

国家戦略特区ワーキンググループ ヒアリング（議事録）

（開催要領）

1 日時 平成28年6月22日（水）16:07～16:39

2 場所 永田町合同庁舎7階特別会議室

3 出席

<WG委員>

座長 八田 達夫 アジア成長研究所所長
大阪大学社会経済研究所招聘教授

委員 阿曾沼 元博 医療法人社団混志会瀬田クリニックグループ代表

委員 原 英史 株式会社政策工房代表取締役社長

<提案者>

上山 康博 株式会社百戦錬磨代表取締役社長

橋野 宜恭 株式会社百戦錬磨取締役最高財務責任者

川村 卓哉 株式会社百戦錬磨管理部マネージャー

三口 聡之介 とまれる株式会社代表取締役社長（株式会社百戦錬磨グループ）

<事務局>

佐々木 基 内閣府地方創生推進事務局長

川上 尚貴 内閣府地方創生推進事務局次長

藤原 豊 内閣府地方創生推進事務局審議官

（議事次第）

1 開会

2 議事 民泊事業の現状及び今後の課題について

3 閉会

○藤原審議官 お時間も押しておりますので、続きまして、今回は事業者の方々からの現状報告ということでございます。大田区では2月から実際の事業が開始されておりまして、この資料にもございますように、最新のデータでございますけれども、認定案件としては17件44室、15事業者のうち個人4事業者、滞在実績ということで18件、延べ143日、42人、うち外国人23人ということで、まだ爆発的とは言わないまでも、着実にこういった実績が上がっている。大阪のほうもある程度上がっているということもございまして、特区での民泊の効果というのが出始めてきております。

大臣の指示で、私どもも現地の調査などもさせていただいておりますけれども、旅館組

合と非常に連携を取れたり、大変熱心な管理組合の方がいらっしゃったり、地元の不動産業界といいネットワークで、いいビジネスを展開されつつあるようなところが出てきておりまして、特区の民泊での一種の成功例を私どもとしてもどんどん普及、世の中に周知していきたいと考えているわけでございます。その中心でやっていただいております百戦錬磨の上山社長以下に今日はお出でいただいております。色々な事業が新しく出てきている中で、おそらく政策課題の御認識も強めていらっしゃると思いますので、課題面も含めてプレゼンをいただきたいと思っております。

それでは、八田座長、よろしく申し上げます。

○八田座長 どうもお忙しいところお越しくさしましてありがとうございます。お話を伺うのを楽しみにしていました。

どうぞよろしく申し上げます。

○上山社長 本日は、このような発表の場を頂戴いたしまして、どうもありがとうございます。まずは簡単に概要を御説明しまして、私どもの思うところの課題を皆様方にお伝えできればと考えております。

2 ページを御覧いただければと思います。まず現状としまして、今御案内がありましたように、まだまだこれからという部分ではありますけれども、実際、認定物件も増えてきておりますし、稼働のほうも、まだまだではあります、しかしながら、結構厳しい諸条件の中でも御利用いただいている方々が確実に増えているということ。そして、やはり御利用いただいた方々の満足度という部分に関しても、非常にいい結果が出ているのかなど。あと、もう一点、大事なポイントは、スタートしてから、その後、近隣の方々からのクレームというものを私たちは聞いていません。御要望等は、日頃から会話等をさせていただいておりますけれども、決定的に、ごみ出しが云々であったりとか、騒音が云々とか、そういうことは聞いておりませんので、そういう意味で言うと、最初、丁寧にスタートした結果ではないかと思っております。

二つ目のところで、外国人の方々も当然御利用いただいております。ただ、泊数制限の部分がやはりネックになって、もう少し御利用していただける機会が本当は取れるのではないかと思うのですが、やはり6泊7日というところを考えると、6泊7日あって、5日間空いて、6泊7日。この5日間は完全にアイドルタイムになってしまうというのが現実起こっております。

そして、ヤミ民泊の状況に関しては、新法が特区でスタートはしたのですけれども、まだまだヤミ民泊というのは、減るところか増えているというのも現実であります。ただ、大田区に関して言うと、ややヤミ民泊の増加が鈍っているという報告も聞いております。ですから、大田区で、このルールを守ってとはっきり言うことが、実は違法な民泊をある一定抑止する可能性もあるのではなかろうかと私たちは思っております。

3 ページです。これも以前、御案内をしたかもしれませんが、元々大田区でこの特区が始まろうとしたときに部屋を提供したい、特区民泊を使ってやりたいという方々が個人、

事業者を含めて1千数百ルームございました。ただ、特区の25平米とか6連泊等々の要件で、そのうちの900ルームは、ちょっと今回はやめておこうとなり、用途用地、いわゆる住専地域の部分での物件がそれなりの数ありましたので、そこからまたドロップをし、そして、簡易宿所の緩和がスタートするぞということで、あれならば1日単位で全国どこでもやるのではないかということもあって、そこを様子見しようということでまた減り、建物そのものの構造の問題がいくつかございまして、そこで70室ほど減り、消防のほうに御相談させていただいたところ、それなりの先行投資をしなければいけないような事情があり、ちょっとこれは経済として合わないなというようなどころから下りて、そういう意味もあって30数ルームというところからスタートしたということです。

こういう意味で言うと、ある一定の規制というのは、有効ではあるのですが、経済的には少々使いづらい部分もあるのかなと。

4ページです。私どもの思うところは、特区法をもっと活用していただくことを考えると、実際、今民泊新法のお話が進んではおりますが、民泊新法よりも、場合によっては使やすく経済につながるようなことが考えられるのではないかと考えております。特に特区に関しては、やはり地域を決めて実験的に、そして、成長につながるようなことをやっていこうということです。元々望まれている地域ですから、そこをもう少しだけ緩和、修正等をしていただければ、もっとこれは経済政策に直結するのではなかろうかと思えます。それが、ここに書いてあります①連泊の部分、②面積、③エリア、こういったところを御検討いただければというのが私どものお願いであります。

5ページです。先ほども申し上げましたが、6連泊以上というウイークリーマンションの合法的な部分です。実際にこれがもう少し、例えば2泊とか、それぐらいになると、空いているところにちゃんとはめていけるということで、そもそも空いているところに新たな利活用を生み出すわけですから、是非少しでも短い期間で利用できるようにしていただければ、ユーザーにとっても、ホストにとっても使えるのではなかろうかと思えます。

実際、元々連泊にする理由として挙がっていたのは、伝染病等の隔離期間という理由を一応聞いています。ああそうなのですねということで聞いております。ああそうかと。もう一つは、既存の宿泊業界との関係性ということもあろうかということも聞いております。

ただ、もう既に御承知のとおり、私どもの運用面においては、どんな方を、いつからいつまで、どのように滞在していただいているかというのは常にしっかりとチェックをしています。ですから、伝染病等々のものは、後ほどでもちゃんと追いかけることができますし、途中でもそれはすぐわかるようになっておりますので、そこに関して言うとあまり合理性はないのかなと思えます。ましてや民泊新法におきましては、全国で届出さえすれば、変な話、どんな物件でもやろうと思えばやれるわけですし、一定あるのが180日未満規制ぐらいの話ですので、そういう意味合いで言うと、この連泊規制であったり、平米とかというのは、並行して考える場合にあまり合理性はないのかなと私たちは思います。

次のページです。今申し上げました面積25平米というのは、比較的新しい物件が多くて、

新しい物件を出すのもいいのですけれども、やはり今後の空き家、空室等々を考えると、築古物件の新たな利活用というものを考えていただければ、これだけで活用する物件の対象は一気に増えてくるのではないかと私たちは思っておりますし、実際、冒頭でお話ししたような不動産をお持ちの法人、個人の方々からも、ここが変わればなというお声をいただいているところであります。

実際、そもそもヤミ民泊に関しては、当然そういったところを活用されているところが多いわけですし、また、簡易宿所も1人3.3平米と緩和されているという事実から考えると、このあたりも合わせていただければ変わってくるのではないかと思います。

7ページです。条例なのですが、これは以前、大阪で否決されたところから、切なる念という感じにはなっておりますけれども、条例部分を今さらなかなか変えづらいというのはよくわかるのですが、やろうと思えばできるような地域で条例がないということで全く進んでいないというのは、いかにももったいないと考えております。もし可能であるならば、条例部分に関してもう少し工夫をお考えいただくと大変ありがたいなど。実際、条例がなくても一応できます。ただし、これを制限するには条例を作ればいいというような方向に、基本は自由であるという方向に持っていただくと大変ありがたいと思います。

最後、まとめでございます。今民泊に関しましては色々な議論があり、そして、民泊新法というような別のルールがスタートしようとしているのですけれども、実際、私たちも民泊新法の議論を拝見したり、場合によっては意見を少し出させていただいたりしましたが、ここで言うと、180日の縛りができた。180日ではないです。もっと短くなる可能性は十分あるかと私は思っています。特にホームステイ型を中心にやっていこうという流れになっているかと思うのですが、元々特区に指定されていて、かつ都心部で宿泊需要が極めて旺盛で、それに対して供給ができていない。そこに関して言うのであるならば、別に民泊新法を全国で展開するというのではなくても、都心部で特区をしっかりと活用すれば、それだけで十分できるのではなかろうかと私たちは考えております。ですから、民泊新法よりも、より特区のほうが実は効果が高いのではないかと私たちは考えております。

また、各地域の特性を生かした民泊が可能ということは、やはり特区ならではの、限定してその地域でやっているわけですから、地域の意見も反映しやすいであろうと。

そして、先ほど少しお話ししましたが、ますますヤミ民泊が今増えている。3万数千件という報告を受けておりますし、欧米のみならず、アジアのプラットフォーマーがどんどん入ってきているということを考えると、より一層ルールがしっかりあるということ。このルールがあるということで、ある一定の抑止ができていますし、特に、できればこのプラットフォーマー、私たちのようなポジショニングの事業をやっている者に対しても、場合によっては、そこに関してはさらなる規則、罰則の厳罰化ということ盛り込んでいただいても結構ですので、しっかり同じルールの中で公正な競争ができるような環境を是非作っていただきたいと考えております。

私どもとすれば、今日お願いしたいのはこの3点ということになります。

お時間いただきましてどうもありがとうございます。

○八田座長 どうもありがとうございました。

それでは、委員の方から御質問、御意見をお願いしたいと思います。

どうぞ。

○原委員 ありがとうございます。

いずれも全くおっしゃるとおりだと思っっているのですが、特に6泊7日の要件、これは政令の改正ということになると思いますが、どこかのタイミングで議論していくことになると思いますが、一つはむしろ事務局のほうへのお願いなのではけれども、当初のルールを作るときに伝染病の蔓延とかの議論があって、これは公開のディスカッションと非公開の部分と両方含めて厚労省との議論の経過をちょっと整理しておいていただけると助かります。おそらく現状のルールでやっていることを考えると、これは宿泊名簿に相当するものが実際上あって、緊急の連絡先も整備されていて、ホテルと何が違うのですかと言えるということですね。

○上山社長 ホテルより厳しいぐらいです。

○原委員 そういうことだと思いますので、現時点での合理性をもう一回議論する必要があるかと思っいます。

あと、この6泊7日の引き下げをこれから議論していこうとしたときに、伝統的な旅館業界の方々がどう反応されるのか、もし御存じの範囲で何かございましたら。

○上山社長 こういったお話を、既存のホテル・旅館業界の方々の視点もあると思っいますし、この場ではさすがに申し上げませんが、こういったルールを作る際に関わってこられる色々なステークホルダーの方々、色々な方々から御意見を聞きました。そのときに1点、私たちとしては変だなと思っしたのは、特区自体の法律であったり、政令、これはいいと。しかしながら、今私ども、例えば、大田区であったり、大阪であったりとか、その地域ごとにガイドラインをお出しになって、そのガイドラインをしっかり守って私たちはやっているわけですが、そのガイドラインというのがかなり運用面では重要になってきている。しかし、ガイドラインはしょせんガイドラインなので、やはり法律ではない。いわゆる公的なルールではないところが不安みたいなことをおっしゃる方々が一定数いらっしゃいました。

ですから、私たちとすれば、ガイドラインという建付け。内容はどうせ守るので、それはガイドラインでもいいですし、もう少し政令であったり、云々という公的なルールにさせていただいてもいいのではなからうかと思っいます。

○橋野取締役 今のところをちょっと補足しますと、やはり実際、特区法、新しいガイドラインのもとでやってみて思っことは、今回の規制緩和された簡易宿所と我々の特区法はどこが違うのかというのが間違い探してみたいに、旅館業にすごく寄ってしまっている思っのです。なので、私たちが本当はこうなればいいと思っているのは、特区法でこれを練習した後に、簡易宿所のルールをいっそのこの特区のルールのほうにマージしてしまう

というのが合理的なのではないかと思っています。

やはり旅館業の方たちは、我々は業法を守っているのに、こいつらは何だということをよくおっしゃるので、それでいくと、旅館業のルールを、特区のプラクティスをもうちょっと研ぎ澄ませた中でマージしていくというのは、非常に納得性のあるやり方としてあるのではないかと思っています。

もう一つ、ちょっと話が変わりますけれども、やはり大田区で特区の条例ができたことによって、ヤミ民泊の取り締まりに関する感度が非常に上がったのではないかと我々は感じるのです。なので、これはやはり、大阪などはすごくヤミ民泊の問題が顕著だと思うのですけれども、是非条例はできているので早く施行していただいて、そうすると大田区と同じように感度が上がるのではないかということをお我々は期待しています。

○八田座長 旅館業のほうにもこちらに近付けてもらいたいというのは、ある意味で規制強化です。近隣への影響とかそういうことは、こちらの特区ではあるけれども、旅館業のほうはないわけでしょう。そういうのもやれということでしょうか。

○橋野取締役 そこはうまく、研ぎ澄ませてというのはそういうところなのです。

○上山社長 私たちはそれも正直事前に、今回の場合は特にスタートということもありましたので、近隣の皆さん方にある意味、見方を変えると過剰かと言われるぐらい気を遣って説明を尽くしました。なので、その後、特に大きな問題がないのですけれども、それを標準化してしまうというのは、おっしゃるとおり規制強化につながってしまうとは思いません。ただ、視点として、匿名性の排除という意味合いで言うと、よくわからない海外の人が何かうろうろしているというところは、やはり何となく不安ということにつながるのには確かであるので。

○八田座長 簡易旅館の場合には匿名性があるのですか。どこを近付けようとされているのかがちょっと。

○橋野取締役 私が言いたかったのはタグの問題です。合理的に考えると八田先生がおっしゃるとおりなのですけれども、何となく業界の方たちは、自分たちは業法を守っているのに、特区というのは不当な優遇措置である、というような誤解があるのできちんと法制化していただく。実際にされているのですけれども。

○八田座長 全国区の。

○橋野取締役 そうですね。例えば旅館業法の中に入れるとか。

○上山社長 旅館業法の中に特区の視点を入れて変えるというほうが、多分旅館業法を守っている方々にとっては文句を言いにくいということなのだろうと思います。

○八田座長 借地借家法の話だと思う。あくまで借家だと思う。

○上山社長 そうなのですからけれども、既存の方々の意見はということであると、私たちがそれというのではなくて、彼らに対してのどういう説明ですかという具合で言うと、旅館業法に、もしくは旅館業法と特区というものの何かしらの関連付け、旅館業法適用除外という言葉に割とひっかかっているらっしゃるのがあるようなので、除外ではない。除外なの

ですけれども、そこがスタディーの上で旅館業法の改正とかにもちゃんとつながっていくという流れであれば、多分ある一定の納得感はあるのではなかろうかと思います。

○三口社長 あと、規制強化という話も出ましたけれども、特区で素晴らしいところとしては、対面ではなくても映像とかテクノロジーで解決できる本人確認部分というところを盛り込まれていますので、そういうところも今回このスタディーでやった上で十分に本人確認できるのだなという話になると、今の旅館業法の中で、その部分もセットでできるように。例えば、無人のホテルみたいなものも今やり始めていますけれども、そういうこともちゃんと法整備した上でやれるようにするというのとセットにすれば。

それと、もう一つ言っておきたいのは、今ホテル・旅館業界はすごく違法な民泊のことを反対しているのですけれども、そうではなくて、ホテル・旅館業界こそがこういう民泊のところに組み入れるような、うまくルールを引いてあげるようなつくりにしたほうがいいのではないかと思います。

○八田座長 連泊が1日、2日になったら、彼らもすぐ出てこられるではないですか。

○上山社長 実際、今の蒲田の地域においては、蒲田駅前のビジネスホテルに私ども、鍵の受け渡しとかチェックイン、本人確認を御依頼して、ホテルの方々が民泊の運用を手伝っていただいているという、非常にお互いウイン・ウインだねというスキームを作っていますので、こういったものも一つのあり方です。やはり餅は餅屋で、そういった旅行者の日々の運用というのは日々やられているわけですから、そういったところを生かしていただきつつ、今度は借家とか借地を取り扱っている不動産等々の立ち位置の方々と、ある意味いいシナジーが出るような仕組みが作っていいのではないかなと。実際に私どもがやってみてうまくいっていますので、こういうところは考えようによってはやりやすいかなと。

特に、関西のほうで大阪などは、今既にホテルをやっている方々が、まだまだこれから需要は上がるだろうと。しかしながら、ホテルを建てる場所もなかなか仕入れが難しい。もしくは一から建てようとしても、今はかなり建設費が上がっていてなかなか合わない。であれば、近隣のマンションとか空き家を、もしくはオフィスを購入して、用途変更をかけて、リノベーションをして、自分たちの宿として展開していく。そのときにこういう特区のような、ルールで言う民泊ではなくて、お客様、ゲストにとってイメージする民泊の良さみたいなものを新たな宿泊施設のスタイルとして提供していこうというような動きなども、今大阪では出てきています。

ですから、量的な部分の需要に対して供給を増やすというものもあるのですが、やはり生活を味わえるという旅行のスタイル、観光のスタイルを作っていくという意味合いも大きなポイントではないかと思います。観光資源というのは、その地域的生活そのもの、そこで暮らしたような気がする、それ自体が観光資源というふうに私たちは捉えていますので、是非そういったことにもつながるようなルールをお考えいただけると大変ありがたいと思います。

○八田座長 ほかにございますか。

○阿曾沼委員 今の御意見はすごく合理的であるのですけれども、制度設計をしていくプロセスの中では、とっぴだと言われることもありますね。当然、旅館業法や関連する色々な制度のしがらみの中で、単純に民泊という一つの形態を見たときに、当初特区で知恵出しして考えた以上にもっと改善すべき点が出てくるわけですね。だから、それを明らかにしていくことも特区で実証実験的に実施してみることが非常に重要なポイントだと思います。

そこで一つお聞きしたいのは、例えば、旅館業法の中で既存勢力のステークホルダーの方々とこの民泊という一つの形態をより良くし、そして両方ウイン・ウインになるような規制改革の提案を既存勢力の方々と共同で検討し、提案することはできないですか。

○上山社長 検討をですか。

○阿曾沼委員 具体的な提案があるといいなと思います。

○上山社長 例えばですけれども、今の旅館業で言う簡易宿所というのは、簡易宿所の箱単位で人がいて、対面で本人確認をし、チェックをする。外国人の場合は、パスポートのコピーを取るといったのが必要なのです。

○阿曾沼委員 先ほどおっしゃっていたことですね。それをやらせると。

○上山社長 それを例えば、駅前に何々ホテルがありますと。駅から半径2キロ圏内とかいうようなところで、部屋だけがあるとか、一軒家だけがあるというのを、この旅館が管理できるようにする。だから、各建物自体に人がいなくても、駅前のここの、いわゆるサテライト的な、サテライト簡易宿所みたいな感じのものにすると、ホテル・旅館の機能も使え、そして、少し離れたところであったとしても、そこに人がいなかったとしても、簡易宿所というルールを使ったとしても、ちゃんと管理することができるというのはあるのではないかと思います。

○藤原審議官 今の話は、簡易宿所事業者も特区の事業者になればいいだけの話ですね。現行制度で十分できます。

○橋野取締役 そういう試みを、我々は草の根的活動で旅館の団体の方の会合に呼んでいただいて、提案をしたりしたこともあります。

○上山社長 ずっとやっています。

○橋野取締役 ただ、なかなか皆さん乗ってこられないのは、私が申し上げた、何となく特区というのは不当な優遇措置であるかのような誤解が中にはあって、何となく手を挙げられない。

○八田座長 そこはやはり6泊7日要件とか、そういうのが障害になっている面もあるのでしょうか。

○橋野取締役 でも、短いのは自分の宿にとって、長いのをそちらに流すということを彼らはできると思うのです。ただ、そこに乗ってこないというのは、実はある会社が、やはりうちとアライアンスを組みましようという話が、結構もうあと一歩でクロージングとい

うところまで来たのですけれども、何となく横の方たちの目を気にされて破談になったお話があって、名前は言えませんが、そういうがあるので、私が言った、あまり合理的ではないですが、何となく特区というタグが付いている限りは、皆さんその一歩が踏み込みにくいのかなと思ったりはしています。

○八田座長 どうぞ。

○藤原審議官 冒頭申し上げたように、要するに特区で成功事例というか、今の連携のモデルも含めていい例が出てきています。これはやはりやってみなくてはわからなくて、やってみると実はやりたい人たちがいいモデルを組んで、色々な制約の中でもいい事業ができるということです。今色々御協力いただいて、PR用資料を大田区も含めて作らせていただいています。部屋などというのは紙で見てもわからないので、少なくとも動画とか、そういうもので規模感とかも見ないとわからないので、テレビを作る雰囲気色々そういう資料を作らせていただければと思っています。

○上山社長 ありがとうございます。

ちなみに、今日の夜の10時に、NHKのEテレで「オイコノミア」という番組がありまして、そこで私どもの大田区の一軒家の取材をしていただいています。『火花』の又吉さんが私どもの物件を訪ねて、それなりに何か言うみたいな感じですので、もしお時間許していただくのだったら、御覧いただけると、どんな感じかというのはぴんとくるかと思しますので、是非お時間あればということ。

その動画の話、是非私ども、皆さんに。私どもだけではなくて、今私ども以外のプレーヤーもどんどん増えてきてはいます。しかし、これは私どもと同じ意見です。今日お話ししているのと同じような意見ですので、是非この6泊規制であったりとか、平米の話とか、何とか一歩でも二歩でも進めていただけたら、せっかく作っていただいたルールを最大限私どもも活用していきたいと思っていますので、是非よろしく願いいたします。

○八田座長 どうもありがとうございました。

それでは、御要望のように、連泊規制、面積規制、エリア規制を何とかするということが一つと、もう一方では、旅館のほうにも、例えば、本人確認を簡易にできるよとか、生活体験をできるような仕組みを活用できるのではないかと、あるいは旅館との連携によって鍵を渡したりするというようなビジネスもできるよと。そのようなことを旅館業法のほうにも提案していきたいということですね。

○上山社長 そうです。

○八田座長 どうもありがとうございました。