

# 住宅宿泊事業に用いられる建築物と運用の実態

建築計画研究室 原田 一輝

(令和4年2月21日提出)

## 1. 研究の背景と目的

近年、訪日外国人客の増加に伴い、民泊需要は急速に増加している。その一方で、許可や届け出を経していない違法民泊による近隣住民とのトラブルが問題視されてきた。それまでホテルや旅館の営業が禁止されていた住居専用地域で宿泊業を営むことで、住民との多くのトラブルが生まれることとなった。これを受け2018年6月に、健全な民泊サービスの普及を図ることを目的に住宅宿泊事業法が施行された。

また、少子高齢化に伴い空き家が増加している。平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると、空き家数は846万戸、空き家率は13.6%と共に過去最高となっており、1963年からこれまで一貫して増加が続いている。管理されない空き家の増加は景観を損ない、空き巣などの犯罪の要因になり得る。また、災害時に火災や倒壊の恐れがあり、避難経路を塞ぐ可能性がある。

以上のように空き家の増加が社会的な問題となる中で、インバウンドにより需要が増加し、宿不足となっている民泊施設への転用が期待されている。本稿では、住宅宿泊事業に用いられている住宅について、住宅の取得方法やその際の希望条件、改修した場所などの実態を明らかにする。また事業における課題や、コストなど経営面での実態を明らかにする。これにより、住宅宿泊事業を空き家活用の一つの選択肢として促進させるための知見を得る。

## 2. 住宅宿泊事業について

### 1) 住宅宿泊事業法

急速に増加するいわゆる民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどが問題となっていた。これに対応するため一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、住宅宿泊事業法が2017年6月16日に公布された。2018年6月15日から施行されている。

住宅宿泊事業は法律ではコントロールできない地域の実情を反映するため、各自治体の条例によって実施の制限が設けられる場合がある。

### 2) 住宅宿泊事業

旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者（いわゆるホテル・旅館または簡易宿所の営業者）以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものをいう。住宅宿泊事業を実施することができる「住宅」は、台所、浴室、便所、洗面設備が備えられた施設でなければならない。また、届出住宅には、現に人の生活の本拠として使用されていること、入居者の募集が行われていること、随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることが求められている。

また、住宅宿泊事業は「家主居住型」と「家主不在型」の2つに分けられる。宿泊者が滞在している間に家主（届出者）が届出住宅にいる場合が「家主居住型」、住宅宿泊管理者に委託し、宿泊者が滞在している間に家主（届出者）が不在となる場合が「家主不在型」と呼ばれている。

## 3. 調査方法

研究対象は、四国地方における住宅宿泊事業に対する届け出住宅251件（香川県87件、愛媛県75件、高知県48件、徳島県41件）である。まず各県等に問い合わせを行い、届け出住宅の住所と届け出者の商号、名称又は氏名を入手した。アンケート調査にはGoogle formを用いる。インターネットで届け出住宅の住所を検索し、メールアドレスが分かるものについてはアンケートのURLを添付し送信した。その他の事業者にはアンケートのURLとQRコードを郵送した。回答期限は送付完了後2週間とし回答を集計、考察した。

アンケートの回答数は62件、回収率は24.7%である。

#### 4. 届出住宅・運用の実態

図-1は、縦軸に各事業者の年間売り上げで最も大きい値（アンケートで回答した範囲の中央値）、横軸に届出住宅が位置する市町村の人口をプロットし散布図にしたものである（売上もしくは届出住宅の所在地が未回答、2021年に開業した事業者を除く）。また「既存住宅を取得しそのまま使用」、「既存住宅を取得し改修」と答えた事業者を「取得住宅」とし、「所有していた既存住宅をそのまま使用（含相続）」、「所有していた既存住宅を改修（含相続）」と答えた事業者を「所有住宅」と分類している。

「所有住宅」の事業者は39件であり、101万円以上の売り上げがあるのは6件であった。しかし、他の取得方法に比べ売り上げ10万円未満の事業者が目立つ結果となっている。新たに住宅を取得するわけではないため、集客の見込める立地条件が揃わず、売り上げを上げることが困難になっていると考えられる。

「取得住宅」の事業者は16件であり、101万円以上の売り上げがあるのは6件（うち1件所在地未回答）であった。このうち3件は県庁所在地である都市部に位置しており、農村・海岸部に位置する住宅に比べ高い売り上げである。また、この3件は改修を経た事業者であった。この結果より、既存住宅を取得する場合、改修を前提とし、観光客の拠点となる都市部に位置する住宅が、より売り上げを上げやすいと言える。

「新築」の事業者について、届出住宅はその売り上げに関わらず全て農村・海岸部に位置しており、このうち3件が農村・海岸部で最も高い301～500万円の売り上げをあげていた。届出住宅取得の希望条件では、金銭的条件より立地条件を優先する傾向があることが分かった。「新築」の届出住宅は景観に優れた農村・海岸部で大きな売り上げをあげやすいと言える。

#### 5. 住宅宿泊事業に用いられる住宅の在り方

住宅宿泊事業は、既存ストックの利活用の手法の一つとして空き家の民泊施設への転用が期待されている。一定の宿泊数があれば、清掃や点検など必然的に維持管理がされるようになる。有償の空き家管理サービスには、月に1回、必要最小限の点検・管理を行うプランで5,000円のものがある。これを踏まえると空き家の適正管理という観点では、住宅宿泊事業は既存ストックの利活用に貢献していると言える。

一方、新築住宅で事業を開始した事業者も一定数存在する。新築住宅かつ営利目的で事業を開始した住宅は、生活の利便性と引き換えに景観などを優先していることが考えられる。数年後に廃業となった場合、その住宅は生活の本拠としての需要がなく、新たな空き家となってしまいう可能性がある。また、住宅宿泊事業の副次的効果である空き家活用の促進が期待できない。

このように、遊休不動産の活用が期待される住宅宿泊事業であるが、営利目的となると不動産投資のような形式になってしまう現状がある。観光庁の住宅宿泊事業法FAQ集によると、民泊専用の物件は人の居住の用に供されていないとみなされ、事業を実施することはできないとされている。新築であることに問題は無いが、民泊を目的に建てられた住宅であれば問題となる。したがって今後、住宅宿泊事業には、「届出住宅が人の居住の用に供されているか」の正確な確認制度が必要であると考えられる。

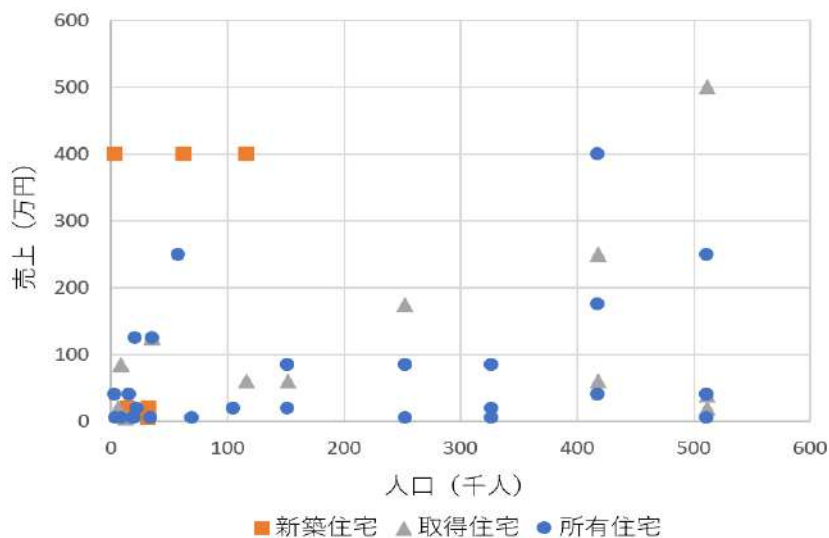


図-1 届出住宅の所在地の人口と各事業者の売り上げの散布図