

民泊（STAY JAPAN事業）について

2016年 4月 12日 とまれる株式会社



特区民泊・農家民泊の実績あり



STAY JAPAN

コンセプト

都市部における民泊。インバウンド急増による、宿泊不足と空き家問題の解消。

実績

- ・特区民泊の登録
- ・緩和した簡易宿所の登録



とまりーな

コンセプト

地方における民泊。農家民宿での生活体験と生産品による地方消費促進、イベント開催による宿泊施設不足の解消など。

実績

- ・東北、沖縄中心に農家民宿登録
- ・福岡等でのイベント民泊



当社の民泊事業のスキーム図

安全・安心な民泊を拡大するため

充実のサポートを提供



- 保険
- 家具・家電のセッティング
- ゴミだし
- クリーニング

- 24時間コールセンター
- 保険 (ケガ、賠償責任等)



特区民泊においては

多様な原因により参入を断念

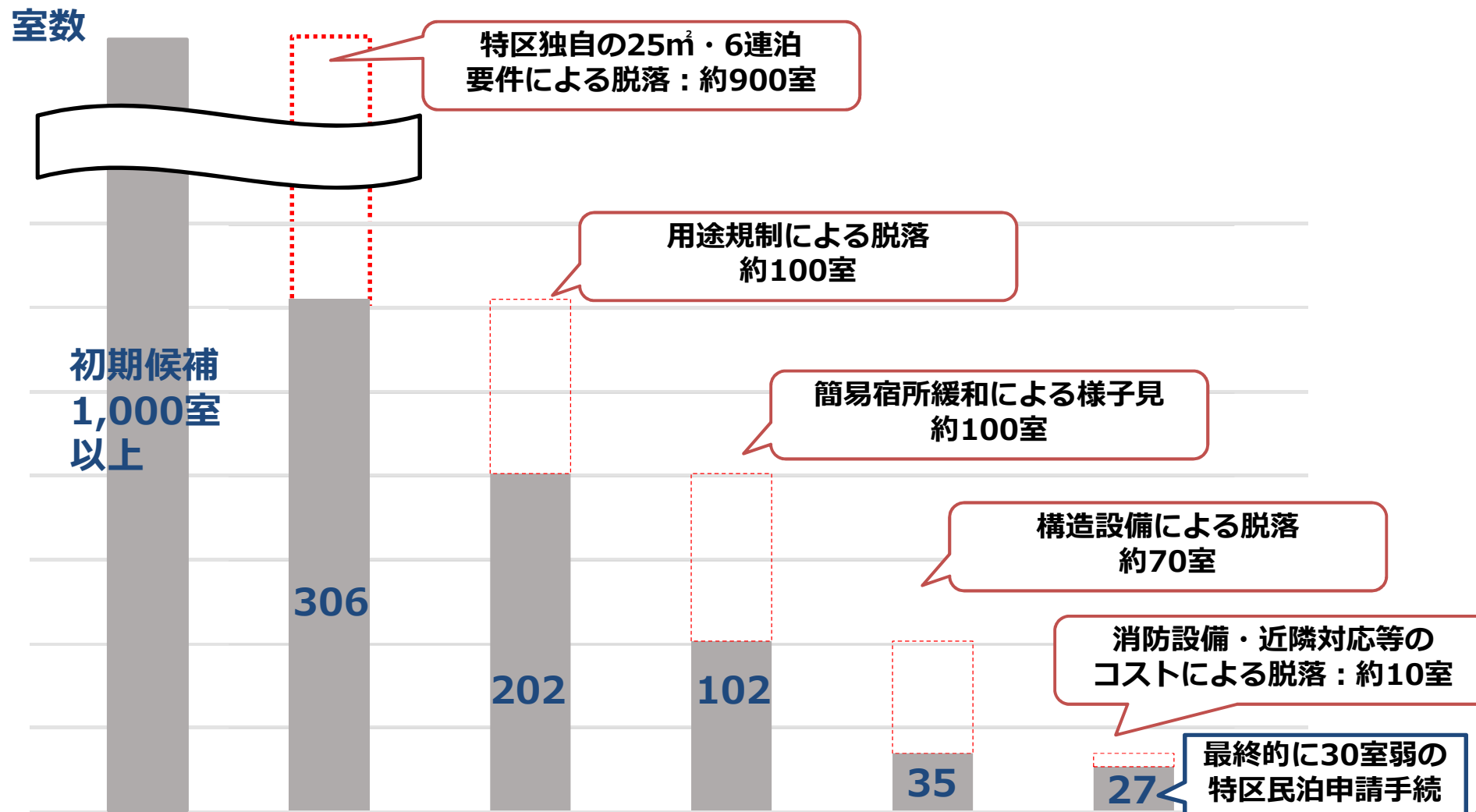
- ① 民泊を行うことに対する風評リスク
- ② 連泊需要への懸念
- ③ 参入に係る手続きの煩雑さ
- ④ 経済性への懸念 消防 / 25㎡物件の機会コスト / 近隣対応



特区民泊を例にした民泊拡大のための考察

特区民泊の参入を検討していた事業者の脱落原因としては

関連法令による脱落も多い





ハード面・ソフト面の規制 + 経済性の観点から

簡易宿所の緩和では拡大に限界

簡易宿所営業許可申請にあたっての主なハードル

- ① 玄関帳場（条例による規制も）
- ② 便所（同上）
- ③ 共同利用を前提とした構造設備の基準（同上）

報道では「民泊解禁」と報じられた。だが依然としてマンション・アパートにおける民泊のハードルは高い



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

用途規制

- ・ 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



実効性がある規制改革のために

民泊市場の健全な発展のために

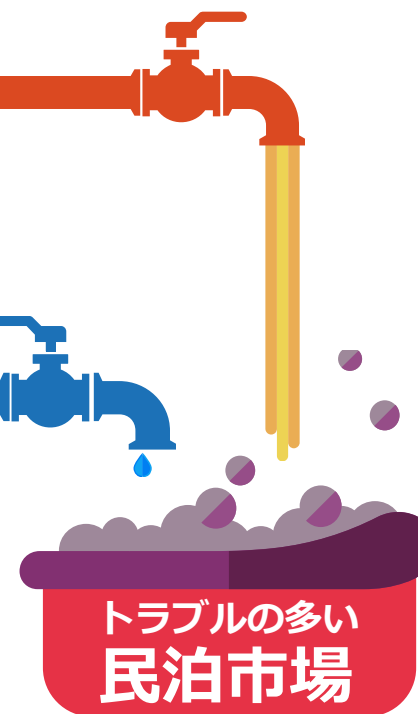
ヤミ民泊の取り締まりが必要

ヤミ民泊

規制を無視している為、規制を厳しくしても
トラブルは減らせない

公認民泊

規制を遵守している民泊は、ヤミ民泊のトラブル
対策によって、更に厳しい規制が課せられる





特区民泊における詳細なスキーム

とまれる株式会社※1 のプラットフォーム

予約管理（インターネットサイト）

保険加入（とまれるが加入し、宿主・宿泊客の双方をカバー）

リネンの交換業者等の紹介（ごみ・衛生面のサービス提供）

24時間対応窓口（コールセンター：苦情等にも対応）

※1 とまれる(株)は東京都に本籍がある、百戦錬磨の100%子会社で第三種旅行業者として登録（東京都知事登録旅行業第3-6791号）

プラットフォームの利用

とまれる(株)が直接賃貸する物件

- とまれる(株)が第1号認定事業者として、蒲田駅前のマンション・戸建等を借上げる
- 鍵の受渡し及び本人確認は、蒲田駅前のホテルを利用
- 大阪府においても大東市のマンションの1室を借上げる

ホテル/不動産業者所有/賃貸物件

- 各事業者が認定事業者となる
- 運営にあたって必要な役務については各事業者が独自で行う場合も、とまれるに委託する場合もある
- コールセンターで対応不可能な場合には現場対応（コールセンターから要請）

株式会社百戦錬磨：インターネット上で宿と客を繋げるプラットフォーム事業を実施。代表取締役社長の上山氏は、楽天トラベル執行役員、観光産業政策検討会委員、旅行産業研究会委員等を歴任。



関係者の責務に関する提案

- ① ホストと管理者の責任の一元化
違法行為の空白地帯をつくらない
- ② P/Fの責務及び規制する法的根拠
匿名性の排除
保険
外部不経済への一時受け
規制の域外適用（外国籍事業者への規制）
➤ これらを担保するために業法の整備
- ③ 取り締まり強化及び違反者の厳罰化

私どもの考え

安全・安心な民泊拡大に向け、各当事者の責務を明確化した上での規制緩和を求める

とまれる株式会社は、設立時から「新たな宿泊需要の価値創造」を目指し、今まで泊まることができなかった場所や時期に泊まれるようにする民泊事業に取り組んできました。

農家民泊に取り組んできたノウハウ・実績をもとに、近年注目を浴びている都市型の民泊においても、プラットフォーム事業者としてホスト及びゲストに充実のサポートを提供しています。また、自治体公認の民泊を拡大させるため、自らが事業者となって大田区及び大阪府の特区民泊1号物件の認定を取得する等、積極的に活動してきました。2016年4月1日から緩和された簡易宿所についても、各自治体の状況を調査し、実際に許認可の申請を行っています。弊社の取り組みを紹介させて頂き、その過程で認識した公認の民泊を拡大するための課題、私どもが考える今後の規制の方向性について以下で述べさせていただきます。

特区民泊をはじめとした、主に都市部における民泊のプラットフォームとして、弊社はSTAY JAPAN事業に取り組んでおります。プラットフォーム事業者として、大手保険会社と共同して設計した保険への加入（ホスト・ゲストの双方をカバー）、24時間対応のコールセンター、ホストが運営にあたって希望する場合に関連業者を紹介する等の対応を行っています。また、STAY JAPANでは、掲載にあたって、特区民泊や簡易宿所等の認定・許認可を受けたことを全件確認するとともに、これらの認定・許認可を希望するホスト候補者へのサポートも行ってきました。実際に営業を開始した施設については、6泊規制の影響はありながらも、一定の滞在実績がつつあります。

2016年1月から開始した特区民泊では、参入を検討していたホスト候補者も多様な原因で参入を断念しています。ヤミ民泊等のトラブルに関する報道に起因した風評リスクへの懸念、6泊以上という泊数制限に伴う実需への懸念、参入に係る手続きの煩雑さに対する懸念、各種初期投資（コスト）等を考慮した経済性への懸念のみならず、実際に申請手続きを進めても、用途地域に係る規制や建物の構造等で断念することを余儀なくされた事例も数多くあります。また、「民泊解禁」という報道もされていた2016年4月の簡易宿所緩和に対応し、簡易宿所を活用した民泊の許認可のサポート、自社の申請を準備しています。その過程で各保健所に問い合わせしたところ、玄関帳場や便所をはじめ、共同利用を前提とした構造設備の基準について指導を頂き、マンション・アパートにおける民泊のハードルが依然として高いことを確認しています。

行政公認の民泊に関するフロントランナーとして事業に取り組んできた当社としては、規制の方向性として3点考えています。まず、違法行為の空白地帯をつくらないためにも、施設のオーナーや賃借人であるホスト及び運営を代行する事業者の責任を一元化し、家主不在・在住関わらず一定の責務を課すことが必要と考えます。これらを進める上では、ICTの活用を許容することで、効果的・効率的に市場を拡大することが期待できます。また、安全・安心な民泊を拡大するためにも、匿名性を排除する等の責務を、明確な法的根拠に基づき民泊プラットフォーマーに課し、イコール・フッティングや実効性のある規制の観点から域外適用することが必要と考えます。さらに、合法的な民泊の間口を狭めるような規制ばかりするのではなく、まずはヤミ民泊の厳罰化及び取締強化により、適正な民泊が拡大するような対応が必要と考えます。