



京都市ルールに手探りガイド

住宅宿泊事業法(民泊新法)施行が1カ月後に迫る中、京都市では開業希望者から窓口への問い合わせが相次ぐ一方で、書類提出はわずか6件、届け出受理はゼロというギャップが生じている。厳しい市の独自ルールを前に手探りの業者らが多いとみられるが、国際観光都市・京都の潜在的な民泊需要は大きく、周辺住民の暮らしに悪影響を与える可能性がある「家主不在型」の動きが注目される。

民泊新法 施行1カ月前

5月中旬。市が中京区の民間ビルに設けた届け出窓口には、民泊開業を希望する市民や事業者が次々に訪れた。東山区で民泊を計画中の男性(43)は「今日で窓口訪問は5回目。やと必要書類をすべて提出してきた」と話した。消防による実地調査や多くの書類などが必要で、この男性は準備開始から2カ月かかったという。

事務手続きの多さが書類提出に至る業者がまた少ないことの一因になっているとみられるが、市はビジネス志向が強い家主不在型の開業希望者が手探りの状況にあると分析する。書類が提出された6件はすべて、国際交流などを期待する家主居住型だった。窓口での相談内容も現状では家主不在型の方が少ない。

家主不在型の開業には、物件管理を手がける事業者の確保が不可欠で、同事業者は国土交通省に登録する必要がある。しかし、民泊新法施行の6月15日時点で登録予定の管理事業者は全国で156、京都市内は15にとどまっ

「家主不在型」の動き注目

いた。市内のホテル客室数の伸びも著しい。2020年には1万室以上の供給過多になるとする民間調査結果もあり、市は「民泊開業の動機が薄れつつあるのではないかと(医療衛生推進室)と推測する。

だが、6月15日が近づくにつれ、届け出が相次ぐ可能性がある。

不動産会社「エリッツ」(下京区)は、自社が所有する同区の賃貸マンションの棟の約40室で家主不在型の民泊営業を計画しているという。加えて、オーナーから管理委託している賃貸マンションや一戸建て住宅での民泊展開も支援していく方針だ。

市は、家主不在型の民泊に関して周辺住民や宿泊客の安心安全に神経を遣わらせ、苦情があった時や緊急時に現地対応する管理者を10分以内で駆け付けられる場所に配置するよう独自ルールで義務づけた。

国の管理事業者に登録予定のエリッツはこの駆け付け要件を満たすため、展開する民泊物件に近い自社店舗にスタッフを配置する予定。担当者は「市内30店舗のネットワークを生かして、空き室の解消や有効な資産活用を後押ししたい」と意気込む。

ただ京都市内で営業する民泊は、旅館業法に基づく簡易宿所と比べ、施設整備のコストが軽くなく、手続きの手間もかかる。不動産業界には「ビジネスとして成り立ちにくい民泊を諦め、365日営業できる簡易宿所に方向転換する人が増えるのではないかと」の見方もある。(相見昌範)