

# 民泊に関する法的問題

2016年4月8日  
松田綜合法律事務所  
弁護士 佐藤 康之

## 1 民泊の現状

近年、自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するいわゆる民泊サービスが急速に普及しています。

民泊サービスは、インターネットを通じ、空き室を短期で貸したい人と旅行者をマッチングするビジネスとして行われていますが、特に「Airbnb」によるサービスが世界的に先行しており、日本でも利用が増えています。

民泊サービスが広まる背景として、急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況への対応といった国による観光立国推進の観点や、地域活性化のための空きキャパシティの有効活用等の観点から空き家、空き室の活用を図るという点が挙げられ、社会的な必要性も大きいものといえます。

一方で、過去になかったサービスであるため、法的な整理が追いついていないことや、利用によるトラブルが起きていることもあり、民泊サービスに関わるには、その法的問題について理解しておくことが重要です。

## 2 旅館業法上の問題

民泊サービスに関する法的問題として指摘されているのが、旅館業法の問題です。

旅館業法上、「旅館業」の経営をするには許可を

受けることが必要であり(同法3条1項)、民泊サービスが旅館業に該当するものであれば、許可を受けずに民泊サービスを提供することは違法ということになります。

旅館業法上の「旅館業」は、「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されており、旅館業に該当するか否かは、以下の4つの項目を踏まえて判断されるものとされています。

### (1) 宿泊料の徴収

宿泊料を徴収しないものは旅館業には該当しません。ただし、宿泊料という名目にかかわらず、休憩料、寝具賃貸料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費等の名目であっても、実質的に宿泊料を徴収していると判断されることはあり得ます。

### (2) 社会性の有無

不特定の者を宿泊させる場合、広告等により広く一般に募集を行っている場合等は社会性が有るとして旅館業適用となりますが、日頃から交流のある親戚、知人、友人を泊める場合等は社会性が無いとして旅館業法の対象からは外れます。

### (3) 継続反復性の有無

宿泊募集を継続的に行っている場合は勿論、曜日限定、季節営業等、営業日を限定した場合であっても繰り返し行っている場合は継続反復性があ

るとして適用対象となります。一方、年1回(2~3日程度)の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ような公共性の高いものについては、反復継続性が無いものとされます。

#### (4)生活の本拠か否か

使用期間が1か月未満である場合や、使用期間が1か月以上であっても部屋の清掃や寝具類の提供等を施設提供者が行う場合は生活の本拠でない判断され旅館業法の対象となります。一方で、使用期間が1か月以上で、使用者自らの責任で部屋の清掃等を行う場合等は、生活の本拠であると判断され旅館業法の適用からは外れます。

以上の観点から、一般に行われている民泊サービスを見ると、旅館業に該当するものが多く、旅館業法上は違法となるものが多数であるというのが現状です。

### 3 国家戦略特区での規制緩和

国家戦略特別区域法では、「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」が定められており、この事業の認定を受けることで旅館業法が適用除外となります。

対象区域は、東京都、神奈川県、千葉県成田市、大阪府、兵庫県及び京都府とされており、大阪府と東京都大田区では、この事業についての条例が制定されています。

しかし、この特例を受ける要件として、7日間以上の滞在とすること、原則として一居室の床面積が25㎡以上であること等が必要とされており、必ずしもニーズに合致しないためか、現時点ではあまり利用が進んではいない状況です。

### 4 その他の問題

民泊サービスに関しては、旅館業法の問題以外にも様々な問題が想定されます。

例えば、持ち家ではなく、賃借している物件を民泊サービスに供する場合、貸主との間の賃貸借契約に違反するか否かが問題になります。通常の住居の賃貸借契約においては、無断転貸は禁止されていますので、無断で民泊サービスの提供をしていた場合は、賃貸借契約違反とされる可能性があります。

また、自己所有物件であっても、区分所有建物のマンションで民泊サービスを提供する場合は、当該マンション内で民泊利用者と他の住人との間でトラブルが生じる可能性もあり、マンションの管理規約等で民泊を禁止することも想定されます。民泊が禁止されたマンション内で民泊サービスを実施すると管理規約違反となります。

## 5 今後の展望

民泊サービスについては、本稿で取り扱ったような問題が存在しますので、現在、これらの問題等に対処すべく新法が検討されています。

新法では、民泊の管理業者を登録制とし、近隣住民との間でトラブルが起きた場合の対応を義務付ける一方で、住宅地での民泊や短期の宿泊も認めるなど営業要件を緩めることが検討されています(平成28年3月15日付日本経済新聞1面参照)。

民泊のニーズはこれからより高まっていく状況ですが、民泊ビジネスの検討をする上では、各論点の正しい理解が必要でしょう。

---

この記事に関するお問い合わせ、ご照会は以下の連絡先までご連絡ください。

弁護士・東京大学非常勤講師 佐藤 康之  
sato@jmatsuda-law.com

松田綜合法律事務所

〒100-0004  
東京都千代田区大手町二丁目6番1号

朝日生命大手町ビル7階  
電話：03-3272-0101 FAX：03-3272-0102

この記事に記載されている情報は、依頼者及び関係当事者のための一般的な情報として作成されたものであり、教養及び参考情報の提供のみを目的とします。いかなる場合も当該情報について法律アドバイスとして依拠し又はそのように解釈されないよう、また、個別な事実関係に基づく具体的な法律アドバイスなしに行為されないようご留意下さい。