

## 第5回地域産業活性化ワーキング・グループ 議事概要

1. 日時 : 令和4年4月26日(火) 10:00~11:24

2. 場所 : オンライン会議

3. 出席者 :

(委員) 夏野剛議長、大槻奈那議長代理、岩下直行座長、本城慎之介座長代理、  
佐藤主光、御手洗瑞子、武井一浩

(専門委員) 青山浩子、小針美和、南雲岳彦、林いづみ、井上岳一、落合孝文、  
竹内純子、堀天子

(政府) 牧島大臣

(事務局) 村瀬規制改革推進室長、辻規制改革推進室次長、渡部規制改革推進室次長、  
山西規制改革推進室次長、川村規制改革推進室参事官、天田規制改革推進  
室参事官、赤坂規制改革推進室企画官

(ヒアリング出席者)

国土交通省 : 竹内不動産・建設経済局参事官(不動産管理業)

観光庁 : 牧田観光産業課民泊業務適正化指導室長

一般社団法人住宅宿泊協会 代表理事 /

株式会社百戦錬磨 : 上山代表取締役

(一般社団法人住宅宿泊協会関係者)

株式会社ポリフレクト : 宮田代表取締役

(一般社団法人住宅宿泊協会関係者)

Airbnb Japan 株式会社 : 大屋公共政策本部長

(一般社団法人住宅宿泊協会関係者)

Trip.comグループ : 植田政府関係本部長

(一般社団法人住宅宿泊協会関係者)

弁護士/GR Japan株式会社 : 岩堀取締役

一般社団法人シェアリングエコノミー協会 : 安井公共政策部長

一般社団法人シェアリングエコノミー協会 : 宇根公共政策・認証制度担当

4. 議題 :

(開会)

1. 地方での民泊の推進に向けた住宅宿泊管理業の担い手確保

2. 規制改革ホットライン処理方針

(閉会)

5. 議事概要 :

○岩下座長 それでは、定刻になりましたので、ただいまより、第5回「地域産業活性化

ワーキング・グループ」を開催させていただきます。

本日は「地方での民泊の推進に向けた住宅宿泊管理業の担い手確保」について、御審議いただきます。

本日は、牧島大臣にも御出席いただいております。

最初に、牧島大臣より御挨拶をいただきたいと思います。牧島大臣、よろしくお願ひいたします。

○牧島大臣 皆様には、規制改革の御議論、本日も御参加いただきまして、誠にありがとうございます。

今回の議題は、民泊制度に関して、地方における住宅宿泊管理業の担い手確保です。

住宅宿泊事業法が2018年6月に施行されて以降、空き家率の多い地方において、民泊を活用した地方創生に取り組もうとする事例が出てきています。このような取組が、さらに広がれば、空き家問題の解決や、ホテル・旅館が存在しないエリアにおける新たな観光需要の創出にも寄与することが期待されます。

しかしながら、本日御説明いただく資料にも紹介されていますが、空き家の住宅を活用した民泊物件を管理する管理業者が少ないため、民泊を始められないケースがあると承知しています。

その要因の1つとして、管理業者になるための要件、具体的には、不動産管理に係る免許や資格、または、2年以上の不動産管理に関する実務経験などが必要という点が厳しいという声があるとお聞きしています。

地方で民泊を増やしていくためには、それぞれの地方において適切に民泊物件を管理できる管理業者の増加が求められます。

国土交通省におかれては、民泊による地方創生を後押しすべく、地方における管理業者の担い手確保策についての検討を進め、できる限り早期に結論を得るよう、お願ひいたします。

私からは、以上です。

○岩下座長 牧島大臣、どうもありがとうございました。

それでは、議題1に入ります。

まず、住宅宿泊協会の上山様より、今回の御要望について御説明いただきます。その後、国土交通省の竹内参事官より御説明いただき、質疑応答を行いたいと思います。

それでは、上山様、よろしくお願ひいたします。

○上山代表理事 ただいま御紹介いただきました、住宅宿泊協会、代表理事を務めております上山でございます。本日は、このような機会を頂戴しまして本当にありがとうございます。

早速ですが、資料に沿って御説明をいたします。

次のページお願ひします。

今回、御提案としまして、私たちの住宅宿泊協会、通称JAVR(ジャブラ:Japan Association

of Vacation Rental) と呼ばせていただいておりますが、JAVRとシェアリングエコノミー協会、この2社からの共同提案とさせていただきたいと思っております。

まず、住宅宿泊協会に関しましては、国内外の主要な住宅宿泊仲介業、いわゆるエージェンシー機能を持った企業が9社参画をしている団体でございます。

こちらに各社が掲示されておりますが、ここで言う住宅宿泊仲介業だけをやっているわけではなくて、特にグローバル、世界全体に対するサービスを提供している企業がほとんどになります。

いわゆるグローバルのオンライントラベルエージェンシー(OTA)、ですから、ホテル、旅館、その他いろいろな宿泊施設、宿泊に関連するサービスを提供しているOTAが加盟しています。

この事業それぞれで、ほとんどの世界のOTAがほぼカバーできているのかなと思っております。

ちなみに、今はインバウンドが中止という状況にありますが、日本国内におきましても、この各社が送客、集客することで、今までのインバウンドの、特に個人旅行に関しましては、一定の日本国に対するしっかりとした貢献ができていたのではなかろうかなと考えております。

その各社が、最も現在伸びている分野というのが、日本語で言うと民泊、英語ではいろいろな言い方がございますが、バケーションレンタルであったりとか、そういうような言い方がございますが、そういったサービスを提供している、ここが一番の伸びどころではないかと、世界の中でもそう言われています。

ただ、日本の国においては、まだまだ、特に地方部においては、これから、さらなるコンテンツを望むという状況かと思っております。

また、シェアリングエコノミー協会は、持続可能な共生社会の実現を目指して、シェアリングエコノミーの普及啓発を目指して設立をされていると聞いております。また、このシェアリングエコノミー協会には、当協会にも参画されているAirbnb Japanであったり、民泊そのものを運営しているJAMTA(ジャムタ、民泊観光協会: Japan Minpaku Tourism Association)様であったり、そういった住宅宿泊事業そのものを営んでいらっしゃる個人会員も所属されているということでございます。

次のページをお願いいたします。

今回、住宅宿泊事業、いろいろな課題があると私たちは認識をしております。しかしながら、まずは、今日は地方における管理業者、これは、地方での新たな経済の創出、新たな雇用であったりとか、持続可能な地域づくりに直結していると、私たちは確信をしておりますので、この分野に関して、今日はお伝えをしたいと思っております。

次のページをお願いいたします。

民泊の魅力に関しましては、先ほども少し触れましたが、まずもって地域課題の視点から申し上げますと、地域には、特に地方におきましては、遊休資産が本当にたくさんございますし、さらにそれが拡大していると。

そして、例えば自分の御実家を相続するというと、マイナスの不動産のような形で、もう兄弟げんかが起きるような、もういいかげん兄ちゃんがやってよというような、そんなようなことにもなっている。

そこを、空き家に関しては売却するか、賃貸に回すか、除却する・潰すか、この3つぐらいしかなかったわけですが、そのうちの1つの在り方として、宿泊施設、特に長期滞在が可能な宿泊施設として活用する、特に最近のコロナ禍を経て、都会での密な状況から地方での密から疎の流れ、そして特に若い方を中心に、リモートワークが、若い方だけではないですが、リモートワークが当たり前になりましたので、どこでも仕事ができるということを踏まえたと、より地方での、この空き家活用を、まずは宿泊としての活用をし、そして、その延長線上には2拠点居住であったりとか、先には移住、そういったことにもつながっていくと考えております。

新しい働き方のゲートウェイになるのではなかろうかなと、私たちは考えているところでございます。

また、こういった民泊をもっともっと、特に空き家を活用して増やしていきたいという要望はございます。

しかしながら、御自身は都会に住んでいて、そして、物件は地方にある。その場合は、地域にいらっしゃる方に対して、この管理、もしくは宿泊事業でありますので、宿泊事業の運営代行、そういった部分をお願いするということになるのですが、今のところ、先ほども少し大臣から御案内がありましたように、不動産事業を経験した、もしくは不動産事業者そのものでないと、実質的には、今はできないということになっておまして、今後、地域の、例えば、中間支援組織、DMO(観光地域づくり法人：Destination Management/Marketing Organization)であったりとか、また、宿泊事業そのものをしていらっしゃるホテル、旅館、そういった方々も実際に、こういった住宅宿泊管理業に参入できるような、そういった機会を与えていただけることによって、地域に新たな需要を作ることができるのではないかなと考えております。

それでは、この後、もう少し詳細の説明を当協会の宮田のほうから御説明いたします。よろしく願いいたします。

○宮田代表取締役 詳細は、私、宮田のほうから御説明させていただきますが、既に制度の面ですとかで、牧島大臣、それから上山さんからも御説明のあったところがありますので、ポイントをかいつまんで簡潔に御説明させていただければと思います。

制度については、先ほどからお話あったとおり、家主不在の物件を民泊に出す場合には、管理業者に管理を委託しないとイケないという制度になっております。この管理というのは、具体的には清掃業務ですとか、チェックインの管理、それから苦情対応といった現地での対応が必要なものも含まれております。

この業務の一部については、再委託が可能となっております。後ほど、この再委託についても話が出てまいりますので、制度としては、こうなっているということを御理解いた

だければと思います。

地方において民泊が足りないという件ですけれども、実際、民泊をされようと思った方、それから民泊の開業のサポートなどをされている方から、結構声が上がっております。

地方部で民泊の管理業者が見つからずに、そもそも民泊を諦めてしまったとか、地方で民泊をやろうとしたとき、地方に管理業者がいなくて、それで都市部にはいらっしやるので、その都市部の管理業者に依頼をしようとする、手数料がかなり取られてしまうので、ちょっとそもそも経済合理性が成り立たないということで断念をされた方、それからサポートをしていらっしやる方などは、管理業者を探してあげただけけれども、やはり見つからなくて、自分でやれるものなら、本当は対応してあげたいといったような声もございます。

あと、徳島、下の例ですけれども、地方で空き家物件を活用して、地方創生に取り組んでいらっしやる方などからも、管理業者がいなくて、やはり空き家物件の民泊を活用できないというような声も聞こえております。

どういったことが起きているかと申しますと、この民泊のホストを始めようという方が、管理業者に依頼をしようとする、地方部にいないので、都市部の管理業者に頼まなければならないケースがかなりあります。

そういった場合、予約管理とか問い合わせ対応みたいな、オンラインで対応ができるものについては構わないけれども、現地での清掃業務みたいな、人が実際現地に行かないといけないものというのは対応できないので、受けられないと言われるケースがかなりあるようです。もしくは受けられるけれども、現地での業務は自分でやってくださいとあって、先ほど申しました再委託で依頼をしてきたホストに再び業務を戻すといったようなことが、実態として結構起きているようです。

空き家物件を使って、こうやりたいのに、結局、清掃を自分でやれと言われてしまうと、それができないから管理を委託しているのにというので困ってしまうというケースがございます。

高額な手数料を取られるというお話がありましたけれども、やはり現地で対応しようとする、スタッフが必要になると、もしくは出張で人を派遣しないといけなくなるといったようなことがありまして、例えば、月30万円程度の売上で、20万円ほど手数料を取られてしまう。その他、水道光熱費、経費を差し引くと、もう利益がほとんど残らないといったようなケースが、実際あるようでございます。

既に管理業の登録をしている事業者さんにもお話を聞いたところ、やはり現地での駆けつけ業務、そういう清掃業務みたいなものが、社員を現地で雇用しないといけなくなるので、かなりコストがかかってしまって、採算が取れないというケースが多いようです。

そのほか、秋田県の管理業者さんからお話を聞いたケースですけれども、新潟県のホストさんから秋田県の管理業者さんに御相談があったようでして、現地で見つからなかったもので、何とかしてくれないかということで依頼があったようです。

たまたま、そのホストさんが利用するアパートの大家さんが、自分が再委託を受けてもいいよと、清掃業務をやってもいいよということで受けてくださったので、このケースではうまくいったのですけれども、この管理業者さんいわく、この大家さんが名乗り出てくれないと、現地でコネクションもないので、再委託先を探すのが難しく、もし、この大家さんが名乗りでなければ断っていただろうなということだったようです。

再委託ができるということになっているのですけれども、実際には、やはり自分で再委託して、自分で清掃業務をやってくれと言われたり、地方に、その再委託をお願いできるコネクションもないので、なかなか難しいといったようなことで、うまく機能していない部分もあるという声を聞いております。

次に、そもそも、なぜ、管理業者が少ないのかという点ですけれども、これも大臣から少し御説明がありましたけれども、こちらに書いてありますような不動産の管理業務に関係するような資格、それから経験がないと、現状、管理業者として要件を満たさないということになっております。

ただ、不動産業者さんは、地方も含めてかなりいらっしゃると思います。実際、全国には35万社ほどいらっしゃるようなのですけれども、民泊の管理業に参入していらっしゃる方は、営業所も含めて3,000程度、法人数でいうと、もう少し少なくても2,400ぐらいだったと思いますけれども、営業所も含めてカウントしても0.8%程度しか不動産業の方は参入していないという実態がございます。

このわずか0.8%のうち7割が都市部に集中をしております。地方には本当にもう一桁しか管理業者さんがいらっしゃらないというようなところもあります。

その背景としてですが、民泊を実際にやろうとしたときに管理業者さんが見つからなくて、地元の不動産業者の方に、管理業の登録を受けて管理をやってくれないかと御相談をされた方がいらっしゃるのですけれども、不動産のビジネスモデルと比較して手間がかかる割に利益が少ない。実際、清掃業務、結構毎日のように行って清掃をして、手数料でせいぜい数千円とかになってしまうというようなものだとすると、やはり不動産業をされていらっしゃる方からすると、なかなか割に合わない仕事だなと思われてしまうというようなケースがあるのかなと思っております。

なかなか管理業者さんが増えないという課題もある中で、こういった管理業者さんを増やしていくために、我々の御提案としては、講習制度を設けることによって管理業者を増やしていくということができないかと思っております。現状、不動産管理に関する資格や経験がなくても、講習制度で必要な知識、技能を学ぶことによって、管理業として活躍できる方を増やしていくことをさせていただけないかと思っております。

駆け足になりましたが、御説明は以上になります。

○岩下座長 上山様、宮田様、どうもありがとうございました。

それでは、続いて、国土交通省の竹内参事官より、御説明をいただきたいと思っております。竹内参事官、よろしく願いいたします。

○竹内参事官 国土交通省の不動産・建設経済局で不動産管理業の担当参事官をしております、竹内でございます。今日は、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、資料に沿って御提案について御説明させていただきます。

住宅宿泊事業法による住宅宿泊管理業者について、まず、法令的な整理を御説明させていただきます。

住宅宿泊管理業者は、こちらにありますとおり、国土交通大臣の登録を受けて住宅宿泊管理を行う者を言います。

住宅宿泊管理業は、要は、住宅宿泊事業者から委託を受けて宿泊管理業務を行う事業を言うこととされています。

この住宅宿泊管理業務というのが下にございます。法5条から10条まで、先ほど御説明のありました衛生確保、安全確保、それから、外国人への快適性・利便性の確保、あるいは名簿の備付け、騒音防止など、必要事項の宿泊者への説明、それから苦情処理という5条から10条までの業務と、もう一つが、住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持・保全、これは、例えば、ドアやサッシの点検や修繕、あるいは鍵の管理、あるいは退室時の確認、そうした住宅として適切に管理されることを担保するための業務を言うこととされております。

そして、管理業者の義務でございます。

こちらは、住宅を民泊の用途に使うということで、類似する賃貸住宅の管理業あるいはマンション管理業と同じような一貫性のある義務を課しております。業務処理の原則、あと、誇大広告、不実告知の禁止、重要事項説明、書面の交付、それから定期報告、こうした住宅宿泊事業者あるいは物件のオーナーを保護するための義務を定めております。

それでは、続いてもう一枚、今回御提案いただいております住宅宿泊管理業者の登録要件について御説明させていただきます。

こちらは、住宅宿泊事業法の25条1項11号の登録の拒否事由の中に、必要な体制が整備されていない者として省令で定めるもの。その省令の中に、必要な体制が整備されていると認められないもの者、ちょっと否定形が多くて分かりにくいのですが、要は、必要な体制を求めています。

この必要な体制というのがガイドラインにあります。一番下です。

この要件における必要な体制というのが、まず、1つ目が契約実務を伴う業務、住宅の取引あるいは管理に関する契約実務を伴う業務に2年以上従事した者であること。

そして、2年以上の実務経験と同等の能力を有すると認められることとして、宅建士あるいはマンション管理の管理業務主任者、あるいは、いわゆる賃貸不動産経営管理士、そうした資格を持っていること、あるいは法人である場合は、そうした方を従業員で有している、あるいは宅建業の免許、マンション管理業務主任者の登録、賃貸借管理業者の登録を受けていることということを求めて、住宅として活用する場合に、適切な管理がなされるように、こうした要件を設けてコントロールしているというところでございます。

続きまして、住宅宿泊管理業者につきましては、登録に当たって、やはり不動産の管理に関する一定の知識や経験、これは、きちんと住宅ストックが管理されることが非常に重要だという考えのもと、こうした知識や経験を求めています。

一方で、例えば宅建業の免許とか登録といった免許や資格を有する場合というのを必須にしているわけではありませんで、取引または管理に関する2年以上の実務経験を有する場合にも登録ができるということにしております。

そして、御提案いただいた件について、私どもの検討の方向性を最後に御説明させていただきます。

まず、民泊は、観光旅客の宿泊需要だけではなくて、先ほど御説明いただきましたけれども、例えば、住宅の空きストックを活用していく、あるいは、適切な管理を担保していくという点からも重要だと考えています。

地方における宿泊管理業の担い手確保に関する御提案を踏まえまして、先ほど申し上げました住宅の取引や管理に関する2年以上の実務経験を、例えば、講習で代替するなどの具体的な方策を、今後、考えてまいりたいと考えております。

私からは、以上でございます。

○岩下座長 御説明、どうもありがとうございました。

それでは、これより、質疑応答に充てたいと思います。御発言を希望される方は挙手をお願いします。発言される場合はカメラオンで、御発言のとき以外はマイクをミュートにしておいていただくようお願いいたします。質疑応答は、合わせて50分程度です。

では、まず、挙手の順に井上専門委員、お願いいたします。

○井上専門委員 井上でございます。御説明ありがとうございます。

地方創生の観点からも、空き家活用という観点からも、民泊というのは大変大事なものだと思っております。国交省さんも前向きに検討されるということで、概ねいいのかなとは思っているのですが、ちょっと事実を確認させてください。JAVRさんが言われたような、例えば過疎地の古民家を改修して民泊に使いますという例はよくあるのですが、そういうところは、私も友人たちがいっぱいそういうことやっているのですけれども、皆さん大体簡易宿所としてやっている場合が多いようです。というのは、民泊業法ができたときに旅館業法が規制緩和されて、旅館業法の簡易宿所としてやるほうが、民泊としてやるよりもむしろ手間がないということのようです。

それで、集落の方々に管理を委託したりとか、そういうことをされている方もいますし、そういうやり方がむしろ過疎地などではできるのかなと思います。過疎地の集落などは住宅専用地域ではないと思いますので、住宅専用地域だから簡易宿所はできず民泊にしなくてはいけない、でも、そこには管理業者がいないので、管理業者の要件を規制緩和してほしいというのが、今回のお話だと思うのですけれども、それが実際どういう場所で起きているのかというのがなかなかイメージできていません。むしろ都市部でない、ということが起こらないのではないかなという感じがちょっとするのですけれども、そこはいか

がでしょうか。

以上です。

○岩下座長 御質問は宮田様にということですね。

○井上専門委員 はい。

○岩下座長 では、上山様、宮田様、今の御質問についていかがでしょうか。

○上山代表理事 上山でございます。

まず、今おっしゃることは、現実、そのような状況があるというのは、私たちもそう認識しております。

ですので、地方においては、簡易宿所、もしくは、この住宅宿泊事業法、どちらかを使うという運用になっているかと思えます。

ただ、やはり簡易宿所で運用する場合と、それから、住宅宿泊事業法を届出して運用していく場合、当然、ルールも違いますので、そもそもの登録であったり、届出のハードルが少し異なっているということもございます。

また、地方部においては、簡易宿所であれば、365日の運営が可能になります。ホテルと旅館と一緒にですから。

しかしながら、そこを別に望むわけではなくて、稼働率は半分もいけば十分でしょうというような、場合によっては、現在、一定の維持管理をする費用であったり、固定資産税であったり、もろもろがプラスアルファでいけば、もうそれでいいのだよという方々も、結構な数いらっしゃいますので、そういった方々が、住宅宿泊事業法でやってくださいといった場合においては、今回申し上げたような住宅宿泊管理業を担う方々がいらっしゃらないということになってしまっているのが現状かと思えます。

宮田さん、補足をお願いします。

○宮田代表取締役 私からも一点、事例を御説明させていただきます。

愛媛県の地方部に離島が幾つかあるのですが、そういったところだと、簡易宿所を取りたいと思っても、都市計画法上、簡易宿所の許可が下りないといったケースがあって、それで、民泊を選択せざるを得ないというような地域が実際あるというのを、私も実際に足を運んで見たケースがございます。

それで、簡易宿所で、民泊どちらでも選択できる場合は、もうその営業日数の関係ですとか、いろいろ実際必要な消防設備とかを、ホストの方が選択をされて有利なほうを選んでいらっしゃるというのは承知しております。

ただ、やはり簡易宿所になってしまうと、旅館業の資格を取ることになるのですが、そうすると宿泊の拒否ができないといったような話があったりして、例えば、民泊ですと、片手間的に自由に、空いたときに好きなだけお客さんを泊めて、気楽にやりたいというような、特に高齢の方とか、そういった方からすると、民泊のほうが、やはり、やりやすいといったようなケースもあるようでございます。

以上になります。

○岩下座長 ありがとうございます。

井上専門委員、いかがでしょうか。

○井上専門委員 簡易宿所の場合、全然、手間ではないと皆さん言っています。あと、週2日とか週3日とかの営業で、簡易宿所でやっている方もいらっしゃるの、そこは経営の自由はあるのかなと思います。むしろ、先ほどの離島で都市計画の網がかかっているか、できないと、そっちの規制のほうが問題のような気がするのですけれども、それは、どういう規制なのでしょう。

○岩下座長 宮田さん、お願いします。

○宮田代表取締役 すみません、ちょっと私も勉強不足で、定かではないのですが、お話を聞いた限りでは、市街化調整区域になっているため、保健所に簡易宿所の申請を相談に行っても許可が、まず下りないと言われるという話をお聞きしました。

○井上専門委員 分かりました。ちょっと事実の確認が必要だと思います。ありがとうございます。

○岩下座長 どうもありがとうございます。

では、続きまして、御手洗委員、お願いします。

○御手洗委員 お話しいただいてどうもありがとうございました。

まず、私の理解の確認なのですが、本件は、地方部で空き家活用のためにも民泊を広がっていきたくて考えているものの、現状の規制では、住宅宿泊管理業を担えるのが不動産会社に限定されていて、しかし、地方では不動産会社が少ないし、不動産会社にとっては、住宅宿泊管理業は採算が合わないの、受託してくれないところが多くて、よって地方で民泊が増えないと。

したがって、住宅宿泊管理業を受託できる事業者の要件を不動産会社だけではなく、より緩和してほしいという御要望だと、理解をいたしました。

それで、私のほうでも少し調べてみたのですが、先ほどの御要望の中にもあったお話ですが、そもそも不動産会社が地方に少ないということはないのではないかなと、思いました。先ほどのお話の中で不動産会社の法人数35万件というお話がありましたし、ほかのデータでも、2019年とかで12万件とか、かなり数字にばらつきがあるのは定義の差かと思いますが、それぐらいの数あると、データでは出ています。

全国のコンビニの店舗数が5万7000件ぐらいで推移していますから、それに比べても、まず、不動産会社の数はかなり多いのではないかなと思います。

これは直感的にも分かるなと思っておりまして、私が住んでいる気仙沼市は人口6万人弱ですが、不動産会社14件以上かな、少なくとも確認できただけで14件あるので、結構あるなという印象です。

先ほどのプレゼン、御要望の中にもありましたけれども、そうだとすると、不動産会社が地方に少ないことではなくて、不動産会社の中で住宅宿泊管理業を受託してくれるところが少ないということのほうが課題になっているのかなと。

ただ、何で受託しないかという理由が、先ほどのお話では、不動産会社にとって割が合わないからということだったかと思うのですけれども、不動産会社にとって割が合わないものは、誰にとっても割が合わないのではないのでしょうか。つまり、地方において、その地方の一部地域では、民泊というものは稼働日数も少ないので、もしくはエリア内の件数も少ないので、エコノミクスが合わない、住宅宿泊管理業をやっても採算が取れないのでやりたくないと思っているということなのかなと。

そうだとすると、住宅宿泊管理業を受託できる企業を不動産会社に限らないよう制約を緩和したところで、受託する企業が民間企業であるならば、結局採算があわず増えないままなのではなからうかと思うのですが、いかがでしょうか。

それから、先ほど井上専門委員がおっしゃられていた御意見に私も同意するところがございまして、地方では民泊ではなくて、結局、簡易宿所でやっているところも多いのではないかと思います。その場合、周りの知り合いなどがお世話し、いいよ、私が面倒を見るみたいに、お世話をしたりすることが多いと思うのです。

簡易宿所は住宅地とか市街化調整区域のためにできないということなのであるならば、そもそも、やはり見直すべきは、市町村の都市計画であったりとか、簡易宿所に関わる法律のほうであって、民泊の管理業者の要件を緩和したところで、地方の民泊がより広がるという効果は、あまり期待できないのではないかと思うのですけれども、いかがでしょうか。

○岩下座長 では、上山様、宮田様、御回答をお願いいたします。

○上山代表理事 まず1つ目の、いわゆる経済的に合わない、ですので、結局、不動産以外のところにも広げたとしても誰もやらないのではないですかというお話なのですけれども、先ほどの私どもの提案の中にも入れておりますように、例えばですが、既存の宿泊事業をやっているホテルであったり、旅館、そういった方々は、ほぼ同じ業務を日々やられています。かつ、フロントという、いわゆるお客様と接するところをお持ちのわけですから、既存の自分たちの、いわゆる施設を、当然、運営管理をされながら、いわゆる離れとして、そちらの宿泊施設、民泊を離れとして活用しましょうと。

ですので、チェックイン、チェックアウト、もしかして何かあったとき、また、場合によってはの駆けつけ要件もろもろは、実際、その地域の宿泊事業者さんが担うこと、場合によっては、先ほど来お話があった、そういった簡易宿所をやられている方々も、これもある意味旅館業の一部ですから、そういった方々が、その民泊の管理及び運営代行をするということであれば、ちょうど自分たちのやっている事業の延長線上ということになるので、これは合理があるかなと。

特に旅館においては、ロングステイができないようなビジネスモデルになっています。1泊2食ですずっと同じ料理を出されて、ずっといらっしゃる方はいませんので、そういう意味でいうと、泊食分離を進めるか、もしくはロングステイをするという顧客は、その離れのほうに行っていただきまして、時々温泉に入ってくださいとか、そんなのでもいいのではないかなと思っています。

実際、そういったことを各地域でやろうという流れが、今、起こりつつ、そういう要望は、有名な温泉地などからでも幾つか私どもは言われています。ですので、その辺りを緩和していただくことによって、実際の経済としても、また、地域の持続性を上げるという意味合いにおいても、私はプラスではないかなと思っています。

もう一つは、何でしたか、ごめんなさい。

○御手洗委員 今のポイントは、良く分かりました。

お話では、簡易宿所で運用したら良いのではないかと、エコノミクスのお話が出るのであれば、結局、エコノミクスは、稼働日数が上がったほうが回りやすくなるので、簡易宿所にすれば良いのではないかとという井上専門委員の御質問に対して、先ほど、住宅地でそれができないとか、市街化調整区域に当たり、それができないというお話があったかと思うのですけれども、だとすると、そちらのほうの見直しが必要ではないかなと思うのですけれども、いかがでしょうかということです。

○上山代表理事 そういった部分に関しては、今回の提案の中にも一応触れてはいるのですが、今回は特に地方部で、そして、管理業者ということに論点を絞りましたので、そういうお話になっています。

ですから、私どもとすれば、そういった市街化調整区域であったりとか、住宅地の専用地域であったりとか、そういったところでも本来は使っているものではないのですかねというのは、もともとの意見としては持っているわけなのですけれども、やはりそこに関しては、このルールが成立してきた過程というのがありますので、そこをいきなり一番難しいところからいくというよりは、ここからまずは御理解いただいて、少しずつ皆さんの御同意がいただければなというところは、正直あるかと思います。

○御手洗委員 分かりました。ありがとうございます。

最後に追加で確認なのですけれども、旅館さんが離れのように使われる、ロングステイのお客様に離れのように使われるとおっしゃられていましたけれども、それはエリアとしての、その地域としての戦略という意味であり、実際、旅館業者さんが、その空き家を取得するわけではなくて、それは、あくまで事業体としては別で、御紹介をする、そして管理をするという理解で合っていますか。

○上山代表理事 それは、それぞれの考え方があるようです。実際取得をすると、まずは取得をするというよりは、運営代行、オーナーさんがいらっしゃるって、管理運営代行からスタートしようということが、今、基本的にあります。

しかしながら、地域によっては、もう土地建物自体も取得をして、自分たちで運用するというのも、一応将来的な視野にも入っているということも聞いたりします。

○御手洗委員 分かりました。ありがとうございます。

建物を取得する、そして旅館の一部建物として使うということになると、民泊の領域を超えてくるのかなと思いますが。

○上山代表理事 その部分に関してはおっしゃるとおりで、そこは民泊の領域を超えて、

単なる旅館の別館ができるのではないかという話になるのは承知なのですが、ただ、いきなり皆さん、本来であったら空き家であったりとか、つぶれた廃屋になっている旅館をどうにかしてもらったほうが、地域的にもいいわけなので、取得するという事は不動産価値があるということになりますので、その間の部分で、実際、このお客様が泊まっていただけなのか、どれぐらい行くのかというのを、計画を見るとという意味合いでの民泊というのは十分あり得ると僕は思います。

○御手洗委員 分かりました。ありがとうございます。

○宮田代表取締役 すみません、私からも1点補足をよろしいでしょうか。

○岩下座長 お願いします。

○宮田代表取締役 地方に不動産会社が少ないという点、すみません、私の説明がたななかったせいかもしれませんが、誤解を与えてしまったようですが、地方に不動産会社が少ないとは我々も考えておりません。不動産会社さんが住宅宿泊管理業の登録をされないことが課題だと認識しております。

今、御指摘いただいた経済合理性の点についても、確かに民間事業者、企業であれば、おっしゃるとおり、その採算性から考えると、なかなか参入しにくいというところはあるかと思いますが、今回御提案させていただきました講習制度みたいなもので、例えば、民泊でホストをやっている個人の方ですとか、例えば、仕事をリタイアされた方なども、こういった講習を受けることで、管理業を営むことができるのであれば、必ずしもそれだけで生計を立てていくといったような方以外にも参入をしてくれる可能性があるのではないかとということで、経済合理性以外の点も含めて参入者が増えるのではないかと考えております。

○岩下座長 ありがとうございます。

続きまして、本城委員、お待たせいたしました。

○本城座長代理 よろしく願いいたします。

国土交通省の方に教えていただきたいことがあります。

住宅宿泊管理業者に必要な実務経験を講習で代替するということを検討されると、先ほどお話しいただきましたけれども、その講習がどんな内容で、どれぐらいの期間が必要なもので、どんなふうに学ぶということをイメージされているのかということをお教えもらえばと思います。

あと、もし宅建が、たしか5年に一度の更新だと思うのですが、同じように、この講習制度も何年に一度受けて更新という形をイメージされているかということをお教えもらえばと思います。

一方で、不動産管理の一定の知識や経験ということを求めていますけれども、何かお話を聞いていると、管理業者に必要なこと、担っていることというのは、不動産の管理以上のものも結構担っているのかなと思いましたので、そこら辺をどこまで講習に盛り込むことを検討されていくかということについて、教えてもらえばと思います。よろしくお願

します。

○岩下座長 竹内参事官、よろしくお願ひいたします。

○竹内参事官 ありがとうございます。

講習はどんなイメージなのかというお話です。これは、また、この後、まさに今後検討していくこととなりますけれども、今、住宅の取引あるいは管理に関する2年の実務経験というものを登録に求めています。

それを代替するに十分な、とはいって、過度の、あまり負担のならないような範囲で講習を作っていくのかなと思っています。

ですので、最低限ですけれども、不動産の管理に関する一定のカリキュラムを作るということをイメージしております。

それから、更新にするかどうかというのは、また、特に決まったことは考えていませんけれども、今後の検討にさせていただければと思います。

あと、講習の実施の方法、講習をどんなところに担ってもらうのかという話もありますけれども、私の個人的な考えを申し上げれば、やはり、手軽に受けていただく、例えば、eラーニングで講習を受けていただいて、効果測定で理解度を図るみたいな講習の仕方というのがあるかと思います。

私からは、以上です。

○岩下座長 ありがとうございます。

本城座長代理、いかがでしょうか。

○本城座長代理 ありがとうございます。

2年実務経験を講習で代替するという事は、結構その講習の質が大事かなと思っています。ですので、あまり質のよくない講習がたくさん行われて、レベルの低い管理業者が増えるということで、また民泊に規制がかかるということも避けたほうがいいのかと思っています。

あまり劣悪な民泊が増えないような形を講習でも担保していただければなと思っています。

ありがとうございます。

○岩下座長 ありがとうございます。

では、続きまして、竹内専門委員、お願ひいたします。

○竹内専門委員 ありがとうございます。竹内でございます。皆様、御説明いただきましてありがとうございます。

私も冒頭の井上専門委員と御手洗委員がおっしゃったように、かなりエコノミクスで引かかっている部分が非常に大きい中で、この規制を緩和したからといって、大幅に民泊が増加するということは、期待しづらいのかなと思う一方で、さはさりながら、こうした規制を撤廃することで、活発化する、活性化する地域経済というのが期待できるという側面もあると思っています。事例ベースのお話をお伺いしたので、データ等をお伺いして議

論するのが筋なのかもしれませんが、ただ、この規制をやっていることによる意義というものが、それほど見出せないということであれば、緩和をするというほうが、前向きなことなのかなと思ってお話を伺っておりました。

その中で、国土交通省様に今の本城座長代理に引き続きましての伺いなのですが、講習等で代替するということになりますと、それこそガイドラインですとか、そういったものの中身を早く作り始めたほうがよいのかなとも思っております。

そうした中で、誰が議論をして、そういう研修、講習の中身を作っていくのか、実態的に、どういう業務が発生するという、あるいはどういう、例えばフロント業務の知識が求められるか、実態を把握しておられる方たちに入っていて、実際的な講習の内容を作っていくということが非常に重要になると思いますので、その点、すぐにも動いていただいたほうがよろしいのかなと思うのですが、スケジュール感あるいはその講習を作っていくための仕組みとして、今のようなことを考えていらっしゃるかどうかをちょっとお聞かせいただけますでしょうか。

○岩下座長 御回答をお願いいたします。

○竹内参事官 ありがとうございます。

まず、私どもの考え方といたしまして、住宅宿泊管理業の登録を受けていただく際に、やはり一定の不動産管理に関する知識あるいは経験をお持ちいただくということは、これは、今回の見直しに当たっても重要だと思っております。

ただ、資格や経験の確認の仕方として、例えば、資格を持っているとか、あるいは一定以上の実務経験があるということだけではなくて、例えば、しっかりしたカリキュラム、講習を作れば、その実務経験を代替できるのではないかという考え方のもとに、今回検討の方向性をお示ししております。

具体的なカリキュラムですけれども、今、想定していますのは、私ども国土交通省が直営で講習するというよりは、一定の能力、要件を満たす講習機関の方に講習をデザインしていただくと。まさにどういった知識を、どういったカリキュラムで習得いただくのかというのは、そうした関係する団体の方々と一緒に検討していければと思います。

スケジュール感ですけれども、1つの目安として、今年度、どういった知識や経験が必要なのかということ特定し、そして、実際に講習するとすれば、カリキュラムの準備とか、様々なことが必要だと思えます。仮に講習をやっていたとした場合は、来年度から講習をスタートさせるというスケジュール感で考えております。

○岩下座長 竹内専門委員、よろしいでしょうか。

○竹内専門委員 ありがとうございます。

規制緩和による弊害というようなものをあまり想定しなくていいような規制緩和につきましては、ぜひスケジュール感を早めにしていただければと思っており、今、おっしゃっていただいたような来年度から実施というのは、非常に期待感を持って伺いました。どうぞ、よろしく願いいたします。

○岩下座長 ありがとうございます。

続きまして、青山専門委員、お願いいたします。

○青山専門委員 御説明ありがとうございます。

国交省の竹内さんにお聞きしたいと思います。

先ほど、上山さんが、新たな管理業の担い手として、既に民泊をやっているホストとか、旅館業の方とか、農泊協議会などという想定をされた方が出されたのですけれども、例えば農業をやっている農業法人とか、農産物直売所をやっている人とか、そういったところも除外せざるを得るのかどうかというのをお聞きしたいです。

地域産業活性化ワーキングなので、私はやはり地域にちゃんとお金が落ちるものにすべきだと思っていて、もちろん不動産の知識が要するという最低限はあると思うのですけれども、先ほど、不動産業としては今回の管理業は経済的に成り立たないという説明でしたが、農家はいろいろな仕事があるので、6次産業化の一環としてやるということもあるでしょうし、あと、お弁当の高齢者の宅配とか移動販売をやっている農業者などは、逆に、ついでと言ったらあれですけれども、清掃とか、見回りとか、苦情の駆けつけということもできると思うのですね。

そうなった場合に、講習制度に農業者が入ることの何か問題点とか、ちょっと厳しいなというようなところがあれば、教えていただければと思います。

○岩下座長 御回答をお願いいたします。

○竹内参事官 ありがとうございます。

今の住宅宿泊管理業の登録要件も、よく不動産業縛りというように捉えられていると思いますし、現実の世界でも比較的不動産業者の方が担い手になっていると思います。

ただ、2年の実務経験を持っている方を従業員として置いておけば、現在の制度でも特に業種の縛りというのは、そんな厳格なものはありません。

私ども、例えば、いろいろな地方で言うと、今、御指摘のありました農業者の方とか、あるいは旅館業の方とか様々なプレイヤーの方が、住宅宿泊管理業を担う可能性を有していると考えています。

私どもとしては、しっかりと知識経験を身につけていただいて、そして業務を的確に遂行する体制を有していただくということは大事だと考えています。そうした要件を満たす限り、様々な方々に参入いただくことは、むしろ差し支えないですし、地方の民泊拡大をしていく上では、我々としても応援していきたいと、担い手確保、幅広い方に参入いただければと思っています。

○青山専門委員 ありがとうございます。

一定の知識ですとか、講習のしっかりした受講というのは必要だと思いますが、いろいろな業種の方、農業農村に立脚している方に、ぜひ知らせていただくような形で講習をやっていただければと思っています。ありがとうございます。

○岩下座長 ありがとうございます。

続いて、ちょっと佐藤委員に待っていただいて、井上専門委員からチャットで情報が共有されているかと思います。この論点は、なかなか重要な論点だと思いますので、先ほどの井上専門委員の議論の続きというところで、井上専門委員に議事録を残す観点から内容について読み上げていただいた上で、適宜御発言をいただきたいと思います。その上で、若干巻き戻して議論をさせていただきたいと思います。

○井上専門委員 ありがとうございます。

青山専門委員の言われた、地方にとってちゃんと役に立つというのは、とても大事なことだと思っています。

それで、論点が、今、地方になっているのですけれども、本当に地方なのかというのは、私が確認したいところでごさいます。先ほど市街化調整区域では、簡易宿所はできないとおっしゃっていましたが、そもそも市街化調整区域は住宅が規制されている場所なので、そこでは民泊もできないというのが原則ですね。

ただ、ここは、運用として自治体が農家民泊などを進めて農業地域を振興させていこうみたいな政策を取っているところであれば、運用的に、そこを認められているところはあるようです。

ですから、簡易宿所は市街化調整区域でできないけれども、民泊はできるので、地方振興のために民泊の規制緩和が必要だという言い方は、ちょっと違うのではないかなと思います。

もし、やはり地方とか過疎地とか、そういうところではなくて、都市部でももう少し柔軟な対応ができるようにしたいというのが真意であれば、そういう旨で議論をすべきだと思います。地方を、ある種の大義名分にしながら地方の実態ではない、実態とはそぐわないことを進めるというような形になってしまっただけは、よろしくないかと思うので、そこは論点を明確にすべきだと思います。

それと、小さな宿をやっている人たちが、今、日本まちやど協会というのを作っています。彼らは町とか、地域とかと持続可能な形で付き合いながらやっていこうという方たちの集まりで、小さな宿ばかりです。

この方たちが、本当にこの民泊制度でどこが困っているのか、あるいは旅館業法的に何が困っていることがないかというのを聞いてみるというのも、公平な議論をする上では大事なかなと思いました。

以上です。

○岩下座長 ありがとうございます。

本件については、もともと愛媛県の事例に言及された宮田さんのほうから、もし何か事実関係等で御存じのことがあれば、御発言いただけますか。

○宮田代表取締役 すみません、私もそのヒアリングでお聞きした話をそのままお伝えしてしまって、十分な事実関係が確認できていなかったことを、まず、お詫びいたします。

実際、愛媛の離島の方にお話を聞いた際には、簡易宿所を始めようと思って古民家を改

装していたところ、自治体と相談をすると、簡易宿所の許可は出せないということで、民泊であれば何かできそうだということで、実際、もう消防とかとも話をして準備をしていて、民泊を始める予定だということでお話を伺っていたので、簡易宿所はできないけれども、民泊はできると理解をしておりました。

御指摘いただいたとおり、農家民泊などを政策として進めている自治体であれば、例外的に認める運用しているというのを御指摘いただきましたけれども、実際その地域は、ミカン農家さんが幾つかいらっしゃるの、もしかすると、そういったことで民泊であればオーケーという運用をされていらっしゃるのかなと、すみません、これも私の推測になりますが、思った次第であります。

あと、井上専門委員から御指摘いただきました、都市部で管理業を増やしたいのではないかというお話ですけれども、我々、そういった思いは全くございませんで、まさに地方で足りないという声を、いろいろなホストさんとかから聞いたので、今回御提案をさせていただいているというのが背景でございます。

先ほど愛媛の離島の話をしていただきましたけれども、そのほかにも徳島の方ですとか、三重の南のほうの、なかなか交通の便が悪いところ、そういったところなどのホストさん、それから、旅館業を営んでいらっしゃる方からも、地域に民泊を増やすことで、地域全体の宿泊地域みたいなこととして盛り上げていきたいのだけれども、なかなか管理業者さんがいなくて困っているというお話を聞いております。

都市部は、既に管理業者さんは、かなりの数いらっしゃって、規制緩和をする、しないにかかわらず、もうかなりの数がいらっしゃるの、規制緩和をしたからといって、何か都市部で、いいことが起きるかという、そんなにはないのではないかと我々は思っております。

以上になります。

○岩下座長 ありがとうございます。

井上専門委員、本件、なかなか担当官庁を含めて、いろいろ多岐にわたっているところもあって、ちょっとこの場で結論を出すのは難しいかもしれませんが。

○井上専門委員 そうですね、結論は出なくて全然結構です。

ただ、やはり、簡易宿所、結構、民泊を検討した人たちが、簡易宿所のほうが楽だからといって、そういう形で、地方でやっている方が多いので、本当に民泊の何が困っているのかなというのを、きちんと道筋を確認した上で進めていくほうが重要かなと思っています。

以上です。

○岩下座長 本件については、また、関連する規制当局をさらに拡大して、事務局のほうでちょっと調整をしていただく必要があるかもしれませんね。

これについては、きちんと井上専門委員のチャットを記録に残すこととさせていただきます。

すみません、中断をしてしまいました。佐藤委員、御発言をお願いいたします。

○佐藤委員 よろしくをお願いいたします。

今の議論にも関わるのですけれども、自治体はどういうスタンスなのかなという気がして、まさに地方創生も、空き家対策も、自治体にとっては、やはり喫緊の課題でありまして、ただ、私もちょっと調べたのですけれども、やはり市街化調整区域では、原則、民泊はできないはずなのです。ましてや、家主の不在は駄目なはずなので、恐らく、これは運用で何か対応している自治体もあるかもしれないので、この辺りは、自治体はどんなふうな問題意識を持っているのかということについて、もし、宮田様の辺りで御存じでしたら、教えていただきたいということ。

あと、不動産がなかなか薄利、利益が上がらないので、地方の不動産業者がなかなか参入したがるらないというのも、これもただ、不動産のビジネスモデルも、これからは家売るというところから、やはりストックを管理するというところに多分シフトさせなくてはいけないはずなので、特に、申し訳ないけれども、地方ではだんだん売る家はなくなっていくはずなので、ストック管理という観点から見れば、実はこういう管理業は、彼らにとってみても、これから重要な生業になるのではないかと思うのですけれども、こうなると、ちょっと話が大きくなってしまいますのですけれども、もし国交省さんのほうで、何かコメントがあれば、よろしくお願いします。

以上です。

○岩下座長 上山様、宮田様及び国交省さん、順番をお願いいたします。

○上山代表理事 上山でございます。

まず、自治体のお立場は、今、御指摘されたように、それこそ本当に喫緊の課題として、空き家問題を中心に対応しなければいけないというスタンスにいますので、そこで宿泊事業をやって、それが将来的に、2拠点居住、移住につながるのであるならば、ぜひというのが基本的な考え方にあります。

それを、今度、地域によって民泊ができる、できないというのは、地方においては、都心部のかなり調整された地域での展開ではなくて、地方においては、先ほど来おっしゃるように、実際、運営する側、運営そのものに関しては、地方においては、簡易宿所であったり、それから住宅宿泊事業法、両方ある程度できるような環境だとは思っています。

ただ、それをどなたに委託するのかという、運用の代行をするという部分に関して、その業種の縛りがあるということなのですけれども、そこに関して自治体さんは、こういったことを、なかなか御存じではないということも現状かなと、そもそも知らなかったというのが現状ではないかなと思います。

そこは、例えば、こういった許認可をとるか登録をするところは、保健所の方々にやっていただくわけですけれども、地方に行けば行くほど、案件数が少ないということもあって、なかなかアップデートされない。その考え方とかやり方とかということも、1つ地域の中で、広がらない部分の1つにあるのかなとは思いますが、繰り返しますが、その受託

をする事業者が少ないというところが、特にホームステイ型はどうでもなるのですけれども、いわゆる一棟ものに関しては問題があるかなと思っています。

宮田さん、追加、修正をお願いします。

○宮田代表取締役 すみません、私からは特にございませんが、大屋さん、補足はありますでしょうか。

○大屋本部長 Airbnb Japanの公共政策本部の大屋でございます。

今の御質問のところ、自治体のことと、空き家のストックの点についてコメントをさせていただきたいと思います。

自治体のほうですが、上山さんからもお話があったとおり、規制側は都道府県の保健所、保健所設置市であればそうですが、地方部はほとんど都道府県の保健所さんが、そこを御覧になっています。

一方で、都市計画とか、まちづくりを考えていらっしゃるのは市町村になりますので、実は、そこは空き家を考えなくてはという方たちが、民泊を活用して、そこでの定住人口の促進だとかというところまでは、まだアイデアが及んでいないという事例が非常に多いのかなと思っています。

一方で、やはり民泊が最初に普及をしたときに、これは、いわゆる観光公害を想起するようなことが起きるのではないかということで、かなりきつめに、とにかく、民泊が参入できないようにしておこうということで、条例だけではなくて、その先の要綱だとか、窓口業務においてもかなり保守的な運営をされているということも、自治体さんの中では起こってきたかなと思っていますので、この辺りが非常に難しいハードルになっているかなと思っています。

空き家の活用のほうですが、やはり実家が空き家になっていますよとか、皆さん何か思いを持っていて、ただ手放さざるを得ない、朽ち果てていくという中では、住宅のまま置いておきたいのだけれども、やはり修繕費等々かかってくるころは、何か経済行為で賄いたいということをお考えなっている場合、簡易宿所で、儲かるのであれば、簡易宿所一択で進めるということもあるのですが、いずれ住宅に戻したいということであれば、そもそも建物の用途を変えてしまうということになってしまいます。

それから、構造的に簡易宿所が取れていればラッキーということなのですが、やはり住宅として建てているものですから、必ずしも簡易宿所というのが、構造上、もう許さないと、簡易宿所は、下の土地の問題と、建物の問題と、それから投資の問題ということが、それぞれ別々にございますので、住宅宿泊事業のいいところは、あくまで、おうちとして、中長期には置いておきたいものですよと。

ただ、今、では、この先向こう5年は住宅宿泊事業で修繕費等々を賄っていこうよというようなこと、それから賃貸で入ってくれる人がいるのであれば、住宅宿泊事業を休みにして賃貸に戻しましょうと。建物としては住宅として維持をしていくわけですから、そこが比較的出入りがやりやすいというところで、住宅のストックとしてキープをしていくと

いうところが住宅宿泊事業の大事なポイントであって、経済行為だけでいうと、もちろん簡易宿所ということになると思うのですが、少し違うアングルもあるのかなと思っております。

以上です。

○岩下座長 ありがとうございます。

すみません、ちょっと私のマネジメントが悪くて、時間がもう徐々になくなってまいりましたので、これからの質問、若干短めをお願いします。今日は20分でお尻が切れておりますので、どうぞよろしくをお願いします。

では、林専門委員からお願いします。

○林専門委員 ありがとうございます。

民泊の促進については、数々問題があるところを、今回は、その管理についての点だけに絞ってということで、意見と質問をさせていただきます。

既に国交省の竹内参事官から今年度中にガイドラインを改定して、講習を開始するという前向きなお約束をいただきましたこと、感謝申し上げます。ガイドラインのこの見直しの方向性と講習の内容について、先ほど竹内参事官から一定の不動産業に関する知識を得ていただくというお言葉があったと思うので、1点確認したいと思います。

国交省の資料2の3ページに、ガイドラインで書かれております、契約実務を伴う業務2年従事者または宅建取引士や管理業務主任者の登録を要件とするという、この根拠は、いずれもガイドラインであります。しかし、その根拠となる住宅宿泊法25条で、国交大臣の登録拒否事項として挙げられている11号というのは、「住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていないものとして、国土交通省令で定めるもの」というだけでして、ここで求められている「必要な体制」というのは、法律5条から10条に言う、いわばマンションの管理人の業務に近いようなものであって、不動産の取引業ではありませんし、ましてや、法律では、この管理業者に資格要件は要求しておりません。

よって、この資料2の3ページに書かれているガイドラインで掲げた2年実務要件とか、資格要件を要求する法律上の根拠はないのではないかと思います。今年度中にガイドラインを改正して、このような部分の法律の根拠がないような規制は廃止して、法律が求めている必要な体制については、講習による代替をすべきではないかと思います。

この点について、国交省から御意見を伺えればと思います。

○岩下座長 竹内参事官、よろしくをお願いします。

○竹内参事官 ありがとうございます。

今の御指摘、3ページにお示しをしております、この法律あるいは省令で、あるいはガイドラインで言っていることというのは、必要な体制があるかどうかという点でございます。

それで、ガイドラインの体制の中に、ある一定の要件を満たす方を入れている、あるいはある一定の要件を満たす業者であることを求めるという形になっています。

そもそもこういったガイドライン、通知で、その規制の実質的な要件を定めるということについて様々な御意見があるかと思えます。

現在のところ、まずはガイドラインを前提として、できれば、その担い手確保という御提案に対して、早めに答えを出すことができればなど考えているところでありまして、今のところ、ガイドラインそのものを廃止、例えば、省令、法令レベルに引き上げるとか、そうしたことは私どもとしては、念頭に置いていない、想定していないところでございます。

○林専門委員　そういうことではなく、むしろ、今、挙げられているものが、こういう人がその要件を満たすという、その例示列举であればともかく、これが、こういうものでなければならないと定めるものであると、それは法律の根拠がないのではないかということです。今回、仮にこのガイドライン記載の要件を残すのであれば、これらに加えて、講習を受けた人も、これに「必要な体制」として認められますよという形で広げていただくということであればよろしいのではないかと思います。

以上です。ただ、現状、ガイドラインが必要要件のような運用になってしまっているの、それは問題であるということでございます。よろしく申し上げます。

○岩下座長　ありがとうございました。

続きまして、夏野議長、お願いいたします。

○夏野議長　ありがとうございました。

今の林専門委員の話に関連するのですけれども、この住宅宿泊管理業者の登録ができる人というのが、管理業務主任者とか賃貸不動産経営管理士の登録を受けている者は理解できるのですけれども、宅地建物取引士の登録を受けている者というのが入っているのですけれども、そもそも宅建の資格で、もちろん不動産管理についても試験は出ているかもしれませんが、實際上、宅建の資格でやっている不動産業者に、ほとんど清掃をやったりとか、住宅管理をやったりするノウハウも、もともと全くないと思うのですけれども、この2年間の、いわゆる実務経験というのは、別に不動産会社であれば、宅建の、要は不動産取引やっているほうでもいいということであれば、そもそも講習をやっても、やらなくても、もともとノウハウのない人が、結局、住宅宿泊管理業者の登録ができるようになってしまっているのではないかという危惧を私はちょっと持っています。

ですので、実態として、宅建の登録を受けている者から住宅宿泊管理業者の登録がどれぐらい出ている、しかもその宅建業者が、賃貸住宅管理業務を一切やったことがない、とにかく取引しかやったことのない人がどれぐらい実は、この住宅宿泊管理業者をやっているのかというのを、ぜひ調べていただいた上で、その講習が、どれぐらいのレベルの講習が必要なのかというのを考えていただきたいなど。

一部住宅宿泊管理業者の質が悪くなると困るという話ありましたが、試験を難しくしたりして、あるいは資格があるからといってクオリティが高いということは全くないと思うので、ぜひその辺の見解、もし今データがなければ、今どういうふうに把握されているの

かをお聞かせください。

以上です。

○岩下座長 これは、国交省さんに質問ということで、よろしいですか。

○夏野議長 はい、そうです。

○岩下座長 では、竹内参事官、お願いいたします。

○竹内参事官 ありがとうございます。

住宅宿泊管理業者については、例えば、宅建業者とか、あるいは賃貸住宅管理業者みたいに、例えば、管理業務主任者に説明させなさいとか、そこまでの厳密な資格要件というのは、実はございません。住宅宿泊管理業という業務の性質に照らして、2年以上の実務経験で代替できるとしているように、宅建業ほどの、あるいは賃貸住宅管理業ほどの知識能力あるいは経験というのを求めているというものが、現在の制度の立てつけです。

それで、宅建士、取引しかなしないのに、何で住宅宿泊管理業者の要件を満たすのかという点でございますけれども、実際、宅建士の方、宅建の試験などでいいますと、例えば、建築基準法に関する知識などを問われています、ですので、私どもとしては、宅建士の方にも、住宅宿泊管理業者として必要な体制に十分な知識、経験を有していると判断しております。

また、今後、講習でどう代替するかという話にも関連しますけれども、先ほど、なるべく御負担のそんなに多くない形で、そして、しっかり業務ができるようにという視点、これも、やはりあまり住宅宿泊管理業者に必要にして、十分なレベルの講習にしていこうことを考えて申し上げたものでございます。

ちなみに、資格ごとの登録数です。今、4月21日時点で申しますと、いわゆる2年以上の実務経験で登録している方1,088、それから宅建業法の資格1,287、賃貸住宅の管理業務163、マンション管理業務43でございます。

○岩下座長 ありがとうございます。

夏野議長、いかがでしょうか。

○夏野議長 ちょっと、僕の質問は、宅建の、いわゆる建築基準法上の知識とかは、もちろん契約のときには必要かもしれませんが、あるいはチェックするのには必要かもしれませんが、実際に、いわゆる住宅宿泊管理をしていく、オペレーションをしていくことには何の参考にもならないと思うのです。

言いたいことは、宅建の資格を持っている人は、住宅宿泊管理業者の登録ができてしまうということは、ざるなのではないかと、つまり、関連する知識はあるのでしょうかけれども、例えば、2年間の実務経験というのは、何の実務経験のことをおっしゃっているのですか、宅建業者としての実務経験なのですか、それとも管理の実務経験なのですか。

○岩下座長 いかがでしょう。

○竹内参事官 要は住宅の取引又は管理・・・

○夏野議長 ですから、不動産取引の実務経験が2年あっても、住宅宿泊管理業はできな

と思うのですよ、結局、誰かに丸投げすることになるような気がするのですけれども、そういう実態は把握されているのでしょうか。

○竹内参事官 少なくとも、今、現行の要件で特段、支障が生じているとは認識しておりません。

○夏野議長 とうか、結局、すごく要件を緩和しても、恐らく問題は起きないというような印象を受けますが、ぜひ、その実態も調査していただければと、つまり、結局再委託で、間を通していただければ、その間を通していただければお金が余計にかかっているわけで、手間暇もかかっているだけで、あまりクオリティの向上、実際上の運営管理の向上にあまりつながらないような印象も受けましたので、ぜひその実態を、再委託の実態とかを、ぜひ調べていただければと思います。

以上です。

○岩下座長 ありがとうございます。

小針専門委員、クイックをお願いします。

○小針専門委員 御説明ありがとうございます。

今回、住宅ということで、先ほど話にもありましたけれども、住宅としての資産をきちんと管理する、そのためにどうするのかということと、その上で、管理業務としてどういう人が、どういうことができていると、その業をやる人として適切なのかということとを少し整理した上で考えたほうがいいと思います。住宅の管理は、所有者の責任の部分、もともと委託する前の、住宅宿泊事業者の責任もあると思いますし、それぞれの人に応じて何が必要なのかということを検討した上で、この見直しの方向はそれでいいと思いますので、御検討を進めていただければと思います。よろしくをお願いします。

○岩下座長 ありがとうございます。

今のはコメントということで、今後の参考とさせていただきたいと思います。

では、落合専門委員、よろしくお願いたします。

○落合専門委員 ありがとうございます。

私のほうから何点かございます。1つが、私、前回の投資等ワーキングで議論に参加していたこともございまして、その際に議論させていただいた内容として、前回の実施計画にも書いていただいたところとして、厚労省さんと観光庁さんのほうに民泊を始めやすいように申請手続の簡素化であったりとか、書類の簡素化、合理化を図るというようなことを書かせていただいたことがありました。その後、1年程度経っていることがございますので、本日は御出席されているのは、観光庁さんだと思うのですが、その後の状況がどうなっているかを伺いたいというのが1つ目でございます。

2つ目が、議論を伺っている中で、簡易宿所と住宅宿泊事業との関係で、どちらを進行するのが適切なのかは、いろいろ御意見があるとは思いますが。その中で、本日の御提案者の皆様としては、それぞれニーズが違うので、両方ともそれぞれ改善できるタイミングで改善していただきたいという、何かこういうことをおっしゃっていただいたということで

いいのかということです。殊さら今回の提案だけに寄せたいわけではなくて、今回は、住宅宿泊事業にこういう提案のチャンスがあったので、こういう議論になっていることでもいいのかということです。

第3点として、先ほど林専門委員がおっしゃっていただいたのは全くそのとおりと考えております。中身としては、夏野議長がおっしゃっていただいたように、経験がマッチしていないのではないかと思いますので、どちらかというとな旅館業であったりとか、住宅宿泊事業を過去に運営したことがある方のほうが、よほど適切な経験を持っておられると思われる。これは、さっきの2つのタイプの業態のどちらで民泊を推進するかはともかくとして、管理をできるだけ適切な能力を有する方に担当いただいたほうがマッチするだろうということは、これは関係なく検討されるべきことのように思われます。そういった視点や、もしくは地元にお金を落とせるようにするという意味で、DMOだったり、そういうのをやっている方も考えられるように思われます。都会の業者に金を落とすとしてもしょうがないということは、多分、これだけで進むかどうかというのは別の論点で、なるべく地元にお金を落とせるようにする仕組みという意味でも整備が大事なのではないかと思いますので、そういった観点で御検討をいただけないかということが第3点目です。

以上でございます。

○岩下座長 ありがとうございます。

では、第1点目の点について、観光庁さんから、すみません、時間が限られておりますので、クイックをお願いします。

○牧田室長 観光庁の牧田と申します。

落合専門委員のほうから御指摘がありました、本日は管理業のほうでやられておりますけれども、昨年は特に届出、まさに住宅宿泊事業そのものをやれる皆さんが、簡素にできるようにということで御指摘を賜ってございました。

昨年度に実施したことといたしまして、民泊制度運営システムというものを我々は運営しておりますけれども、その機能におきまして、届出書について申請事項を入力後、電子ファイルを追加的にアップロードせずに、直接入力したものが、そのまま届出様式として提出可能になるといったことですか、欠格事由に該当しないという誓約書や安全の措置に関するチェックリストの添付をわざわざ求めるではなくて、確認したことをチェックボックスにチェックしてもらえばいいといったシステム改修を行っております。

少しずつではありますけれども、こういったことで、可能な限り、住宅宿泊事業をこれからやりたいといった方が、効率的に届出ができるようにということで改善しているところです。

引き続き、住宅宿泊事業をやりたいといったような業界の皆さんも含め、意見を賜りながら改善をしていきたいと考えております。

以上になります。

○岩下座長 ありがとうございます。

落合専門委員、あとは上山さん、宮田さんへの御質問ですか。

○落合専門委員 そうですね、あと最後は、国交省さんです。

○岩下座長 では、皆さん、それぞれ本当に一言ずつぐらいでコメントをいただけますか。

○上山代表理事 宮田さん、お願いします。

○宮田代表取締役 ごめんなさい、時間がない中で、もう一度、質問の趣旨を確認させていただきます。

○落合専門委員 簡易宿所と、本日議論をしていた住宅宿泊事業と、どちらのほうにより推進に資するののかというのは、いろいろな議論があるということではあります。このため、判断がつかない部分はあると思うのですが、ただ、それぞれ需要者や、ニーズが異なるということがあるので、どちらのほうもそれぞれ議論を進められるタイミングで進めたいということの良いかということ。今回は、住宅宿泊事業のほうで、機会があったので、そういう形で御提案されていると理解して宜しいかどうかということ。です。

○宮田代表取締役 おっしゃるとおりの御理解で、そのとおりです。

それで、去年もこのプレゼンをさせていただいたのですけれども、まさにその旅館業法とか住宅宿泊事業法とか特区民泊とか似たような制度が結構乱立をしていて、混乱をしているというのがありますので、こういったところも抜本的に将来的には見直していくべきではないかと思っておりますが、まずは、今回は、御指摘のと通りの理解で結構でございます。

○岩下座長 ありがとうございます。

国交省の竹内参事官、この質問に対してのコメントをお願いいたします。

○竹内参事官 今後また引き続き検討していきたいと思えます。

○岩下座長 落合専門委員、よろしいですか。

それでは、所定の時間になってしまいましたので、クイックに、こちらも総括させていただきます。

本日は、国土交通省様から業界さんからの御要望を受けて、講習制度の新設など、具体的な方策を検討していくということ、これ自体は、当然、規制緩和のわけですから、前向きな対応ということで、その方針を示していただいたということだと思います。

その上で、今後かなりクイックな検討体制と、それからスケジュールでやっていただくということもコメントしていただきましたので、まず、この件については、ぜひ、それはそれでベターオフでございますので、進めていただきたいと思います。

私自身は、Airbnbが当時から、あれがユニコーンになったということも含めて考えると、日本であまりに複雑怪奇な規制があるので、結果として日本でユニコーンが生まれないのではないかという問題は、これは非常に切実な問題としてあると思うのですよ。

ただ、これは一朝一夕には解決しませんので、今回のようなところでちょっとずつ直していきながら、いずれは抜本的に、やはり本来不要な規制は撤廃するというのが、規制改革の原則でございます。今ある仕組みがせつかくあるので、それを使っていこうというの

もよく分かるのですけれども、とりわけ、今日の議論で、管理業者の担い手の問題について、規制があるがゆえにと、それは非常に悲しい事実だと思います。様々な選択肢を設けて地域を活性化してくのは非常に大事ですので、そのために、もし、規制が邪魔をしていることがあるとすれば、それは、ぜひ皆が知恵を集めて、それを良い方向に変えていくことが必要であろうと思います。

また、観光庁さんにおかれても、こういったこと全体の、民泊に必要な申請の簡素化等の具体的な対策がきちんとされているという話でございました。これも、ぜひ引き続き対応をお願いしたいと思います。

それでは、第1の議論は、これにて終了したいと思います。住宅宿泊協会、シェアリングエコノミー協会、国土交通省、観光庁の皆様、誠にありがとうございました。これにて退室いただいて結構でございます。

ありがとうございました。

(議題1 関係者退室)

○岩下座長 本当に時間がなくて押し過ぎてしまって恐縮ですが、議論2の規制改革ホットラインの対処方針に移ります。

事務局からの説明をお願いいたします。

○川村参事官 今回、令和4年2月3日から令和4年2月28日までの期間に回答があった提案について、資料3のとおり、処理方針案を作成いたしました。こちらは、企業による農地の直接所有の要件緩和ということで、△という形にさせていただいております。

こちらは、日本商工会議所さんからの御提案でございまして、養父市の特区に関するものでございます。

こちらは、現在、特例制度のニーズと問題点の調査ということについて実施をしているところでございますので、そういった事実関係を確認した上で御判断いただくということで、いかがかと考えております。

私のほうからは、以上でございます。

○岩下座長 ただいまの事務局説明及び資料3の、養父市のいろいろな規制、地域特区で規制緩和をしている案件の話ですが、これの処理方針についての御意見などございますでしょうか。

よろしいですか。では、内容について、このまま進めさせていただいてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、資料3のとおり規制改革ホットライン処理方針を決定させていただきます。

それでは、本日の議論は、これにて終了させていただきます。