

厚生労働科学研究費補助金（健康安全・危機管理対策総合研究事業）
分担研究報告書

民泊物件の分布と建物特性の類型化に関する研究

研究分担者 松村嘉久 阪南大学国際観光学部教授

研究要旨

本稿の目的は、民泊物件が立地する場所を特定し、民泊に活用される建物の特性から、民泊物件の類型化を試みることにある。まず調査対象地域を JR 新今宮駅周辺と阿倍野・天王寺区の二つのエリアに限定し、全ての Airbnb のリスティング情報を吟味し、民泊物件の場所の特定を試みた。結果、JR 新今宮駅周辺の民泊物件 1,163 件中の 738 件、阿倍野・天王寺区の 556 件中の 303 件の場所を特定でき、それらの物件の内実や分布の分析を行った。Airbnb が仲介する民泊物件は、旅館業法上の免許を有する物件、特区民泊の認可を受けた物件、フロント機能を有する物件、その他の物件に大別され、それら各々の建物や分布の特徴が明らかになった。民泊を類型化する試みでは、制度や建物からの分類だけでなく、民泊物件の当事者をめぐる関係性や運営方法も加味した視点が重要であると指摘された。今後は、住宅宿泊事業法の施行で、闇民泊が増える危険性と、違法民泊を現場で摘発する仕組みの重要性が高まる。

A．研究目的

本研究班の目的は、民泊サービスにおける衛生管理等のあり方を明らかにすることであり、そのなかで、松村の役割は、民泊に活用される建物の特性を把握することにある。民泊に関しては、平成29年6月に住宅宿泊事業法が公布される以前から、日本各地で半ば公然と「民泊」が運営を始め、法令よりも実態が先行する、という法治国家とは信じ難いような異常事態に陥った。

住宅宿泊事業法が施行される平成30年6月まで、日本で合法的な民泊は、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業のもと認定を受けたいわゆる特区民泊のみで、その立地は東京都大田区および大阪市に限定されている。特区民泊以外の民泊は、厳密に言うならば、2018年5

月現在で、旅館業法に何らかの形で違反しているか、違反していると疑われる存在である。ところが、大阪市内で認定された特区民泊の数は、平成30年3月末でも604件しかないが¹、大手民泊登録仲介サイトのAirbnbは、平成29年12月末で大阪市内に12,368件ものリスティングを掲載する状況にあった²。

実態として、民泊の名目で運営されている施設のほとんどは、2018年5月現在、適法性に欠ける状態にあり、現行の旅館業法違反で摘発される可能性も否定できず、それを恐れているのが実情であろう。結果として、民泊を登録仲介する事業者も、民泊を運営する事業者や個人も、その内実を明らかにしなくなった。民泊登録仲介事業者は、善意の第三者の立場を確保するため、個々の民泊物件の適法性をめぐる内実はあ

えて確認しないで、ホストとゲストの責任のもと、両者を仲介する。民泊運営者は、ある意味で匿名性が確保でき、正確な場所が特定されないからこそ、民泊登録仲介サイトを積極的に活用して集客を図っている。

そのような状況から、民泊サービスにおける衛生管理のあり方や、民泊に活用される建物の特性を追求しようとしても、つまるところ、特区民泊以外は、その物件がどこに存在するのか、その正確な場所が把握できないため、研究対象へアプローチすらできない。加えて、民泊運営者側は、適法性に欠ける状態を認識しているからであろうか、民泊利用者以外からのアプローチやまなざしを嫌う傾向が強い。

民泊に活用される建物の特性に迫るためには、まず何よりも、現在運営されている民泊がどこにあるのか、どのような物件なのかを把握することから始めなければならない。そこで、本研究では、ほぼ唯一の手がかりである民泊登録仲介サイトAirbnbで公開されている情報から、民泊運営をめぐる実態がどうなっているのかに迫りたい。具体的には、まず大阪市内の特定地域において、Airbnbが公開しているリスティング情報から、民泊に活用されている建物がどのくらい特定できるのかを試みる。そして、特定できた民泊物件から、建物などハード面からの分類、家主同居の有無や運営方法などソフト面からの分類を提示し、今後の民泊をめぐる問題についてまとめたい。

B．研究方法

1．問題の所在

既述したよう、住宅宿泊事業法がまだ施行されていない2018年5月現在、大阪市内で民泊の営業認定が下りているのは、いわゆる特区民泊のみ（2018年3月末で604件）であり、それ以外の合法的な民泊は、法律がまだないから

存在し得ない。しかしながら、Airbnbだけでなく、ほとんどの民泊登録仲介サイトが、特区民泊以外の適法性に欠ける物件も登録仲介しているのが実情である。住宅宿泊事業法が施行される前の現在、民泊の実態として注目されるべきは、特区民泊はもちろんのこと、むしろ現場で実際に「民泊」として運営されている物件の内実である。現時点で適法性に欠ける民泊が、住宅宿泊事業法の施行にともない、どのような対応をするのか、現時点での民泊の内実を把握しておかなければ、その効果を検証することすらできない。本研究の目的である民泊の建物ほかハード面の特性や、運営実態などソフト面からの分類なども、民泊の正確な場所が分からなければ、とうてい分析すらできない。

そこで、本研究は、まず調査対象地域を限定して、代表的な民泊登録仲介サイトのAirbnbに掲載されている物件情報、いわゆるリスティング（Listing）の全て収集し、その分析を進めていくなから、合法的なものも適法性に欠けるものも含めて、一般に「民泊」と呼ばれているものの内実に迫る。続いて、一連の作業で正確な地理情報が判明し、物件の場所が特定できた民泊に関しては、現地へ赴き、周辺の環境や建物を観察し、民泊運営の実態を探りたい。

2．調査対象地域の概観

調査対象地域としては、JR新今宮駅周辺と阿倍野・天王寺区の二つのエリアを選択した。まずJR新今宮駅周辺エリアであるが、当地域は、大阪市を代表する商業集積地であり、観光目的地でもあり、旅館業法の免許を得た簡易宿所が集積する国際的宿泊拠点でもある。具体的には、JR新今宮駅を中心に半径750mの円を描き、その域内を調査研究対象とした。この地域は大阪市のなかでも交通至便で、特に民泊が多いところとして知られている。域内には、通

天閣を中心とする歓楽街の新世界、かつては釜ヶ崎と呼ばれ、日雇い労働者のまちから外国人旅行者も集うまちへと変貌を遂げた「あいりん地域」の簡易宿所街も含まれる（図1参照）。西成区の山王1・2丁目は、戦前からの非戦災建造物も残る木造低層の老朽住宅街で、あいりん労働福祉センター周辺は簡易宿所と福祉マンションが混在し、狭い地域のなかで様々な住環境が並存しているエリアである。調査対象地域は、行政区域で言うならば、浪速区、西成区を中心に、隣接する阿倍野区や天王寺区の一部も含まれる。

もうひとつの阿倍野・天王寺区エリアは、近鉄阿部野橋駅・JR天王寺駅周辺および近鉄上本町駅周辺に商業施設が集積するものの、大阪市内でも比較的良質な住宅街や敷地の広い寺社町が、商業施設の周辺に展開する。特に、阿倍野区南部は、大阪市を代表する高級住宅街である。



図1 新世界からあいりん地域にかけての空間編成

3. 民泊物件情報の収集方法

次に、民泊物件情報をどのように収集したの

かについて述べたい。Airbnbのウェブサイトでは、資料1のように、仲介物件のリスティングの右隣に、リスティングと対応した地図が掲載されている。



資料1 Airbnbのウェブサイト

Airbnbのリスティングには、ひとつのリスティングに対して、必ずひとつのID番号が与えられている。個々のリスティングを開けば、<https://www.airbnb.jp/rooms/1234567?location>(以下省略)となっていて、この場合なら、ID番号は1234567で、これがリスティングと対応している。

本研究では、2017年8月から9月にかけて、調査対象地域限定で、Airbnbサイトの地図に掲載されているリスティングを全て開き、ID番号およびリスティング情報の収集を行った。リスティングは、ホストの判断で、Airbnbに掲載するののかしないのか、リアルタイムで操作できるが、それは画面上で出すか出さないかの問題であり、リスティングはAirbnbに登録されたままである。ID番号の収集作業は2017年9月末で締め切り、JR新今宮駅周辺で1,163件、阿倍野・天王寺区で556件のリスティングを収集し、それらを調査対象とした。

また、Airbnb登録仲介物件を比較検討するため、リスティング情報のなかから、特に、ホストの名前(自己申告で決して実名ではない)、ホストがメンバーになった時期、建物の種類(一軒家なのか共同住宅なのか)、部屋貸しの形態(貸し切りなのか相部屋なのか)、ゲスト

定員数,基本料金,部屋料金,清掃料金,最低宿泊日数などの項目を抽出し,データベースとして利用できるよう,エクセルで一覧表の作成を試みた。

4 . Airbnb の物件登録の内実とホストの戦略

宿泊施設や民泊の登録仲介サイトは数多く存在し,それぞれが独自の登録条件を設定している。Airbnb の民泊物件登録で最も問題となるのが,登録時に,物件の適法性,具体的には旅館業法の免許保有を確認しない点と,正確な住所や地理情報の記入を義務付けていない点である。よって, Airbnb のリスティングには,民泊物件の場所を特定できる情報は,掲載されない。

2017年9月現在, Airbnb のリスティングを作成する際,住所や地理情報に関しては任意記入であり,適法性に問題が無い宿泊施設や特区民泊が,たとえ正確な住所を記入したとしても,ウェブサイト画面上のそのような枠がなく反映されない。適法性に欠ける民泊は当然,正確な住所を書かない傾向が強い。以上のような事情から, Airbnb 側も自らが仲介する民泊物件の正確な地理情報は把握していない。また, Airbnb の地図に示される位置情報(宿泊料金記載のアイコン)も,リスティングを作成したホスト側が任意に置ける。加えて, Airbnb はあくまでも登録仲介サイトなので,登録は基本的にホストの自己申告かつ自己責任で行い,その内容を改めて Airbnb 側が確認するようなことはしない。ゲストはホストと直接交渉する訳であるが,ゲスト側に登録の内実を事前確認する術はなく,ホスト側のいわば自己申告を信じるしかない。登録内容と内実がかけ離れていたら,ゲストはレビューにその事実を書き込めるが,それがほぼ唯一の対抗手段である。

このような物件登録基準のもと,民泊を運営

するホストは様々な戦略を立てて, Airbnb でゲストの集客を試みる。複数のリスティング保有者からの聞き取り調査から,いくつかの戦略の実例を示したい。

まず,適法性に欠ける民泊は, Airbnb の地図上のアイコンの位置を,意図的に正確な場所とは異なるところに置くことが多い。アイコンを置いた位置に他人の民家が存在する場合,その民家のドアを外国人旅行者がたびたびノックすることになり,近隣とのトラブルの原因となる。民泊の適法性とは関係なく,集客戦略として,実際の物件の位置と異なる場所へアイコンを置く場合もある。例えば,実際の民泊の立地が駅から遠くアプローチし難いようなところにあっても,アイコンは駅周辺の分かりやすいところに置くような事例である。Airbnb の地図のアイコンの位置は全く信頼できない。

次に, Airbnb 側が登録物件とリスティングの内実を確認しないため,民泊運営者側はひとつの物件で複数のリスティングを作成して誘客を図ることもできる。極論すれば,実際の物件が存在しなくても,全く架空でリスティングを作成することもできる。民泊運営者のなかには,ひとつの物件で複数のリスティングとアイコンを登録して,アイコンを別々の場所において誘客力を高める戦略をとる者もいる。また,民泊の定員が3名以上の場合は,1名か2名を定員とするリスティングと,宿泊人数を選択できるリスティング,貸し切り専用のリスティングなど,複数のリスティングを登録して集客を試みる事例も多い。

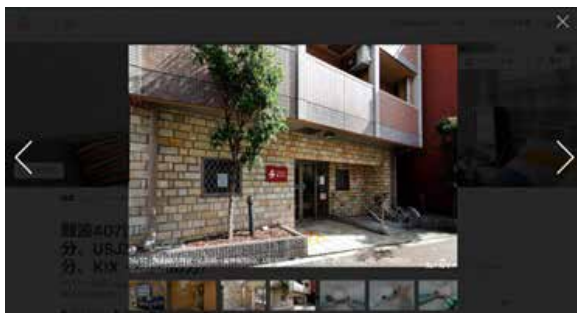
ホスト側は, Airbnb 以外の Booking.com などにも物件を登録して,複数の集客チャンネルを駆使するので,オーバーブッキングの可能性は高まる。そのため, Airbnb はオーバーブッキングなどでゲストが宿泊できなかった場合,ホスト側にペナルティを科しているが,オーバ

ーブッキングの可能性が高まっても、複数の集客チャンネルとリスティングをやり繰りしようとするホストは絶えない。

Airbnb のこのような運営理念やリスティング登録基準が、結果として、大阪市内で適法性の欠ける民泊を急増させ、民泊の正確な場所が分からずスマホを持ってさまよう外国人旅行者を増やし、近隣の生活者とのトラブルを発生させる誘因になった点は見逃せない。

5. 民泊物件の場所を特定する方法

一般に、Airbnb のリスティング情報を詳しく吟味すると、民泊の場所や建物、さらに稀ではあるが、その住所や部屋番号まで特定できる場合もある。既述したように、Airbnb サイトの地図はあてにならない。民泊の特定につながる主なリスティング情報は、物件を紹介する写真と、ゲストが評価とともに残すレビューの記述である。個々のリスティングで自らの物件を紹介する写真は、ホスト側が撮影したものを掲載するので、信頼性は担保されていないが、ゲスト獲得、稼働率アップに大きく影響する重要な情報と認識されている。宿泊したゲストが残すレビューは、ホスト側が勝手に操作できない数少ない情報である。



資料2 マンション名の写る紹介写真

物件を紹介する写真から物件を特定できる最も分かりやすい事例は、そのなかにマンション名が入った玄関などの写真が含まれている場合である。最寄り駅から物件までの道筋を詳

しく紹介する図が掲載されていて、そのなかでマンション名も書かれているような場合もある。例えば、Airbnb のリスティングにあった資料2の写真には、玄関の入口の横にマンション名が見え、住宅地図や現地調査で正確な場所が特定できる。マンション名が写り込んでいなくても、マンション外観の写真から、どのマンションか特定できることも多い。

物件紹介の写真として、ベランダやバルコニーからの風景や眺望が掲載されていることもよくある。調査対象地域の地理を熟知していれば、かなり高い確率で、ベランダの形状や写真の風景から、物件の場所が特定できる。例えば、資料3の写真、ベランダの形状や建物の外壁や配管の様子に特徴があり、風景に住所のわかる学校や病院が写り込んでいる。このような場合は、現地調査へ赴き、目視で物件を特定し、玄関や駐輪場で民泊の痕跡を探れば、たいてい民泊運営の実態が判明する。



資料3 ベランダから見える風景の紹介写真

物件紹介の写真には、部屋内の設備や間取り、バス・トイレ、キッチンの様子などもよく掲載される。調査対象地域を限定しているので、域内の賃貸物件情報を熟知していれば、そこから読み取れる間取りや建物の構造などから、どの物件が特定できる場合も少なくない。また、ゲストが書き残したレビューのなかに、「1階がファミリーマートで便利」とか、「線路のすぐ横で騒音がすごかった」とか、場所の特定につながる情報が記載されていることもある。

本研究では、2017年10月以降、JR新今宮駅周辺の1,163件、阿倍野・天王寺区の556件のリスティング情報をデータベース化する作業を進めつつ、物件紹介写真やレビューから物件の場所を特定、あるいは「おそらくここであろう」という見込みが生じたら、随時、現地へ赴き、民泊運営の実態を確認して回った。

ただし、マンションなどの共同住宅の場合、一連の作業で確認できるのは、あくまでも共同住宅が所在する場所であり、そのなかのどの部屋が民泊活用されているのか、正確な住所までは、ほとんど特定できない。正確な住所を把握する方法は、ホストと宿泊契約を結び現場入りするか、宿泊したゲストから聞き取るしかない。正確な住所を特定できないので、行政側が文書ほかで何らかの指導を試みても届かない。たとえ正確な住所を特定できても、民泊をめぐるのは、物件の所有者、賃貸者、民泊の管理者、運営者、実務者がそれぞれ異なる場合もあって、誰が民泊を実質的にマネジメントしているのか特定するのはとても難しい。それゆえに、各自治体が悪質な民泊を摘発しようとしても、なかなか摘発に至らないのが現状である。

(倫理面への配慮)

研究対象となる民泊のなかには、現行法令を厳密に適用すれば、適法性に欠けることが多い。そのため、民泊運営の実態が特定され公開されれば、それをきっかけとして、現行法令に基づいて、当事者が何らかのペナルティを受ける可能性は否定できない。研究遂行上、そうした実態に迫らざるを得ず、適法性に欠ける状況を認識する場合も多々あるが、あくまでも、研究遂行上で知り得た事実は、研究遂行のためのみに使用する。本報告書作成に際しても、研究対象となった当事者が特定されないよう、匿名性の確保に配慮している。

C. 研究結果

1. JR新今宮駅周辺の民泊の内実

1,163件の民泊物件のなかで、リスティング情報から物件の場所を特定できたものは738件、特定できた比率は63.5%であった。このほか、場所を特定できなかったものが263件、リスティングそのものが消失しているものが162件あった。場所を特定できなかった物件のなかには、場所を特定させないような、意図的な配慮が明らかに感じられるものも少なくなかった。リスティング収集してから数ヶ月のうちに、全体の13.9%ものリスティングが消失していた事実は、リスティングの新陳代謝が激しい状況を物語っている。リスティング収集時から、ID番号は変わらずホスト名義が変わっている事例も散見された。これは民泊運営の不安定さを示すと同時に、民泊の投資物件化と経営の効率化が進展していることも示唆している。

住宅宿泊事業法で焦点となっている家主の存在に関して、1,163件のなかで、明らかに家主居住型と認められたのは、わずか1件のみであった。そもそもAirbnbが宣伝していた民泊の当初の理想形は、マンションや一軒家をただ貸すのではなく、そこに家主家族が居住しながら、その一室にゲストを迎え入れるような、いわばホームステイのようなものであった。しかしながら、少なくともJR新今宮駅周辺の民泊は、よくてチェックイン時にホストが出迎え立ち会うか、何らかの方法で物件の鍵をホストから受け取り、誰もいないはずの空き室に入っていくかである。現地調査で目立ったのは、前者よりも後者であった。

ホストからゲストへ鍵を受け渡す方法で最も一般的なのは、キーボックスを物件の近くに置き、鍵の所在と暗証番号をゲストへ知らせるパターンである。写真1は、福祉マンションの

一部で民泊運営している物件の裏口の様子である。毎日、多い時には20を超えるキーボックスがずらりと並ぶ。各々のキーボックスには部屋番号が貼ってあり、なかには個室玄関の鍵が入っていて、ゲストはホストと顔を合わすことなく、各自が鍵を入手して部屋へ向かう。チェックアウトの際は、同じキーボックスにホストが鍵を返すが、キーボックスの暗証番号は変わらない。

この他の鍵の受け渡し方法としては、マンションの郵便受けに南京錠をつけ、キーボックスとして代用する例も多い。写真2は公道から郵便受けを撮影したものであるが、一般住民も南京錠を使用するので、民泊との見分けはつかない。個人情報保護法や住居侵入罪などの壁があり、民泊物件の特定を本気で試みようとするならば、地方自治体レベルでは難しく、一定の捜査権を持った機関との協力が不可欠である。一軒家でも共同住宅でも、玄関ドアがテンキー錠になっていて、その暗証番号がゲストに伝えられるケースもある。いずれの場合も、基本的に、ゲストとホストは対面しない。

マンションなど共同住宅で特に問題となるのは、建物玄関の共用出入口で暗証番号を要求され、建物内の民泊へ至る場合である。たいてい、共用出入口の暗証番号がホストからゲストへ安易に伝えられるため、一般住民の不安は高まる。写真3のように、キーボックスが建物外の駐輪場の金網に置かれるのは、共用出入口が電子キーになっていて、物件入口のキーと共通しているような建物に多い。いずれにしても、鍵の所在や暗証番号が特定多数の日替わりゲストへ伝わり、それが利用された後も変更されず、合鍵をつくることも容易な状況は、防犯や安全・安心の確保という観点から、とても大きな問題であることは間違いない。



写真1 民泊物件裏口に並ぶキーボックス



写真2 郵便受けの南京錠



写真3 マンション駐輪場のキーボックス

次に、場所を特定できた738件の2018年5月現在の内実を分析していきたい。738件のリスティングの内訳は、旅館業法上の免許を有する宿泊施設(104件)、大阪市の特区民泊の認定を受けている施設(24件)、そのいずれでもない適法性に欠ける物件(610件)となった。は2018年3月末現在で大阪市が公開している一覧表があるので、それと照らし合

わせて確認した。場所の特定に至らなかった 263 件は、あらかじめに分類されると推察される。消失したリスティング 162 件の多くも、適法性に欠けていたと見てよい。いずれにせよ、リスティング数から見ると、全体の 52.5% は確実に、多ければ 7 割強から 9 割強が、適法性に疑義のある物件と見積れる。

ア) 旅館業法上の免許を有する物件

旅館業法上の免許を有する の 104 件は、実際の宿泊施設の建物数にすると 20 数ヶ所である。というのも、例えば、楽天トラベルならば、ひとつの宿泊施設がひとつとして掲示され、その掲示から各々の部屋タイプや宿泊プランへとたどり着く。しかしながら、Airbnb の場合は、1 部屋ごとにリスティングを作成して登録仲介するので、ある宿泊施設が 10 部屋を売ろうとすると、10 件以上のリスティングが生まれることになる。調査対象地域では 2015 年以降、宿泊施設の建設ラッシュとなり、10 数軒の簡易宿所が新しく建設され、それらの全てが Airbnb で集客している。近年、老舗の簡易宿所も、Airbnb を集客チャンネルのひとつとして利用し始めた。なお、 の全ては簡易宿所免許であった。

に属する建物は、1980 年代から 1990 年代にかけて建設された中高層の RC 造が中心で、最近認可の簡易宿所には、二階建ての木造もある。簡易宿所経営者の話では、一般的な宿泊予約サイトと比較して、Airbnb はリスティングのチェックが煩わしく、ゲストからの問い合わせが頻繁に入るため、とても面倒、とのことであった。ホテル・旅館免許を有する宿泊施設が Airbnb を利用しないのも、このあたりが大きな理由であろう。

イ) 特区民泊の認可を受けた物件

大阪市の特区民泊の認定数は、2017 年 5 月 23 日現在で 88 件、同年 9 月 7 日現在で 225

件、同年 11 月末現在で 366 件、2018 年 3 月末現在で 604 件と増えてきた。調査対象地域内で 2017 年末に確認できた は 10 件であったが、2018 年 5 月現在、24 件へと増えた。特区民泊の建物には、戸建て住宅もあれば共同住宅もあり、木造、S 造、RC 造と様々である。戸建て住宅は一棟ごと認可され民泊運営するケースが多いが、共同住宅でそのような例はなく、基本的に、共同住宅内の個別物件が個別に特区民泊の認可を受けている。ただし、ひとつの事業者が同じ建物や同じ階層で、複数の特区民泊を運営することもある。調査対象地域に立地する特区民泊は、例外なく Airbnb で集客している。Airbnb のリスティングには、特区民泊の認定を受けている事実を記入する枠がないので、文字情報のなかで記述するか、【Osaka Stay Vacation Rental】という特区民泊マークを写真情報などに掲載して、その正当性をアピールしている。ただし、最近では、認可も受けず、この特区民泊マークを勝手に貼り出す悪質な民泊も増えつつあり、何の摘発も行われていないなか、その信頼性は急速に揺らいでいる。とはいうものの、今後、住宅宿泊事業法に基づく届出民泊が増えると予想されるなか、特区民泊制度のある大阪市は、届出民泊よりも、より良質で認可基準も高い特区民泊の認可取得を推奨すべきであろう。

ウ) フロント機能を有する物件

適法性に欠ける 610 物件の内実は、実に多様である。家主居住か家主不在かという分類からなら、1 件を除いて家主不在であった。しかしながら、JR 新今宮駅周辺の特徴かもしれないが、家主ではないが、何らかの管理者やフロント機能を有する、いわゆる無認可のゲストハウスの存在が数多く立地する。

元簡易宿所の福祉マンションの物件

JR 新今宮駅周辺は日本屈指の簡易宿所街で

あったが、2000年以降、簡易宿所の免許を放棄して、福祉マンションへ転業した事業者が増え、元は簡易宿所で今は福祉マンションという建物が80軒以上ある。そうした福祉マンションのなかから、空き部屋の一部を民泊物件として提供するところが、インバウンドブームのもと出始めた。福祉マンションか普通のマンションかの厳密な線引きは難しいが、西成区側の物件を中心として、おおよそ100くらいのリスティングは、元簡易宿所の福祉マンションの物件である。建物自体は簡易宿所と同じで、中高層のS造かRC造で、老朽化の進む物件が多い。

大阪市はこれまで、簡易宿所から転業した福祉マンションの簡易宿所への再転業を頑なに認可しようとしなかった。しかしながら、旅館業法の規制が大きく変わり、サテライト型民泊という枠組みで、簡易宿所免許を取得できるようになった現在、福祉マンション経営が厳しくなりつつあるなか、今後、簡易宿所への再転業は、間違いなく増加するであろう。

無認可ゲストハウスの物件

2005年頃から国際ゲストハウス地域化が進展してきたJR新今宮駅周辺には、近い将来、サテライト型民泊として簡易宿所免許を取得できそうな、老舗の無認可ゲストハウスも多い。地域内で建物にして10軒余り、キャパシティは100名くらい、リスティング数にして200件余り存在する。たいてい1階部分が飲食店や店舗になっていて、誰かが管理人兼で常駐していて、その上層階が全て民泊運営しているようなところで、国際ゲストハウス地域化の進展にともない、この地域でも立地し始めた。

建物の形状は、木造2階建ての戸建ての店舗兼民泊か、低層の老朽化したRC造の共同住宅なので、従来の旅館業法では認可されなかった物件が多い。しかしながら、管理人がいて、他の住民がいない住環境なので、その内実をしっ

かりと見極める必要はあろうが、ハード面は別として、少なくともソフト面は良質な物件として再評価されるべきであり、簡易宿所免許の取得を促すべきであろう。

エ) その他の物件

元簡易宿所の福祉マンションによる民泊と、無認可ゲストハウスを除いたの300件余りは、戸建て住宅か、マンションや文化住宅など、共同住宅の一部の物件を民泊活用している事例である。この300件余りのリスティングは決してバラバラに点在している訳ではない。戸建ての場合、複数のリスティングで運営していることが多い。共同住宅の物件も、民泊を容認あるいは黙認している建物に集中する傾向がある。つまり、管理の緩いマンションの建物のなかで、複数のホストが個別バラバラに民泊を運営している事例が多く、管理の厳しいマンションで一匹狼的に民泊運営する事例は少ない。リスティングの特性から、見かけ上は数多く散らばっているように見えるが、実際、建物単位にリスティングを落とし込むと、決してそうでもない。

2. JR新今宮駅周辺の民泊の分布

改めて、調査対象地域を概観しておきたい(図2参照)。域内は交通至便なところで、地下鉄御堂筋線動物園前駅、堺筋線動物園前駅、堺筋線恵美須町駅、四つ橋線花園町駅、四つ橋線(御堂筋線)大国町駅【以上うす紫色】、JR新今宮駅【黄色】、南海新今宮駅、南海天下茶屋駅、南海今宮戎駅、阪堺線恵美須町、阪堺線新今宮駅前、阪堺線今池【以上黄緑色】と、実に12駅もある。民泊だけでなく、ここ数年でホテルや簡易宿所が10数軒も開業、JR新今宮駅北側の広大な空き地に、星野リゾートが進出することも決まった。調査対象地域内なら、どの場所においても、最寄り駅まで10分以内で

到着する。リスティングの宣伝文句でも、「最寄り駅まで歩いて何分」とか、「大阪ミナミまで何分」とか、「通天閣まで歩いて何分」とか、立地の良さをアピールするものが多い。図2のほぼ中央を横切るJR大阪環状線が、浪速区と西成区の区境である。



図2には、場所が判明した物件の入る建物の分布をプロットしている。図中の水色の○は旅館業法上の免許を有する宿泊施設(既述の に相当)、赤色の○は中高層マンションなど共同住宅、ピンク色の○は戸建て住宅か建物全体が民泊活用されている建物(無認可ゲストハウスを含む)である。大きい○は、ひとつの建物に10以上の物件が入り、小さい○へ入る物件は10に満たない。なお、本研究で頻りに現地調査を歩き回るなか、Airbnb にすら登録せず、独自の集客チャンネルで運営している闇物件も多数発見したが、それらはプロットしていない。

場所の判明した738件の物件は、浪速区に304件、西成区に411件あり、残りは阿倍野区と天王寺区にあった。建物単位で見ると、浪速区は110棟、西成区は61棟であった。西成区の方が、1棟あたりの物件数が多い。

ア) 浪速区の民泊建物の分布

浪速区で民泊物件の入る建物の集積が顕著なのは、地下鉄御堂筋線大国町駅から南海今宮戎駅を経て、地下鉄堺筋線恵美須町駅へ至る国道25号線沿いおよび各駅の周辺である。これらの物件は、総じて、比較的築年数の浅い中高層マンションの空き部屋を活用したものが多く、各マンション内で民泊ホストは少数派で、一般の賃貸入居者や分譲定住者の方が多い。

地下鉄堺筋線恵美須町駅5番出口を降りてすぐのマンションでは、浪速区で最も多い14の物件が特定できた。このうちの2事業者4物件は、本調査の進むなか、特区民泊の認定を受けた。この事実も、特区民泊を申請したら認定される物件でも、適法性に欠けるまま運営するホストが多いことを物語っている。浪速区の民泊物件は、旅館業法での免許取得や、特区民泊で認可を見込めるものも多い。今後、このような建物で、他のホストがどう対応するのか注目される。浪速区で10件を超える民泊の入居が確認できた建物は、わずか2棟だけであったが、現地調査での観察から、少なすぎるとの感触を持った。

2018年に入ってから、浪速区の中高層マンションの玄関あたりに、「民泊禁止」という趣旨の掲示が増えてきたが(写真4参照)、それでも依然かつ公然と、民泊運営が継続されている。こうした状況が、住宅宿泊事業法施行後にどう変わるのかも注目される。浪速区のみならず、堺筋を挟んで東と西に広がる、恵美須東地区、恵美須西地区では、戸建てでも共同住宅でも、老朽化の進む建物が民泊活用されている。



写真4 Airbnb・民泊禁止の掲示

イ) 西成区の民泊建物の分布

環状線の外側の西成区でも、地下鉄御堂筋線・堺筋線動物園前駅、南海新今宮駅、地下鉄四つ橋線花園町駅の近くに、民泊の入る建物が多い。まず特徴的なのは、地下鉄御堂筋線動物園前駅の周辺、太子1丁目・2丁目界隈である。この辺りは、域内で先駆けて国際ゲストハウスへ変貌した簡易宿所が集積していて、その一部がAirbnbでも集客し始めているため、水色の○が集まっている。建物は1980年代から1990年代に新築されたRS造の中高層である。

この南側にかけて、ピンク色の○が点在するが、これらはおおよそ、動物園前駅周辺で国際ゲストハウス地域化が進むにともない、既存の戸建て住宅や共同住宅を転用した無認可のゲストハウスである。建物のハード面では、老朽化がかなり進んだ木造低層が多い。

国道26号線と国道43号線が交差する花園北交差点の周辺にも、マンション系の民泊建物が集積する。浪速区の国道25号線沿いのマンションと比較すると、西成区のは部屋が狭くて劣悪、たいていワンルームか1Kで、かつては生活保護受給者や、アジアからの留学生や就学生たちが入居していたところも多い。

西成区には民泊物件が10件以上入るマンションが6棟あり、この6棟だけで実に221リステイングも有する。例えば、花園北交差点に

近い地上11階建ての賃貸マンションでは、総戸数160戸のうち、60物件が民泊と確認できた。ホストがAirbnbメンバーになった時期を見るならば、2015年以前はわずか8件、後は全て2016年以降のホストで、わずか2年で民泊が急増した。空き部屋の多かったこのマンションは、事実上すでに民泊物件化していて、フロアによっては、全て民泊物件のところもある。このマンションで複数の物件を賃貸して民泊経営するホストもいるが、基本的に、ホストは個別バラバラで、フロント機能もない。

このマンションの部屋は20数平米の1Kが中心なので、本来なら定員2名くらいが適切であるが、収益をあげるため、3名から6名くらいゲストを詰め込む戦略で臨むホストが多い。貸し切りの戸建て住宅もたいてい、同様の収益獲得戦略から、大人数の定員を設定して、一人当たりの客単価の割安感を売りにしている。最近の若者たちのなかには、民泊を気兼ねなく大騒ぎできるパーティールームと捉えて、コンパを目的に使用することもあり、浪速区でも西成区でも、近隣との騒音トラブルに発展している。

何かと不思議な民泊建物もあった。野宿生活者への炊き出しも行われる西成区の三角公園の近くに、キッチン・バス・トイレ共同で3畳間が50室ほどを有する木造3階建ての共同住宅がある。これが民泊専用の建物となっていて、本調査では実に107件のリステイングがこの建物で確認でき、その総定員を足し込むと380名となり、建物の収容能力を明らかに超えている。現地調査でこの建物の周辺を歩いて分かったのは、ゲストは中国からの旅行者が中心で、Airbnbで登録仲介していない別の建物が近くに複数あって、そちらへゲストを誘導している事実が観察できた。

大阪市内の繁華街では性風俗産業が盛んで、浪速区や西成区でも、家主不在型の民泊がデリ

ヘルやホテルの、家主居住型の民泊が売買春の温床になるのではないかと、という強い懸念が持たれている。民泊物件は匿名性の確保しやすい密室なので、もっぱらラブホテルのような使い方で提供されることも、想定しておかなければなるまい。西成区には旧飛田遊郭があるが、今のところ、その域内で運営する民泊は確認されていない。

3. 阿倍野区・天王寺区の民泊の内実と分布

阿倍野・天王寺区の民泊の内実にも簡単にふれておきたい。リスティング数 556 件のうち、阿倍野区には 100 件弱、天王寺区には 400 件強あり、2017 年末時点で物件の場所を特定できたのは 303 件と過半を超えた。建物単位で集約すると、おおよそ 100 余りである。簡易宿所免許を有する宿泊施設が数軒、特区民泊の認定を受けている施設も数軒あり、リスティングの 100 余りは合法的なものである。JR 新今宮駅周辺よりも、阿倍野・天王寺区の方が適法性に欠ける物件の比率は少なく、適法性に欠ける物件でも、比較的築年数が浅く、良質で広めの間取りのことが多い。また、阿倍野・天王寺区では 10 数件を超える物件を運営するホストが多く、浪速区・西成区と比較すると、民泊をめぐる当事者が少ない。

阿倍野区の民泊建物の立地は、近鉄阿部野橋駅周辺、阿倍野筋沿い、地下鉄御堂筋線昭和町駅など、交通至便な駅チカ立地が大半を占め、その周辺に広がる住宅地域に民泊は広がっていない。隣接する西成区の状況と比較するならば、阿倍野区の住宅地域は、家賃が高く交通もやや不便で、周辺地域の魅力も欠け、地域住民のまなざしも厳しいため、民泊の経営を試みても、初期投資が高い割には、運営の継続や収益の確保が難しい状況にある。

天王寺区で民泊建物が多いのは、天王寺公園

や四天王寺の周辺、ミナミと近い近鉄上本町駅周辺、奈良への玄関口であり在日韓国・朝鮮人の集住する近鉄鶴橋駅周辺である。民泊で活用されている建物は、JR 大阪環状線の内側ということもあって、中高層のマンションが多く、戸建ての木造住宅は少ない。

ただ懸念されるのは、阿倍野区にも天王寺区にも駅チカ立地のラブホテル街があり、ラブホテル街内部やその周辺に、民泊物件が少なからず存在する点である。阿倍野区茶臼山町、天王寺区生玉町あたりの適法性に欠ける民泊が、住宅宿泊事業法の施行を経て、どうなっていくのか、その動向は注視すべきであろう。

D. 考察

1. Airbnb 以前の無認可旅館業の展開

民泊の急増が注目され始めたのは、訪日インバウンドの急増する 2015 年頃からで、Airbnb の急成長もこれと同調している。実のところ、それ以前から、一般住宅に宿泊する実態は存在した。それは、善意による無償での宿の提供、ホームステイ事業、農家民泊や農家ステイ、外国人独自チャンネルの有償宿、ゲストハウスやシェアハウスなどである。

従来、旅館業法が規制をかけてきたのは宿泊料金が発生する場合であり、海外から来た友人や困った旅人を善意から無償で宿泊させる行為は、まさに究極のおもてなしで、旅館業法に何ら抵触する問題ではなかった。業としてではなく、善意として友人や知人に自らの住居に泊めることは、過去も現在も違法ではない。四国のお遍路文化やお伊勢参りなど、無償で宿泊や交流の場所を提供する文化的土壌が、日本にはまだ残っている。

戦後、日本でも定着したホームステイ事業は、国際交流の一環から、基本的にはボランティア精神に基づきながらも、有償で、家族の一

員として外国人を迎え入れ滞在させる事業へと発展してきた。日本人の海外留学が増えるにつれて、ホームステイ専門の仲介業者も育ち、そのノウハウが国内へ回帰する形で、訪日外国人留学生を対象とするホームステイ事業も育ちつつあった。

農林水産業の六次産業化や観光資源化、自然や田舎での体験の商品化、というグリーンツーリズム（Green Tourism）の観点から発展してきたのが、の農家民泊や農家ステイであった。都市住民と農村住民との交流に、第一次産業や自然の学習という機能が加わり、観光業界が応援したこともあって、1990年代半ばから農家民泊や農家ステイは、修学旅行の有力なコンテンツとして成長し、地方創生のあるべき姿として注目される存在となった。

外国人独自チャンネルの有償宿は、かなり古くから一種の商人宿として存在した。例えば、大阪へ頻りに商品などを買い付けに来る外国人が、大阪市内にマンションを賃貸あるいは購入し、自分が日本に滞在していない期間は他人に有償で又貸しする、という実態が、1980年代頃からあった。バブル崩壊後、大阪市内のマンションは賃貸も分譲も安くなり、ネット社会の到来で宿泊客を直接募集できるようになるにつれ、外国人がマンションを入手して、自国からの訪日旅行者を受け入れ始めた。

特に、自国に民泊制度のあった韓国人の心理的抵抗は少なく、大阪市中央区の谷町から島之内にかけて、2000年半ば頃から、韓国人による韓国人のための宿が目立ち始めた。訪日経験の豊富な台湾人の経営する無認可の民宿も、大阪ミナミ周辺にあった。旅館業法の免許を持たないこの種の外国人宿は、日本国内で日本語による宣伝や集客は一切試みず、自国内で自国民を自国語で集客するため、日本でその存在が表面化して問題化することは無かった。少なくとも

も2000年半ば頃まで、外国人宿は規模も小さく、集客チャンネルも限定されていたので、宿泊産業への影響も無かった。

状況が変化し始めたのは、Booking.comが日本に浸透し始めた2000年半ば以降である。当時、旅館業免許の保有を確認する楽天トラベルやHostelworld.comには掲載されないが、Booking.comには掲載される施設が出現し始める。宿泊予約サイトのグローバル化が進むなか、旅館業法の免許の有無を問わない宿泊予約サイトが出始め、その先駆けで最大手だったのがBooking.comであった。

無認可の外国人宿のほか、2000年以降、大阪市内には、ゲストハウスやシェアハウスが増え始める。名目上はウィークリーの賃貸契約としながらも、実質は宿泊契約で運営されていたこれらの施設は、宿泊事業者としては無認可であるため、日本国内で宿泊客の受入れを宣伝する訳にはいかず、訪日外国人を集客するチャンネルも独自のものに限られていた。ところが、Booking.comの出現で状況は一変、無認可の外国人宿も含めて、ゲストハウスやシェアハウスも、当時は免許を有する宿泊施設と同等の扱いで、肩を並べて集客し始めた。

当時のBooking.comの認知度は日本では低かったが、欧米を中心に海外ではすでに非常に高く、そのギャップから、や は、日本国内や日本人にあまり知られることなく、訪日外国人だけを集客できる状況になった。もも旅館業法上は無認可の施設なので、寝具を備え付けないウィークリー賃貸契約のアパート、という名目であったが、実質は解約のペナルティもなく、1泊からの宿泊契約を行っていた。このような状況のもと、当時から、やはグレーな宿泊施設と認識されてはいたが、たいていが定住者の入り込まない滞在者専用の施設で、フロント機能もあったため、何ら警告も与えられ

ないまま黙認され、Booking.com などの集客装置に支えられ、日本国内でじわじわと増え続けた。

Airbnb は Booking.com の延長線上で、個人個人の善意を事業化するシェアリングエコノミー（Sharing Economy）の名のもと、個人の所有する居住空間を宿泊対象として仲介するという発想で新規参入して来た。その後、民泊を認可して事業化する方向で国の施策が走り続け、本来は適法性に欠ける施設の急増を黙認してきた結果、個人個人の善意を事業化するの当然、という風潮が生まれた。そのため、個人個人の善意を前提とする上記の「民泊」は、根底からの変革を迫られている。「民泊」は新たな事業展開の可能性を広げたが、丁寧に積み重ねてきた実践や議論とは全く別の文脈から、民泊が認可されるに至り、参入障壁が大きく低下したので、今後は質の確保が大きな課題となる。日本の将来を左右する空き家問題の解決が、インバウンド市場の急成長や地方創生のかげ声と重なり、本来最も重要な「居住・生活」と「宿泊・滞在」をめぐる本質的な議論がなされぬまま、前者の底が抜かれて「民泊」は、急成長を遂げている。

2. 民泊を分類する試み

ア) 制度からの分類

民泊を分類する方法はいくつかあるが、ひとつは制度面からの分類であろう。Airbnb が登録仲介する民泊の現状から分類を試みるならば、住宅宿泊事業法の施行後は、旅館業法の免許を有する宿泊施設（民泊ではない）、特区民泊認定施設（東京都大田区・大阪市のみ）、

住宅宿泊事業法の届出民泊、Airbnb ほか登録仲介サイト掲載の適法性に欠ける民泊、

Airbnb ほか登録仲介サイトに掲載されない闇民泊、となる。

住宅宿泊事業法に則って、現在の適法性に欠

ける民泊が順調に届け出れば、当然から闇民泊へ移行する。ところが、実際は各地方自治体の条例で様々な条件が設けられているため、届け出られないホストは必ず出て来る。180日規制や運営実態が把握されるのを恐れて、あえて届け出ないホストもいるであろう。その際、届け出していない物件を登録仲介事業者が仲介した場合、厳密にペナルティが科せられるならば、闇民泊は減少していくであろう。民泊問題の解決に向けては、登録仲介事業者への指導の徹底が絶対条件であるが、従来からの抜け道、例えば、宿泊契約ではなくウィークリー賃貸契約の解約との主張、などにも対応できないと、実効性は期待できない。

登録仲介事業者への指導が徹底されたとしても、適法性に欠ける民泊が、闇民泊へ移行する可能性も想定しておかなければならない。その兆候はもうすでに、本調査の現場で観察できた。民泊が闇へ潜って集客を続ける方法は、現在、大きく二つある。ひとつは、日本では全く知られていない海外拠点のサイトを使い、その国内で広く集客する方法である。かつて外国人独自チャンネルの有償宿が行ってきた方法である。外国語のみのローカルなサイトなら、日本で把握するのは難しく、おそらくイタチごっこが続く、海外拠点であるため、行政指導もできない。もうひとつは、海外の旅行代理店が訪日ツアーを組み、そこから系列のランドオペレーターへ送客して、空港からの移動、宿泊、観光地への移動、観光、食事、土産購入、帰国と全ての旅程を囲い込む方法である。これまで日本の大手旅行代理店が行ってきた伝統的な方法である。ランドオペレーターが、いくつかの適法性に欠ける民泊を囲い込み、そこへ独自のルートで送客し続ければ、送客する側も受け入れる民泊側も、収益のコントロールが容易である。悪質なランドオペレーターが市場に参入

し続けられれば、被害を受けるのは訪日旅行者であり、日本観光のイメージが急速に悪化し、訪日リピーターの獲得に悪い影響を与えることは間違いない。

今から考えておくべき対策は、第一に、適法性に欠ける民泊を、現場でおさえつけて摘発する仕組みづくりであろう。とりわけ、闇民泊は海外拠点で仲介・送客するので、観光立国の観点からは誠に不本意ながら、ゲストに迷惑をかけても、民泊の現場をおさえつけて取り締まるしか方法はない。ここ数年、民泊に関しては実態が先行するの任せて、事実上、放置し続けたので、急増した民泊は玉石混交状態にある。本調査を契機に、良質な民泊の基準を作って、どれが「玉」でどれが「石」なのか、行政から「玉」のあるべき姿をしっかりと示して、他方で悪質な民泊を摘発しない限り、良質な民泊は絶対に育たない。

さらには、悪質なランドオペレーターに対する規制も考える必要がある。究極的には、観光立国の根源にも関わる問題であるが、訪日観光の全旅程を解体して、訪日外国人旅行者が自分で選択しながら旅する方が利便性も満足度も高まるような、全てを着地で対応できるような、思い切った構造改革が望まれる。着地観光が根付けば、悪質なランドオペレーターの参入する余地が失われる。

イ) 建物や運営方法からの分類

防災や安全という視点から注目されるべきは、建造のハードからの分類であろう。ハードからは大きく、木造、鉄骨造(S造)、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)などに分けられよう。こうした建物のハードは、物件の場所さえ判明すれば、現地での目視調査で確認できるし、築年数も判明する。しかしながら、物件の正確な住所、ど

の部屋で民泊を運営しているのかが判明しないと、真の防災や安全は確認も指導もできない。今後注目していきたいのは、民泊物件の以前の用途、かつてどのような使われ方をしていた建物なのかである。西成区では元簡易宿所があり、浪速区にも、簡易宿所に準ずる日払いアパートが転用されていた。本調査では確認できなかったが、住宅街の町工場や倉庫などが民泊に転用される可能性もある。

現在の民泊の運営方法で最も問題となるのが、鍵の受け渡し方法も含めて、家主(管理者・運営者も含む)とのコンタクトがあるのかわりに、本調査対象地域の場合、家主同居型と確認できたのはわずか1件であった。特に共同住宅での民泊の場合、生活様式や文化の異なる少数特定の外国人が、ほぼ日替わりで共同住宅を出入りして、室内で生活することから生じる危険性や住民の不安が懸念される。民泊には既存の宿泊施設にはないキッチンが室内にあるが、懸念されるのがガスや電気の扱いで、ホストは火災の発生や類焼の危険性を想定しておくべきである。そもそも定住外国人でも、日本での生活に慣れるのに時間がかかる訳で、海外からの一時的な滞在者に文章でそれを伝えるのは、そもそも無理がある。最も重要なのは、ホストがゲストと向き合い、コミュニケーションをとるなかで伝えることであるが、調査対象地域の現状からほぼ期待できない。重ねて、民泊の運営方法からの分類では、まず家主や管理人、つまりはフロント機能の有無が重要である。次に、建物が戸建て住宅なのか共同住宅なのか、と同時に、その建物が排他的に民泊活用されているのか、他の居住者と混在しているのか、という視点も欠かせない。

居住者とゲストとの問題では、例えば共同住宅の全室あるいはワンフロアを占有して民泊運営しているような場合であると、居住者と

ゲストが遭遇しないため、トラブルは発生し難い。逆に、雑居マンションで、居住者とゲストが混在している場合、深刻な対立に陥ることがある。本研究で紹介した民泊物件が多数入るマンションのような場合、民泊物件と賃貸物件で階層を分けるような工夫が、マンション側に求められよう。それが実現すれば、マンションの特定の階層で、ゲストハウス型の簡易宿所免許を取得する道も開ける。無認可のゲストハウスや民泊物件の多いマンションなどには、いくつかのモデルケースをつくって、簡易宿所免許取得への道筋、あるべき姿を示すべきである。

民泊の近隣住民にとって、家主ほか、民泊の責任者の顔が見えない点は、不安を増強する。衛生管理ほかで行政が何からの指導や通達を行う場合でも、一体誰を対象に行えばいいのか、それが不明であれば致命的な問題である。そこで、民泊の分類で重要になるのが、民泊物件の所有者、賃貸者、民泊の管理者、運営者、実務者など、民泊と関わる当事者の所在を確認し、誰がどこでどう関わっていて、責任の所在が誰にあるのか明確化することであろう。最も分かりやすい理想形は、民泊物件の所有者が自らも住みながら、その一部を民泊として提供し、管理から実務まで本人が行うようなケースであろう。こうした理想形をしっかりと議論して政策的に推奨すべきである。

ところが残念ながら、ここ数年、浪速区から西成区で増えているのが、アジア在住の投資家が物件所有者で、それを管理する会社が間に入って、誰か違う個人と賃貸契約を結び、その賃貸契約者が民泊物件として他人に民泊運営を委託し、委託を受けた業者が誰かを雇用して民泊運営の実務を行っているような、とても複雑なケースである。月極の家賃と宿泊料金とで大きな格差が生じる地域では、実際、全ての当事者が異なっても、民泊ビジネスが成り立つ。今

後、観光地や主要駅に近い一等地では、民泊の投資物件化がますます進み、民泊物件の流動性が高まり、民泊経営の効率化も進むが、当事者や権利関係が複雑になると懸念される。そうならないよう、以上のような分類を意識して、効果的な対策を講じていく必要がある。インナーシティの衰退地域の管理の緩い老朽共同住宅などは、民泊事業者の狙い撃ちにあつて、都市スラム化が進む懸念も払しょくできない。

住宅宿泊事業法が全国展開し始めたら、これまであまり語られてこなかった民泊経営のマイナス部分も、表面化するであろう。そもそも民泊経営は、これまでに無かった事業であるがゆえに、責任の所在がまだ明確でない点が多い。例えば、ゲストが捨てた不法なゴミの撤去は誰が責任を負うのか、ゲストがもしもマンションの共有部分にダメージを与えて帰国したら...、もしも火事を起こして類焼させたら...、部屋で自死したら...、そもそも民泊での宿泊に旅行保険は適用されるのか...懸念は尽きない。西成区では、米国籍の男性が、日本人女性の頭部に入ったスーツケースを、無認可民泊の室内に保管するという事件が発生している。この女性を殺害したと見られている城東区の部屋も、無認可の民泊であった。

E . 結論

適法性を担保することなく、法令よりも実態が先行するなか急増した民泊、その内実はこれまでわからないことばかりであった。何よりも、民泊に関しては、そこに宿泊するゲスト以外、その物件の所在、場所や住所が全く分からない点が様々な問題の発端となっている。行政指導するにしても、調査するにしても、その所在が分からなければ何も始まらない。民泊物件を登録仲介している事業者ですら、正確な場所や住所を把握していない状況にある。

本稿ではAirbnbのリスティング情報から物件の場所の特定を試みたが、特定できたのは全体の5から6割くらいに留まり、登録仲介されている物件のほとんどが、適法性に欠ける状態であった。特定できたのもあくまで場所であり、正確な住所ではないので、民泊物件の所有者や運営者が誰なのかなど、重要な情報の大半はわからないままである。

住宅宿泊事業法の施行と旅館業法の規制緩和で、適法性に欠ける民泊を適正に導く指針がようやく整う。今後は、民泊のあるべき姿を示し、理想の良い民泊像を描き、適法性に欠ける民泊運営者たちをそこへ導くと同時に、適法性に欠ける悪質な民泊の摘発を徹底する必要がある。違法民泊の摘発には、運営の実態把握が不可欠であるため、自治体や保健所などが単独で行うのではなく、捜査権を持った機関と協働して、現場でおさえる必要がある。加えて、適法性に欠ける民泊が仲介されないよう、民泊登録仲介事業者に適切な指導を行うことで、正確な住所が特定できないという民泊問題は解決の途に就く。民泊サービスの衛生管理のあり方を議論するのも、研究対象としての民泊の存在が法的に確定してからでしか、本格的にはなし得ない。

しかしながら、それらが徹底されても、他方で、民泊登録仲介事業者を介さないような、闇民泊が増えることも容易に予想でき、その兆候はすでにある。「住んでよし 訪れてよし」の観光立国の初心に立ち返り、悪質なランドオペレーターを摘発しつつ、訪日観光の旅程の全てを着地で旅行者自らが手配できるような環境整備と構造改革が望まれる。

民泊サービスの衛生管理について議論する際には、本稿で示したように、制度や建物だけでなく、民泊物件をめぐる当事者の関係性や運

営方法という視点も含めて、類型化を図って、各々の類型に応じた適切な指導を構築すべきである。

F. 研究発表

1. 論文発表
なし
2. 学会発表
なし

G. 知的財産権の出願・登録状況

1. 特許取得
なし
2. 実用新案登録
なし
3. その他
なし

参考文献

- 松村嘉久(2011)「外国人旅行者が集い憩うまち釜ヶ崎へ」(原口剛・稲田七海・白波瀬達也・平川隆啓編著『釜ヶ崎のススめ』, 洛北出版) 345-369頁。
- 松村嘉久(2013)「観光振興の戦略」(鈴木巨編著『脱・貧困のまちづくり「西成特区構想」の挑戦』, 明石書店) 80-88頁。
- 松村嘉久(2015)「大阪市における宿泊施設の実態と訪日観光振興に向けた課題」(『2015年国立高雄餐旅大学応用日語系国際學術検討會會議手冊』) 11 - 23頁。
- 松村嘉久(2016)「あいりん地域におけるまちの変容とまちづくりの展開」『都市と公共交通』第40号, 41 - 54頁。

¹

<http://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000382/382418/H30.3.31.pdf> より。

² 本科学研究費補助金で、2017年12月末および2018年3月末のAirbnbの全リスティングのデータを購入し、GISで分析できる状態にある。機会を改めて、その分析結果も公表したい。