

【新連載】

民泊のすべて (1)

民泊の基礎知識

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

【いしい・くるみ】元（公財）消費者教育支援センター研究員。行政書士資格取得後、法律事務所勤務を経て独立、日本橋くるみ行政書士事務所を設立、現在に至る。旅館業及び民泊に関する法規制の研修・講演実績多数。東京都行政書士会中央支部理事。

はじめに

日本政府観光局（JNTO）の発表によると、2016年の訪日外国人旅行者数は2,404万人と、統計を取り始めた1964年以降で最多となりました。今月号から始まる連載では、拡大するインバウンド宿泊需要の受け皿として注目される「民泊」について、その基本知識から実務ノウハウまでを総合的に解説します。

1. 民泊の定義と類型

民泊とは、住宅（戸建住宅、共同住宅等）の一部又は全部を提供する宿泊サービスをいいます。自宅の空き部屋や投資用マンションの空室を他人に提供することはもちろん、お盆や正月に親戚を自宅に泊めることも民泊に該当します。

この民泊を反復継続して有償で行う場合、我が国においては旅館業法の許可が必要となります。例えば、近年急増したインターネットを通じて宿泊客に住宅を提供する民泊は、反復継続かつ有償のサービスに当たするため、旅館業法の許可が必要です。

本稿の執筆時現在で、我が国の制度上合法的に認められる民泊の類型は以下（1）から（5）までの5つで

す（図表1）。

(1) イベント民泊

イベント民泊は、年1回（2～3日程度）の公共性の高いイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するものであり、厚生労働省が発した事務連絡により2015年7月から可能となりました。イベント民泊は住宅を宿泊客に有償で提供しますが、反復継続性はないため旅館業法の許可は不要です。日本で最初のイベント民泊は、2015年12月、福岡市が“嵐”と“EXILE”のクリスマスコンサート公演期間中の5日間に実施しました。翌2016年は、沖縄県沖縄市がプロ野球の広島東洋カープの沖縄キャンプ中に10日間、青森県五所川原市が“たちねぶた”期間中に7日間にわたってイベント民泊を実施しました。これらのイベント民泊の期間は事務連絡に定められる「2～3日程度」を超えていますが、この日数はあくまで目安であり、イベント開催期間が3日を超える場合であっても、自治体の判断によって旅館業法が適用されないイベント民泊として取り扱うことができます（厚生労働省が2016年4月に公表した「イベント民泊ガイドライン」で明確化）。

図表1 我が国における合法的な民泊の類型

民泊の類型	旅館業法の適用	宿泊日数等の制限	制度開始時期
(1) イベント民泊	なし ∵反復継続性がないため	年1回、2～3日程度	2015年7月
(2) 簡易宿所型民泊	あり	なし	2016年4月（要件緩和）
(3) 農家民宿	あり（ただし要件緩和）	なし	2003年4月
(4) 農家民泊（無償民泊）	なし ∵有償性がないため	—	—
(5) 特区民泊	特別に除外	3～10日以上	2016年1月
参考：住宅宿泊事業	特別に除外	年間180日まで	未定

出所：日本橋くるみ行政書士事務所作成