

国家戦略特区 特区民泊事業の状況と課題

2016年6月22日



1.現状

1. 特定認定の状況
2. 参入を断念した要因分析

2.課題

1. 連泊規制（6泊7日要件）
2. 面積規制（25m²要件）
3. エリア規制（条例要件）

3.まとめ

特定認定増加等の一定の成果はあるものの
依然として課題も多い

① 特定認定の状況

- 認定件数46室（東京44室、大阪2室）
- 参入企業は増加(10社程度)

② 稼働の状況

- 外国人も含めた稼働あり
- 泊数制限から断っているケースも多い

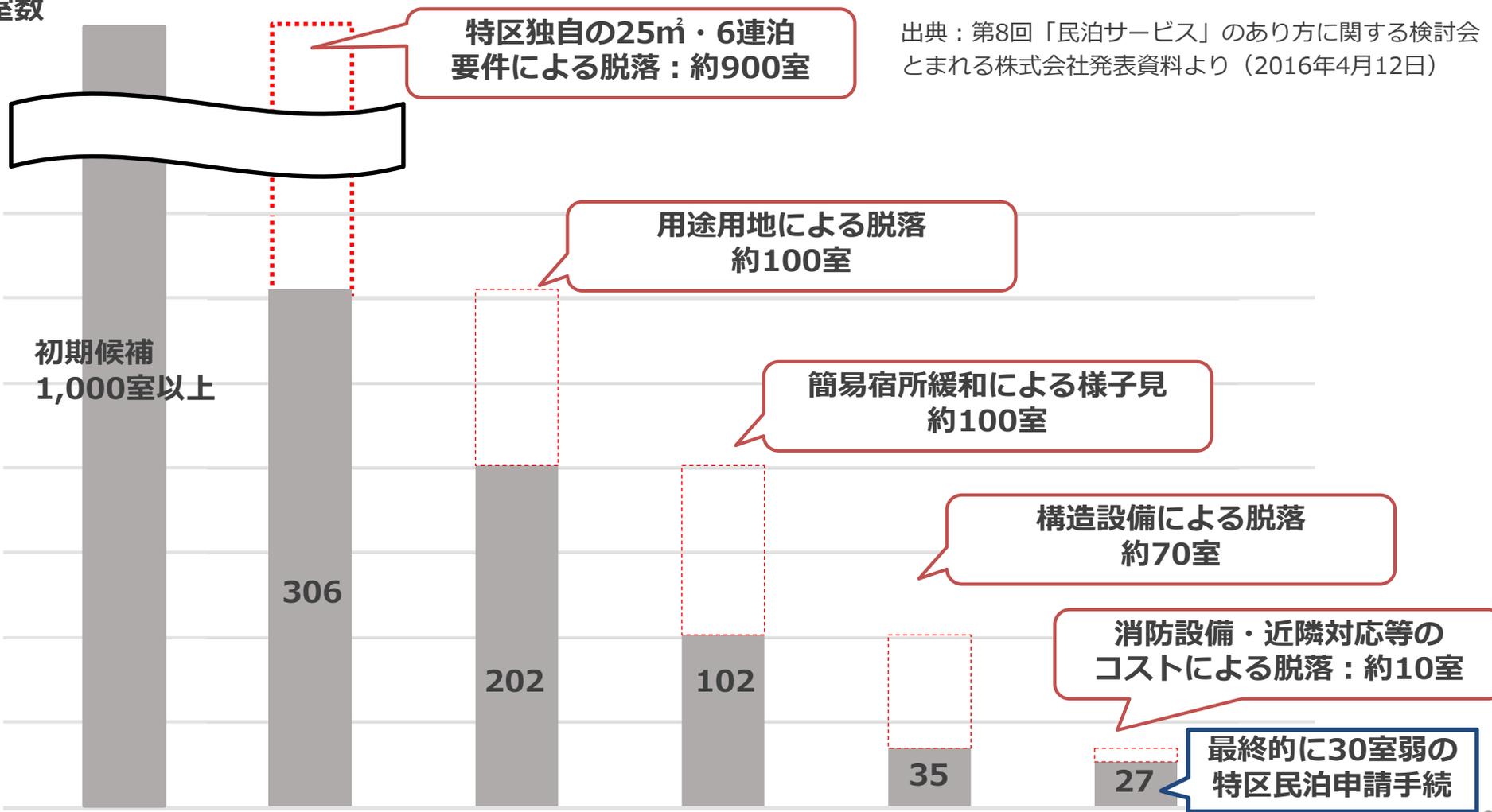
③ ヤミ民泊の状況

- ヤミ民泊は依然として増加（30,000室以上）
- 新法等をにらみやったもん勝ちの状況

特区民泊の参入を検討していたエリア内事業者の脱落原因としては

連泊・面積が主要因

室数



出典：第8回「民泊サービス」のあり方に関する検討会とまれる株式会社発表資料より（2016年4月12日）

特区でのさらなる規制緩和により

民泊新法よりも進んだ事業が可能に

緩和がのぞまれる特区民泊の主な規制

- ① 連泊規制
- ② 面積規制
- ③ エリア規制

規制の趣旨に対する対応は別途実施されているため

連泊規制は事業拡大を阻害

連泊規制の趣旨

- 伝染病等の蔓延を防止
- 既存の旅館業とのすみわけ



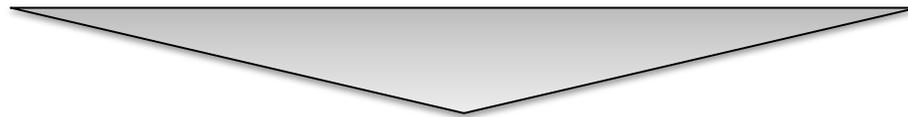
趣旨への対応と連泊規制のデメリット

- 旅館業と同様の宿帳を整備しておりゲストの捕捉は可能
- 民泊新法を制定する状況下ではすみわけの必要性乏しい
- 連泊規制によりアイドルタイムが増加することを事業者が嫌気
- 連泊規制によりゲストのニーズを満たさないケースが発生

25㎡要件により、古い物件の利活用が進まず

面積規制は空き家活用を阻害

25㎡未満の空き家・空き室が特区民泊で活用されない



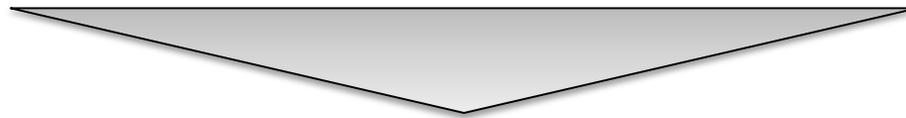
- ヤミ民泊で活用されているケースあり
- 簡易宿所も1人3.3㎡に緩和され平仄があわない

条例要件により、区域方針に記載があっても実施未了の自治体が多く

特区民泊の拡大を阻害

条例要件

- 特区法施行令12条2項：連泊規制を条例で定める必要あり



区域方針に記載があっても実施未了の自治体

- 東京圏⇒大田区以外の東京都、神奈川県、千葉市・成田市
- 関西圏⇒大阪市（市長が施行日決定予定）、京都府、兵庫県
- 福岡市・北九州市⇒区域方針に記載あるが進まず

**⇒条例を通さずに認定事業として開始できる枠組みが必要
（原則規制なし、必要に応じて自治体が追加規制）**

「岩盤規制」を改革して国際的な経済活動を促進するためにも

特区民泊緩和の意義が高まっている

- ① 民泊新法よりも集中的に経済活動を促進可能
(180日日数制限等なしに進められる)
- ② 各地域の特性を活かした民泊が可能に
- ③ ヤミ民泊を撲滅させ適正な認定民泊の拡大

Appendix

各関係者の責務も考慮した上で

民泊関係の規制は見直す必要

妥当と思われる規制

宿帳の整備

- ・ 治安維持

特定認定等の許認可又は届出

- ・ 所得の捕捉
- ・ 責任の所在の明確化

プラットフォーム規制

- ・ 外部不経済への対応
- ・ 行政による取り締まりの実効性確保

改善余地があると思われる規制

面積要件（25㎡要件）

- ・ 空き家、空き室の利活用を阻害

6連泊要件

- ・ 伝染病対策については宿帳等で把握することで旅館等と同様の対応が可能

用途用地

- ・ 管理者、プラットフォームの責務とセットで適切な規制を検討すべき

消防

- ・ 構造が単純な既存住宅物件では対応困難

便所・風呂等の構造

- ・ 共同利用を前提としない民泊もありうる

帳場

- ・ Technologyで解決可能

No	地域	施設名	所在地	部屋数	STAY JAPAN公開数
1	大田区	S J ヴィラ蒲田 A	大田区中央八丁目45番13号	1	1
2	大田区	S J アパートメント蒲田 A	大田区西蒲田八丁目4番2-505号	1	1
3	大田区	サムライハウス幸村荘	大田区羽田四丁目5番5号	1	1
4	大田区	K O M I N K A	大田区東馬込一丁目12番12号	1	1
5	大田区	シティプラザ蒲田	大田区蒲田四丁目31番12-201号	1	1
6	大田区	サンセイランディック コンセプトルーム	大田区大森西四丁目3番20号	1	1
7	大田区	レグラス大鳥居エアポートウエスト	大田区萩中三丁目2番14-603号	1	
8	大田区	西馬込一丁目特区民泊施設 I	大田区西馬込一丁目19番12-101~105・201~207号	12	12
9	大田区	M's House 01	大田区西蒲田六丁目17番2号	1	1
10	大田区	C'est joli IKEGAMI (セジョリ池上)	大田区池上三丁目20番2-201~203・301~303・401~403・503・601~603号	13	13
11	大田区	コーポ勇崎201号室	大田区矢口一丁目14番12-201号	1	1
12	大田区	O l i v e (オリブ)	大田区西六郷一丁目15番1-202号	1	公開準備中
13	大田区	Direct access H&S HOTEL	大田区大森中三丁目30番10-101号	1	1
14	大田区	羽田民芸ホテル	大田区羽田三丁目1番13号	1	1
15	大田区	コンフォルトⅢ 201	大田区蒲田本町二丁目18番3-201号	1	
16	大田区	ルミエール泉	大田区新蒲田一丁目3番1-101号	1	1
17	大田区	株式会社弘城 西社宅	大田区西蒲田七丁目14番1-203・303・403・603・703号	5	5
18	大阪府	SJアパートメント大東A	大東市住道1丁目8-9メゾンパティオⅡ 205号室	1	1
19	大阪府	JAPAKU@KADOMA 01	門真市末広町13番12号	1	公開準備中
合計				46	42



ご清聴ありがとうございました

<http://www.hyakuren.org/>

お問い合わせ先：
株式会社百戦錬磨

電話：03-6206-9176 メール：info@hyakuren.org