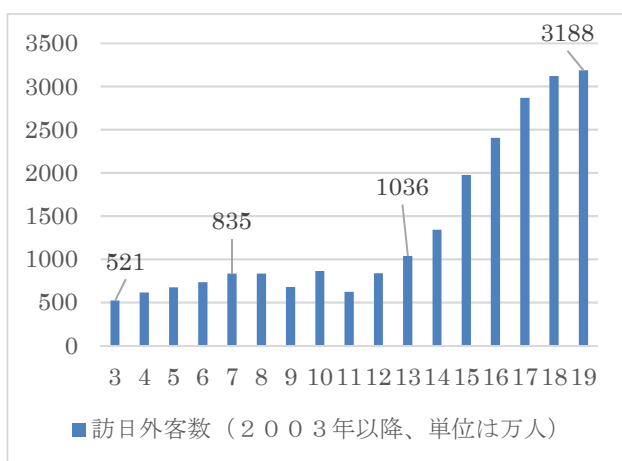


表-1 訪日外客数¹⁾

一方、訪日外国人旅行者数が短期間に急増した結果、宿泊施設が不足する事態が発生するようになった。それを受け、当時から海外ではよく見られた空き家や空き部

屋等を宿泊者用に貸し出す形態の宿泊施設が「民泊」として急増した。当時、この形態の宿泊施設を営むには旅館業法に規定される許可が必要であり、上記を奇貨として「民泊」を始めようとする者には比較的ハードルが高いものであった。そのため、必要な許可を受けずに営業するいわゆる「ヤミ民泊」が横行する事態が発生した。また、騒音やごみの不法投棄等に代表されるトラブルに対する統一的なルールがなく、地域住民との軋轢が生じている施設も見られた。

これに対応するため、2017年に住宅宿泊事業法（以下「本法」という。）が制定され、「民泊」に対し一定のルールを設け、事業の適正化を図っている。

(2) 住宅宿泊事業法の構成

本法は、住宅宿泊事業、住宅宿泊管理業、住宅宿泊仲介業の三本柱で構成されている。

住宅宿泊事業は、宿泊料を受けて住宅等に人を宿泊させる事業を指し、いわゆる「民泊」のオーナーをイメージすると分かりやすい。住宅宿泊事業を営もうとする者は、都道府県知事等に届出を行わなければならない。なお、住宅宿泊事業者は年間180日を超えて人を宿泊させることができず、年間180日を超える場合は旅館業法に規定される許可が必要である。

住宅宿泊管理業は、住宅宿泊事業者からの委託を受け、宿泊者対応や届出住宅の維持保全に係る業務を実施する業を指す。住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。なお、住宅宿泊管理業の制度詳細については次節に記す。

住宅宿泊仲介業は、宿泊者及び住宅宿泊事業者の間で代理、媒介又は取次ぎを行う事業を指し、インターネット上での取り扱いが主流であるものの、旅行業者と類似した事業内容となっている。住宅宿泊仲介業を営もうと

2022年4月時点の登録業者数の約7割が都市部（札幌市、東京都、愛知県、京都府、大阪府、福岡県）に偏在しており、地方においては地場の管理業者が少なく、都市部の管理業者に委託しようとしても、現地スタッフが確保できずに断られた事例や、高額な手数料を提示されて民泊の営業を断念した事例が存在する。

一方、管理業者としても、既存営業区域外の施設である場合、現地に新たな拠点を設け、相応の人員を確保する必要があり、結果的に採算が取れないため依頼を断らざるを得ない側面がある。また、清掃等の現地対応を再委託するとしても、再委託先の確保及び再委託先スタッフの監督が困難な場合があり、必ずしも再委託の仕組みが十分に機能していない現状がある。

一例として、関東地方整備局管内に本店が所在する管理業者のうち、北陸地方整備局管内の営業所が登録されている業者数を表-4に掲げる。

関東地整備内の管理業者数	営業所数		
	新潟	富山	石川
1,025	2	1	0

表-4 地方部における営業所数（一例）
（2023年7月1日現在）

そして、地場の宅地建物取引業者等に管理業者登録を受けた上で管理を依頼しても、手間と比較して収益性に乏しくビジネスモデルが成立しないとして断られる事例も見受けられる。

また、表-3で掲げた通り、管理業者の登録を受けるには所定の要件を課しており、これにより業務遂行に係る能力を担保している。しかし、特に地方部では前項の通り、要件を満たす者に登録を受ける意思がない場合が多い。一方、住宅宿泊事業者本人や地場のホテル・旅館・旅行会社、観光協会や観光地域づくり法人といった地域の観光を担う組織が登録を受けようとしても、要件を満たせない場合が多い。このため、地域で誰も管理業者の登録を受ける者がおらず、結果として民泊として活用可能な空き家等が存在し、活用の意思があるにもかかわらず、放置せざるを得ない事例も発生している。

(2) 課題に対する解決策

以上に掲げた地方における管理業者の少なさを、登録要件の課題に対しては、登録要件に所定の講習（以下「実務講習」という）受講修了者を有する者を加える形で一定の解決策が講じられる見込みである。

前節の課題を背景に、2022年4月に開催された「規制改革推進会議第5回地域産業活性化ワーキング・グループ」にて、一般社団法人住宅宿泊協会及び一般社団法人シェアリングエコノミー協会より、管理業における必要な体制の要件として、所定の講習受講者を含める

旨の提言がなされた。この提言及び議論を踏まえ、2022年6月7日に閣議決定された「規制改革実施計画」において、表-5の通り、地域産業活性化の手段として「地域経済の課題解決や地方創生に資する民泊サービスの推進」が盛り込まれ、その中で一例として必要な体制の要件として、所定の講習受講者を含める等の必要な措置を実施する旨が明記された。

事項名	地方における住宅宿泊管理業の担い手確保
規制改革の内容	国土交通省は、住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制の要件として、例えば所定の講習の受講修了者も新たに認めるなどの具体的な方策について、関係者とも連携しながら検討を行い、必要な措置を行う。
実施時期	令和4年度検討・結論、令和5年度措置

表-5 規制改革実施計画（抜粋）

その後、二度の関係団体等との意見交換会を経て、2023年7月に国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則の一部改正され、必要な体制を法令上明確に規定するとともに、所定の講習受講修了者を有する者も必要な体制が整備されている者として規定された。

住宅宿泊事業法（抜粋）

（登録の拒否）

第二十五条 国土交通大臣は、第二十二条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、（略）その登録を拒否しなければならない。

一～十 （略）

十一 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者として国土交通省令で定めるもの

国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則の一部を改正する省令（抜粋）

（住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者）

第九条 法第二十五条第一項第十一号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

一 次のいずれにも該当する者

イ 管理受託契約の締結に関する実務についての講習であって、次条から第九条の五までの規定により国土交通大臣の登録を受けたものを修了した者でないこと。

ロ、ハ （略）

実務講習の内容等は表-6の通りであり、本法に規定される管理者としての役割・義務はもとより、管理受託契約の締結に係る業務が適切に遂行できるよう民法等の関係法令を含めた内容となっている。

内容	イ 住宅宿泊事業法の趣旨並びに受託宿泊管理業者の役割及び義務に関する事項 ロ 管理受託契約並びに法第33条第1項及び法第34条第1項の書面の作成に関する事項	
方法	通信講座	講義
時間	20時間	7時間
補足	通信講座及び講義の合計時間のうち、イに1/2、ロに1/3以上の時間を充てる 講師は弁護士や実務経験者等を想定	

表-6 実務講習の内容

今後、実務講習実施機関の公募を経て、2023年度中には制度運用開始が予定されている。

3. 今後の展望

ここまで管理業を中心とした概要及び今日的な課題について論じたが、ここからは住宅宿泊事業そのものを含む今後の展望を考察する。

(1)国内の動向

a)観光立国推進基本計画

2007年1月に施行された観光立国推進基本法の規定に基づき、観光立国実現に向けた基本計画として、2007年6月に同計画が閣議決定された。その後、およそ5年毎の見直しを経て、2023年3月に現行計画が閣議決定された。

現行計画においては、現在においても「観光を通じた国内外との交流人口の拡大の重要性に変わりはなく、観光は今後とも成長戦略の柱、地域活性化の切り札である」と評されている。そして、その目標として、観光地・観光産業に大きな打撃を与えた新型コロナウイルス感染症流行からの回復に加え、流行以前からの課題も踏まえた観光の質的向上を図ることで、コロナ前を上回る形での復活を目標としている。そして、その目標を達成するための3つのキーワードとして「持続可能な観光地域づくり」「インバウンド回復」「国内交流拡大」を掲げている。

なお、管理業を含む民泊については、直接的には下記で触れられているのみだが、前掲のキーワードとの関係性が深いテーマとなっているので、これについて考察する。

観光立国推進基本計画（2023年3月31日閣議決定 抜粋）

第3 観光立国の実現に関し、政府が総合的かつ計画的に講ずべき施策

1. 持続可能な観光地域づくり戦略

(8) 持続可能な観光地域づくりに資する各種の取組

エ 地域特性やニーズに応じた民泊サービスの普及促進

住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に基づき、制度の適切な運用を図り、それぞれの地域特性やニーズ等に応じた良質な民泊サービスの普及に取り組む。地方における管理業の担い手確保を図るため、登録要件の緩和を行う。

b) 持続可能な観光地域づくり

これは、観光振興が地域社会・経済に好循環を生む仕組みづくりを推進することである。具体的には、まず、コロナで打撃を受けた観光地・観光産業の再生とともに高付加価値化を行うことで収益力・生産性向上を図り、これを観光従事者の待遇改善や担い手確保の奇貨とする。それが住民の観光への理解や地域への誇り・愛着へとつながり、観光地域づくり法人等の観光戦略の司令塔となる組織・担い手形成へと発展させる。そして、それらにより更なる観光コンテンツの造成や受け入れ態勢の整備がなされ、同時に環境に配慮した形とすることで、地域の持続可能性を高め、収益力・生産性の更なる向上をもたらす好循環を形成することである。（図-2）

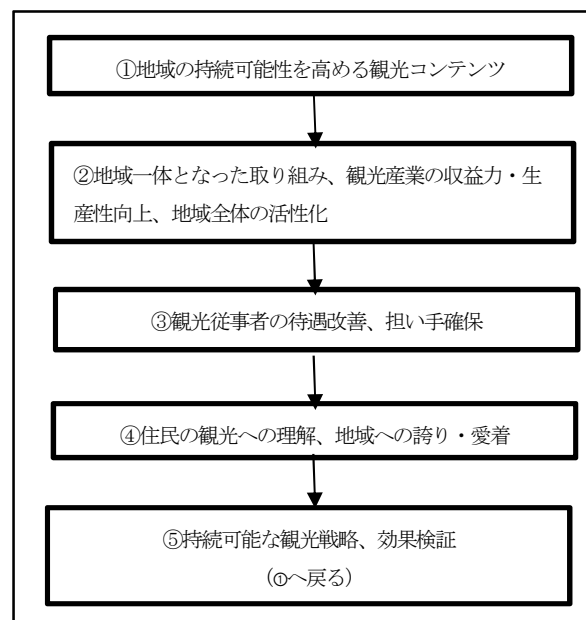


図-2 持続可能な観光地域づくり戦略⁴⁾

そして、これは、主として古民家の再生を通じた一棟貸し民泊とリンクする。

近年、新型コロナウイルス感染症流行を受け、他者との接触を避けることを目的に、国内外の富裕層やファミリー層を中心として一棟貸し施設の人気の民泊に限らず増している。また、コロナ対策のみならず、高いプライバシー性や非日常感といった要素も需要を引き上げている要因となっている。それ故に、一般的な部屋貸しの施設と比較して付加価値が高くなり、一棟貸しの性質上、大人数での宿泊に適した施設であることから、比較的高い客（グループ）単価を見込むことが可能である。これが直接的には図-2の②に寄与することとなる。

c) インバウンド回復

表-1の通り、訪日外国人数は2019年までほぼ右肩上がりに増え、最大で年間3,000万人を超えていた。しかし、新型コロナウイルス感染症流行の影響で2020年には年間約412万人、2021年は年間約24万6,000人に落ち込んだ。2022年10月に水際措置が大幅に緩和されて以降回復傾向が見られ、2023年6月には2020年2月以降で初の月間200万人越えとなる約207万人を記録したが、2019年以前の水準には達していない。¹⁾

今後、世界へ向けて我が国の魅力をアピールし、量的な回復を図る一方で、インバウンドにおいても高付加価値化を実現し、環境にも配慮した形で我が国の自然や文化への理解増進と収益性の向上を図る等の質的な転換も図っている。

観光立国推進基本計画（抜粋）

第1 観光立国の実現に関する施策についての基本的な方針

2. 基本的な方針

(2) インバウンド回復戦略

また、観光消費の旺盛な高付加価値旅行者の地方誘客、消費額拡大に向けた高付加価値なコンテンツの充実（略）にも取り組む。コンテンツについては、（略）アクティビティ、アート、食、国立公園、農泊等、環境負荷が少ない形で、地域における自然や文化への理解増進と消費額拡大が期待できる分野の取組を強化する。

これは地方への誘客、特に農泊の推進とリンクする。

農泊については、2023年5月に観光立国推進閣僚会議で決定された「新時代のインバウンド拡大アクションプラン」においても言及されており、地方誘客を前提とした環境負荷の少ない高付加価値のコンテンツとして注目されている。

新時代のインバウンド拡大アクションプラン（2023年5月30日決定、抜粋）

III 文化芸術・スポーツ・自然分野

5 少数限定の宿泊体験・体験型コンテンツの提供

(77) 農山漁村の高付加価値化 令和7年度末までに農泊地域の年間延べ宿泊者数700万人泊実現を目指し、農泊をビジネスとして実施できる体制の構築を進めるとともに、農山漁村の観光資源の高付加価値化を図り、ゴールデンルートから一歩踏み出すインバウンドの地方誘客と地方消費を促す。

そして、農泊分野において宿泊施設として期待されるのが前項で述べた一棟貸し施設を含む民泊である。ただ宿泊するだけではなく、民泊施設内やその周辺を含む地域での自然や地域特性を活用した体験等を組み合わせることによる高付加価値化の拠点としての役割が想定される。

d) 国内交流拡大

これは、国内における観光の実施率向上のみならず、滞在の長期化やリピーターの形成を主眼として取り組まれるものである。背景としては、新型コロナウイルス感染症流行を経て、インバウンド市場と比較して国内旅行市場の強靭さが示された影響が大きい。

観光立国推進基本計画（抜粋）

第1 観光立国の実現に関する施策についての基本的な方針

2. 基本的な方針

(3) 国内交流拡大戦略 国内旅行市場は、人口減少が進む中で、コロナ前の約10年間、旅行者数・消費額とも横ばいで推移してきた。一方で、コロナ禍を経て、インバウンドと比べた外的要因に対する強靭性が示され、国内交流拡大に取り組む重要性が改めて明らかとなった。

そして、その長期滞在可能施設の中心となるのが民泊である。民泊施設においては、「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」の備え付けが本法で規定されており、特に一棟貸しの施設であれば自宅感覚で長期滞在が可能となるため人気が高い。

また、リモートワークの普及を受け、仕事を行う場所の制約が少なくなったことにより、観光地等に滞在しながら仕事と休暇（観光）を両立するワーケーションに注目が集まる中、有力な滞在先として民泊が挙げられる。さらには、ワーケーションの延長線的な意味も含め、「第2の故郷」としての中長期滞在可能施設や、地方移住の「お試し」を目的とした受け入れ施設としても民泊が活用できる可能性がある。

e) 管内におけるトピックス

全国的に民泊施設活用の機運が高まる中、北陸地方整備局管内においても活用の動きがある。

2023年6月、新潟県佐渡市にて計画された「空き家再生による地域経済循環創造事業」が総務省の「地域経済循環創造事業交付金」の交付対象に決定した。この交付金は、産学金官の連携により、地域の人材・資源・資金を活用した新たなビジネスを立ち上げる際の初期投資を支援し、民間事業者、国、地方が一体となって、将来にわたって富を生み出していく仕組み（地域経済循環）づくりを促すことを目的としている。佐渡市においては、市内に多数抱える空き家を宿泊施設に改修し、新型コロナウイルス流行の影響で廃業した民泊施設に代わる受け皿として、特に一棟貸しの高付加価値施設として活用し、経済活性化の仕組みを構築することを目指している。今後、佐渡金山の世界遺産登録やインバウンドの復調で更なる誘客が見込まれる中で、上記のような補助事業を活用しながら民泊を核として、観光立国推進基本計画における3つのキーワードにも通じる事業が進められている。

なお、時期を同じくして、佐渡に拠点のある者が同事業への参画を前提として管理業者の登録を受けた。

f) 登録業者への立入検査

一方で、ここまで述べた機運の高まりや実務講習制度創設により、不動産管理等とは異なる業界からの管理業参入が予想され、管理業者の資質向上の観点から、業者登録後のフォローアップが従前以上に求められ、その具体的な方法という新たな課題も生じることが想定される。本法において管理業者への立入検査や登録取消等の監督に関する条項は存在しているものの、監督処分基準や立入検査実施要綱が整備されていない状態であった。

そのため、2023年1月には監督処分基準が策定され、法令違反等が確認された管理業者に対する業務停止等の基準が明確になった。これにより管理業者への立入検査の手順が確立し、よりきめ細やかな指導が可能となると同時に、表-7に代表されるように、不正行為の態態に応じた監督処分を実施することが可能になった。

違反行為の概要		監督処分内容
登録事項の変更届出義務違反	必要な登録事項の変更の届出をしなかった場合	業務改善命令
住宅宿泊管理業務の実施義務違反	(1) 法に規定する業務を履行しなかった場合	業務改善命令
	(2) (1)の場合において、当該違反行為により関係者の損害が発生した場合	業務停止15日

表-7 監督処分基準（一例）

4. まとめ

以上の内容をまとめると、民泊は、観光分野における新型コロナウイルス感染症流行からの復活及び更なる発展を促す重要なコンテンツとして大きな役割を果たすことが期待されている。また、インバウンド需要のみならず、国内の中長期滞在者や一棟貸し宿泊施設を望む層への需要も期待される。

そして、以上で論じた点は、主として地方部での取り組みが中心となるものであり、空き家を活用した民泊施設を中心に、都市部と比較して家主不在型が多い傾向がある。これに連動して、佐渡市の事例に代表されるように、今後、特に地方部での管理業の需要が高まり、業者登録申請が増加することが想定される。2023年7月の国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則改正は時宜を捉えたものであり、地方における管理業の担い手確保を通じ、地域経済や観光産業の好循環形成に資するものである。

また、既存登録業者の地方拠点開設を含め、特に地方部での管理業者の増加は、管理業者における直接的な雇用のみならず、波及効果を含め、地方部での雇用創出の可能性を秘めるものである。

さらには、中長期滞在や移住の「お試し」での民泊施設の活用も想定され、関係人口や移住者を増やし、空き家問題を含め、働き手不足等の地域課題解決の一助となることも期待されている。

一方で、新しい管理業者、特に不動産物件管理や契約実務経験のない者が新たに管理業者となることで、業者の質の確保が以前にも増して重要となる。これについては、2023年度より開始予定の立入検査やそれに付随した行政指導等により、違反行為の防止、社内教育の充実、それらの適切なフォローアップを実施する所存である。

参考文献

- 1) 日本政府観光局：国籍/月別訪日外客数（2003年～2023年）
- 2) 観光庁：住宅宿泊事業法に基づく届出の状況
- 3) 一般社団法人住宅宿泊協会、一般社団法人シェアリングエコノミー協会：住宅宿泊事業（民泊）に係る規制改革提案
- 4) 観光庁：観光立国推進基本計画 参考（体裁は筆者一部修正）