

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

海外における民泊の課題と対策に関する研究

研究代表者 阪東美智子 国立保健医療科学院生活環境研究部上席主任研究官
研究協力者 川田菜穂子 大分大学教育学部准教授

研究要旨

日本に先んじて民泊サービスが普及・定着している海外都市における民泊の課題や対策を把握し、日本への適用・応用を検討することを目的とする。対象とした海外都市は、フランス・パリとイギリス・ロンドンで、いずれの都市もオリンピック開催（予定）地であり、かつ観光都市であって、ホテル需要の増加への対応が必要であること、民泊登録物件数が他都市と比べて非常に多い。本稿では主としてパリの民泊状況を報告する。

パリではAirbnb等のプラットフォームが入る以前から短期貸しの制度があり、観光用家具付貸家が「家主不在型」、貸部屋民宿が「家主滞在型」の民泊に相当すると考えられる。このほかに季節貸しの制度もある。観光用家具付貸家は、主たる住居を貸し出す場合は120日以下しか貸すことができないが届出は不要である。主たる住居でない場合は通常は届け出を必要としている。貸部屋民宿の場合は要件として毎日の清掃や衛生・安全面の管理が課せられている。

民泊の課題は、主として賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などである。これに対する対策として、2017年12月から登録制度が導入されており、未登録物件については民泊仲介サイトに削除勧告をしたり罰金を科しているが、現時点では未登録物件が8~9割を占めている状況である。違法民泊には監査を強化することで対応しており、約5%が違法物件として摘発されている。共同住宅における民泊については、所有権が強いパリでは禁止することが不可能であり、対応は今後の課題である。

フランスの住宅は、公衆衛生法や建築住居法により賃貸契約や不動産売買の際に、アスベスト除去証明書や鉛不在証明書などを添付することが義務付けられている。また、2002年の政令により、「適正な住宅」が定義されている。しかし、短期貸し住宅にはこれらの義務や基準は適用されていない。

治安や衛生に対する関心や価値観が日本とは異なっているため、トコジラミなどの問題は生じているが、衛生管理は所有者等個人の管理の範疇と捉えられており、現在のところは大きな問題とはなっていない。

A．研究目的

日本に先んじて民泊サービスが普及・定着している海外都市における民泊の課題や対策を把握し、日本への適用・応用を検討することを目的とする。

B．研究方法

海外都市における民泊の動向について文献・資料を収集・整理するほか、海外都市の関係機関・団体、有識者等を訪問し、インタビュー調査を実施して情報を収集する。収集した情報から、日本における民泊の衛生管理に対して参考となる資料や事例を整理する。

対象とした海外都市は、フランス・パリとイギリス・ロンドンとした。訪問する関係機関・団体、有識者等の選定にあたっては、在外公館に相談したほか、収集した文献・資料を参考にした。パリとロンドンを選択した理由は、いずれの都市もオリンピック開催(予定)地であり、かつ観光都市であって、ホテル需要の増加への対応が必要であること、民泊登録物件数が他都市と比べて非常に多いことなど、状況・条件が日本に近く参考になると考えたからである。

(倫理面への配慮)

本研究は、海外の有識者等に対し、民泊サービスに関する海外都市の動向や行政の取組みについて調査を行うものであり、個人を対象とした調査や実験ではなく、個人情報も扱わない。調査に先んじて、依頼状にて対象者に十分な説明を行い、協力の承諾を得てから実施をしている。本調査を含む研究全体については、国立保健医療科学院研究倫理審査委員会の承認(NIPH-IBRA#12172)を得た

C．研究結果

(1) パリにおける民泊の状況

フランス・パリでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

- ・ Groupement National des Indépendants de l'Hôtellerie Restauration (ホテル・カフェ・レストランなどの事業者団体)
- ・ Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (パリ県住宅情報機関)
- ・ 自治体国際化協会パリ事務所
- ・ Parisian Home (不動産会社)
- ・ パリ市庁舎 パリ市助役(住宅と緊急宿泊所担当)の技術・政治顧問

フランスにおける宿泊施設は、一般的なホテルやアパートメントホテルのほかに、キャンプ場、休暇村、ユースホステル、観光用家具付貸家、貸部屋民宿があり、このうち、観光用家具付貸家と貸部屋民宿が、いわゆる民泊に相当する(表1)。施設数は一般的なホテルやアパートメントハウスよりも多いが、ベッド数では宿泊施設全体に占める割合は6%弱である。

観光用家具付貸家は、住宅又はアパートなど(家具付き)をそのまま提供するもので、家具、寝具、ガスレンジまたは電気調理器具、冷蔵庫、調理用具を備えていることが条件である(表2)。行政手続きは3パターンに分かれる。その住宅が貸主にとって主たる住宅(貸主または配偶者が8か月以上住む住宅)の場合は2014年から届け出が不要になった。主たる住居でない場合は通常は当該住居があるコミュニティに届出が必要であり、違反した場合は罰金が科される。2016年に「デジタル共和国のための2016年10月7日法」が制定されてからは、主たる住居か否かに関わらず、全ての観光用家具付住宅は登録番号の取得を義務づけることが可能になった。このため、パリなど電子登録を採用している自治体はオンラインによる届

出を必要としている。パリは2017年から登録を開始し、違反の場合は最大450ユーロの罰金を科している。登録番号はAirbnbなどのプラットフォーム上に掲載する必要があり、未登録物件の場合は、パリ市から民泊仲介サイトに削除勧告ができる。しかし、8~9割の物件で登録番号が付いていない。また登録物件に関する質の検査はなく、誰でもどのような物件でも可能である。

貸部屋民宿は家主が居住している住宅又はアパートの1室(家具付き)を客室として提供するものである(表3)。客室の最低面積や天井高が決められており、各部屋からシャワー室・トイレに行けること、衛生・安全面の管理を行うこと、部屋やバス・トイレ委の清掃を毎日行うこと、収容人員は最大5部屋15名までとすること、ベッドリネンと朝食を提供すること、が条件である。行政手続きとしては所在するコミュンに届出を必要とし、違反の場合は罰金が科せられる。なお、部屋の広さや天井高はもともと住宅の基準として定められているものである。

フランス全体での届出数は、2017年時点で観光用家具付貸家が約92,100件、貸部屋民宿が約26,700件である。2014年に法制度が改正され、主たる住宅の場合は届け出が不要となったことが届出数に反映している。

フランスでもインターネットを介した民泊ビジネスは活発であり、2012年にパリ支店を設置したAirbnbの2017年の利用状況は表5のとおりである。物件の提供者数は前年比67%増の30万人、物件数は40万件で、前年度から70%増となっている。

フランスにおける民泊の課題には、以下のような事項が指摘されている。一つは、観光用家具付貸家の増加に伴い、賃貸住宅が減少したり、平均家賃が上昇し、市街地の人口が減少してい

る。2つ目に、需給バランスが崩れることで市街地における家賃上昇や住居としての賃貸契約の拒否が発生している。3つ目に、届出をせずに行われている民泊ビジネスや賃貸人の許可を得ていない転貸借がある。4つ目に、宿泊税の徴収がきちんに行われていない。5つ目に、宿泊税の金額設定や安全基準など、ホテルと民泊の規制の違いがある。ホテルや15名を超えて収容する観光用家具付貸家は、公衆受入れ施設と位置付けられ、構造、避難設備、消火設備等にかかる安全記述書を建築許可申請時に提出する必要がある。

フランスで不動産を賃貸する場合、リゾートや観光地の物件は季節貸しができる。季節貸しと観光貸市の違いは、季節貸しの場合、入居人は居を定めず原則として休暇のために居住することと、同じ入居者に最大90日貸すことができる、という2点である。大都市の場合、商業賃貸は3年、6年、9年契約、住宅契約は6年契約で3年ごとの更新になっているが、観光用家具付賃貸貸家は1年契約で毎年更新となっている。Airbnbで貸す場合は1泊から貸せるので収益は高くなる。フランスでは大都市の家賃は国のガイドラインで管理されているが、1か月の家賃はAirbnb貸しの20に分に相当する。Airbnbのような短期貸しのせいで、普通の賃貸物件が減少しており、パリでは20~25%の賃貸物件が民泊物件に転用されたと推定されている。賃貸物件の40%が民泊になっていると推定されるサンルイ島やマレ地区では公立学校のクラス閉鎖という現象も起こっている。

また、Airbnb貸しの場合、アパートの入り口コードが不特定多数の人に知られてしまうため、コードがセキュリティの意味をなさなくなる。鍵を渡すために合いカギをつくられるという懸念もある。

短期貸しが与える損害として、騒音やごみ捨てなどアパートのルールを守らないという問題もある。フランスでは所有権法に準拠して所有者の権利は厳しく保護されているため、共同住宅の住戸を Airbnb に貸せないように禁止することは不可能であり、別の所有者の住宅の使用について異議を申し立てることはできない。現在は短期貸しを禁止する場合、すべての共同所有者が全員一致する必要がある。

なお、フランスの住宅は、公衆衛生法や建築住居法により賃貸契約や不動産売買の際に、アスベスト除去証明書や鉛不在証明書などを添付することが義務付けられている。また、2002年の政令により、「適正な住宅 logement décent」が定義され、Agence Départementale d'Information sur le Logement de Paris (パリ県住宅情報機関)には入居者や所有者に対し問題住宅の相談窓口を設けている。しかし、短期貸し住宅には「適正な住宅」の基準は適用されていない。賃貸契約では義務付けられている煙探知機も短期貸しでは義務付けられていない。また、通常の賃貸契約の場合、入居者は火災と水漏れの住宅保険に入る義務があるが、短期貸しの場合は入居者が保険に入ることはできないので所有者の問題になる。所有者が加入している住宅保険が入居人もカバーするのかを保険会社に確かめておく必要がある。

フランスにおいても違法な民泊(届出をしない民泊や賃貸人の許可を得ていない転貸借)は相当数ある。パリでは毎年 400 ~ 500 件のアパートが監査されており、2014 年には 20 人の代表者が違反を摘発され罰金を支払っている。2016 年、2017 年の違法民泊の摘発件数は表 7 のとおりである。監査では約 5% の物件で違法が確認されている。監査の人員は当初 10 人で 2017 年に 25 人だったのをさらに 10 人増員する予定である。パリ市が問題にしているのは主

たる住居を貸す場合の 120 日遵守ではなく、複数のセカンドハウスを所有して Airbnb 貸しをするケースである。この場合は市町村に住宅ではなく商業施設として用途変更を申告する必要があるが、住宅市場から住宅が減少することになるため、用途変更する場合は抹消される住宅と同じ面積の住宅を補償してもらう必要がある。

2018 年 2 月には、パリの小審裁判所で、貸主に許可なく転貸借しているインターネット上の違法物件について、Airbnb が放置しているのは違法であるとの判断がなされ、Airbnb に 8,000 ユーロの支払いが命じられている。なお、これまでの裁判では転貸借を行ったものだけに有罪判決が出ていたが、貸主の許可がない転貸借について、民泊仲介業者にも責任があるとの判決が出たのはこれが初めてである。

観光用家具付貸家の住居税については、2015 年にパリ市が率先して政府に働きかけ、主たる住居でないものについての税率を従来 5% から 20% まで引き上げることを可能にし、2016 年にはさらに 60% までの引き上げを可能にした。2017 年にパリ議会は住居税の 60% までの引き上げを可決。以後、10 ほどのコミューンが追随している。2020 年以降に向けて住居税が廃止されるため、パリを中心に税制改革を政府に求める動きがある。

税金については、宿泊税の徴収に関する問題も指摘されている。これまでオンラインプラットフォームの利用者からの徴収が円滑にできていなかったが、ホテル業界からの強い要望があり、2015 年 10 月からパリは Airbnb と協定を結んで Airbnb に代理納付をしてもらう対応を取っている。代理徴収は他の都市やコミューンにも拡大している。2019 年には民泊仲介業者が宿泊税の徴収と納付を代行する新制度を導入する予定である。

(2) ロンドンにおける民泊の状況

イギリス・ロンドンでは、以下の組織を訪問し情報を収集した。

- ・ University College London
- ・ London School of Economics and Political Science

なお、以下の組織については、訪問予定日時に大雪警報が発令されたことや、訪問先担当者の都合により、訪問調査を実施することができなかった。このうち、Institute for Public Policy Research の担当者については代わりに電話によるインタビューを実施した。

- ・ ロンドン市庁舎 Research and Support Officer
- ・ Institute for Public Policy Research
- ・ Housing & Health Consultant, JBHRC

ロンドンでは、民泊サービスの普及に対し、2015年の規制緩和法で、宿泊日数が90日を超えず、賃貸人が住民税を支払えば、転用許可を得ずに物件を短期に貸し出すことを可能にした。また、税制の変更により長期貸しよりも短期貸しの方が有利になるなどで、Airbnbの物件数は前年比で60%増加している。

このため、ロンドンでもパリと同様に民泊が住宅市場を圧迫しており、また衛生・騒音・防犯などに対応できていないなど問題が発生している。現在、労働党議員が登録制の法律案を提案中であり、この動向が注目される。

ロンドンの民泊状況については、今年度は調査資料が不足しているため、次年度の報告書で詳細を報告する。

D. 考察

パリではAirbnb等のプラットフォームが入

る以前から短期貸しの制度があり、観光用家具付貸家が「家主不在型」、貸部屋民宿が「家主滞在型」の民泊に相当すると考えられる。このほかに季節貸しの制度もある。観光用家具付貸家は、主たる住居を貸し出す場合は120日以下しか貸すことができないが届出は不要である。貸部屋民宿の場合は要件として毎日の清掃や衛生・安全面の管理が課せられている。日本では「家主不在型」の民泊の衛生管理が特に問われているが、パリの観光用家具付貸家には特に衛生管理の条件はない。民泊の課題は、主として賃貸住宅市場への影響や市街地での人口減少、住民税や宿泊税の徴収などと認識されている。治安や衛生に対する関心や価値観が日本とは異なっているため、トコジラミなどの問題は生じているが、衛生管理は所有者等個人の管理の範疇と捉えられており、現在のところは大きな課題とはなっていない。

民泊への対策として、2017年12月から登録制度が導入されており、未登録物件については民泊仲介サイトに削除勧告をしたり罰金を科しているが、現時点では未登録物件が8~9割を占めている状況である。今後どのように登録を増やしていくのか、動向に注目したい。

違法民泊については監査を強化することで対応しており、約5%が違法物件として摘発されている。共同住宅における民泊については、所有権が強いパリでは禁止することが不可能であり、対応は今後の課題である。

フランスの住宅は、公衆衛生法や建築住居法により賃貸契約や不動産売買の際に、アスベスト除去証明書や鉛不在証明書などを添付することが義務付けられている。また、2002年の政令により、「適正な住宅」が定義されている。短期貸し住宅にはこれらの義務や基準は適用されていないが、そもそもの住宅の性能が評価されていることにより、短期貸し市場でも一定

程度の基準の住宅が流通すると考えられる。日本にはフランスのような「適正な住宅」の評価・格付けはないが、同様のシステムを民泊の登録住宅の要件として設定することは検討の余地があると思われる。

E . 結論

パリの民泊制度について、関係機関・団体を訪問し最新情報を得た。

日本とは、短期貸し制度や賃貸契約などの制度の相違や、衛生観念や治安への関心・価値観などの国民性が異なることから、衛生管理に対する取組みはほとんど見られなかったが、そもそもその住宅について「適正な住宅」が定義され評価・格付けされていることは、民泊として提供される住宅の質や衛生管理に少なからぬ影響があると考えられる。

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(予定を含む。)

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】

- 1) 杉浦宏紀．フランス・パリにおける民泊事情．自治体国際化フォーラム．Vol.331. 6-8 . 2017.5 .
- 2) 高桑愛美．ロンドンにおける民泊をめぐる規制緩和と課題．自治体国際化フォーラム．Vol.331. 4-6 . 2017.5 .

表1 フランスにおける宿泊施設の概要

宿泊施設に基づく分類（観光法典（「Code du tourisme」）による）

分類	内容	施設数 (千件)	ベッド数	
			台数(千件)	割合
①Hôtels de tourisme	一般的なホテル	18.2	1297.7	22.5
②Résidences de tourisme	アパートメントホテル	2.2	676.2	11.7
Campings	キャンプ場	8.4	2742.6	47.5
Villages de vacances et maisons fami	休暇村	0.9	245.6	4.3
Auberges de jeunesse	ユースホステル	0.2	28.9	0.5
⑥Meublés de tourisme	観光用家具付貸家	92.1	439.2	4.8
⑦Chambres d'hôtes	貸部屋民宿	26.7	53.3	0.9

出典：Direction Generale des Enterprises 『Memento du tourisme2017』
(2017年1月1日時点)

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表2 「観光用家具付貸家」の概要

定義	住宅またはアパートなど（家具付き）をそのまま提供 （根拠法 D324-1 du Code du tourisme）
行政手続	<p>主たる住居である場合（貸主又は配偶者が8ヶ月以上住む住宅＝年間120日以下しか貸さない） 届出不要</p> <p>主たる住居でない場合 通常のケース 当該住居があるコミューンへの届出 違反した場合は最大450ユーロの罰金 以下のコミューンでは、の届出ではなく、コミューンの事前許可が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オールド・セーヌ県、セーヌ・サン・ドニ県、ヴァル・ド・マルヌ県内のコミューン （いずれもイル・ド・フランス州内に所在する県） ・人口20万人以上のコミューン ・préfetの決定か、EPCIの議決により事前許可が定められているコミューン <p>違反した場合は最大50,000ユーロの罰金 +1000ユーロ（日数・m²）の科料</p> <p>パリなど、電子登録を採用している自治体（後述）</p> <p>主たる住居であってもなくても、オンラインによる届出が必要（ - の手続きも必要） （根拠法 L324-1-1 du Code du tourisme）</p>
条件	家具、寝具、ガスレンジまたは電気調理器具、冷蔵庫、調理器具を備えている。
動物について	貸主は、全ての動物の持ち込みについて禁止することができる。 （通常の賃貸借契約では、危険な犬のみ禁止が可能）
その他	・お酒の取扱いは免許のある人のみ可
税の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・貸主の負担 所得税、住居税、公共放送負担税など ・借主の負担 宿泊税（宿泊税導入自治体の場合）
転賃借について	通常の賃貸借契約を結んでいる物件の借主がさらにその物件を転賃借する場合には、物件の貸主の書面による同意が必要。

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表3 「貸部屋民宿」の概要

定義	家主が居住している住宅またはアパートの1室（家具付き）を客室として提供。 （根拠法 L342-3 du Code du tourisme）
行政手続	所在するコミューンへの届出 違反した場合は最大450ユーロの罰金 （根拠法 L324-4 du Code du tourisme）
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊客用の各客室の最低の面積等 面積：バス・トイレを除いて9m² 高さ：天井まで2.2m ・ 各居室からシャワー室、トイレに自由にアクセスできること ・ 衛生、安全面の管理を行なうこと ・ 部屋、バス・トイレの清掃を毎日行うこと （追加料金はなしで） ・ 収容人数は、最大5部屋、15名まで ・ ベッドリネン一式及び朝食を提供すること
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提供する部屋数の追加など、届出していた内容に変更があった場合は再度届出が必要 ・ お酒の取扱いは免許のある人のみ可
税の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸主の負担 所得税、住居税、公共放送負担税など ・ 借主の負担 宿泊税（宿泊税導入自治体の場合）、付加価値税（TVA）

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表4 フランスにおける民泊を提供する施設数の推移

	Meublés de tourism	Chambres d'hôtes
2011	162,600	37,400
2012	161,800	36,800
2013	161,000	35,900
2014	100,000	34,700
2015	82,400	31,700
2016	97,200	28,900
2017	92,100	26,700

Direction Generale des Entreprises
『Memento du tourisme』（各年分）から作成

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表5 フランスにおける Airbnb の利用状況

・ Airbnbを利用したフランス本土の宿泊者数	2015年	470万人
	2016年	830万人
・ Airbnbが取り扱うフランスの物件数	2017年当初	40万件
	(1年前から70%増)	
・ 物件の提供者数	2017年当初	30万人
	(67%増 うち7万件はパリ、1万1千件はリヨン)	
・ フランス経済にもたらすインパクト(恩恵)	2016年	65億ユーロ
雇用の創出	2016年	3万600人
	(飲食店やレジャー施設など)	

(米Airbnbの調査などによる)

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月

表6 パリ市内の違法民泊摘発件数

Année	Logements	Propriétaires	Amendes(euros)
2016	19	18	200 000
2017	76	59	1 319 500

source:Mairie de Paris

資料：自治体国際化協会パリ事務所「フランスにおける民泊について」平成30年2月