



学生賞受賞論文

「シェアリングエコノミーにおける “民泊の可能性”について」

青木 里紗 白木 由莉 矢澤 秀人

立教大学観光学部 玉井ゼミ ホスピタリティ演習C班

【目次】

1. シェアリングエコノミーとは
 - ①民泊とは
 - ②大田区の事例
 - ③ Airbnb を利用してみる
2. 投資ビジネス型民泊とホームステイ型民泊をどう区別するか?
3. 旅館業法の新しい分類・規制緩和
 - ①新しい分類の創設
 - ②法律の規制緩和
4. 新たな民泊の構造の提案
5. 今後の展望
6. 最後に
※参考文献

1. シェアリングエコノミーとは

シェアリングの概念は、物、場所、サービス等を多くの人で共有することである。今話題となっている民泊やライドシェアは使用されていない資産を一時的にマーケット化し商品として機能させるマッチングサービス(狭義のシェアリング)と解釈される。

〔主な特徴〕

1. シェア、共有という性格
2. 自由経済の名のもとに C to C、つまり個人間取引
3. インターネットのプラットフォーム

上での取引

4. ソーシャルメディアでの信用創造とネット上での決済
ではなぜそのような信用が形成され、マッチングサービスが可能になったのか。この業態を可能にしたのが世界的に普及したインターネット、スマートフォンである。スマホはいつでもどこでもインターネットに接続が可能のため、外出先でも供給者、利用者を探すことができ、不特定多数の人々を相手に商品売り出すことができるようになった。またインターネット決済がより安全にできるようになったことも大きな要因として挙げられる。

そしてシェアリングという考えの土壌が形成されるにあたって、以下のような近年の社会現象も大きく関わっていると思われる。

1. 先ず都市部への人口集中が挙げられる。これにより住宅や土地が不足し、不動産価格や家賃が上昇する。高額であるのに不稼働という非効率性を解消するためにシェアリングの考えは広まった。

2. 次に環境保護、資源の有効活用という視点からも共有という考えは是認されている。今ある有限な資源を他者と共有しながら効率的に使うことで環境

問題に対処できる。この考えからフランスは小型電気自動車やレンタルバイクなどのカーシェアリングを行っている。

3. またフリーランス、個人事業者という考えが普及したということも要因であり、アメリカにおいて顕著である。米国の国民保険は高額で、保険加入可能な企業に従業員として働くということがメリットであったが、2013年のオバマ大統領の施策により個人でも低負担で保険に加入することができるようになり、個人事業者でも働きやすくなった。日本でも中小企業のうち約58%が個人事業者である。

4. そして世界金融危機が挙げられる。2008年のリーマンショックによる失業者が止む無く自分の資産(部屋や車)を貸し出したり、収入が減った人々が節約志向、レンタル志向になったりしたことで共有という考えが広まった。

〔メリット〕

1. 不稼働資産の有効活用
2. 個人事業者による大企業ではできないビジネスアイデアの拡大
3. ビジネスモデルの多様化と流動化
4. 新たなビジネスモデルに伴う新たな需要喚起

5. 直接的な収益確保と地域間格差解消の一助

【デメリット】

1. 各事業分野における既存事業者との軋轢
2. 公平な競争条件・市場の混乱
3. ステークホルダー間における労働条件格差 → 情報と実働
4. 事業補足と課税問題

①民泊、Airbnbとは

民泊という言葉の定義は旅行者が訪問先で個人宅に泊まる、ということである。そしてこの民泊の概念を大きく推進させたのが Airbnb モデルである。Airbnb は 2008 年にカリフォルニアで始まったネット上の仲介サービスで、世界 190 超の国と地域で 150 万以上の物件を紹介している。宿泊施設を探す旅行者（ゲスト）と、空き部屋に旅行者を泊めたい家主（ホスト）を仲介し、マッチングさせるプラットフォームを運営する。その仲介によってゲスト、ホストの双方から予約手数料やサイト運営費を徴収している。

【ポイント】

1. Airbnb ビジネスの特徴は C to C で部屋の貸し借りをを行うという点である。通常のホテルとは違い、個人事業者が家の一室や空き家を旅行者に貸すことができる。そのため旅行者はホテルでは味わうことのできない宿泊先独自の文化、日常を体験し、ホストとゲストが交流できるのが大きな特徴である。このような民泊をホームステイ型民泊と呼ぶ一方で、この本来の特徴と反するような投資ビジネス型民泊が問題となっているがそれについては後述する。

2. 次に評価制度が挙げられる。この評価制度というのはゲスト、ホストの双方が宿泊の後、互いにサイトで評価しあうというシステムである。もしゲストが粗悪な振る舞いをして部屋を傷つけたり、夜中に騒いでいたりしたら、ホストはそのゲストについてのレビューにその旨を

書き込むことができ、そのレビューは Airbnb のサイト上に公開される。そうすると自然に悪いコメントが書き込まれたゲストは、今後他のホストから宿泊を敬遠され結果的にこのサービスを利用しづらくなってしまふ。またこれはホストにおいても同様である。この評価システムによりゲスト、ホストは互いに常識的範疇で行動するようになり、問題や事件を減らすことができる。

3. そしてトラブル仲介制度が挙げられる。Airbnb はゲストとホストの間で問題が生じた場合の仲介制度を設けている。トラブルが発生した際はいつでもカスタマーサービスに相談でき、物が壊された場合などは保証金を受け取ることができる。

この様にシェアリングエコノミーとしての民泊の利点は、前述した

- 新規需要と供給力の向上による新ビジネスの創出
- 需要に合わせた供給と雇用コストの削減
- 個人事業者は隙間時間を活用した生産力の高い事業が可能
- 既存の物利用による環境、資源保護

といったことが挙げられる一方で、民泊独自の利点としてこれまで述べてきたことも含めて以下のものがある。

- 不稼働資産の有効活用
- 施設投資費用が比較的廉価
- 異文化圏の日常体験が可能（ホストとゲストの交流）
- ホテル不足～インバウンド獲得の有効的手段
- 日本文化の海外発信対応
- 評価制度、トラブル仲介制度による安全担保
- 非現実的な体験が可能（※廉価なサービスが目的ではなく、歴史的な城や建造物、船の上といった特異な宿泊を提供することによって味わうことができるという意味である。）

一方で問題点も山積みである。ここでは日本国内の問題を取り上げる。

1. 旅館業法との関連

民泊が現行法である旅館業法に抵触している恐れがあるという点。本来宿泊料を受け取り、繰り返し旅行者を泊める旅館業を営むためには、自宅が宿泊客のために規定された要件を満たし、自宅の貸し出しが旅館業法上の旅館業に該当する場合都道府県知事の認可を受けなければならない。民泊の多くのケースではこれが守られていない。

2. 次にゲストに対し宿泊税が課税されていないということがある。これは既存業界との公正な競争を妨げている。海外で Airbnb が合法化している地域では宿泊税の課税をしているところもあるため検討の必要があると考える。

3. そして食品、衛生、防災の問題である。本来旅館業を営むにあたっては食品を提供する場合は食品衛生法に基づき、食中毒などを防ぐため徹底的な衛生管理が行われる。また防災の観点からは消防法に基づき、コストのかかる高額な火災報知機等の設備投資も行わなければならない。しかし民泊の多くの施設ではこれらが守られておらず、既存適合業者との公正競争が阻害されている。

4. 更には人的問題、犯罪の可能性が挙げられる。Airbnb を悪用しようと考えたら、現状ではそれを阻止することは難しい。海外では現に器物損壊、窃盗、暴行、薬物の使用などの事件も起きている。保証やカスタマーサービスが整っているにしても、こういった問題をゼロにすることはかなり難しい。

5. またゲストとホスト間の情報の非対称性も挙げられる。インターネットを経由しているため完全に双方のことや物件のことを知りあうことはできず、誤解も生じやすい。そして更に大きな問題として、投資ビジネス型民泊が挙げられる。投資ビジネス

型民泊とは部屋をいくつも保有している個人事業者、または民泊ビジネスのために不動産を購入した事業者が、アパートなどに旅行者を泊ませ、ゲストと会うのは鍵の受け渡しの時だけ、更には鍵の受け渡しさえ代行業者に頼む事業者までである。また対象施設もアパート等日本の文化を味わうには不向きなものが多い。そしてその部屋に毎日のように旅行者を受け入れ、さながらビジネスホテルのように運営を行う。現在の効率・利益第一的経済環境下で投資ビジネス型民泊が生まれたのは至極当然の流れではあるが民泊の定義そのものを揺るがす恐れがある。

これらの問題点がゲストとホスト、そしてプラットフォーム運営企業の中に収まっているならまだしも、近隣住民が被害を被るごみや騒音の被害、既存業界への需要を奪うといったような外部不経済が起きてしまっているのは大きな問題である。

②大田区の事例

大田区では国家戦略特区を利用した、民泊を合法化する条例制定が進められた。国家戦略特区とは、特定の分野に関する規制緩和を活用し、事業を実施できるようにした特定の地域を指す。特区制度を利用して民泊を条例化することの最大の利点としては、懸念される民泊の違法性をクリアできる点だろう。民泊は今までにない C to C を基本とした取引であり、B to C を想定した旅館業法では対応しきれない。そこで国家戦略特区の規制緩和を利用して民泊を条例化しようとしたのだ。

2015 年 12 月 7 日に大田区で「民泊条例」が可決され、2016 年 1 月に運用が開始された。以下に述べる認定条件が定められているが、果たしてこれらの条件が懸念される問題に対する解決になるのか疑問である。

主な認定要件

- 賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるものであること。
- 施設の居室の要件等

・一居室の床面積 25 平方メートル以上

であること。

- ・出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。
- ・出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。
- ・適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。
- ・台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。
- ・寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。
- ・施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。
- ・施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。

○当該事業の一部が旅館業法 第二条第一項に規定する旅館業に該当するものであること。

○滞在期間が 6 泊 7 日以上であること。

○建築基準法上「ホテル・旅館」が建築可能な用途地域であること。

③ Airbnb を利用してみる

2015 年 11 月 1 日から 3 日にかけて実際に Airbnb を利用し新潟県佐渡島におもむき二軒の民泊を体験した。まず初めにスマートフォンで Airbnb のアプリをインストールし、プロフィールの登録を行う。氏名・簡単な自己紹介・顔写真に加え、認証項目としてメールアドレスや電話番号、パスポートなどを登録する。認証項目に関しては任意なので、パスポート情報をネットに載せることに抵抗を感じたこともあり、私はメールアドレスと電話番号のみ登録した。認証項目は登録されていることのみが表示され、その内容までは公開されない。具体的な連絡先が表示されない中で、どうやってホストと連絡を取るのかというと、アプリ内のメッセージ機能を使ってやり取りをする。基本的に連絡は、他の連絡手段を教えてもらわない限りこのメッセージ機能に頼ることになる。いくつか宿の候補がある中で、

1. ホストが女性（同性）

2. 複数のレビュー獲得実績があり評価が高い

3. プロフィールやレビューに不審な点がない

4. 価格が安い等を条件に、依頼する宿を決めた。事前に泊まりたい日程と決済に必要なクレジットカードの登録をし、ホストにメッセージを送ると、承認とともにメッセージが返されてきた。この後何度かやり取りを繰り返すなかで、チェックインの時間や方法・所在地の詳細・アクセス方法・当日の連絡手段などを取り決めていった。また、民泊について研究しており、滞在中にお話しを伺いたいという旨を伝えたとこ、両ホストともに快く承諾していただくことができた。

一軒目

一軒目の宿泊先はご夫婦で経営されている二階建てのアパートで、二階部分の一室を貸し切で宿泊させていただいた。大まかな到着時間を伝えていたので、最寄りのバス停に到着してから電話をかけると、すぐに奥さんが分かりやすいように家の外に迎えに出てきてくれた。そのまま部屋まで案内してもらった後、部屋の使い方の説明を受けた。お話を伺うのはチェックイン時ということでお願いしていたところ、夕飯がまだであれば話も含めて一緒にどうかご提案をいただいたので、地元の安くて美味しいお寿司屋さんに連れて行っていただき、一緒に食事をしながらお話を伺うことができた。

ご夫婦が Airbnb を知ったきっかけは、世界を旅する中でバックパッカーたちの中で噂になっており、興味がわいて教えてもらったという。最初に Airbnb を利用したのは三年前で、ゲストとしてオーストラリアに 4 日間滞在し、ホストはイギリス人女性だったそう。その時にホテルといった既存の施設にはない柔軟な対応や相場の 3 分の 1 程度の価格、自由な旅の演出ができることに共感を覚え、自分たちもアテンドしたいと思い 2013 年から現在までホストとして宿を提供されている。

近頃急激に民泊が話題になっていることについて、Airbnb 自体が大きくなったこと、ビジネスライクになってきている事が問題だと指摘された。Airbnb を筆頭とした民泊というのは、本来交流を目的としていたはずであって、ビジネスを想定していなかったところに目的の違う利用が増えたこと、故に既存のビジネスや法律と折り合いがつかなくなってしまったのではとのことだった。民泊の良さとして、ビジネスより交流としてとらえたほうが面白いシステムだとおっしゃっていて、ホストに代わって部屋の掃除やゲストとのやり取りを行う代行業者についても、本来の目的であるホストとゲストの交流という観点から見ても良いとは言えないことから、否定的であった。

特区制度を利用した民泊に対する規制については、行政が介入することは決して悪いことではないが、全部規制されてしまうと、民泊の良さの一つである柔軟で自由な旅が、できなくなってしまうのではないかと懸念されていた。

民泊の問題として、ゲストが引き起こす様々なトラブルが挙げられるが、現在に至るまでそういったことは一度も起きていないようだ。お話を伺う中で分かったことは、ご自身で対策や自衛をきちんとされているということだった。例えば、チェックインの対応はご夫婦どちらかゲストと同性的の方が行い、相手に安心感を与え、なおかつ奥さんに危険がないよう男性の対応は一人ではないよう心掛けていたり、ゲストを近くの食事処まで一緒に連れて行ったり、あえてオープンにすることで民泊について理解をしてもらう。ホストとしてかなり細やかな心配りをされているという印象を受けた。

二軒目

二軒目の宿泊先は、ご家族で民宿を運営されているお宅に宿泊した。最寄りのバス停に着いてから電話するとすぐに車で迎えに来ていただいた。私が泊ませてもらった部屋は相部屋で二段ベッドが二台置いてある四人部屋だったが、その日宿泊したのは私だけだった。その日は到着した時間が遅かったこともあり

早々に就寝し、翌朝の朝食を頂いている時にお話を伺うことになった。

Airbnb を始めたきっかけは、娘さんが沖縄県宮古島でツアーガイドとしてご活躍されているときに、現地で民泊のやり方を知り、自身の民宿でも取り入れたいと持ち帰ったことだったそうだ。残念ながら私が宿泊した日は娘さんが不在だったが、お母さんが代わりに教えてくれた。民泊を行う上で、すでに民宿として許可を得ているので法に触れる心配や、宿周辺には林が広がっているため近隣に迷惑をかけることはないそうだ。

雑誌で紹介されてから海外からいらっしゃる方も増えたそうだが、一番は佐渡島全体で毎年行われているトライアスロン大会や、アースセレブレーションという大型イベントの時に観光客が増加するようだ。トライアスロン大会では毎年参加者がリピーターとして宿泊され、宿側でも大会に合わせて朝食時間を早めるなど参加者をバックアップしている。また、佐渡産の米や 200 年以上つづく麴屋さんで作られた味噌など、佐渡産にこだわった食事の提供にこだわっており、地域性を感じることができた。自分たちが楽しませてもらったぶん今度は自分たちが楽しいことを提供する番だ、ということでも民宿を経営していることもあり、そこを活かして貢献できることを考えたときにその一つに手段として民泊を始めた経緯もあり、地域の活性化についてとても意識して取り組んでいらっしゃる事が伝わってきた。

2. 投資ビジネス型民泊とホームステイ型民泊をどう区別するか？

民泊とは本来、異なる文化や国籍を持ったホストとゲストが交流し、ホストがゲストをもてなし、ゲストはホストの日常を体験する、いわゆるホームステイ型民泊である。そういった楽しさを提供する情報提供者(仲介役)として Airbnb が登場したわけであるが、現在では Airbnb を用いて投資ビジネス型民泊を行う事業者が多く現れている。この二つのタイプの事業者を混在させたまま、横

断的で新しいルールを作ることは困難である。また、都市と地方・観光地では、自治体ごとに民泊を行う状況、目的も異なるという点も、新たなルールの作成を妨げている一因である。そのためまず投資ビジネス型民泊とホームステイ型民泊をそれぞれ確実に定義し、それら民泊が行われる各自治体の状況も踏まえたうえで、各自治体が民泊を行うためのモデルを選ぶという方法を提案する。

ビジネス型民泊は、ホテル不足が顕著な都市にみられるタイプの民泊で、ホストが投資目的で借りたマンションの部屋や一軒家をゲストに貸し出すスタイルの民泊である。本来重視されるべき、ホストとゲストの交流もなく、ビジネス色が強い民泊の概念を揺るがせ、既存業者からは不当競争だと非難されている。また事業者は多くの施設を所有することが一般的であり、ホスト不在のため、全て施設の問題(ゴミ、騒音等)に対応できず、近隣住民との問題が発生している。

ホームステイ型民泊は、比較的、地方・観光地に多く見られるタイプの民泊で、ホストが自宅の一部を貸出し、ゲストとのコミュニケーション、異文化交流を行うことを主眼に置いたスタイルの民泊であり、民泊の本来の形である。ゲストはホテルでは味わうことができない宿泊先の文化、日常を体験することができる。自宅の一部などを提供するため、ホストが建物に同居している。

次に都市部と、地方・観光地が民泊へ求める主な目的を整理する。都市部では、昨今の訪日旅行者の急増による都市部の宿泊施設の不足に対して、柔軟に対応できる新しい宿泊施設の提供を民泊に求めていることが多い。現在宿泊施設が大幅に不足している大阪や、大田区もこの例に当てはまる。地方・観光地では、民泊による宿泊施設の充実や、ゲストとホスト間での交流によって地域独自の文化に触れたいといった需要を基にした観光客流入によって、地方活性化、観光、交流の促進、

日本文化の発信することなどを目的とするところが多い。

このように自治体ごとに持っている環境、文化や資源、民泊に対する考えも異なるため、一概に都市や地方と区別したり、まとめたりすることはできない。

そのためには国ではなく、自治体がどのような方針で民泊を行うのかということを決めるべきだと考える。民泊という行為は一事業者だけでなく周辺の住民、地域全体が考え、関わるべきことである。

まず「投資ビジネス型民泊」、「ホームステイ型民泊」それぞれのモデルを国が作成し、自治体がどちらかを試験的に選択、一部試験的導入を行ってトライ&エラーを繰り返した後、自治体が独自の色を加えたり、モデルを組み合わせたり、派生させて本格的な導入を行うべきだ。結果的に各自治体で民泊に関する条件が異なり複雑になることも予想される。しかしホストによるハウスルールの提示の時点で、ゲストに自治体が定めた民泊のルールの中で、ゲストに課せられる条件をあらかじめ知らせておけば、宿泊時のトラブルを回避できる。

そこで我々は、投資ビジネス型民泊、ホームステイ型民泊それぞれの雛形とすべく条件、モデルを提案する。

【投資ビジネス型民泊のモデル】

●部屋の広さについて、戦略特区である大田区や大阪府が定めた条例では 25㎡以上と決まっているが、民泊は既存の、所有している施設を宿泊者に提供するものである。あまりに部屋面積の制限があると、民泊そのものを妨げてしまう。一方で、旅館業法では一室当たりの広さを旅館は 7㎡以上、ホテルは 9㎡以上と定めている。公正な競争を行うためにも、民泊で提供する部屋は一室当たり 7㎡以上という制限は設ける。

●滞在日数は上限一か月(31日)という制限を設ける。7日・10日以上の宿泊者のみという制限もあるが、これでは短期滞在を目的とする旅行者にとっては

大変利用しづらい。そのため下限でなく上限を定めた。

●衛生面に配慮し、食事提供は行わない。ホストはゲストの食事に一切関与せず、外食や中食をとってもらうことで、食中毒などを防ぐ。

●施錠設備の徹底によって防犯をする。またホストはスペアキーを必ず用意する。

●高額な火災報知機を導入することは非現実的であるため、家庭用消火器を設置する。取り扱いなど、訪日旅行者にも説明の工夫を行う。

●ホストが周辺住民へ前もって周知を必ず行い、不満や要望が生じた場合のホストへの連絡先を伝えておくことで問題に対処する。

●自治体ごとに苦情窓口を設置することでホストと周辺住民との間で解決できないようなことが起こった場合に備える。

●ゲストが宿泊施設を選択する際、以上の事項や設備の状況、ごみの出し方や深夜のふるまいなどより細分化されたハウスルールの提示する。それに同意したうえでの宿泊を行うことで問題を未然に防ぐ。

【ホームステイ型民泊のモデル】

●既存の所有している施設を柔軟に使えるよう部屋面積の制限は設けない。ホストが Airbnb に参入しやすくする。

●滞在日数の上限は投資ビジネス型民泊と同じ一か月(31日)とする。

●地域の文化を理解するうえで食事は重要な役割を担う。そのため食事提供は可能とする。一方でゲストは食中毒などの問題が起きようとも、自己責任という観念も同時に持ち合わせる必要があるし、宿泊前にハウスルールとして両者の合意が得られている必要がある。

●ホストとゲストが同じ施設にいないので各部屋の施錠設備の徹底が必要。

●ホストがゴミ、避難経路等を到着後に指導する。

●ホストとゲストがチェックインとチェックアウトの際に必ず会うことでホームステイ型民泊の原点である交流が損なわれないようにする。

●ハウスルールの細分化と提示。

3. 旅館業法の新しい分類・規制緩和

①新しい分類の創設

旅館業法(第2条)には旅館営業、ホテル営業、簡易宿泊営業、下宿営業の4つが既に存在しているが、新たな分類として「民泊営業」を提案する。

②法律の規制緩和

旅館業法が、民泊営業によってどこまで規制緩和できるのか、検討してみた。(投資ビジネス型民泊とホームステイ型民泊の両方に必要であるかどうか考える。)

1. 第3条 第1項

「都道府県知事の許可」→必要件数などの現状を把握するため、プラットフォーム上で気軽に許可申請や登録できる仕組み作りがあればより便利になると考える。

2. 第3条 第2～5項

「設置場所の規定」→どちらともいえない宿泊施設を考えると、設置場所を厳しく規制してしまうと、気軽に民泊が行えなくなるため不必要だが、提供する部屋を考えると、投資型(マンション)とホームステイ型(一戸建て)で分けて考える必要がある。

・投資型: 同じマンションの住民の意見がある程度聞いてから民泊を行うか決める。コミュニティが崩れるおそれがあるから。

・ホームステイ型: 特に問題ない。

3. 第3条の2

「営業者の合併や分割について」→不必要民泊営業は個人間のやりとりであり、合併や分割は特に存在しないため。

4. 第3条の3

「営業者が死亡した場合」→必要プラットフォームがインターネット上であるため、営業者(アカウントを持っている人)がなりすましなどに気を付ければよい。

5. 第4条 第2項
「換気・採光・照明・防湿および清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置について」→どちらともいえない
地方・都市単位で、投資型・ホームステイ型で分けて考える必要がある。
・投資型：周辺には類似のビジネスホテルが多数存在しているため、ホテル同等の措置をとり入れる。
・ホームステイ型：同居している人がいるため→不必要
営業者が掲載しなければならない情報を細かく設定し、できる限り明示させる。そして、ゲストは施設の詳細を見たとえで宿泊するかどうか判断・選択ができるようにする。

6. 第5条
「宿泊者を拒んではならない」→不必要
〈認証する・しない〉の項目が設けられており、営業者は自由に選択ができる、これが醍醐味でもある。また、双方で評価し合えるため、信頼性も高い。

7. 第6条
「宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名・住所・職業その他の事項を記載」→必要
ホストとゲストが、登録されているプロフィールと同一人物であるか確認できるようにするため、プラットフォームのサイトで本名（漢字・ローマ字両方）を必ず表記させる。オンラインID（免許証やパスポートなど法的効力のあるもの）は、プラットフォーム側が必ず認識・管理できるようにする。

8. 第7条
「都道府県知事による施設と書類における検査」→必要
安全性のため。

9. 第8条
「営業者が、法律に基づく処分に違反したとき、営業の停止を命じる」→必要
安全性のため。

4. 新たな民泊の構造の提案

我々は民泊をより良い形で発展させるために新たな民泊の構造というもの

を検討した。Airbnbのような既存のプラットフォームはそのままに、行政との仲介機能として第三セクターを設立し、複数のプラットフォームを、第三セクターが一括管理する構造を考えた。第三セクターには旅行エージェントに参加してもらい今まで培ってきたノウハウを使い、ホストの管理やトラブルの対応にあたってもらう。

またC to C取引の課題として挙げられていた税の徴収についても、第三セクターを通すことで、より確実にゲストがホストに支払う宿泊費の一部からもらう手数料から、外国資本のプラットフォームであっても、徴収義務を科し一元化して納めることができるようにする。

民泊は宿泊料の設定金額が、既存の宿泊施設に比べ全体的に低い傾向にあるが、その中でどのように第三セクターは収益をあげられるのかという点については、規模の経済性から利益は得られると考えた。また、旅行エージェントによっては、独自のクレジット決済システムを所有しており、活用してもらえる。

民泊の導入に試行錯誤が行われる中で、トラブルが発生することは避けられない。第三セクターの設立に旅行エージェントの参加を想定したのは、宿泊事業に対する理解と長年旅行業を取り扱う中で蓄積されたノウハウが、運営上必要であると考えた。今後、民泊の導入や法の整備が順調に進めば、第三セクターでなくとも、企業が参入して民泊ビジネスを発展させることができるようになるのではないだろうか。

5. 今後の展望

ネットが浸透した現代で、いつでもどこでも誰とでも繋がることのできる我々にとって、シェアリングエコノミーを基にしたC to C取引は合理的で、需要が高く、今後も市場の広がりが止まることはないのは明確だ。しかし、新たな市場が登場することで、既存のビジネスが脅かされる。民泊に関して言えば、旅館・ホテル事業が競合相手になる。

では、本当に民泊は旅館やホテルを

衰退させてしまうのか。確かに、今まで旅館やホテルを使って旅行していた人の中には、民泊の利用へ移行する人もいるだろう。一方で、宿泊施設に求める目的や条件は、必ずしも民泊が提供できるメリットに合致する人ばかりではない。民泊の本来の目的は、交流であり、既存の宿泊施設とは異なる付加価値が売りだ。しかし、ビジネス客にとって、ホストとの交流は必要ないし、事前のメッセージによるやり取りなど煩わしいだけである。民泊に価格競争で負けるというかもしれないが、旅館やホテルは、旅館業法の厳しい項目をクリアするためにもコストがかかっている。その分値段に反映され、民泊とは違い、サービスの質に安定性があり、安全性の保障がある。民泊はあくまでC to C取引であり、既存の宿泊施設のようにいかない部分がある。こういった点からも、旅館やホテルといった既存の宿泊施設と民泊は、提供できる価値に差があり、住み分けは十分できるだろう。よって、一概に民泊が既存のビジネスを脅かすとも言えない。

民泊を導入するのであれば、既存の事業と合法的な環境下で共存させるべきだ。そのためには、国家戦略特区のような試験的導入により、早急に試行錯誤していくことが求められる。シェアリングエコノミーの市場の広がりに対して、法の整備が遅れているのは否めず、スピード感が今後課題の一つでもあるだろう。

民泊の合法化等、法の整備にあたっては現在大田区や大阪といった都市部が先駆けているが、今後地方でも都市部とは異なる利用目的に対応できるよう、単に反対だけでは無く複数のモデルを用意し地域性を配慮して、住民参加の自治体単位で民泊をどのように導入するかを意思決定し、地域発展の一助にすべきであろう。

制度として体裁が整えば、今後インバウンドの増加により見込まれる宿泊施設の不足に柔軟に対応することができるだろう。しかし様々な予測のもと

準備を行っても、確実に次の課題は顕在してくるはずだ。まだまだ先行きが不透明な民泊を、観光産業に根付かせるためには、ホストとゲストの双方に自己責任という考え方が求められる。

先程も言及したが、これまでの宿泊産業では安心・安全・保障に関して旅館業法のもと厳しく制限されており、顧客に対して社会的に負う責任も大きい。価格には相応の理由があるわけで、きちんとその差を理解したうえで、ゲストには既存の宿泊施設か民泊かを、選択・利用して欲しい。

実際にお会いしたホストの方々は、民泊に対して積極的に理解を深めようとされていて、もちろんデメリットや危険性についても、考えつく範囲には対処を講じられていた。現状、すべてのホストがゲストに対してここまで紳士的かという点と、そうではない。ホストの自主性によるところが大きく、海外では犯罪に利用しようとするケースもあると聞くだけに、民泊にはリスクがある、ということも知らねばならない。ホストとゲストが評価し合い、公表することで信頼を獲得していくシステムは、完全ではないものの、抑止力として機能している。ゲストが自己の責任において適切な選択をし、民泊を利用するためには、正確な情報提供は必要不可欠となる。ただし、C to Cビジネスのすべてに行政が介入することは不可能であり、またしてはならない。だからこそ選択できる情報の正確性担保はインターネットビジネスの根幹と言えよう。今後の大きな課題である。

6. 最後に 景観法との類似

民泊の都市部における現状は、一般住宅が社会性の異なる外国人利用により、騒音やごみ問題などで周辺の住民に迷惑をかけている事例も少なくない。こうした問題への対応の一視点として、景観法の〈基本理念〉概念で、民泊を考察してみる。

民泊は周りの環境と調和されることが前提であり、既に存在しているコミ

ュニティを崩さないように、その地域に溶け込むような民泊のスタイルが望ましい。また、民泊を行うかどうか、またどのようにして行うのかは、その地域住民の意向が重視されるべきであり、国や政府が統括して決めるべきものではないと考える。

景観法第2条

・2項「良好な景観（＝民泊）は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない。」
・3項「良好な景観（＝民泊）は、地域の固有の特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及

び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなければならない。」

上記のとおり民泊も地域社会との調和を前提とし、その地域への貢献が期待される。本論冒頭でも触れたが、2020年東京オリンピック・パラリンピックが開催されるにあたって、日本の観光産業は、訪日外国人2000万人、地方創生といった標榜が掲げられてきた。2020年さらにはその先まで、日本の観光が発展し続けるためには、インバウンドや地方の力は必要不可欠だ。インバウンドを誘致するために、日本はより魅力的な国になっていかなくてはならないし、日本をより魅力的にするためには、それぞれの地域の魅力が鍵となる。シェアリングエコノミーにおける民泊が、地域へ貢献すること、ひいては日本の観光産業の発展の一助になることを願って、本論の終わりとする。

参考文献

・毎日新聞、「45年ぶり出国者を逆転へ」
<http://mainichi.jp/articles/20160107/k00/00m/020/107000c>（2016年1月15日アクセス）

・Net IB News、「訪日外国人旅行者数、2016年は過去最高へ〜JTBが予測」
http://www.data-max.co.jp/271217_dm1864/（2016年1月15日アクセス）

・大田区 HP 大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）
http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkasenyakutokku/ota_tokkuminpaku.html（2016年1月20日アクセス）

・首相官邸 HP 国家戦略特区
http://www.kantei.go.jp/jp/headline/kokkasenyaku_tokku2013.html#c01（2016年1月20日アクセス）

・AirstarHP 随時更新「民泊」事業参入企業一覧まとめ
http://airstar.jp/minpaku_new/（2016年1月20日アクセス）

・宮崎康二（2015）、「シェアリングエコノミー Uber、Airbnbが変えた世界」、日本経済新聞出版社

・中小企業庁、「小規模事業者の現状と課題について」
http://www.google.co.jp/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CBwQFjAAAhUKEwj49omt74zJAhWD3KYKH5bDDU&url=http%3A%2F%2Fwww.meti.go.jp%2Fcommittee%2Fchuki%2Fkihonseisaku%2Fpdf%2F001_05_00.pdf&usq=AFQJCNgyYXmlyQtA27Xx1zhVsGU85Y2UDg（2016年1月15日アクセス）

・旅館業法条文
http://japan.cnet.com/marketers/sp_socialinsights/35057849/（2016年1月20日アクセス）

・景観法条文
<http://1manken.hatenablog.com/entry/2015/08/08/175701>（2016年1月20日アクセス）