個人が行う民泊に関する所得税法上の諸問題

松岡克俊

税 務 大 字 校 研 究 部 教 授

論文の内容については、すべて執筆者の個人的見解 であり、税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所 等の公式見解を示すものではありません。

# 要約

### 1 研究の目的(問題の所在)

近年、民泊に関して、テレビや新聞等で見聞きすることが多くなった。民 泊は、訪日外国人観光客の増加に伴う国内宿泊施設の不足問題や空き家問題 の解決策として期待されており、2020年の東京オリンピックや2025年大阪 万博開催に向け、更なる拡大が見込まれている。

一方、民泊を巡っては、利用者と地域住民等との騒音やゴミ等を巡るトラブルや違法民泊など対処すべき問題も増加してきている。

これを受け、政府は 2013 年 12 月に国家戦略特区法に基づく旅館業法の特例措置として、いわゆる「特区民泊」を制定した。更に 2015 年 11 月には「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」を立ち上げ、民泊に係る新たなルール作りを進め、住宅宿泊事業法(民泊新法)が 2017 年通常国会において成立、2018 年 6 月 15 日に施行された。

こうした中、国税庁においても 2018 年 6 月 13 日付で「住宅宿泊事業法に 規定する住宅宿泊事業により生じる所得の課税関係等ついて(情報)」(庁情報)を国税庁ホームページに掲載し、民泊から生じる所得の区分や必要経費 の範囲等について一定の税務上の取扱いが納税者に示された。

しかしながら、2018年6月、民泊新法が施行後、民泊の実態は刻々と変化 しており、庁情報に示されている内容だけでは、十分に検討が尽くされてい るとはいえない状況となってきている。

そこで、現状における民泊の実態について、その発達の経緯や法的位置付け等にも触れながら、できるだけ詳細かつ正確に把握することとしたい。その上で、民泊から得られる所得の帰属、所得区分等について、整理・研究するとともに必要に応じて提言を行うこととする。

## 2 研究の概要

## (1) 民泊の定義

「民泊」の法的な定義はない。観光庁が運営する「民泊制度ポータルサイト (minpaku)」において、「民泊」の一般的な解釈として、「住宅の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること」とあることから、本論においても同様の解釈を用いて「民泊」を論ずることとする。

### (2) 民泊の仕組み

現在の民泊は、インターネットを介して、貸したい人と借りたい人をマッチングさせることにより、民泊を利用する形態が中心となっている。 主な登場人物は3者。宿泊物件を貸したい「ホスト」、宿泊物件を借りたい「ゲスト」、そして「ホスト」と「ゲスト」の両者を仲介する「プラットフォーマー」により成り立っている。

### (3) 民泊の形態

主要な民泊は、それぞれの法律に基づく次の3形態がある。

- イ 旅館業法(簡易宿所)
- ロ 国家戦略特区法(特区民泊に係る部分)
- ハ 住宅宿泊事業法(民泊新法) その他の民泊として、次の3形態がある。
- ニ イベント民泊
- ホ 農家民宿
- へ 農家民泊

### (4) 租税法と旅館業法との関連性

法人税基本通達や消費税法施行令等においては、旅館業法の定義を借用 して、課税関係が規定されているが、所得税法の関係法令においては、旅 館業法に関する用語等が用いられていないと思われる。

しかしながら、「納税義務は、各種の経済活動ないし経済現象から生じて くるのであるが、それらの活動ないし現象は、第一次的には私法によって 規律されている」との見解があるように、所得税法等に旅館業法の定義等が借用されてないとしても、第一次的には旅館業法に規律されることになるであろうから、旅館業法にも考慮しながら慎重に事実認定を行う必要があると考える。

### (5) 民泊の所得の帰属

## イ 民泊新法による民泊の所得の帰属

「基本的に事業経営のための役務提供者をもって、帰属主体とするものであろう」との見解があり、本論においても同様の立場を取ることにし、民泊事業を営んでいる者に帰属すると考える。

ロ 民泊新法以外 (特区民泊、旅館業法による民泊等) による民泊の所得 の帰属

民泊から得られる所得の帰属の考え方は、民泊新法以外に基づく民泊 から得られる所得についても同様と考える。

### (6) 民泊の所得区分

#### イ 民泊新法による民泊の所得区分

## (4) 家主居住型

民泊新法による民泊事業は、宿泊者の安全等の確保や一定程度の宿泊サービスの提供が宿泊施設の提供者に義務付けられており、利用者から受領する対価には、部屋の使用料のほか、寝具等の賃貸料やクリーニング代、水道光熱費、室内清掃費、日用品費、観光案内等の役務提供の対価などが含まれていると考えられ、この点において、一般的な不動産の貸付けとは異なり、原則、雑所得ということになると考える。

## (中) 家主不在型

「家主不在型」の場合、家主が届出住宅に人を宿泊させる間、不在 となるような時には、原則として、住宅宿泊管理業者に届出住宅の管 理を委託しなければならないとされている(民泊新法 11①)。「家主不 在型」の民泊の家主は、「家主居住型」と同様に、年間 180 日間を上 限として、宿泊者の安全等の確保や一定程度の宿泊サービスの提供を 行うほか、様々な事項を住宅宿泊管理業者に委託して行わなければな らないなど、人的役務の提供を伴っており、不動産所得ではなく、事 業所得又は雑所得になると考える。

したがって、「家主不在型」の民泊の家主が、営業日数の上限以内で 副業程度に民泊を営んでいるのであれば、上記の家主居住型と同様に、 原則、雑所得に区分されることになると考える。

なお、民泊新法から得られる所得と併有する所得がある場合には、 次のとおり。

## A 民泊と短期賃貸マンション

民泊新法により年間営業日数が180日以内と制限されたことから、 残りの期間の運用方法として短期賃貸マンションによる運用が実施 される事例がある。

まず、この場合、マンスリーマンションの賃貸による所得は、不 動産所得に該当するということで問題はないと思われる。

しかし、それと併有する民泊の所得区分については、単純に「家主不在型」の民泊であれば、原則、雑所得という考えもあるが、年間営業日数 180 日の上限がある民泊の営業と、マンスリーマンションを計画的に組み合わせ実施しているような投資運用的なケースでは、民泊から得られる所得について、①自己の計算と危険において独立して営まれ、②営利性、有償性を有し、③反覆継続して遂行し、④社会的地位が客観的に認められる業務から生ずる所得といえるのであれば、事業所得と考えることもできるのではないだろうか。

いずれにしても、程度の問題もあり、的確に事実認定を行い、所 得区分を判断する必要がある。

### B 民泊と時間貸し(会議室等)

会議室やパーティールームということであれば、「宿泊」を伴わない「時間貸し」による貸し出しということになるので、旅館業法に

当たらない。

時間貸しの駐車場と住宅という違いはあるものの、①自宅又は賃貸している部屋を貸し出すなど自己の計算と危険において独立して営まれ、②時間に応じて定めた利用料金を収受するなど営利性、有償性を有し、かつ③継続的にインターネット上の関連サイトへ貸し出し情報をアップし、鍵のやり取りをするなど一定の管理業務を反覆継続して遂行しており、④机やいすをセッティングし会議開催可能な会議室を提供したりするなど人的役務の提供を伴い、客観的に認められる業務が営まれていることから、事業所得又は雑所得ということになると考える。

## ロ 特区民泊による民泊の所得区分

特区民泊では、訪日外国人旅行客の滞在に適した施設を「賃貸借契約」による宿泊形態を取ることになるので、不動産所得の可能性も考えられるが、実態は、通常1か月未満の短期間に不特定多数の者へ宿泊サービスという人的役務の提供を行うだけであり、生活の本拠もないことから、旅館業に該当し、不動産の貸付けには当たらないと解する。

更に最低営業日数の制限はあるものの、年間の営業日数の制限がないことから、①自己の危険と計算により自己が所有する住宅又は賃貸物件において民泊を営み、②宿泊料を受けて宿泊サービスという人的役務を提供し、③不特定多数の者を反復継続して宿泊させ、④社会通念上事業として宿泊サービスの提供を行っているということであれば、事業所得又は雑所得と区分されることになると考える。

### ハ 旅館業法による民泊の所得区分

旅館業法に基づく簡易宿所としての民泊営業については、他の民泊営業と異なり、建築基準法上、より厳しい建築基準が課される「特殊建築物」に大別され、更に消防法においても厳格な消防基準が課されることとなっている。また、年間の営業日数の上限制限がなく、住居専用地域での営業ができないなど他の民泊とは一線を画しており、①自己の危険

と計算により自己が所有する住宅又は賃貸物件において民泊を営み、② 宿泊料を受けて宿泊サービスという人的役務を提供し、③不特定多数の 者を反復継続して宿泊させ、④社会通念上事業として宿泊サービスの提 供を行っているということであれば、事業所得又は雑所得と区分される ことになると考える。

## ニ イベント民泊による民泊の所得区分

イベント開催時に自治体の要請等により自宅を旅行者に提供する行為、いわゆる「イベント民泊」については、多数の集客が見込まれるイベントの開催時に宿泊施設が不足する地域において、一時的にその不足を解消する有効な手段であり、厚生労働省の通知により「旅館業」に該当しないという整理もされていることから、雑所得と考える。

### ホ 農家民宿による民泊の所得区分

農家民宿の営業状況が、①自己の危険と計算により自己が所有する住宅又は賃貸物件において民泊を営み、②宿泊料を受けて宿泊サービスという人的役務を提供し、③不特定多数の者を反復継続して宿泊させ、④社会通念上事業として宿泊サービスの提供を行っているということであれば、事業所得又は雑所得ということになると考える。

### へ 農家民泊による民泊の所得区分

厚生労働省から 2011 年2月に出された通知により、農家民泊は「教育旅行など生活体験等を行い、無償で宿泊させる」ため旅館業法の適用対象とならないと整理されている。つまり、農家がボランティアで農業の合間を見て、農業体験をさせたり、自宅に宿泊させたりする行為をすべて無償で行うのであれば、旅館業法の許可等は必要ないということになり、所得区分としては、営利を目的としない人的役務の提供となり、原則、維所得ということになると考える。

### ト 特殊な形態による民泊の所得区分

### (4) 違法民泊

所得税基本通達 36-1 においては、「収入の起因となった行為が適

法であるかどうかを問わない」としている。また、「合法な利得のみでなく、不法な利得も課税の対象となると解すべきである。」とし、「不法な利得は、利得者がそれを私法上有効に保有しうる場合のみでなく、私法上無効であっても、それが現実に利得者の管理支配のもとに入っている場合には、課税の対象となると解すべきであろう。」との見解があることから、旅館業法の範囲に該当し、必要な届出等を行わずに違法に民泊を行った場合、そこから得られた所得が課税対象であるということには異論はないであろう。

所得の区分については、次のような裁決がある。「事業所得とは、①自己の計算と危険において独立して営まれ、②営利性、有償性を有し、③反復継続して遂行する意思と社会的地位とが客観的に認められる業務から生ずる所得とされている。」と事業所得の事業性について言及しつつ、「上記①、②及び③の前段まではこれに該当すると認められるが、法律で禁止されている『覚せい剤の売買』という業務が社会通念上『事業としての社会的地位』を有しているとは認められず、請求人が本件取引により得た利益は、所得税法第23条《利子所得》から第34条《一時所得》までに掲げるいずれの所得にも該当しないため雑所得である」としている。

しかしながら、「違法民泊」は旅館業法に違反しているとはいえ、「覚せい剤の売買」のように反社会的な行為とまでは言えず、宿泊サービスの提供を行っているという事実があるのであれば、前述のイ~へによる民泊の形態に応じ、所得区分を判断することになると考える。

### (ロ) サブリースと民泊

サブリース契約は、入居者に転貸することを前提としてサブリース 業者である不動産管理会社等と賃貸住宅の所有者が行う賃貸借契約を いうこととされている。したがって、賃貸住宅の所有者が得る所得は、 不動産の貸付けによる不動産所得と考える。

## (7) シェアリングエコノミーにおける情報収集

プラットフォーム企業には、膨大な取引情報が蓄積されており、支払金額に応じて、正確に源泉徴収を行うことが可能だと思われる。そのため、プラットフォーム企業に対し、法定調書の提出を求めるとともに、源泉徴収義務を課してはどうかという考えがある。しかしながら、法定調書を利用者へ交付する事務量増の問題や、そもそも、民事上、個人と個人との間で契約が成立している対価について、当該契約に直接関係のないプラットフォーム企業に源泉徴収義務を課すことが適当かという問題もあり、実現に向けては、今後、更なる法的な検討を行う必要があると思われる。

そこで次に考えられるのが、より現実的にプラットフォーム企業への情報提供を求めることである。「平成31年度税制改正法案」が平成31年3月成立し、「経済取引の多様化等に伴う納税環境の整備」として次のとおり盛り込まれた。

①納税者が自主的に簡便・正確な申告等を行うことができる利便性の高い納税環境を整備するとともに、②高額・悪質な無申告者等の情報を税務当局が照会するための仕組みを整備することが必要とされている。

## (8) 民泊の営業実態の把握

日本では、観光庁が中心となって、住宅宿泊事業に関連する行政機関が連携して情報共有を図る、「民泊制度運営システム」が既に稼動している。

「民泊制度運営システム」では、住宅宿泊事業の申請・届出情報に加え、 各種報告情報も付加され、観光庁で取りまとめの上、関係行政機関へ提供 されることになっており、既に随時、関係行政機関に対し情報提供が行わ れている。

## 3 結びに代えて

個人が行う民泊に関する所得税法上の諸問題ということで、各種の民泊に 係る課税について論じてきたが、その中で大きな問題として挙げておきたい のが、所得税法と旅館業法との関連性である。 旅館業法は、昭和 23 年に施行された古い法律であることから、宿泊関連 事業に非常に大きな影響力を持っており、新しく制定された民泊新法も、旅 館業法の影響を強く受けていると思われる。

また、旅館業法は、周辺の経済活動についても確実にその範囲を規定して おり、住宅の貸付けに関連し、下宿やマンスリーマンションについて、旧厚 生省の通知文書等により明確に旅館業の範囲が規定されている。

こうした旅館業法の対応に、租税法もその定義等を借用するなどして課税 すべきであると考えるが、租税法の状況を確認すると、法人税法及び消費税 法には、各基本通達を中心に旅館業法の定義を積極的に借用して課税関係を 規定しているが、所得税法には同様の事例はないように思われる。

しかし、現在のように個人による民泊事業が発達し、更なる拡大が見込まれている中、民泊新法による民泊事業に限った取扱いを示している庁情報だけでは十分とはいえないと考える。

こうした状況を踏まえ、所得税の法令等においても、必要に応じて旅館業法の定義等を借用してみてはどうか。所得税基本通達 26-4 (アパート、下宿等の所得の区分) については、単に食事を提供するなどのサービスの提供の度合いにより所得区分を行うだけではなく、消費税法基本通達 6-13-4 (旅館業に該当するものの範囲) のように旅館業法の定義等を用い、少なくとも事業所得と不動産所得との所得区分を納税者が容易に、かつ、的確に行えるよう修正することも一案と考える。

シェアリングエコノミーの発達に伴って拡大してきた民泊であるが、そこから得られる所得を的確に課税するためには、その所得の捕捉と合わせ、納税者が自ら申告する上で、より分かりやすい制度とすることも必要であると考える。

いずれにしても、民泊をはじめとしたシェアリングエコノミーにおけるビジネスは、日々発展しており、常に最新状況を探求し、それに適した制度を作っていくことが大切であろう。

# 目 次

はじめに	Z ·······1	6
第1章	民泊の概要1	8
第1領	6 民泊の特徴と定義	8
1	民泊の定義1	8
2	民泊のはじまり1	8
3	シェアリングエコノミーと Airbnb2	0
4	民泊の仕組み 2	2
第2頁	市 民泊の現状 ⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯⋯2	4
1	民泊拡大の背景2	4
2	違法民泊の増加2	7
3	民泊の形態2	8
4	民泊の形態のまとめ4	0
第3頁	6 民泊を巡る新たな動き	2
1	住宅宿泊仲介業者である Airbnb の対応4	2
2	住宅宿泊事業者等の対応4	3
3	観光庁の対応4	3
4	民泊新法施行後の具体的な事例4	4
5	企業の民泊ビジネスへの参入4	
6	Airbnb 以外の宿泊仲介事業者の動き 4	
第2章	民泊の課税の現状4	
第1頁		
1	所得区分 … 4	
2	必要経費4	
3	必要経費の計算例①(水道光熱費等)	
4	必要経費の計算例②(減価償却費)	1
5	住宅借入金等特別控除の適用関係	2

	6	居住用財産の 3,000 万円の特別控除の適用関係	54
第	2節	諸外国における民泊の現状等	55
	1	アメリカ(ニューヨーク)	55
	2	イギリス(ロンドン)	56
	3	フランス(パリ)	57
	4	オーストラリア	58
	5	韓国	59
第3	章	民泊の所得税課税に関する考察	61
第	1 節	租税法と旅館業法	61
	1	租税法と旅館業法との関連性	61
	2	租税法における旅館業法の借用事例	63
第	2節	所得の帰属	67
	1	民泊新法による民泊の所得の帰属	67
	2	民泊新法以外による民泊の所得の帰属	69
第	3節	所得の区分	69
	1	民泊に係る所得区分を考察する上での基本的な留意点	70
	2	民泊新法に基づく民泊から得られる所得の所得区分	74
	3	特区民泊による民泊の所得区分	78
	4	旅館業法による民泊の所得区分	79
	5	イベント民泊による民泊の所得区分	79
	6	農家民宿による民泊の所得区分	80
	7	農家民泊による民泊の所得区分	80
	8	特殊な形態による民泊の所得区分	80
	9	民泊に係る所得区分のまとめ	83
第	4節		
		減価償却費	
	2	登録免許税	84
	3	固定資産税	85

第4章 民泊の税務上の手続きに関する考察8′	7
第1節 情報収集87	7
1 シェアリングエコノミーにおける情報収集87	7
2 プラットフォーム企業による宿泊税の源泉徴収について8	9
3 民泊の営業実態の把握90	О
第2節 その他の問題92	2
1 非居住者が所有するマンション等による民泊92	2
2 消費税の課税関係9:	3
結びに代えて90	6

## 凡 例

本稿で使用している法令等の略称は、次のとおりである。

なお、これらの法令等の規定は、特に記載のない限り、令和元年6月15 日現在のものに基づく。

《法令等》	《略称》
所得税法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	所法
所得税法施行令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	所令
所得税基本通達・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	所基通
法人税法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	法法
法人税法施行令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	法令
租税特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	措法
住宅宿泊事業法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	民泊新法
国家戦略特別区域法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	国家戦略特区法
宅地建物取引業法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	宅建業法
登録免許税法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	登免税法
登録免許税法施行令・・・・・・・・・・・・	登免税令
農山漁村滞在型余暇活動のための	
基礎整備の促進に関する法律・・・・・・・・	農山漁村余暇法

# はじめに

近年、民泊に関する話題をテレビや新聞等で見聞きすることが多くなった。 民泊は、訪日外国人観光客の増加に伴う国内宿泊施設の不足問題や空き家問題 の解決策として期待されており、2020年の東京オリンピックや2025年大阪万 博開催に向け、更なる拡大が見込まれている。

一方、民泊を巡っては、利用者と地域住民等との騒音やゴミ等を巡るトラブルや違法民泊など対処すべき問題も増加してきている。

これを受け、政府は 2013 年 12 月に国家戦略特区法に基づく旅館業法の特例 措置として国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(以下「特区民泊」という。)を制定した。更に 2015 年 11 月には「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」を立ち上げ、民泊に係る新たなルール作りを進め、2017 年通常国会において、住宅宿泊事業法(以下「民泊新法」という。)が成立、2018 年 6 月 15 日に施行され、より健全な民泊サービスの普及が求められることとなった。

こうした中、国税庁においても 2018 年 6 月 13 日付で「住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業により生じる所得の課税関係等ついて(情報)」(以下「庁情報」という。)を国税庁ホームページに掲載し、民泊から生じる所得の区分や必要経費の範囲等について一定の税務上の取扱いを納税者に示した。

しかしながら、2018年6月に民泊新法が施行された後、民泊の実態は刻々と変化しており、庁情報に示されている内容だけでは、十分に検討が尽くされているとはいえない状況となってきている。例えば、①合法的な手続きを行っていない違法民泊の税務上の取扱いをどうするのか。②民泊新法以外の法律等に基づく民泊(特区民泊等)はどのように取り扱うのか。③民泊新法においては年間180日の営業制限があるが、残りの期間、短期賃貸等を行った場合にはどのように取り扱うのかなど各種問題について更なる検討が必要な状況である。

そこで、研究の方向性としては、現状における民泊の実態について、その発達の経緯や法的位置付け等にも触れながら、できるだけ詳細かつ正確に把握することとしたい。その上で、民泊から得られる所得の帰属、所得区分及び必要

経費等について、課税実務においてどのような問題があるのか、税務上どのように取り扱うべきなのかを整理・研究するとともに必要に応じて提言を行うこととする。

# 第1章 民泊の概要

## 第1節 民泊の特徴と定義

## 1 民泊の定義

民泊新法においては、「住宅宿泊事業者は、旅館業法に規定する営業者以外が宿泊料を受けて住宅に人を1年間で180日を超えない範囲で宿泊させる事業」(民泊新法3②)との規定はあるが、「民泊」の法的な定義はない。そこで、観光庁が運営する「民泊制度ポータルサイト (minpaku)」(1)を確認すると、「民泊」の一般的な解釈として、「住宅(戸建住宅やマンションなどの共同住宅等)の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること」とあることから、本論においても同様の解釈を用いて「民泊」を論ずることとする。

## 2 民泊のはじまり

「民泊」はいつから始まったのだろうか。ヨーロッパでは、「寝る場所」と「朝食」だけを提供する簡易な宿泊所、"Bed&Breakfast"、いわゆる B&B が古くから発達していたことは有名である。民家に泊まる B&B の文化は欧米の人たちに広く浸透しており、長期のバカンス旅行などで盛んに利用されている。

一方、日本国内においてはどうだったのであろうか。1955年に第一版が発行された「広辞苑<sup>(2)</sup>」を使い、第一版から最新版である第七版までに掲載されている「民泊」ということばの意味の変遷から確認してみることにする。「広辞苑」には、「民泊」とほぼ同意語である「民宿」の説明についても記載

観光庁「民泊制度ポータルサイト (minnpaku)」 「はじめに『民泊』とは」 (http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/index.html) (2019 年6月20日最終閲覧)。

<sup>(2)</sup> 新村譲『広辞苑』(版別第一刷発行年数は図中のとおり、岩波書店)。

広辞苑	版	第一刷発行年	「民泊」	「民宿」
	第一版	1955年	記載なし	記載なし
	第二版	1969年	民家に宿泊すること。民宿。	旅行者などが、営業旅館でなく一般民家に宿泊すること。また、その宿。民泊。
	第二版補訂版	1976年	民家に宿泊すること。民宿。	旅行者などが、営業旅館でなく一般民家に宿泊すること。また、その宿。民泊。
	第三版	1983年	民宿1に同じ。	①民家に宿泊すること。民泊。②一般民家の営む簡易な宿泊施設。
	第四版	1991年	民宿1に同じ。	①民家に宿泊すること。民泊。②一般民家の営む簡易な宿泊施設。
	第五版	1998年	民宿1に同じ。	①民家に宿泊すること。民泊。②一般民家の営む簡易な宿泊施設。
	第六版	2008年	民宿1に同じ。	①民家に宿泊すること。民泊。②一般民家が許可を得て営む簡易な宿泊施設。
	第七版	2018年	民宿1に同じ。	①民家に宿泊すること。民泊。②一般民家が許可を得て営む簡易な宿泊施設。

されており、それらを一覧にしたものが次の図である。

まず、第一版(1955年)には「民泊」及び「民宿」の記載はなく、第二版(1969年)からそろって掲載されている。次に第三版(1983年)からは、「民泊」の説明はすべて「民宿」に委ねられる形になっている。更に第六版(2008年)から「民宿」の意味に「許可を得て」という文言が追加され、現在に至っている。時代により「民泊」の意味合いが変化してきていることがわかる。

しかし、旅館業法の施行が1948年のことであるからすると、「広辞苑」第一版が発行された1955年までには、既に「民泊」または「民宿」の形態の宿泊施設が実際はあったのではないかと推察される。

そこで、更に詳しく調べてみると、長野県北安曇郡白馬村観光局のホームページに「実は日本民宿発祥の地」との掲載があった<sup>(3)</sup>。白馬村の村誌によると、明治以降、白馬村は日本の近代登山の先駆けとして植物採集登山の山として全国的に脚光を浴び、多くの登山者を迎え入れた。この登山者たちがを白馬村に住む山の案内人にもてなされ、案内人の自宅へ宿泊するようになり、「民泊」が自然発生的に始まったようである。そして、徐々に生業としての「民宿」へと発展し、大正時代にはスキー客による更なる観光客の増加もあり、昭和12年に16戸が山岳旅館として、警察から許可を取り、1泊80銭で客を泊めるようになったとのことである<sup>(4)</sup>。

<sup>(3)</sup> 白馬村観光局 HAKUBA (https://naturenation-hakuba.com/culture/120) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

<sup>(4) 「</sup>白馬の歩み」編纂委員会編著『白馬の歩み』(白馬村誌) 第四巻 観光・登山・

その後、「民泊」については、1958年に富山県で開催された国民体育大会で、選手等の宿泊施設として初めて採用されたほか、1960年の熊本県、1961年の秋田県で開催された国民体育大会においても民泊が採用されたとのことである<sup>(5)</sup>。そして、1964年に開催された東京オリンピックにおいても公式に民泊が採用されたと記録が残されている<sup>(6)</sup>。

それによると、1962年10月、東京都により、民間の住宅、会社等の社宅、東京周辺地にある別荘、保養宿泊施設などを対象に民泊施設提供者の募集が行われた。募集条件の中には、「便所は水洗式の設備を有すること」や「ある程度外国語を解する者が家族または管理者の中にいることが望ましい」、「食事は朝食(トースト、ハムエッグ、コーヒー程度)の用意ができることが望ましい」ということが掲載されていた。

その後、1965年4月、東京都観光部により、民泊の成果がまとめられ、応募軒数 999 軒、そのうち東京都が現場を確認し決定したものが 596 軒、最終的に実際に宿泊に供されたものが 229 軒ということであった。ちなみに宿泊料金は1泊朝食付きで 1800円(5米ドル)の設定であったとのことである。

その後、民泊は、特に目立った実績はなく、外国人のホームステイ先として利用される程度であった。

## 3 シェアリングエコノミーと Airbnb

2008 年にスマートフォンの「iPhone」が日本国内において発売されて以来、スマートフォンユーザーが急速に増加し、個人がいつでもどこでもインターネットにアクセスできる環境が整った。これによりこれまで見られなかった個人等の資産(空間、モノ、カネ等)や能力(スキル、知識等)の活用可能な時間帯やその内容に関する情報を、インターネットを介して、リア

スキー編1-12頁(白馬村、1994)。

<sup>(5)</sup> 安念潤司「旅館業法と民泊」浅見泰司=樋野公宏編『民泊を考える』33 頁(プログレス、2018)。

<sup>(6)</sup> 東京都(東京都公文書館)『都史資料集成IIオリンピックと東京』第7巻昭和 30 年代の東京 532 頁以下(東京都公文書館、2018)。

ルタイムに不特定多数の個人の間で共有することが可能となる、いわゆる「シェアリングエコノミー」が発達してきた<sup>(7)</sup>。

時をほぼ同じくして、2007年秋、アメリカのサンフランシスコでは、世界的な民泊ブームの牽引役を果たした Airbnb<sup>(8)</sup>の 2人の創業者である、ブライアン・チェスキーとジョー・ゲビアが、自宅家賃の調達のために、サンフランシスコ市内のホテルが満室の週末、自宅の部屋に宿泊させるゲストを募った。自宅にエアーベッドを持ち込み、宿泊者に朝食を提供したことが初期のビジネスモデルで、このエアーベッド(Air Bed)と朝食(Breakfast)をかけ合わせものが、現在の社名(Airbnb)の語源になっているといわれている。2008年、3人目の創業者であるネイサン・ブレチャジックが加わり、Airbedandbreakfast.comというサイトを作り、正式に創業した。その後、2009年3月、社名を Airbnb に変更し、部屋貸し限定からアパート、一軒家、バケーションレンタル<sup>(9)</sup>に対象を拡大していった。2011年にはドイツオフィスを開設し、初めての海外進出を果たし、日本には2014年5月に日本法人Airbnb Japanが設立され、日本国内の民泊利用が一気に進むことになった<sup>(10)</sup>。

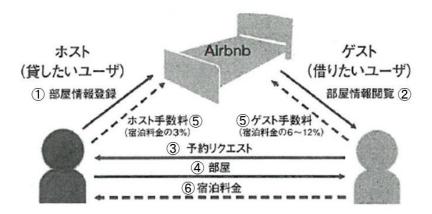
<sup>(7)</sup> 内閣官房情報通信(IT)総合戦略室「シェアリングエコノミー検討会議 中間報告書」1頁(https://www.kantei.go.jp/jp/singi/senmon\_bunka/shiearingu/chuukanhoukokusho.pdf)(2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(8)</sup> 民泊を貸したい人と借りたい人をインターネット上で仲介(マッチング)させるサイトの運営会社。

<sup>(9)</sup> 貸別荘のこと。オーナーが使用しない期間、民泊として貸し出す。

<sup>(10)</sup> Airbnb プレスルーム (https://press.airbnb.com) (2019年2月20日最終閲覧)。

### 4 民泊の仕組み



現在の民泊は、インターネットを介して、貸したい人と借りたい人を仲介者がマッチングさせることにより、民泊を利用する形態が中心となっている。インターネットを介した民泊の仕組みについて、上図<sup>(11)</sup>により民泊新法における住宅宿泊仲介業者<sup>(12)</sup>である Airbnb の事例を説明する。

まず主な登場人物は3者。宿泊物件を貸したい「ホスト」、宿泊物件を借りたい「ゲスト」、そして「ホスト」と「ゲスト」の両者を仲介する「プラットフォーマー(13)」、ここでは Airbnb のことになる。Airbnb による仲介のやり方は、まず①ホストが所有する住宅等を貸し出す情報(以下「リスティング」という。)を Airbnb のサイトへ登録する(登録料は無料)。次に②ゲストがAirbnb を介して利用したいリスティングを閲覧し予約のリクエストをする。③ホストがゲストからの予約のリクエストを受け取る。④ゲストが予約した場所へ訪れ、部屋の提供を受ける。また、料金の支払に関して、宿泊予約が

<sup>(11)</sup> 総務省「社会課題解決のための新たな ICT サービス・技術への人々の意識に関する調査研究」(平成 27 年)、著者により①~⑥順番を追記。

<sup>(12)</sup> 観光庁長官の登録を受け、民泊新法において届け出のある民泊を仲介する業者。

<sup>(13)</sup> インターネット上において、ショッピングモール、フリーマーケット、SNS、電子決済サービス等のデジタルプラットフォーム、いわゆる「場」を提供する事業者のこと。

成立した場合、⑤Airbnb はゲストから宿泊料の $6\sim12\%$ 相当額の手数料を受け取るほか、ホストからも宿泊料の3%相当額を手数料として受け取る。⑥ホストは Airbnb を介して手数料3%を差し引かれた後の宿泊料を受け取ることになる。なお、3及び6の取引は、実際は Airbnb を介して行われる。

ところで、民泊を行う東京都内のホストの中には、投資用マンション等を 民泊で運用している者が多く見受けられるという次のような研究<sup>(14)</sup>がある。

Airbnb において確認できる東京 23 区内のホストのうち、物件を 1 件だけ 登録しているホストは 61%となっており、パリの 91%、アムステルダムの 89%と比べると低い割合となっている。この理由は、他国においては個人間 のホームシェア手段として Airbnb を積極的に利用しているのに対し、東京 においては、複数の物件を所有する不動産オーナーが賃貸料収入を得る手段 として Airbnb を積極的に利用しているという、利用実態の違いが反映されたものと考えられる。

具体的にどのように民泊を投資用マンションとして運用しているのであろうか。

仮に月額 10 万円で賃貸している投資用マンションが1室あったとする。 最低限の宿泊に必要な家電や寝具等の設備を整え、一泊1万円で Airbnb に リスティングする。リスティング登録料は無料。Airbnb を通じて、ゲストか ら予約が入り、予約が成立するとホストは宿泊代の3%、300 円を Airbnb から差し引かれ、残りの金額9,700 円がホストに振り込まれる。税金やサー ビス料などは考慮していないが、一泊1万円で部屋を提供して9,700 円入っ てくることになる。清掃等は管理業者に委託、水道光熱費等の諸経費はかかっ たとしても、1か月に10泊程度の宿泊客があれば、ほぼ1か月分の家賃収 入と同程度の収入が確保できるので、低コストで高利回りのビジネスモデル になっている。

<sup>(14)</sup> 山名一史・森泰二郎・一藤裕・小出哲彰「東京都における民泊の現状 先行研究 のサーベイと Airbnb の宿泊データを用いた実態の把握」神奈川大学『経済貿易研究』 No.44 149 頁-166 頁 (神奈川大学、2018)。

## 第2節 民泊の現状

## 1 民泊拡大の背景

日本国内において、近年、民泊が急増することになった背景として、大き く次の3つの要因が考えられる。

## (1) 訪日外国人旅行客の急増

1つめの要因は、訪日外国人旅行客の急増である。2016年2月、日本政府による「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」(15)において観光先進国へ向け新たなビジョンが示され、訪日外国人旅行客数を 2020 年までに 4,000 万人、2030 年までに 6,000 万人という目標が示された。その後、次のグラフ(16)のとおり、毎年確実に訪日外国人旅行客数が増加しており、2018年も1月~12月までの1年間で、推計値ながら前年比8.7%増の3,119万人となり、3,000万人を超えている。こうした訪日外国人旅行客の急増により、国内の宿泊需要はひつ迫し、宿泊場所の不足が大きな問題となってきており、その解決策として民泊が注目されることになってきた。

<sup>(15)</sup> 首相官邸「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」決定等、「明日の日本を支える観光ビジョン」(平成 28 年 3 月 30 日明日の日本を支える観光ビジョン構想会議決定)概要(http://www.kantei.go.jp/jp/singi/kanko\_vision/pdf/gaiyou.pdf)(2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(16)</sup> 日本政府観光局(JNTO)「国籍/月別 訪日外客数(2003年~2019年)」著者が 数値に基づきグラフ作成。2018年は暫定値。

<sup>(</sup>https://www.jnto.go.jp/jpn/statistics/visitor\_trends/) (2019年6月20日最終閲覧)。



2017年以前の値は、確定値。2018年の値は、暫定値。

出典:日本政府観光局(JNTO)

観光庁の発表 $^{(17)}$ によると、17年 $^{7}$ ~9月期に民泊を利用した人の割合は、訪日外国人旅行客全体のうち 12.4%を占め、ユースホステルやゲストハウスの利用割合を上回る。更に屋内での平均泊数は、民泊非利用者が 5.9日なのに対し、民泊利用者は 7.6日ということで、後者は宿泊代金を抑えられるため、飲食費や買い物に使う費用が、前者よりも高かったことも判明している。年代別に見ると、20代以下では 61.3%が民泊を利用していた。こうした民泊が日本にもたらす経済効果は大きく、これから更に拡大して行くと思われる。

## (2) 空き家の有効活用

2つめの要因は、空き家の有効活用である。空き家の軒数については、 少子高齢化の進展や人口移動の変化などにより、増加の一途をたどってお り、管理が行き届いていない空き家が、防災、衛生、景観等の生活環境に

<sup>(17)</sup> 観光庁「訪日外国人消費動向調査 平成 29 年 11 月 15 日付プレスリリース資料」 (http://www.mlit.go.jp/common/001210340.pdf) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

影響を及ぼすという社会問題に発展している。次のグラフ<sup>(18)</sup>のとおり、1993年に448万戸だったところ、2018年には846万戸と、25年間で1.9倍に増加している。こうした中、民泊ビジネスを利用して、空き家問題の解決に取り組もうとする動きも見られる<sup>(19)</sup>。



出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

### (3) Airbnb の拡大

3 つめの要因は、Airbnb の拡大である。2014 年に日本法人を設立して以来、Airbnb の日本国内におけるリスティング数は増え続け、2018 年 3 月現在、約 62.000 件に達した<sup>(20)</sup>。Airbnb は民泊の拡大に大きな貢献をし

<sup>(18)</sup> 総務省総務局「平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の要約」 (http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g\_youyaku.pdf) (2019 年 6 月 20 日 最終閲覧)。

<sup>(19)</sup> LIFULL HOME'S PRESS「増加する空き家対策に欠かせない相談体制の構築を。 『空き家相談の担い手育成講座』がスタート」(株) LIFULL が空き家対策に積極的 に取り組む。(https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent\_00690/)(2019年6月 20日最終閲覧)。

<sup>(20)</sup> 旅行新聞新社「旬刊旅行新聞」(民泊法の遵守を強調(Airbnb): 2018 年 3 月 14 日配信)(http://www.ryoko-net.co.jp/?p=29949)(2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

たことは間違いないが、Airbnb が日本進出して以来、旅館業法に基づく許可を受けているかどうかのチェックなしにリスティングに掲載し、結果的に法整備が追いつかないままに民泊市場が急成長することになってしまった。

## 2 違法民泊の増加

前述のとおり、民泊が急速に発達するとともに、旅館業法の許可を受けていない違法民泊も急増した。厚生労働省が2016年10月から12月に実施した全国民泊実態調査の結果によると、民泊仲介サイトに掲載されている情報を基に全国で15,217件を抽出し、掲載物件を調査したところ、確実に営業許可を受けていた物件は、16.5%のみで、30.6%が無許可、52.9%が物件の特定できないなどの理由で許可の有無を確認できていない状況であった。

違法民泊が急増した理由としては、①住宅では旅館業法の許可の取得が困難、②無許可営業の罰則が不十分、③行政による無許可民泊の取締りが困難、 ④海外の民泊仲介サイトの規制が困難などの理由が考えられる<sup>(21)</sup>。

旅館業法の規制に基づく営業の許可を得ていない民泊は、「違法民泊」とみなされるが、一部のオーナーは違法に営業を続け、こうした民泊を利用した宿泊者による騒音やゴミ出しに関するトラブルも急増、違法民泊の取り締まり強化と同時に「民泊」を適正に普及させるためのルール作りを求める声も高まってきた。政府は、民泊トラブルの抑制を重要視しながらも、インバウンド観光客の受け皿としての宿泊施設の必要性を重視(22)して、2014年4月に国家戦略特区内での民泊営業(特区民泊)を認めたほか、2015年11月には「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」を立ち上げ、民泊に係る新たなルール作りを進めてきた。その結果、2017年通常国会において成立、2018年6月15日に「住宅宿泊事業法」(民泊新法)が施行されることとなった。

<sup>(21)</sup> 石井くるみ「都市部の民泊は日数制限で困難、旅館業の許可取得も一つの手」エコノミスト 2018.6.5 76 頁 (2018)。

<sup>(22)</sup> 不動産流通研究所「民泊元年」月刊不動産流通7月号No.434 11 頁(不動産流通研究所、2018)。

## 3 民泊の形態

宿泊に関しては、「旅館業法(23)」という一般法があり、その例外を定めた、「民泊新法」及び「特区民泊」は、旅館業法の特別法の関係に当たる。現在、合法的に民泊を営むためには主にこの3つの法律に基づく民泊の形態によることとなる。その概要は次表(24)のとおりであり、各民泊の形態について具体的に言及する。

<sup>(23)</sup> 旅館業の業務の適正な運営を確保すること等により、旅館業の健全な発達を図るとともに、旅館業の分野における利用者の需要の高度化及び多様化に対応したサービスの提供を促進し、もって公衆衛生及び国民生活の向上に寄与することを目的に定められた法律。

<sup>(24)</sup> 前掲注(1) (2019年6月20日最終閲覧)。

制度	旅館業法	国家戦略特区法	住宅宿泊事業法
項目	(簡易宿所)	(特区民泊に係る部分)	(民泊新法)
		内閣府	国土交通省
所管省庁	厚生労働省	(厚生労働省)	厚生労働省
			観光庁
許認可等	許可	認定	届出
住居専用地域での営業	不可	可能 (認定を行う自治体ごとに制限	可能 (条例により制限されている場
		している場合あり)	合あり)
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上の滞在が条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可 能)
宿泊者名簿の作成・保 存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし	なし	なし
最低床面積の確保	最低床面積あり	原則25㎡以上/室	最低床面積あり
	(33 m°。ただし、宿泊者数10人 未満の場合は、3.3 m²/人)		(3.3 ㎡/人)
衛生措置	換気、採光、照明、防湿、清潔 等の措置	換気、採光、照明、防湿、清潔 等の措置、使用の開始時に清 潔な居室の提供	換気、防湿、清潔等の措置、定 期的な清掃等
	あり	あり	あり
非常用照明等の安全確 保の措置義務		6泊7日以上の滞在期間の施設 の場合は不要	家主同居で宿泊室の面積が小 さい場合は不要
			あり
消防用設備等の設置	あり	あり	家主同居で宿泊室の面積が小 さい場合は不要
		必要	必要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	(近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保)	(宿泊者への説明義務、苦情対
不在時の管理業者への 委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

## (1) 住宅宿泊事業法(民泊新法)による民泊

民泊新法は、急速に増加する民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、新たに制定された法律で、2017年6月に成立し、2018年6月から施行された。

制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、次図<sup>(25)</sup>のとおり、「住宅 宿泊事業者」、「住宅宿泊管理業者」、「住宅宿泊仲介業者」という3つのプレーヤーが位置付けられ、それぞれ役割や義務等が決められている。



## イ 住宅宿泊事業者

民泊新法において、「住宅宿泊事業」とは、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものをいう<sup>(26)</sup>(民泊新法2③)。住宅宿泊事業を営むには、都道府県知事等<sup>(27)</sup>の届出が必要となる。届出をした者は「住宅宿泊事業者」となり、旅館業法の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる(民泊新法3)。また、民泊新法2条1項の住宅の定義を満たし、同法3条1項に基づく届出を行った住宅を「届出住宅」という(民泊新法2⑤)。

なお、住宅宿泊事業者は、「届出住宅」に家主が常に不在とならずに民

<sup>(25)</sup> 観光庁「民泊制度ポータルサイト (minnpaku)」「住宅宿泊事業法(民泊新法)とは」【民泊新法の対象は3種類の事業者】(http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law1.html) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(26)</sup> 国土交通省・厚生労働省の考え方として、住宅宿泊事業においては「人を宿泊させる事業」を行っていても一定の制約の範囲内であれば、当該家屋を建築基準法上の「住宅」として扱うこと等を定めており、それ以外の期間において、他の様々な事業に供されている家屋についても同様に「住宅」として扱おうとするものではないことが示されている(別紙「住宅宿泊事業法施行令及び住宅宿泊事業法施行規則等の案に関する意見募集の結果について」【民泊新法2条関係】住宅の定義を参照)(http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=665201704&Mode=2)(2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(27)</sup> 都道府県知事に代わり、保健所設置市の長(政令市、中核市等)、特別区の長(東京 23 区)が届出の受理・監督・条例制定事務を処理できる。

泊を営む「家主居住型」と、家主が不在となる「家主不在型」に分けられる。

### (イ) 「住宅」の設備要件及び居住要件

住宅宿泊事業を実施することができる「住宅」とは、次の設備要件 及び居住要件をともに満たしていることが必要である(民泊新法2①)。

- ① 届出を行う住宅は、「台所」、「浴室」、「便所」及び「洗面設備」の 4つの設備が設けられている必要がある。
- ② 届出を行う住宅は、次のいずれかに該当する家屋である必要がある。
  - ・「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」
  - 「入居者の募集が行われている家屋」
  - ・「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家 屋」

### (ロ) 届出住宅の管理委託

届出住宅が次のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊事業者は、原 則として、住宅宿泊管理業者に届出住宅の管理を委託しなければなら ない(民泊新法 11①)。

- ① 届出住宅の居室の数が、5を超える場合
- ② 届出住宅に人を宿泊させる間、不在となる場合
- (ハ) 条例による住宅宿泊事業の実施の制限

都道府県等は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる(民泊新法 18)。

いわゆる「上乗せ条例」として、180 日間の営業規制に更なる規制 を加える地方自治体が多数存在している。観光庁は、地方自治体が独 自の条例を定めて民泊を制限する際の指針として、2017 年末、民泊の 年間を通じての禁止や、広範な地域での制限は「法律の目的を逸脱し適切ではない」と強調し、地方自治体に慎重な対応を求めたにもかかわらず、2018年12月現在の条例の制定状況は、都道府県及び保健所設置市(政令市、中核市等、特別区)の全150自治体において、区域・期間制限を含む条例を制定している自治体は50自治体に及んでいる(28)。

最も厳しい規制の内容としては、兵庫県、神戸市、大田区などで、年間を通して住居専用地域での民泊の営業を禁止している。長野県では、軽井沢町が5月と7月~9月に町内全域で民泊を禁じている。また、「民宿の発祥地」として前述した白馬村においても、12月~3月までスキー場周辺において民泊禁止となっている。規制するか、活用するかで、自治体間での温度差は開きつつあり、都市部の住宅地や観光地などでは民泊を規制しようという動きが顕著となっている。

#### 口 住宅宿泊管理業者

民泊新法において、住宅宿泊管理業とは、住宅宿泊事業者から民泊新法 11 条1項に規定する委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業をいう。住宅宿泊管理業務とは、民泊新法5条から 10 条までの規定(29)による業務及び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に関する業務をいう(民泊新法2⑤)。「住宅宿泊管理業者」とは、これらの事業を登録を受けて営む者のことをいう。

住宅宿泊管理業者の登録に当たっては、国土交通大臣の登録を受ける 必要がある。住宅宿泊管理業の登録の際には、住宅宿泊管理業者登録申 請書に必要事項を記載し、民泊新法 25 条 1 項各号に規定する欠格要件

<sup>(28)</sup> 小山善一郎「住民の生活環境悪化を懸念-民泊規制、広がる条例の制定-」2018. 4 No.435『法令解説資料総覧』45頁(第一法規、2018)。

<sup>(29) 「</sup>宿泊者の衛生の確保」(民泊新法5)、「宿泊者の安全の確保」(同法6)、「外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保」(同法7)、「宿泊者名簿の備付け等」(同法8)、「周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明」(同法9)、「苦情への対応」(同法10)。

に該当しないことの誓約書等を添付して提出する必要がある。登録は5 年ごとに更新を受ける。

## ハ 住宅宿泊仲介業者

住宅宿泊仲介業とは、旅行業法6条の4第1項に規定する旅行業者以外の者が、報酬を得て、次の①及び②に該当する住宅宿泊仲介業務を行う事業をいう。住宅宿泊仲介業者とは、これらの住宅宿泊仲介業を登録を受けて営む者のことをいう。

- ① 宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受ける ことについて、代理で契約を締結し、媒介し、又は取次ぎをする行 為
- ② 住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為

住宅宿泊仲介業者の登録に当たっては、観光庁長官の登録を受ける必要がある。住宅宿泊仲介業の登録の際には、住宅宿泊仲介業者登録申請書に必要事項を記載し、民泊新法 49 条1項各号に規定する欠格要件に該当しないことの誓約書等を添付して提出する必要がある。登録は5年ごとに更新を受ける。

(2) 国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業(特区民泊)による民 泊

特区民泊は、国家戦略特区法(30)に基づく旅館業法の特例として、平成25年12月に制定され、平成28年1月に全国で初めて東京都大田区が取組を開始している。外国人旅行客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅行客の滞在に必要な役

<sup>(30)</sup> 国家戦略特区法は、国家戦略特別区域(以下、国家戦略特区)と呼ばれる経済特区を定め、同地域内で規制改革を大胆に推進することで我が国における岩盤規則の突破口を開くことを目的として、2013年12月に施行された法律。国家戦略特区には、医療、教育、観光、外国人材等の様々な分野での規制改革メニューが用意されている。

務を提供する事業として政令で定める要件に該当する事業とされている<sup>(31)</sup>。

### イ 実施地域

特区民泊を定めた区域計画が内閣総理大臣の認定を受けると、特区民泊を行おうとする者は、当該区域計画に記載された実施地域の都道府県知事(保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。)の認定を受けることができる。当該認定を「特定認定」といい、特定認定を受けた者は「認定事業者」という<sup>(32)</sup>。

2019年2月末現在では、東京都大田区、大阪府、大阪市、八尾市、北 九州市、新潟市、千葉市が特定認定を受けている<sup>(33)</sup>。

### ロ 最低滞在期間

政令で定める要件の一つに最低滞在期間があり、特区民泊の施設を使用させる期間は、3日から 10 日までの範囲内において自治体の条例で定める期間以上とする必要がある。なお、住宅宿泊事業と異なり、特区民泊に年間提供可能日数の上限はない。2014年3月の国家戦略特区法施行令公布当初の最低滞在期間は7日だったが、2016年10月の同施行令改正により3日に短縮され、特定認定を受けている上記地方自治体におけるすべて条例により3日間(2泊)とされている(34)。

### ハ 法的位置付け

私法上の契約形態の違いとして、旅館業法と民泊新法には、事業者と 利用者との間で結ばれる契約形態に規定はなく、一般的に宿泊サービス が結ばれるのに対して、特区民泊では両者の間で必ず賃貸借契約を結ぶ

<sup>(31)</sup> 観光庁「民泊制度ポータルサイト (minpaku)」「特区民泊について」 (http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law3.html) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(32)</sup> 石井くるみ『民泊のすべて』41頁(大成出版社、2018)。

<sup>(33)</sup> 内閣府地方創生推進事務局「国家戦略特区 特区民泊について」 (http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/pdf/shiryou\_tocminpaku.pdf) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(34)</sup> 石井・前掲注(32)41 頁。

ことが規定されている(35)。

後述するマンスリーマンション等の短期賃貸借の取扱いにおいて、アパートや間借り部屋等の賃貸住宅は、「生活の本拠」があるので、賃貸業であり、旅館業に含まれないとされている。これに対して、賃貸借契約を結ぶ特区民泊は最低滞在期間3日間という短期の利用では、そこに「生活の本拠」があるとは認めがたく、旅館業法に抵触するおそれがあるので、旅館業法の適用除外とする規定を設ける必要があったということである(36)。

平成 26 年 12 月 5 日付国土交通省土地・建設産業局不動産業課長から各都道府県主管部長あて「国家戦略特別区域法における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業と宅地建物取引業法の関係について」おいて、賃貸借契約を結ぶ物件であっても、旅行者へ部屋をあっせんする行為が宅地建物取引業には該当しないことが整理されている。

「外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させる」行為自体については、宅建業法が規制対象としていない「宅地又は建物を自ら賃貸する行為」に該当するものであり、宅建業法は適用されない。このような施設を紹介・あっせんする行為が本事業に含まれる場合は、宅建業法の規制対象である「賃借の代理又は媒介」との関係が問題となるが、宅建業法の適用の有無は、従来施設の使用に係る契約の内容によって実質的に判断されており、提供される施設に生活の本拠を有しないと考えられる滞在者を対象として、寝具等を備えた施設を紹介・あっせんする事業については、宅地建物取引業には該当しないものであるとして、特区民泊については、旅館業に関連付けられている。

<sup>(35)</sup> 石井·前掲注(32)42 頁。

<sup>(36)</sup> 大田区「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」自治体 法務研究 2016・秋 No.46 40頁(地方自治体研究機構、2016)。

### ニ 具体的な利用例

大田区では、「子供の手術」付き添い家族のために特区民泊物件を低価格で区と大学病院が協定して提供した。東邦大学医療センター大森病院は、小児腎移植手術において先進的な取組を行っており、全国から子どもの手術のため、家族が付き添いに訪れる。東京都大田区は、住宅の空き部屋などを有料で貸し出す「民泊」について、子どもの手術の付き添いのために長期間、病院の近くに滞在する親などが低価格で利用できるようにするため関係機関との間で協定を結んでいる<sup>(37)</sup>。

## (3) 旅館業法(簡易宿所)による民泊

厚生労働省のホームページに掲載されている「民泊サービスと旅館業法に関する Q&A」 (38)によると、旅館業とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されており、「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされている(旅館業法2)。そのため、「宿泊料」を徴収しない場合は、旅館業法の適用は受けない。旅館業に該当する「営業」とは、「社会性をもって継続反復されているもの」となる。ここでいう「社会性をもって」とは、社会通念上、個人生活上の行為として行われる範囲を超える行為として行われるものであり、一般的には知人・友人を宿泊させる場合は、「社会性をもって」には当たらず、旅館業法上の許可は不要と考えられている。

旅館業法では、旅館業を次の4つに分類している。旅館業法に基づく「民 泊」は、一般的に建築基準法、消防法等の基準が緩い、③簡易宿所営業に より行われることになると思われる。

- ①ホテル営業:洋式の構造及び設備を主とする施設で人を宿泊させる営業
- ②旅館営業:和式の構造及び設備を主とする施設で人を宿泊させる営業

<sup>(37)</sup> 日本経済新聞「患者家族、低価格で、大田区・東邦大など、特区民泊で連携。」2017 年3月17日 東京地方経済面。

<sup>(38)</sup> 厚生労働省「民泊サービスと旅館業法に関するQ&A」(https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000111008.html) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

- ③簡易宿所営業:宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主と する施設で人を宿泊させる営業
- ④下宿営業:施設を設け、1月以上の期間を単位として人を宿泊させる 営業

2018年6月15日より、①ホテル営業及び②旅館営業は「旅館・ホテル営業」として、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの」と一本化されている。許可の取得に当たっては、使用する施設の構造設備等が一定の基準を満たし、民泊サービスを行う予定の施設(住宅)の所在する都道府県(保健所を設置する市、特別区を含む)の保健所に申請する必要がある。

なお、2016年4月に簡易宿所の許可基準(最低床面積の基準)が緩和され、従来よりも容易に簡易宿所営業の許可を取得できるようになった。

ところで、マンスリーマンションやウイークリーマンションは、賃貸業なのか、旅館業なのか、民泊の問題が出てくる以前から旅館業法に抵触するかどうか、あいまいな案件として存在していたが、その点については、過去に出された旧厚生省の通知(39)により、次のように整理されている。

旅館業法における「人を宿泊させる営業」とは、アパート、間貸し等の 賃貸業との関連でみると、

- 一 施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施 設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められるこ と。
- 二 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること。

以上の二点を条件とするものであるとすればとして、ウイークリーマンションについては、次のように判断している。

<sup>(39)</sup> 昭和61年3月31日衛指第44号各都道府県各政令市・各特別区衛生主管部(局) 長あて旧厚生省生活衛生局指導課長通知「下宿営業の範囲について」及び昭和63年 1月29日衛指第23号各都道府県各政令市・各特別区衛生主管部(局)長あて旧厚 生省生活衛生局指導課長通知「旅館業法営業上の疑義について」。

- 1 契約上、利用期間中の室内の清掃等の維持管理は利用者が行うこととされているが、一~二週間程度という一月に満たない短期間のうちに、会社の出張、研修、受験等の特定の目的で不特定多数の利用者が反復して利用するものであること等、施設の管理・経営形態を総体的にみると、利用者交替時の室内の清掃・寝具類の管理等、施設の衛生管理の基本的な部分は、なお営業者の責任において確保されていると見るべきであることから、本施設の衛生上の維持管理責任は、社会通念上、営業者にあるとみられる。
- 2 また、生活の本拠の有無についても、利用の期間、目的等からみて、 本施設には利用者の生活の本拠はないとみられる。

したがって、ウイークリーマンションは賃貸業ではなく、旅館業法の対象となるとしている。

一方、マンスリーマンションは、一月を超えて、賃貸借契約を交わすことになっており、賃貸業と位置づけられている。

#### (4) その他の民泊

その他、特殊な民泊について3種類追加で説明しておく。

#### イ イベント民泊(40)

イベント開催時に自治体の要請等により自宅を旅行者に提供する行為、 いわゆる「イベント民泊」については、多数の集客が見込まれるイベン トの開催時に宿泊施設が不足する地域において、その不足を解消する有 効な手段であり、また、旅行者が日帰りではなく宿泊できるようになれ ば、夕食をとったり、2日目に観光資源を巡るオプショナルツアーに参 加したりすることも可能となるため、人々と旅行者との交流の促進や当 該地域における観光消費の拡大等にもつながり、観光による地方創生の 観点からも有効なものとして期待されている。

具体的には、①年数回程度(1回当たり2~3日程度)のイベント開

<sup>(40)</sup> 平成28年4月1日付観光庁・厚生労働省事務連絡「イベント民泊ガイドライン」。

催時に、②宿泊施設の不足が見込まれることにより、③開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの、について「旅館業」に該当しないものとして取り扱い、自宅提供者において、旅館業法に基づく営業許可がなくても、宿泊サービスを提供することが可能となる。

## ロ農家民宿

「農家民宿」(農林漁業体験民宿)は、農村地域における民泊として 1990年代から始まった。1994年4月に施行された「農山漁村滞在型余 暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」(農山漁村余暇法)によって、初めて「農家民宿」が法的に位置付けられた。しかし、農家民宿の開業には、旅館業法の営業許可を受ける必要があったことから、実施件 数は増えなかったが、その後、農家民宿に関しては、旅館業法に必要な 客室の延床面積が緩和され、続いて建築基準法や消防法も条件が緩和されたことから、農家民宿の件数の増加につながった。

農家民宿は主に農家が経営するが、近年、農林漁業者でなくても農家 民宿が経営可能となったことから、非農家が経営する「ゲストハウス」 と呼ばれる宿泊形態が少数例ではあるが行われている<sup>(41)</sup>。

#### ハ 農家民泊(42)

「農家民宿」と「農家民泊」の違いについては、厚生労働省が 2011 年2月に出した通知<sup>(43)</sup>により、農家民宿は「有償で不特定多数の他人を宿泊させる」ため旅館業法の許可が必要となる一方、農家民泊は「教育旅行など生活体験等を行い、無償で宿泊させる」ため旅館業法の適用対象とならない旨が記載され、両者の区別が明確化されている。最近では学校の修学旅行として、農業・漁業体験型の民泊が人気を集めており、

<sup>(41)</sup> 山本幸子「農村地域における民泊変遷と役割」浅見泰司=樋野公宏『民泊を考える』115頁 (プログレス、2018)。

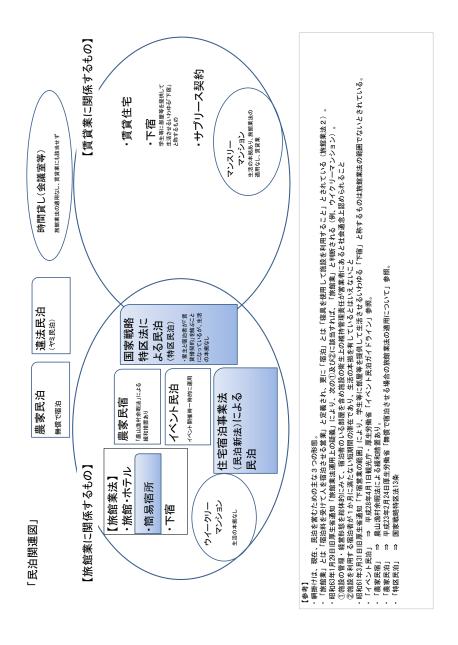
<sup>(42)</sup> 石井·前掲注(32)6頁。

<sup>(43)</sup> 平成 23 年 2 月 24 日付厚生労働省通知「無償で宿泊させる場合の旅館業法の適用 について」。

その多くは一般家庭がボランティアで学生を受け入れる農家民泊に該当している。

# 4 民泊の形態のまとめ

これまでの民泊の形態について整理すると、次の「民泊関連図」のとおりとなる。



# 第3節 民泊を巡る新たな動き

2018年6月の民泊新法が施行される前後から民泊を巡る状況は、刻々と変化しており、本節ではその状況について説明する。

## 1 住宅宿泊仲介業者である Airbnb の対応

民泊新法は、前述のとおり急速に増加する民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることとして、2018年6月15日から施行された。しかし、施行直前の2018年6月1日、観光庁はAirbnb等の住宅宿泊仲介業者(法律の施行前に登録済み)に対して次のような通知を出した(44)。

- ・ 法の施行日後における違法物件に係る予約については、順次、当該予 約の取消しや合法物件への予約の変更等の適切な対応を進めること。
- ・ 法施行日前においても、仲介サイトへ物件を掲載中の事業者に対して、 法に基づく届出を行う予定がない場合等には、すみやかに今後の予約の 取消しを行うことを推奨することや、宿泊予定者等に対して、合法物件 への予約の変更を推奨する。
- ・ 現時点において法に基づく届出等のない物件に係る新規の予約は行われないようにすること。

これを受け、Airbnb は営業許可を受けていない物件の掲載を取りやめた。 更に予約済みの物件も、自動的にキャンセルした。Airbnb のサイトでは、 2018 年3月に約6万件あった物件が、一気に2万2千件に激減することと なった<sup>(45)</sup>。

<sup>(44)</sup> 観光庁プレスリリース 2018 年 6 月 1 日 (http://www.mlit.go.jp/kankocho/news06 000362.html) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

<sup>(45)</sup> 日本経済新聞「エアビーの国内民泊物件、ピークの6割強に回復、4万件超、新

## 2 住宅宿泊事業者等の対応

民泊を投資的に利用していた住宅宿泊事業者の多くが、営業日数制限による収益悪化や分譲マンションの管理組合の規約変更により民泊ができなくなったのを受け、民泊から撤退する動きが強くなってきた。

最大の問題点はやはり提供日数の上限限定とされ、年間 180 日では、物件を借り受けて投資的運用を行っている住宅宿泊事業者の利益は家賃分で相殺されてしまうおそれがあるとされた。民泊新法の活用が最も期待されたのは、年 180 日の稼動でも採算の取れる地方部の観光産業振興や空き家対策の分野だろうと考えられた。例えば、都市部で会社勤めをしている現役世代が、地方部の空き家を購入し、年 180 日は民泊サービスで投資運用しつつ、残りの期間は別荘として自己利用するといった民泊新法の活用方法が考えられた(46)。

### 3 観光庁の対応

観光庁は2018年2月21日、民泊に関する制度や届出の方法などを掲載した「民泊制度ポータルサイト」を新設した。民泊の基礎知識から、地方自治体の窓口・条例の制定状況などを掲載したほか、代行事業者・仲介事業者の登録簿などを随時更新していく予定。また、2018年3月15日から、民泊制度ポータルサイト上で「民泊制度運営システム」の運用を開始した。民泊新法における民泊事業者等は、それぞれ原則として民泊制度運営システムを使用して所定の手続きを行うことが求められている。観光庁では、民泊制度運営システムの運用を通じて、民泊事業者に関する情報管理を徹底することで、健全な民泊サービスの普及を促していくこととしている(47)。

法下で登録進む。」 2019 年 2 月 27 日 朝刊。その後、2019 年 2 月現在、約 4 万件に 回復している。

<sup>(46)</sup> 石井くるみ「都市部の民泊は日数制限で困難、旅館業の許可取得も一つの手」エコノミスト 2018.3 76 頁(毎日新聞出版社、2018)。

<sup>(47)</sup> 創樹社「熱気帯びる民泊ビジネス」ハウジング・トリビューン 2018.4.27 № 7 10 頁 (創樹社、2018)。

## 4 民泊新法施行後の具体的な事例

住宅宿泊事業者等の反応は前述のとおりであるが、個人、法人にかかわらず、民泊に係わる不動産オーナーの多くは、高収益化を図りたいという投資目的で行っている者が多いと思われる。そのため、民泊新法施行以前より民泊代行事業者に家主不在型民泊物件の運営を委託するなどして民泊活用を進めてきた経緯がある。事前に民泊新法に対応し、登録を行っても、民泊新法施行後には、特に都市部では、180日という営業制限がある中で、民泊新法による民泊だけで、収益化を図るのは難しくなると見られていた。こうした中で、国家戦略特区法で限定された特区民泊や、旅館業法で規定された簡易宿所などの既存の合法的な民泊などの選択肢を組み合わせることで、収益確保を目指そうという動きが民泊関連事業者の間で活発化してきた(48)。

民泊を巡る新たな動きとして、次の3つの事例(49)が挙げられる。

(1) 「民泊+マンスリーマンション」によるハイブリッド運用

民泊新法における届出物件を、年間 180 日間は民泊で運用し、残りの期間をマンスリーマンションや時間貸し会議室等のシェアリング事業により、複合的な資産活用を図る動きがある。いわゆる「ハイブリッド運用」である。

#### (2) 民泊サブリース

不動産オーナーから賃貸物件を借り上げ、民泊として運用する「民泊サブリース事業」を開始。民泊だけでなく、マンスリーや一般賃貸も含めた ハイブリッド運用で稼働率を高める動きもある。

(3) 企業によるワンストップのソリューション事業

民泊新法下での民泊ビジネス参入に当たって、煩雑な運営・管理が課題になっている。事業者のニーズに合わせて、完全代行、運用管理システム提供、企画・運営・オペレーション設計支援、スマートロックの提供、24時間365日対応のコールセンター業務、予約・清掃管理などの幅広いメニュ

<sup>(48)</sup> 創樹社・前掲注(47)11 頁。

<sup>(49)</sup> 不動産流通研究所・前掲注(22)17頁。

ーを用意し、不動産オーナーがスムーズに民泊経営が実施できるよう対応 している。

## 5 企業の民泊ビジネスへの参入

2018年6月の民泊新法施行前後から、民泊のルールが明確になったことを受け、これまで民泊の動きに静観していた企業の本格的な民泊参入が始まった。民泊新法施行によって、違法民泊が打撃を受け、企業が本格参入し、まさに潮目が変わったといえるだろう。今後、企業による更なる民泊ビジネスの拡大が見込まれている。

企業が民泊ビジネスへの参入を開始している事例として、具体的に次のような事例が挙げられる。

#### ○ パナソニック

パナソニック傘下のパナソニックホームズは、多層階住宅の施行プランの一つとして、民泊に参入。パナソニックホームズが施行主から建物を借り上げ、特区民泊又は簡易宿所として許可を取得。10年契約で民泊の専門業者に転貸し、運営を委託する計画。他にも住友林業、大和ハウス、積水ハウス等の住宅関連業者も相次いで民泊産業に参入している(50)。

#### ○ リクルート

リクルートは、不動産情報サイト「SUUMO」を運営するリクルート住まいカンパニーと Airbnb の業務提携を発表した。リクルートの「SUUMO」に掲載している空き家の賃貸物件を民泊施設として活用できるようにするほか、「SUUMO」で扱う入居者募集とは別に賃貸マンションの管理会社やオーナーに、空き部屋を活用した民泊運営を提案し支援する。民泊を行う場合には、リクルートが提携契約を結んだ民泊運営代行業者に、清掃や予約受付、鍵の受け渡しなどを委託した上で、民泊物件を Airbnb のサイト

<sup>(50)</sup> 東洋経済新報社「『民泊新法』の波紋」週刊東洋経済 2018 7/28 30 頁(東洋経済新報社、2018)。

に掲載する(51)。

#### その他

民泊ビジネスの特徴として、様々な業種・業態間での連携がある中、鉄 道沿線の不動産情報に詳しい交通事業者とリフォーム事業者、仲介事業者 が連携して物件を整備し、古民家など多彩な施設の利用を可能とするビジ ネスモデルや、不動産経営やインテリア、ウェブデザインの専門家、清掃 や備品管理等の代行事業が連携し、遊休施設を活用したい所有者にワンス トップで開業支援を行うケースがある<sup>(52)</sup>。

## 6 Airbnb 以外の宿泊仲介事業者(53)の動き

民泊新法施行後、宿泊仲介事業者の間においても民泊市場の覇権争いが激化している。その中でも、世界最大級の民泊仲介サイト「Airbnb」、インターネットサービス大手の楽天と不動産サービス大手のLIFULLが2017年6月に共同で設立した「楽天 LIFULL STAY」、従来から合法民泊施設のみを扱う民泊仲介サイト STAY JAPANを運営する「百戦錬磨」の3社が中心的な役割を果たしている。これらの大手仲介事業者は、民泊仲介サイトの運営だけに留まらず、民泊代行にまで事業の領域を広げ、真の意味でのプラットフォーマーへと進化しようとしている(54)。

具体的な宿泊仲介事業者の事例は次のとおり。

#### ○ 楽天 LIFULLSTAY

民泊新法施行前は、民泊市場は Airbnb の独壇場だったが、民泊新法施 行後、これまで静観していた不動産会社が民泊物件の開発に乗り出し、楽 天も民泊市場に本格参入したことから無風ではなくなった。

<sup>(51)</sup> 創樹社・前掲注(47)13 頁。

<sup>(52)</sup> 日本総合研究所「民泊ビジネスを巡る最近の動き」『マンスリー・レビュー』2018. 6 4頁(三井住友銀行、2018)。

<sup>(53) 「</sup>宿泊仲介事業者」には、民泊新法に基づき登録済みである住宅宿泊仲介業者及 び旅行業法に基づき登録済みである旅行業者を含む。

<sup>(54)</sup> 創樹社·前掲注(47)12 頁。

楽天 LIFULLSTAY は、民泊新法施行後、民泊仲介業者として、民泊仲介サイト「Vacation Stay」の運営を開始した。約9,520万人の会員基盤を持つ楽天と、800万件以上の物件を掲載する不動産情報サイト「LIFULL HOME'S」を運営し、全国2万2千社以上の不動産加盟ネットワークを持つLIFULLの両者のシナジー効果を活かして、宿泊利用者に対して新しい宿泊スタイル、不動産オーナーに対して民泊活用による新たな需要創造の場を提供する。更に、楽天 LIFULLSTAY と楽天は、2017年12月、民泊代行事業に参入すると発表。民泊・簡易宿所向けのブランディング及び運用代行サービス「Rakuten STAY」の提供を開始する。導入のコンサルから施設のブランディング、清掃などの運用までを一括して請け負う(55)。

## ○ 百戦錬磨

百戦錬磨は、地方では農家民宿等の合法民宿のみを掲載してきた。漁業体験などのアクティビティーにも定評があり、JTBと資本業務提携しており、Airbnb や楽天 LIFULLSTAY とはビジネスモデルが異なる。

百戦錬磨は、民泊新法の施行以前から特区民泊や旅館業法における簡易宿所のほか、イベント民泊や農林漁家体験のための民泊などを含めた合法民泊だけを扱うプラットフォーム「STAY JAPAN」を運営してきた実績を持つ。「STAY JAPAN」では、「都会暮らし」、「田舎暮らし」、「リゾート」、「人との交流」、「一軒家貸切」、「伝統の住まい」、「農家・漁師体験」、「上質なサービス」、「ユニークな宿泊」という9つのカテゴリーに分けて民泊施設を掲載。民泊施設だけでなく、人との交流や地域での体験といったソフト面の提案も充実していることが魅力となっている。そのため、他の民泊仲介サイトに比べて、家主居住型の民泊物件や地方の民泊物件の掲載数が多い(56)。

<sup>(55)</sup> 創樹社・前掲注(47)13 頁。

<sup>(56)</sup> 創樹社·前掲注(47)15 頁。

# 第2章 民泊の課税の現状

# 第1節 民泊の課税上の取扱い

民泊の課税上の取扱いについては、国税庁が 2018 年 6 月 13 日付で「庁情報」を国税庁ホームページ上に公開した。その中で民泊新法が規定する住宅宿泊事業に係る所得税の課税関係についてとりまとめられており、所得区分、必要経費等についての FAQ が公開されている。本節では、庁情報の主要な部分を引用し、問題点等についてコメントする。なお、必要な部分は後の章において詳細に考察を行うこととする。

#### 1 所得区分

- 問 自己が居住する住宅を利用して住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業 (いわゆる「民泊」)を行っている場合、これにより得た所得は、どの所得 に区分されますか。
- 答 自己が居住する住宅を利用して住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業を行うことによる所得は、原則として雑所得に区分されます。所得税法上、「不動産の貸付けによる所得」は、原則として不動産所得に区分されますが、住宅宿泊事業は、宿泊者の安全等の確保や一定程度の宿泊サービスの提供が宿泊施設の提供者に義務付けられており、利用者から受領する対価には、部屋の使用料のほか、寝具等の賃貸料やクリーニング代、水道光熱費、室内清掃費、日用品費、観光案内等の役務提供の対価などが含まれていると考えられ、この点において、一般的な不動産の貸付け(賃貸)とは異なるといえます。

また、住宅宿泊事業に利用できる家屋は、現に人の生活の本拠として使用されている家屋、入居者の募集が行われている家屋、随時その所有者等の居住の用に供されている家屋に限定されており、その宿泊日数も制限さ

れています。

以上のような住宅宿泊事業の性質や事業規模・期間などを踏まえると、 住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業を行うことにより得る所得は、原 則として雑所得に区分されると考えられます。

※ 不動産賃貸業を営んでいる方が、契約期間の満了等による不動産の貸付 け終了後、次の賃貸契約が締結されるまでの間、当該不動産を利用して一 時的に住宅宿泊事業を行った場合に得る所得は、雑所得とせず、不動産所 得に含めていただいても差し支えありません。

また、専ら住宅宿泊事業による所得により生計を立てているなど、その 住宅宿泊事業が、所得税法上の事業として行われていることが明らかな場 合には、その所得は事業所得に該当します。

この庁情報では、民泊新法が規定する住宅宿泊事業により生じる所得として、民泊の形態を限定的に説明されているが、これまで前述してきたとおり、 民泊新法以外の民泊についても、どのような取扱いをするべきかを検討する 必要がある。

また、原則、雑所得ということであるが、不動産所得あるいは事業所得と して該当するためには、具体的にどのようなケースが考えられるのか、更な る詳細な検討が必要であると考える。いずれの問題もこの後の章において考 察することとする。

#### 2 必要経費

- 問 住宅宿泊事業による所得金額を計算する場合、どのようなものを必要経 費に算入できますか。
- 答 住宅宿泊事業による所得金額は、住宅宿泊事業に係る収入金額から必要 経費を控除することで算出します。

必要経費に算入できる費用は、①その収入金額を得るため直接に要した 費用及び②その年における販売費、一般管理費その他住宅宿泊事業による 所得を生ずべき業務について生じた費用です。

具体例は、次のとおりです。

- ・住宅宿泊仲介業者に支払う仲介手数料
- ・住宅宿泊管理業者等に支払う管理費用や広告宣伝費
- 水道光熱費
- 通信費
- 非常用照明器具の購入及び設置費用
- ・宿泊者用の日用品等購入費
- ・住宅宿泊事業に利用している家屋の減価償却費
- 固定資産税
- 住宅宿泊事業用資金の借入金利子
- ※ 生計を一にする配偶者その他の親族に支払う地代家賃等は必要経費に算 入できません。

住宅宿泊事業による所得を得るために支出した費用のうち、住宅宿泊仲介業者に支払う仲介手数料や住宅宿泊管理業者に支払う管理費用など、住宅宿泊事業を行うためにのみ支払うものについては、それぞれその全額を必要経費に算入することができます。

他方、水道光熱費や固定資産税など、業務用部分と生活用部分の費用の 両方が含まれているものについては、住宅宿泊事業に関する部分(業務用 部分)の金額のみ必要経費に算入することができます。

住宅宿泊事業に関する部分の金額については、合理的な方法により区分して計算することになりますが、例えば、主に住宅宿泊事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合を基にするなどして計算することが考えられます。

必要経費の取扱いについては、民泊新法以外の民泊についても庁情報と同様の取扱いで問題ないと考える。

ただ、民泊新法において、「住宅宿泊事業者」以外に「住宅宿泊管理業者」 及び「住宅宿泊仲介業者」が規定されているが、これらの業者は、原則、各 所轄官庁へ登録(57)することとされており、登録の際に登録免許税を納付(58) することが規定されている。この登録免許税の取扱いについては、庁情報に は記載されていないので、後述する。

### 3 必要経費の計算例(1)(水道光熱費等)

- 問 住宅宿泊事業による所得金額を計算する場合、必要経費として計上する 水道光熱費はどのように算出すればよいでしようか。
- 答 住宅宿泊事業における水道光熱費や通信費のように、一つの支出が業務 用部分と生活用部分の両方に関わりがある費用を家事関連費といいます。 この家事関連費のうち必要経費に算入することができる金額については、取引の記録等に基づいて、業務の遂行上直接必要であった部分が明らかに区分できる場合のその部分に相当する金額に限られます。この区分については、業務の内容や資産の利用状況などを総合勘案して判断することになり、例えば以下(省略)のように、住宅宿泊事業における届出書等に記載した事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合や実際に宿泊客を宿泊させた日数を基にするなど、合理的な方法により按分して計算する必要があります

必要経費の取扱いについては、民泊新法以外で規定する民泊についても庁 情報と同様の取扱いで問題ないと考える。

#### 4 必要経費の計算例② (減価償却費)

- 問 住宅宿泊事業による所得金額を計算する場合、必要経費として計上する 減価償却費はどのように算出すればよいでしょうか。
- 答 減価償却とは、減価償却資産の取得に要した金額を一定の方法によって

<sup>(57)</sup> 住宅宿泊管理業者は国土交通省へ登録する(民泊新法 22①)、住宅宿泊仲介業者は観光庁へ登録する(民泊新法 46①) と義務付けられている。

<sup>(58)</sup> 住宅宿泊管理業者は、登免法2 別表1 142 の3 (1)、住宅宿泊仲介業者は、 登免法2 別表1 142 の3 (2) によりそれぞれ義務付けられている。

各年分の必要経費として配分していく手続です。

建物や建物附属設備などの資産は、一般的には1年以上の期間にわたり 使用できるものであり、その価値は、時の経過等によって減少していくも のです。このような資産を減価償却資産といいます。

減価償却資産の取得に要した金額は、取得した時に全額必要経費になるのではなく、その資産の使用可能期間の全期間にわたり分割して必要経費とすることとなり、この使用可能期間に当たるものとして法定耐用年数が財務省令の別表に定められています。

また、その減価償却資産に業務用で使用する部分と生活用で使用する部分が混在する場合には、業務用で使用する部分に限り必要経費に算入することができ、その按分については、業務の内容や資産の利用状況などを総合勘案して判断することになります。

住宅宿泊事業については様々な形態が考えられますが、必要経費として 計上する減価償却費については、住宅宿泊事業における届出書等に記載し た事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合や住宅宿泊事 業を行っていた日数を基にするなど、合理的な方法により按分して計算す る必要があります。

必要経費の取扱いについては、民泊新法以外で規定する民泊についても庁 情報と同様の取扱いで問題ないと考えるが、減価償却費については、法定耐 用年数の取扱いに関して若干の説明を後述する。

また、空き家を民泊として活用する際、新たに改築等を行った場合の減価 償却費の取扱いについても後述する。

## 5 住宅借入金等特別控除の適用関係

- 問 住宅ローン等で家屋を新築し、居住していますが、この家屋を利用して 住宅宿泊事業を行う場合、住宅借入金等特別控除は適用できますか。
- 答 民泊新法上、住宅宿泊事業に利用できる家屋は、①現に人の生活の本拠

として使用されている家屋、②入居者の募集が行われている家屋又は③随時その所有者等の居住の用に供されている家屋とされていますが、住宅借入金等特別控除の適用を受けるためには、床面積の2分の1以上に相当する部分を専ら自己の居住の用に供しているなどの要件を満たす必要がありますので、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、上記のうち、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」を利用している場合に限られます。

住宅借入金等特別控除の適用については、その対象となる住宅を

- ①住宅宿泊事業に利用しない生活用部分
- ②住宅宿泊事業にのみ利用する業務用部分
- ③生活用にも業務用にも利用する併用部分のうち主に生活用として利用する部分
- ④生活用にも業務用にも利用する併用部分のうち主に業務用として利用する部分

に区分した上で、総床面積のうち生活用部分(①と③の合計)に占める割合が2分の1を超えるか否かで判断します。

また、住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のその控除額は、住宅借入金等の金額に、総床面積のうち生活用部分(①と③の合計)に占める割合を乗じた金額を基礎として計算します。

- (注1) 通常居住の用に供している家屋を特定の期間(年間合計で1か月未満程度)に限って住宅宿泊事業に供している場合には、その家屋の全体を「生活用部分」として、住宅借入金等特別控除を適用しても差し支えありません。
- (注2) 固定資産税や住宅借入金の利子の金額を必要経費に算入する場合に も、生活用部分と業務用部分を合理的に区分する必要があります。

住宅借入金等特別控除の適用関係は、上記庁情報にて説明されているとおりであるが、上記で触れられてはいない、他の形態の民泊(民泊新法における家主不在型、特区民泊、旅館業法に基づく簡易宿所)においては、家主不

在型の形態が中心となるため、そもそも居住の用に供されておらず、住宅借 入金等特別控除の適用はないものが多いと思われる。

## 6 居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係

- 問 居住用家屋を利用して住宅宿泊事業を行っていますが、この家屋を譲渡した場合、居住用財産の 3,000 万円の特別控除の適用を受けることはできますか。
- 答 減居住用財産の3,000万円の特別控除は、①現に居住の用に供している 家屋を譲渡するか、②居住の用に供さなくなった家屋を、居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡する場合に適用を受けることができます。

譲渡した住宅宿泊事業に利用している家屋が、①の「現に居住の用に供 している家屋」である場合には、原則として、居住用財産の 3,000 万円の 特別控除の適用を受けることができます。

但し、その家屋のうちに、居住の用以外の用に供している部分があるときは居住用財産の3,000万円の特別控除の適用対象となるのは、居住の用に供している部分に限られます。居住の用に供しているかどうかは、その家屋の構造や設備の状況及び実際の利用状況などを総合勘案して判断することになります。

居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係については、住宅借入金等特別控除の適用と同様、民泊の形態により取扱いが異なるので、事実関係を踏まえ、判断する必要があると思われる。

また、固定資産税における居住用の家屋の敷地については特例措置(住宅 用地の特例)が使えない場合がある<sup>(59)</sup>。詳細は、後述する。

<sup>(59)</sup> 日本経済新聞「ゼロから解説 民泊影響、税の注意点」日経朝刊 2018.6.30(日本経済新聞、2018)。

# 第2節 諸外国における民泊の現状等

これまで、日本国内を中心に民泊の現状等を述べてきたが、諸外国における民泊の現状及び課税の状況等について可能な限り言及する。

## 1 アメリカ (ニューヨーク) (60)

アメリカにおいて、レジャー目的の旅行者に占める個人所有の住宅に宿泊した者の割合は、2010年は8%であったのに対し、2014年には25%に急増した。背景にあるのは、Airbnb をはじめとする民泊仲介サイトの普及であった。2015年には、Airbnb にアメリカだけで55万件の物件が掲載されたとのことである。

民泊物件の増加は地域の賃貸住宅の価格に影響を与えているとの指摘があ り、民泊への転用によって、平均家賃が押し上げられているとの推計もなさ れている。

こうした状況を受け、「永住者向けに手ごろな価格の住宅供給を維持する」ことを目的として、2010年にニューヨーク州では、3戸以上の集合住宅において、居住者以外の者が居住者の立ち会いなしで短期滞在(30日未満)することを禁止する法律が施行された。また、ニューヨーク市ではこれ以外の建築物でも、許可なしに使用用途を変更し短期滞在の貸し出しを行うことは違法となっているとのことである。

しかし、州内の Airbnb 掲載物件の 72%が本法律に違反している恐れがあると指摘されており、この報告を受け、ニューヨーク州では、違法物件を宣伝することを禁止し、当該広告宣伝を行ったホスト (家主) に対し罰金を科す新法が 2016 年 10 月に成立した。

Airbnbは、ニューヨークにおける民泊の運用の実態をまとめたデータを公開するなど健全な民泊ビジネス推進に向けて取組を進めている。複数物件を

<sup>(60)</sup> 栗原ありさ「ニューヨークにおける民泊事情」自治体国際化フォーラム 2017.5 Vol 331 3頁(自治体国際化協会, 2017)

違法に運用するホストの取締りに向けて、"One Host,One Home (一人のホストにつき一つの部屋)"という方針を定め、この方針に背くホストの掲載を削除するなどの取組も行っているとのことである。

## 2 イギリス (ロンドン) (61)

従来、永住者の住宅供給を保護する目的で、「1973 年大ロンドン都(包括的権限)法(the Greater London Counsil(General Powers)Act 1973)」に基づき、ロンドン(32 のロンドン区及びシティ・オブ・ロンドン)において、住家(一部の場合も含む)を短期の宿泊施設として貸し出すことが制限されていた。

同法では、住家を他人に貸し出す場合、同一人物に連続して貸し出す期間について、90日を下回ってはならないと定められており、住家を90日未満で貸し出す場合には、住家から短期宿泊施設への建物の用途変更とみなされ、自治体の転用許可を得る必要があった。

しかしながら、インターネットの普及によりこれまで想定され得なかった 民泊サービスが浸透し、上述の法による規制が実用性を失いつつあったこと から、英国政府は、「2015 年規制緩和法(Deregulation Act 2015)」により、 以下の2つの条件を満たせば、転用許可を得ないで物件を短期で貸し出すこ とを可能とした。

- ①その年の短期貸しによる宿泊日数の合計が90日を超えないこと
- ②賃貸人がカウンシル・タックス(住家の資産価値に応じて占有者に課せられる税)を支払うこと

さらにシェアリングエコノミー全体の急速な成長を後押しするため、個人に対する税制に関する新制度が2017年4月に導入された。新たな制度では、個人の財産収入と事業収入は各1,000 ポンドまでは申告や納税を免除され、収入が各1,000 ポンドを超えた場合でも、妥当な収入として認められれば、

<sup>(61)</sup> 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 2017.5 Vol.331 4頁(自治体国際化協会、2017)。

1,000 ポンドまでは免税されることとなった。

これまでの税制度では少額取引が想定されておらず、納税手続きが煩雑であったが、個人が容易に少額の収入を得ることができるシェアリング・ビジネスの発達により、政府は個人の納税手続きを簡略化することを決断した。

英国では、Airbnbのような、物件を短期で貸し出す一般的な民泊のサービスのほか、家主の留守中に家を使わせる代わりに、家の手入れやペットの世話を行うハウス・シッティングや、NPOが運営する農家民泊など多様な民泊サービスが存在しているとのことである。

## 3 フランス (パリ) <sup>(62)</sup>

フランスでは、家、アパート、館などを貸与して宿泊させるものとして、 観光用家具付貸家 (Meublés de tourisme) と貸部屋民宿 (Chambres d' hôtes) に法律上区分されている。

観光用家具付貸家(Meublés de tourisme)は、旅行者に館、家、単室アパートを貸与するもので、始めるに当たっては、事前にアパートなどが所在する地域の市役所に届出なくてはならない。ただし、貸主あるいは配偶者が年間8か月以上住む住宅については、届出は不要となっている。また、パリなど 20 万人以上のコミューンにおいては、利用形態の変更も許可を得る必要がある。

また、貸部屋民宿(Chambres d'hôtes)は、1か所についき、最大5部屋・15名の宿泊が上限とされ、シャワー、トイレを自由に利用できることが要件となっている。

フランスでも Airbnb 等によるインターネットを介した民泊ビジネスが活発である。2016年には、Airbnb のフランスでの登録部屋数は30万件を超えており、パリ市及びその近郊には7万件の登録がある。

フランス国内では、宿泊税を課している市町村内のホテルなどに宿泊する

<sup>(62)</sup> 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 2017.5 Vol.331 6頁(自治体国際化協会、2017)。

場合、宿泊税を支払わなければならないが、Airbnb 等の利用者からは徴収が円滑にできていなかった。ホテル業界から強い要望があり、2015年10月からパリ市は Airbnb と協定を結び、Airbnb に宿泊税の代理徴収してもらう対応をしている。Airbnb は代理徴収が始まってからの1年間で550万ユーロ徴収しているという。パリ市の宿泊税は、民泊の場合1泊0.83ユーロ/人のため、1年で延べ約660万人の利用があった計算になる。先進的に代理徴収を開始したパリ市、シャモニー・モン・ブラン市に続き、2016年8月からフランス国内の18都市が宿泊税の代理徴収を Airbnb に依頼しているとのことである。

#### 4 オーストラリア<sup>(63)</sup>

オーストラリアにおいて、休暇用もしくは短期賃貸用の宿舎の提供は、 1800年代から伝統的に行われてきており、特に、海辺の市町や人気観光地では、周辺の市町に居住する家族が宿舎を保有するケースが多かった。

こうした宿舎の規制内容は、各自治体(市町)に委ねられており、規定の有無も自治体によって異なる。連邦法には建築基準法などの側面から規制する法はあっても、日本の旅館業法のような「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」についての一般的規定はなく、各州法によって用語も異なれば、規定の仕方やレベルが異なる。

オーストラリア国内における Airbnb の登録物件数は、シドニー大都市圏では、2017年3月時点で2万3千件を超えており、2014年9月に5,692件であった登録件数が、2015年 10月には10,473件と増加しており、毎年倍増に近い急増ぶりとのことである。

<sup>(63)</sup> 吉見昌久「民泊の規制はどこまで緩められるのか」自治体国際化フォーラム 2017.5 Vol.331 8頁(自治体国際化協会、2017)。

## 5 韓国(64)

韓国を訪れる外国人観光客は増加傾向にあり、特に若年層の中国人観光客によりFIT (個人手配でコースや日程・宿泊施設などを自由に決めて行う旅行)が増加している。若年層の観光客は宿泊費用を抑えようと、比較的安く宿泊できる民泊等を求める傾向にあり、民泊の需要は拡大している。

日本の民泊に類似する形態が韓国には2種類ある。

一つ目は、都市地域の住民が、居住している住宅を利用して外国人観光客に韓国の家庭文化体験を提供する外国人観光都市民泊業である。ソウル市内に 878 か所、2,790 個室(2016 年9月末現在)あり、料金は2万ウォンから5万ウォン程度である。

二つ目は、韓屋(ハンオク:伝統的な朝鮮の建築様式を使用した家屋)で宿泊に適した施設を備えて観光客に提供する韓屋体験業である。ソウル市内に 122 か所、465 個室(2016 年9月末現在)あり、そのほとんどがソウル市内の故宮の周りに位置している。料金は4万ウォンから 12 万ウォン程度である。

これらの民泊を運営するには、各自治区に申請し、建物面積や衛生状況などについて基準に適合しているか、現地で審査を受ける必要がある。

民泊を紹介する韓国独自のサイトとして「コリアンステイ」と「ソウルステイ」がある。韓国観光公社が運営する「コリアステイ」では、公社が示す基準を満たした民泊をホームページで紹介している。ソウル特別市が運営する「ソウルステイ」は、ソウル市内にある民泊で、運営者が希望する場合に限り、ホームページで紹介している。

韓国にも、民泊の運営をルール化した法律はあるものの、現状では、ソウル地域で運営されている民泊の70%以上が行政の審査を受けておらず、未登録の状態であるため、自治体は警察と共同で未登録の運営者を取り締まっているが、成果は芳しくない。今後、民泊の現状を踏まえた法整備が必要な状

<sup>(64)</sup> 加藤康一郎「韓国における民泊の現状と今後の課題」自治体国際化フォーラム 2017.5 Vol.331 10頁(自治体国際化協会、2017)。

況であるとのことである。

# 第3章 民泊の所得税課税に関する考察

前章まで民泊に関係する様々な現状をみてきた。本章では、具体的に民泊に 係る課税関係を考察してみることにしたい。

その前に、租税法と旅館業法との関連性について整理する。所得税法を考察する上で、前述してきた民泊を中心とした旅館業法関連の定義等を租税法に用いることについての意義等について論じておく。

また、民泊の課税上の取扱いについては、国税庁が 2018 年 6 月 13 日付で庁情報を公開しており、本論第 2 章において、内容を引用し問題点等を後述することにしていたことから、第 3 章において、必要に応じて説明を加えることとしたい。

# 第1節 租税法と旅館業法

## 1 租税法と旅館業法との関連性

他の法分野で用いられている概念を借用することを「借用概念」と呼ぶ<sup>(65)</sup>が、租税法において規定されている要件と同様の用語(「旅館業」、「下宿」等)が、民法や商法等の取引法ではなく、特定の行政目的を達成するためのいわゆる規制法令(旅館業法等)に用いられていた場合、それを借用概念として、機械的に規制法令における意義と同様に解釈することは適切かどうか<sup>(66)</sup>という問題があるため、あらかじめ、確認しておくこととしたい。

借用概念についての代表的な判例として、当事者が結んだ契約が所得税法に定める匿名組合契約等に該当するかどうかについて、租税法以外の他の法分野からの借用概念の解釈を巡って争われた判例がある<sup>(67)</sup>。この解釈については、「他の法分野で用いられているのと同じ意義に解すべきか、それとも徴

<sup>(65)</sup> 金子宏『租税法 [第 22 版]』 119 頁(弘文堂、2017)。

<sup>(66)</sup> 金子宏ほか『ケースブック租税法[第5版]』121頁(弘文堂、2017)。

<sup>(67)</sup> 最小判昭和 36年 10月 27日民集 15巻 9号 2357 頁。

収確保ないし公平負担の観点から異なる意義に解すべきか」が従来議論されているが、本来の法分野と同意義に解釈する統一説が原則として法的安定性の見地から好ましいと支持されている<sup>(68)</sup>。

一方、別の判例では、租税特別措置法上の住宅取得等特別控除の対象となる「改築」の要件について、建築基準法における「改築」の意味で解釈すべきであるか否かが争われ、「税法中に用いられた用語が法文上明確に定義されておらず、他の特定の法律からの借用概念であるともいえない場合には、その用語は、特段の事情がない限り、言葉の通常の用法に従って解釈されるべきである」として、建築基準法における意義と異なり、言葉の通常の用法とした解釈とする判決がなされた。その理由として、「言葉の通常の用法に反する解釈は、納税者が税法の適用の有無を判断して、正確な税務申告をすることを困難にさせる」と説明されている(69)。

また、他の判例では、医療費控除の関係で、所得税法 73 条 2 項、所得税 法施行令 207 条 2 号で規定する「医薬品」が、薬事法 2 条 1 項で規定する「医薬品」の概念を借用しているかどうかで争われ、所得税法 73 条 2 項、所得税法施行令 207 条 2 号で規定する「医薬品」は、薬事法 2 条 1 項で規定する「医薬品」の借用概念であるとしつつも、医療費控除に含めようとした該当の医薬品が薬事法の定める規制に違反し製造販売されたものだったことから、「薬事法の趣旨、目的と医療費控除制度の趣旨、目的との違いからそれぞれの『医薬品』の意義、すなわち、それぞれが対象とする医薬品の範囲にもおのずから違いがあるというべきであり、課税上の法的安定性及び公平の観点に照らすと、所得税法 73 条 2 項及び所得税法施行令 207 条 2 号の『医薬品』は、薬事法 2 条 1 項に該当し、同法の規制の下に厚生労働大臣の承認を受けて製造販売されている医薬品をいうものと解するのが相当である。」として、正当な理由なく薬事法の規制を免れているものの購入費用は、社会通念上、そもそも医療費控除の対象に当たらないのだから、全く同様に借用概念とし

<sup>(68)</sup> 金子・前掲注(65)119-120頁。

<sup>(69)</sup> 東京高判平成 14 年 2 月 28 日判時 1782 号 19 頁。

て解釈されるわけではないとされた(70)。

以上の判例を踏まえると、租税法において、他の法分野で用いられている概念を借用することについては、原則、本来の法分野と同意義に解釈すること、いわゆる統一説が、法的安定性の見地から好ましいと支持されている。しかし、①税法中に用いられた用語が法文上明確に定義されておらず、他の特定の法律からの借用概念であるといえない場合や、③社会通念上、そもそも対象に当たらない内容が含まれているのであれば、必ずしも同意義に解釈されるとは限らないということになるであろう。

## 2 租税法における旅館業法の借用事例

それでは具体的に租税法における旅館業法の借用事例を見てみることにする。

#### (1) 法人税法

○法人税基本通達 15-1-39 (旅館業の範囲)

「令第5条第1項第 15 号《旅館業》の旅館業には、下宿営業のほか、旅館業法による旅館業の許可を受けないで宿泊させ、宿泊料を受ける事業が含まれる。」

旅館業の範囲を示すに当たり、「旅館業法による旅館業」という「旅館業」を「旅館業法」によるとして限定的な解釈として借用しており、本来の法分野である旅館業法と同意義に解釈するということになるであろう。

#### (2)消費税法

○消費税法 令第16条の2(住宅の貸付けから除外される場合)

「法別表第1第13号に規定する政令で定める場合は、同号に規定する住宅の貸付けに係る期間が一月に満たない場合及び当該貸付けが旅館業法第2条第1項《定義》に規定する旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合とする。」

<sup>(70)</sup> 東京高判平成 27 年 11 月 26 日訟月 62 巻 9 号 1616 頁。

「旅館業法第2条第1項(定義)」として、旅館業法の定義をそのまま借用しているほか、「住宅の貸付けに係る期間が一月に満たない場合」は旅館業法に該当するとして、前述の旧厚生省による通知文書の取扱いを引用し、旅館業法が厳密に借用されている。

### ○消費税法基本通達(旅館業に該当するものの範囲)

6-13-4 令第 16 条の2《住宅の貸付けから除外される場合》に規定する旅館業法第2条第1項《定義》に規定する旅館業には、旅館・ホテル営業、簡易宿所営業及び下宿営業が該当するのであるから留意する。したがって、ホテル、旅館のほか同法の適用を受けるリゾートマンション、貸別荘等は、たとえこれらの施設の利用期間が1月以上となる場合であっても非課税とはならない。なお、貸家業及び貸間業(学生等に部屋等を提供して生活させるいわゆる「下宿」と称するものを含む。)については、同法第2条第1項に規定する旅館業には該当しないのであるから留意する(平30課消2-5により改正)。

(注)住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第3項《定義》に 規定する住宅宿泊事業は、旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に該当 することから、非課税とはならないことに留意する。

上記の消費税法基本通達6-13-4においては、旅館業法第2条第1項《定義》が借用されているほか、利用期間が1か月以上となる場合に賃貸業に該当することを示した昭和63年1月29日付旧厚生省通知文書「旅館業法運用上の疑義」や、学生等に部屋等を提供して生活させる、いわゆる「下宿」について、旅館業法の対象とならないことを示した昭和61年3月31日付旧厚生省通知文書「下宿営業の範囲について」の取扱いにより、更に厳格に旅館業の範囲が定義されている。

また、注書きとして、民泊新法についても旅館業に該当する旨が表記されており、旅館業法に関する定義を借用するだけでなく、その取扱いも採

用し旅館業の範囲を忠実に定義している。

## (3) 所得税法

- ○所得税基本通達(アパート、下宿等の所得の区分)
- 26-4 アパート、下宿等の所得の区分については、次による。
- (1)アパート、貸間等のように食事を供さない場合の所得は、不動産所得とする。
- (2)下宿等のように食事を供する場合の所得は、事業所得又は雑所得とする。

所得税基本通達 26-4 は、「所得税基本通達逐条解説」によると、「家屋の一部を使用させたり貸し付けたりする形態としては、アパートのようなものからホテルのようなものまであり、これらを一括的に考え『不動産の貸付けによる所得』とすることは適当ではない。ホテルの場合には、単に室を使用させるというだけでなく、むしろ宿泊に伴うサービスの提供の対価が主となることから、不動産所得ではなく事業所得となる。このように考えた場合、貸付けや使用の対価が不動産所得となるか否かの違いは、サービスの提供の度合いによるということになる。本通達は、アパート、下宿等の場合には、このサービスの違いを食事を提供するものか否かによって判定しようとする考え方を示したものである。」(71)とされている。

つまり、所得税基本通達 26-4 は、旅館業法とは関係なく、「所得税基本通達逐条解説」にあるように「サービスの提供の度合いによる」所得区分の違いを明確化したものにすぎないということになるだろう。

また、事業所得と不動産所得とのちがいについては、「不動産所得が資産 性所得であり、事業所得が資産勤労結合所得であることからして、不動産 の貸付が事業として行われている場合であっても、人的役務が伴わない場 合や人的役務が付随的なものにすぎない場合(たとえば、貸間業・船舶貸 付業)は、そこから生ずる所得は事業所得ではなく不動産所得であると解

<sup>(71)</sup> 森谷義光ほか『所得税基本通達逐条解説』139頁(大蔵財務協会、2014年)。

すべきであろう。」(72)ということになるであろう。

ところで、前述の消費税法基本通達 6-13-4 の内容は、「旅館業に該当するものの範囲」ということで、旅館業の範囲を明確にし、一方、その範囲に該当しないものは、「住宅の貸付け」に該当し、消費税が非課税という取扱いになるというものである。すなわち「住宅の貸付け」ということであれば、それはまさしく、不動産等の貸付けによる所得を不動産所得と規定している所得税法 26 条にも該当し、不動産所得に区分されることになるのではないかと考えるが、所得税法 26 条における「不動産等の貸付け」と消費税法基本通達 6-13-4 との関連性に触れた法令等はなく、また、そもそも所得税関連法令等において、旅館業法の概念が借用されていると思われる事例が見受けられない $^{(73)}$ ことから、消費税法基本通達において旅館業法の概念を借用して定義されたものと同じ意味として、所得税法においても解釈するのは難しいであろう。

また、消費税法基本通達6-13-4では、「下宿」について、「貸家業及び貸間業(学生等に部屋等を提供して生活させる、いわゆる「下宿」と称するものを含む。)」として、旅館業における下宿営業には該当しないとされている。このことは、「アパート、下宿等の所得の区分」の取扱いを示した所得税基本通達26-4にも当然影響するものと思われるが、所得税基本通達26-4においては、「下宿」の範囲がどのように取り扱われているのかは不明である。所得税基本通達26-4における「下宿」という用語は、旅館業法で定義されている用語の解釈を借用したものと考えたいが、通達に明確に定義されていないため、借用概念とはいえず、前述の判例(74)にもあったように、言葉の通常用いられる意味で解釈することになるだろう。

しかしながら、「納税義務は、各種の経済活動ないし経済現象から生じて くるのであるが、それらの活動ないし現象は、第一次的には私法によって

<sup>(72)</sup> 金子・前掲注(65)225 頁。

<sup>(73)</sup> 庁情報においても借用なし。

<sup>(74)</sup> 前掲注(69)。

規律されている」と論じられている(75)ように、旅館業という経済活動において生じてくる納税義務を、第一次的に規律しているのは、旅館業法の概念等であり、これを全く無視して所得税法の考察を行うわけにはいかないと考える。所得税法等に旅館業法の概念が借用されていないとしても、第一次的には旅館業法に規律されることになるであろうから、旅館業法にも考慮しながら、慎重に事実認定を行う必要があると考える。

実際、法人税基本通達や消費税法施行令等においては、既に旅館業法の概念を借用し、課税関係が規定されており、そのような状況において所得税法だけが旅館業法を考慮しないというのでは、納税者が適正申告を行う上でも混乱を招きかねない。

したがって、本論においては、所得税法の考察を行うに当たり、旅館業 法の法令等も踏まえ、慎重に論じて行くこととしたい。

# 第2節 所得の帰属

## 1 民泊新法による民泊の所得の帰属

今節では、民泊新法に基づく民泊から得られる所得の帰属の問題について 言及する。

所得の帰属については、「資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属すると みられる者が単なる名義人であって、その収益を享受せず、その者以外の者 がその収益を享受する場合には、その収益は、これを享受する者に帰属する ものとして、この法律の規定を適用する。」(所法 12) と規定されている。

この規定は、所得の帰属につき名義又は形式と、その実質とが異なる場合には、その名義又は形式にかかわらず、これを経済的・実質的に観察して、 事実上これを享受する者の所得として所得税を課税するという、いわゆる「実 質所得者課税の原則」といわれている。

<sup>(75)</sup> 金子・前掲注(65)122 頁。

具体的には、次の判例に基づき、検討することとする。

まず一つ目の判例は、従来父親が単独で経営していた事業に新たに子が加わり、親子が相互に協力して一個の事業を営む場合の当該事業から生ずる所得の帰属等について争われた判例であり、「親子が相互に協力して一個の事業を営んでいる場合における所得の帰属者が誰であるかは、その収入が何人の勤労によるものであるかではなく、何人の収入に属したかで判断されるべき問題であって、ある事業による収入は、その経営主体であるものに帰したものと解すべきである。」(76)として、事業の経営主体(事業主)に事業からの所得が帰属するという、いわゆる事業主基準に依拠しているとされている(77)。通達では、事業から生ずる収益の場合には、その事業の経営者がこれに当たるということになるとされている(所基通 12-2)。

次に二つ目の判例として、有価証券取引において、個別的、具体的な取引 行為自体は納税者の妻が担当したものであるが、いずれも納税者の包括的な 委託に基づくものであるとして、その取引による所得が納税者に帰属すると された判例がある<sup>(78)</sup>。これについては、資産から生ずる所得について、法律 上の真実の権利者が経済的・実質的にも収益の帰属者であるという考え方に 立つとされている(所基通 12-1)。

このように、一つ目の判例では、「事業から生ずる所得は、事業の経営主体 (事業主) に帰属する」、また二つめの判例では、「資産から生ずる所得について、法律上の真実の権利者に帰属する」ということが明らかにされている。

それでは、民泊新法に基づく民泊から得られる所得の帰属についてはどうなるのか。

民泊新法に基づき届出を行っている事業者が、自らが所有する住宅を使用 して、民泊事業を営み、民泊から収益を得た場合の所得の帰属は、これは問 題なく、事業主に帰属することになるであろう。

<sup>(76)</sup> 東京高裁平成3年6月6日訟月38巻5号878頁。

<sup>(77)</sup> 高橋祐介「判批」別冊ジュリスト 228 号 55 頁 (2016)。

<sup>(78)</sup> 熊本地裁昭和57年12月15日訟月29巻6号1202頁。

では、同様の事業者が、自分以外の名義者(所有者)の住宅を使用して民 泊事業を営み、その民泊から収益を得た場合、どうなるであろうか。判断に 迷うところである。民泊による営業は、事業者の立場で考えた場合、事業か ら生ずる収益ということになるが、民泊を営んでいる住宅の所有者の立場に なると、資産から生ずる収益ということになるであろう。

この件について、同様の問題意識を持った研究(79)がある。「共同事業性に関する問題の一つに、事業に係る資産の提供者と事業経営のための役務の提供者とが異なる場合において、当該事業から生ずる所得は誰に帰属するのか、という問題がある。必ずそのいずれかに帰属するとすべきなのか、それとも、事案によっては、そのいずれにも帰属するとすることが認められるのか」とし、事業所得の定義等を踏まえながら、「事業所得においては、人的役務の提供が不可欠の要素であるとして、基本的に事業経営のための役務提供者をもって、帰属主体とするものであろう」との見解があり、本論においても同様の立場を取ることとし、民泊事業を営んでいる者に帰属すると考える。

## 2 民泊新法以外による民泊の所得の帰属

民泊から得られる所得の帰属の考え方は、民泊新法以外に基づく民泊から 得られる所得についても同様と考える。民泊の実態が異なっていたとしても、 そこから得られる所得には、何ら違いはなく、特区民泊、旅館業法に基づく 民泊等においても、民泊新法に基づく民泊の所得と同様に、民泊事業者=実 際の収益の帰属者とすることで問題はないと思われる。

# 第3節 所得の区分

次に民泊に係る所得区分の問題について考察する。

<sup>(79)</sup> 田中治「事業所得の人的所属」税務事例研究 54 号 34-37 頁(2000)。

## 1 民泊に係る所得区分を考察する上での基本的な留意点

具体的に民泊に係る所得区分を検討する前に、各所得、本論では、事業所得、不動産所得、雑所得のことであるが、この3つの所得を区分するに当たっての基本的な留意点を簡単に整理しておく。

#### (1) 事業所得

事業所得とは、農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業その他の事業で、政令で定めるものから生ずる所得(山林所得又は譲渡所得に該当するものを除く。)をいう(所法 27)と定められている。

更に「事業の範囲」として、政令で定める事業は、次に掲げる事業(不動産の貸付業又は船舶若しくは航空機の貸付業に該当するものを除く。)とするとしている(所令 63)。

- 一 農業
- 二 林業及び狩猟業
- 三 漁業及び水産養殖業
- 四 鉱業(十石採取業を含む。)
- 五 建設業
- 六 製造業
- 七 卸売業及び小売業(飲食店業及び料理店業を含む。)
- 八 金融業及び保険業
- 九 不動産業
- 十 運輸通信業(倉庫業を含む。)
- 十一 医療保健業、著述業その他のサービス業
- 十二 前各号に掲げるもののほか、対価を得て継続的に行う事業

事業所得の区分について関連した判例においては、「事業所得とは、自己の計算と危険において独立して営まれ、営利性、有償性を有し、かつ反覆継続して遂行する意思と社会的地位とが客観的に認められる業務から生ず

る所得」とした判例<sup>(80)</sup>があることから、事業所得に該当するかどうかのポイントとして、①その経済活動が自己の危険と計算において独立して営まれ、②営利性、有償性を有し、かつ、③反復継続して営まれる業務であって、④社会通念上事業と認められるかどうかにより判断すべきものと解される。

また、事業所得は雑所得との区別の問題があるが、それについては「事業と非事業との区別の基準は必ずしも明確でなく、ある経済活動が事業に該当するかどうかは、活動の規模と態様、相手方の範囲等、種々のファクターを参考として判断するべきであり、最終的には社会通念によって決定するほかはない」(81)とされている。

更に、事業所得と雑所得の区別については、その所得の発生の原因となった経済活動が「社会通念上事業」という判断基準によると触れながら、別途注目すべきことを指摘されている。「その経済的行為をなすことにより相当程度の期間継続して安定した収益を得られる可能性の有無、すなわち、所得発生の安定性である。」と指摘されている(82)。また、「ある経済活動から得られる所得で人が暮らしていけるものは『事業』だが、生計のための本業のほかに片手間で行っている経済活動は事業ではない」とも述べられている。

具体的に民泊から得られる所得に関しては、旅館業法では、「旅館業」とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義され、更に「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされていること(旅館業法2)等を踏まえ、事業所得を検討する上での留意点を整理すると次のとおり考えられる。

①「その経済活動が自己の危険と計算において独立して営む」という点 においては、自己が所有する住宅又は賃貸物件において、民泊を営ん

<sup>(80)</sup> 最判昭和 56 年 4 月 24 日民集 35 巻 3 号 672 頁。

<sup>(81)</sup> 金子・前掲注(65)228 頁。

<sup>(82)</sup> 佐藤英明『スタンダード所得税法〔第2版〕』205頁(弘文堂、2016)。

でいるか。

- ②「営利性、有償性を有す」という点においては、宿泊料を受けて宿泊 サービスを提供しているか。
- ③「反復継続して営まれるか」という点においては、宿泊募集を継続的 に行うなど反復継続して宿泊事業を営んでいるか。
- ④「社会通念上事業と認められるか」という点においては、不特定多数 の者へ宿泊サービスを行っているか。

以上の点を総合的に検討し、事業所得を判断することになるであろう。

## (2) 不動産所得

不動産、船舶、航空機の貸付けから生じる所得は、原則として不動産所得とされる(所法 26)。反復継続的な資産の譲渡の場合には、そこから得られる所得は事業所得に当たる場合と雑所得に当たる場合があるが、不動産などの貸付けから得られる所得にはこれに相当する区別がなく、すべて不動産所得という一種類の所得に分類される(83)。

「不動産所得が事業所得・雑所得とは区別して設けられているのは、不動産などの貸付けが定型的に資産性が高いと考えられ、これに対応した措置を講じる必要があると考えられたからである。」といわゆる資産合算制度などの措置のために不動産所得として区分されていたということである。そのため、事業所得は非事業的態様の場合、雑所得と分類されるのに対し、不動産所得は、すべて不動産所得なのである。この違いが、事業所得、不動産所得、雑所得の間での所得区分を判断するのを難しくしていると考える。

具体的に民泊から得られる所得に関して、不動産所得との関係を検討する場合、前述した「民泊関連図」が参考となるであろう。「民泊関連図」の右円に「賃貸業に関係するもの」ということで大きく分類されているが、旅館業法の定義及び旅館業法を所管する旧厚生省の取扱いにより、①使用

<sup>(83)</sup> 佐藤・前掲注(82)208 頁。

期間が1か月以上(マンスリーマンション、マンション、アパート等の賃貸住宅等)で、②使用者自らの責任で部屋の清掃等を行い、生活の本拠があると認められる場合には、旅館業法に抵触しない賃貸業になるとされており、事実関係を踏まえ、慎重に旅館業法の概念等を採用し、不動産所得との区分を検討する上で参考とすることにしたい。

また、所得税基本通達 26-4 の「サービスの提供の度合いによる」所得 区分の違いも区分する上での参考となるであろう。

## (3) 雑所得

雑所得とは、利子所得、配当所得、不動産所得、事業所得、給与所得、 退職所得、山林所得、譲渡所得及び一時所得のいずれにも該当しない所得 をいう (所法 35)。すなわち、利子所得以下 9 種類のどの所得にも該当し ない所得のことを意味する。現行制度における雑所得は、更に 2 つに分類 され、公的年金等に係る雑所得とそれ以外の雑所得に分類される(84)。

更に雑所得について、積極的に定義することはできないとしながらも、 その中心にあるものは、①営利を目的として継続的に行われた活動の成果 と、②趣味の活動などに関連した(営利を目的としない)一時的・偶発的 な労務提供等の成果ということになるとしている。

具体的に民泊から得られる所得との関係では、前述の事業所得及び不動産所得との区分を考えることになるが、事業所得は非事業的態様の場合、雑所得と分類されるのに対し、不動産所得は、事業的規模か、業務的規模かで分類することはあっても、雑所得として分類されることはないと考える。したがって、主に事業所得と雑所得の区分を検討することになるので、前述の事業所得の基準に該当しない場合は、雑所得ということになるだろう。

<sup>(84)</sup> 佐藤・前掲注(82)231 頁。

## 2 民泊新法に基づく民泊から得られる所得の所得区分

### (1) 家主居住型

欧米各国で古くから発達していた B&B と同様、家主が居住する住宅の一部を宿泊客に提供する「家主居住型」では、民泊新法における民泊の所得区分については、国税庁が 2018 年 6 月 13 日付の庁情報において、原則として雑所得に区分されるとしている。所得税法上、「不動産の貸付けによる所得」は、原則として不動産所得に区分される(所法 26)が、民泊新法による民泊事業は、宿泊者の安全等の確保や一定程度の宿泊サービスの提供が宿泊施設の提供者に義務付けられており、利用者から受領する対価には、部屋の使用料のほか、寝具等の賃貸料やクリーニング代、水道光熱費、室内清掃費、日用品費、観光案内等の役務提供の対価などが含まれていると考えられ、この点において、一般的な不動産の貸付けとは異なり、原則、雑所得ということになるとされている(庁情報)。

また、民泊新法において利用できる家屋は、現に人の生活の本拠として使用されている家屋、入居者の募集が行われている家屋、随時その所有者等の居住の用に供されている家屋に限定されており(民泊新法2)、その宿泊日数も180日という上限が付けられている(地方自治体の条例により更なる制限が加えられていることもある)。これは、あくまでも1年間の半分の日数以内で、非事業的な、副業程度の民泊を想定しているということであろう。

したがって、民泊新法における民泊事業から得られる所得は、家主居住型においては、原則として雑所得に区分されることになると考える。

なお、営業日数の上限がある家主居住型での民泊においても、他に有する所得がほとんどなく、民泊新法に基づく民泊を専門に営んでいるのであれば、事業所得と考えることもできるであろう。

## (2) 家主不在型

庁情報では、「家主居住型」と「家主不在型」とが分類されることなく、 まとめて説明されているが、本論においては、「家主不在型」の特殊性を論 ずるため、あえて分類して論ずることとする。

「家主不在型」の場合、家主が届出住宅に人を宿泊させる間、不在となるような時には、原則として、住宅宿泊管理業者に届出住宅の管理を委託しなければならない(民泊新法 11①)とされている。「家主不在型」の民泊の家主は、「宿泊者の衛生の確保」(民泊新法 5条)、「宿泊者の安全の確保」(同法 6)、「外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保」(同法 7)、「宿泊者名簿の備付け等」(同法 8)、「周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明」(同法 9)、「苦情への対応」(同法 10)と様々な事項を住宅宿泊管理業者に委託して行わなければならないなど、一般的に、利用者の安全管理や衛生管理、また、一定程度の観光サービスの提供等を伴うことになるので、単なる不動産賃貸とは異なり、人的役務の提供を伴い、不動産所得ではなく、事業所得又は雑所得といえるであろう。

また、旅館業法では、①使用期間が1か月未満で、②家主から依頼を受けた住宅宿泊管理業者が部屋の清掃等を行い、利用者に生活の本拠が認められないことから、旅館業に該当し、賃貸業ではないということになるだろう<sup>(85)</sup>。

したがって、「家主不在型」の民泊の家主が、営業日数の上限以内で副業程度に民泊を営んでいるのであれば、上記(1)の家主居住型と同様に、原則、雑所得に区分されることになるであろう。

なお、「家主不在型」の民泊の家主が、他に有する所得がほとんどなく、 民泊新法に基づく民泊を専門に営んでいるのであれば、事業所得と考える こともできるであろう。

しかし、次のように民泊新法から得られる所得と併有する所得がある場合には注意が必要である<sup>(86)</sup>。

<sup>(85)</sup> 旧厚生省通知·前掲注(39)

<sup>(86) 「</sup>家主居住型」でも可能性はあるがまれであり、「家主不在型」が主流と見られる。

#### イ 民泊と短期賃貸マンション

民泊新法により年間営業日数が 180 日以内と制限されたことから、残りの期間の運用方法として短期賃貸マンションによる運用が実施される事例がある。 1~2週間程度という1か月に満たない短期間の利用は、旅館業法に抵触するため、1か月以上で賃貸業として位置づけられるマンスリーマンションと民泊新法による民泊の所得を併有する場合、所得区分はどのように考えればよいか。

まず、この場合、マンスリーマンションの賃貸による所得は、旅館業法を所管する旧厚生省の取扱いにより、①使用期間が1か月以上で、②使用者自らの責任で部屋の清掃等を行い、生活の本拠があると認められる場合には、旅館業法に抵触しない賃貸業になるとされており、事業主による人的役務の提供がないのであれば、不動産所得に該当するということで問題はないと思われる。

しかし、それと併有する民泊の所得区分については検討の余地があろう。

ちょうど上記事例と類似した庁情報の説明があり、「不動産賃貸業を営んでいる方が、契約期間の満了等による不動産の貸付け終了後、次の賃貸契約が締結されるまでの間、当該不動産を利用して一時的に民泊新法による民泊から得られる所得は、雑所得とせず、不動産所得に含めていただいても差し支えありません。」とされている。不動産賃貸業を営んでいる期間が1年間のうちのほとんどで、たまたま契約が切れた期間に、一時的に民泊を営んだ程度のものであるのであれば、庁情報のとおりと考えるが、年間営業日数180日の上限ギリギリまで計画的に民泊を営業し、残り期間でマンスリーマンションを実施しているようなケースでは状況は変わってくると思われる。

単純に「家主不在型」の民泊であれば、原則、雑所得という考えもあるが、年間営業日数 180 日の上限がある民泊の営業と、マンスリーマンションを計画的に組み合わせ実施しているような投資運用的なケースで

は、民泊から得られる所得について、①自己の計算と危険において独立 して営まれ、②営利性、有償性を有し、③反覆継続して遂行し、④社会 的地位が客観的に認められる業務から生ずる所得 といえるのであれば、 事業所得と考えることもできるのではないだろうか。

いずれにしても、程度の問題もあり、的確に事実認定を行い、所得区分を判断する必要がある。

## ロ 民泊と時間貸し(会議室等)

民泊事業で使用している住宅等を、民泊として使用しない期間、「時間貸し」による会議室やパーティールーム等として貸し出した場合の所得区分について検討する。

まず、会議室やパーティールームということであれば、「宿泊」を伴わない時間貸しによる貸し出しということになるので、旅館業法に当たらない。こうした時間貸しのビジネスは、従来、時間貸しの駐車場として事例はあったが、時間貸しで住宅等を貸し出すことについては、事例はなかったと思われる。これも民泊同様、シェアリングエコノミーの発達により、インターネット上で貸し出したい人と借りたい人とがマッチングされ、貸し出されることが可能になったものだと思われる。

そのため、所得税法上、同様な事例等はないが、時間貸しの駐車場に ついては、次のような通達がある。

## ○所得税基本通達 27-2 (有料駐車場等の所得)

いわゆる有料駐車場、有料自転車置場等の所得については、自己の責任に おいて他人の物を保管する場合の所得は事業所得又は雑所得に該当し、そ うでない場合の所得は不動産所得に該当する。

「所得税基本通達逐条解説」によると、「施設の管理者を置き、利用者 の自動車の出入を管理している場合や不特定多数の客から時間の長短 に応じて定めた料金を収受している場合など自己の責任において他人 のものを保管するようなものは、物品預かりとしての性格が強いところから、事業所得又は雑所得に該当するものとして、それ以外の単なる土地や建物の賃貸とみられるものは不動産所得に該当するものとして、その区分基準を明らかにしたものである。」 (87)との説明である。

また、同通達について、「不動産の貸付業というより、不特定多数の客を相手とする物品の保管、むしろ動産に近い簡易な施設の利用のための提供の業務という性格が強いことを考慮したものと思われる。」(88)との見解もある。

時間貸しの駐車場と住宅という違いはあるものの、①自宅又は賃貸している部屋を貸し出すなど自己の計算と危険において独立して営まれ、②時間に応じて定めた利用料金を収受するなど営利性、有償性を有し、かつ③継続的にインターネット上の関連サイトへ貸し出し情報をアップし、鍵のやり取りをするなど一定の管理業務を反覆継続して遂行しており、④机やいすをセッティングし会議開催可能な会議室を提供したりするなど人的役務の提供を伴い、客観的に認められる業務が営まれていることから、事業所得又は雑所得ということになると考える。

#### 3 特区民泊による民泊の所得区分

特区民泊では、外国人旅客の滞在に適した施設を「賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させる」と規定されている(国家戦略特区法 13)。「賃貸借契約」による宿泊形態を取ることになるので、不動産所得の可能性も考えられるが、実態は、通常1か月未満の短期間に不特定多数の者が宿泊サービスの提供を行うだけであり、生活の本拠もないことになるから、旅館業法を所管する旧厚生省の取扱いにより、旅館業に該当し、不動産の貸付けには当たらないと解する<sup>(89)</sup>。

<sup>(87)</sup> 森谷義光ほか『所得税基本通達逐条解説』143頁(大蔵財務協会、2014年)。

<sup>(88)</sup> 植松守雄編著『注解所得税法〔五訂版〕』425 頁(大蔵財務協会、2011 年)。

<sup>(89)</sup> 旧厚生省通知・前掲注(39)

更に最低営業日数の制限はあるものの、年間の営業日数の制限がないことから、①自己の危険と計算により自己が所有する住宅又は賃貸物件において 民泊を営み、②宿泊料を受けて宿泊サービスという人的役務を提供し、③不 特定多数の者を反復継続して宿泊させ、④社会通念上事業として宿泊サービ スの提供を行っているということであれば、事業所得又は雑所得と区分され ることになると考える。

## 4 旅館業法による民泊の所得区分

旅館業法に基づく簡易宿所としての民泊営業については、他の民泊営業と 異なり、建築基準法上、より厳しい建築基準が課せられ、更に消防法におい ても厳格な消防基準が課されることとなっている。また、年間の営業日数の 上限制限がなく、住居専用地域での営業ができないなど他の民泊とは一線を 画しており、①自己の危険と計算により自己が所有する住宅又は賃貸物件に おいて民泊を営み、②宿泊料を受けて宿泊サービスという人的役務を提供し、 ③不特定多数の者を反復継続して宿泊させ、④社会通念上事業として宿泊サ ービスの提供を行っているということであれば、事業所得又は雑所得と区分 されることになると考える。

#### 5 イベント民泊による民泊の所得区分

イベント開催時に自治体の要請等により自宅を旅行者に提供する行為、いわゆる「イベント民泊」については、多数の集客が見込まれるイベントの開催時に宿泊施設が不足する地域において、一時的にその不足を解消する有効な手段であり、厚生労働省の通知により「旅館業」に該当しないという整理もされている(90)ことから、雑所得と考えられる。

<sup>(90)</sup> 観光庁・厚生労働省事務連絡・前掲注(40)

## 6 農家民宿による民泊の所得区分

農家民宿については、前述のとおり、必要な要件が緩和されたとはいえ、 開業にあたり旅館業法の営業許可を受ける必要がある。

また、農家民宿の営業状況が、①自己の危険と計算により自己が所有する 住宅又は賃貸物件において民泊を営み、②宿泊料を受けて宿泊サービスとい う人的役務を提供し、③不特定多数の者を反復継続して宿泊させ、④社会通 念上事業として宿泊サービスの提供を行っているということであれば、事業 所得又は雑所得ということになると考える。

## 7 農家民泊による民泊の所得区分

厚生労働省から 2011 年 2 月に出された通知<sup>(91)</sup>により、農家民泊は「教育旅行など生活体験等を行い、無償で宿泊させる」ため旅館業法の適用対象とならないと整理されている。つまり、農家がボランティアで農業の合間を見て、農業体験をさせたり、自宅に宿泊させたりする行為をすべて無償で行うのであれば、旅館業法の許可等は必要ないということになる。実際は旅館業法に該当するが、「無償」で宿泊サービス等の提供を行っており、農家民泊としての収入はなかったとしても、事業の実態はあることになる。

したがって、所得区分としては、営利を目的としない人的役務の提供となり、原則、雑所得ということになると考える。

## 8 特殊な形態による民泊の所得区分

#### (1) 違法民泊

民泊新法等いずれの法律にもよらず、違法に民泊を営業している違法民 泊から享受した所得の区分等について検討する。

所得税基本通達においては、次のとおり規定し、「収入の起因となった行 為が適法であるかどうかを問わない」としている。

<sup>(91)</sup> 厚生労働省通知·前掲注(43)

#### ○所得稅基本通達 36-1 (収入金額)

法第 36 条第1項に規定する「収入金額とすべき金額」又は「総収入金額に算入すべき金額」は、その収入の起因となった行為が適法であるかどうかを問わない。

「合法な利得のみでなく、不法な利得も課税の対象となると解すべきである。」とし、「不法な利得は、利得者がそれを私法上有効に保有しうる場合のみでなく、私法上無効であっても、それが現実に利得者の管理支配のもとに入っている場合には、課税の対象となると解すべきであろう。」 (92) との見解があることから、旅館業法の範囲に該当し、必要な届出等を行わずに違法に民泊を行った場合、そこから得られた所得が課税対象であるということには異論はないであろう。

それでは、果たしてその所得の区分はどうなるのであろうか。

この点に関して、次のような裁決(93)がある。「事業所得とは、①自己の計算と危険において独立して営まれ、②営利性、有償性を有し、③反復継続して遂行する意思と社会的地位とが客観的に認められる業務から生ずる所得とされている。」と事業所得の事業性について言及しつつ、「上記①、②及び③の前段まではこれに該当すると認められるが、法律で禁止されている『覚せい剤の売買』という業務が社会通念上『事業としての社会的地位』を有しているとは認められず、請求人が本件取引により得た利益は、所得税法第23条《利子所得》から第34条《一時所得》までに掲げるいずれの所得にも該当しないため雑所得である」としている。

しかしながら、「違法民泊」は旅館業法に違反しているとはいえ、「覚せい剤の売買」のように反社会的な行為とまでは言えず、宿泊サービスの提供を行っているという事実があるのであれば、前述の2~7による民泊の形態に応じて、所得区分を判断するということになると考える。

ちなみに、法人が所有する社宅等を違法に民泊として貸し付けた場合の

<sup>(92)</sup> 金子・前掲注(65)188 頁。

<sup>(93)</sup> 国税不服審判所裁決平成2年4月19日裁決事例集39集41頁。

取扱いについては、法人税基本通達 15-1-39 (旅館業の範囲) において、「法令第5条第1項第 15 号 《旅館業》の旅館業には、下宿営業のほか、旅館業法による旅館業の許可を受けないで宿泊させ、宿泊料を受ける事業が含まれる」と規定されており、法人が無許可で社宅等を民泊として貸し出し、宿泊料を受け取った場合には、旅館業として課税されることになっている。

#### (2) サブリースと民泊

民泊が盛況な状況を受け、不動産管理会社が不動産オーナーから賃貸物件(アパート、マンション等)を一括借り上げ、民泊やマンスリーマンションとして「ハイブリッド運用」で稼働率を高め、利益を確保するサブリース契約に基づく運用方法が実施されるようになってきた(94)とのことである。このビジネスモデルに係る所得区分等について検討しておく。

賃貸住宅におけるサブリース契約(95)は、賃貸住宅に入居する者に対して、 転貸することを前提として、サブリース業者である不動産管理会社と賃貸 住宅の所有者が賃貸借契約をすることとされている。

賃貸住宅におけるサブリース事業の類型としては、次のとおり。

- ①建設受注・管理一体型⇒賃貸住宅建築、借上げ、転貸し、管理
- ②投資用マンション販売・管理一体型⇒マンション1室販売、借上げ、転貸し、管理
- ③借上管理型⇒建築・販売なし、借上げ、転貸し、管理

①及び②においては、建設業者・販売業者が多いのに対し、③は、管理 業者、仲介業者が多い傾向にあり、民泊等を使った投資運用を行っている のは、恐らく③の借上管理型によると思われる。

サブリース契約は、前述のとおり、入居者に転貸することを前提として サブリース業者である不動産管理会社等と賃貸住宅の所有者が賃貸借契約

<sup>(94)</sup> 不動產流通研究所編『月刊不動產流通』2018.7 (不動產流通研究所、2018)。

<sup>(95)</sup> 太田秀也「賃貸住宅におけるサブリース事業の実態と課題に関する研究」麗澤学際ジャーナル 25 巻 20-21 頁 (麗澤大学経済学会、2017)。

をすることとされている。したがって、賃貸住宅の所有者が得る所得は、 不動産の貸付けによる不動産所得ということができよう。

しかしながら、こうした状況については、実態において賃貸人と賃借人 との間が切断され、賃貸人自らの業務を伴わない投資所得の性質が極めて 強いと指摘する学説もある<sup>(96)</sup>。

## 9 民泊に係る所得区分のまとめ

これまで、民泊に係る所得区分の諸問題について考察した。その状況を整理し、まとめたものが、次の図である。

		事業所得	不動産所得	雑所得	備考
よる 民泊新法に	家主居住型	Δ	1	0	庁情報、営業日数上限あり
	家主不在型	Δ	1	0	営業日数上限あり
	+短期賃貸	Δ	Δ	Δ	事実認定必要
	+時間貸し	Δ	_	0	施設の利用
特区民泊		0	1	Δ	宿泊サービス
旅館業法による民泊		0	1	Δ	宿泊サービス
イベント民泊		_	1	0	一時的使用
農家民宿		0	1	Δ	宿泊サービス
農家民泊		_	1	0	営利目的なし
違法民泊		Δ	Δ	Δ	違法宿泊サービス
サブリース契約		_	0	_	賃貸借契約
<ul><li>・「○」は原則、「△」は例外、「一」は該当なし。</li></ul>					

# 第4節 必要経費等の取扱い

所得税法上の必要経費の取扱いについては、庁情報においても説明されているところであるが、次の事項について補足的に検討する。

<sup>(96)</sup> 碓井光明「所得税における不動産所得に関する若干の考察」109-110 頁法律論業 第89 巻1号(明治大学法律研究所、2016)。

## 1 減価償却費

#### (1) 耐用年数

耐用年数については、「別表第一機会及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」を確認することになるが、その際、民泊の形態により、「細目」の区分に留意する必要がある。

民泊新法及び特区民泊については、「住宅」として建築基準法上、取り扱われているので、「構造又は用途」を踏まえ、「細目」の「住宅用」の区分により、耐用年数を確定させることになる。

また、旅館業法(簡易宿所)に基づく民泊については、建築基準法上、「住宅」としては扱われないので、「構造又は用途」を踏まえ、「細目」の「旅館用又はホテル用のもの」の区分により、耐用年数を確定させることになる。

## (2) 資本的支出

空き家を古民家として再生させ、民泊として利用する際、必要に応じて空き家等の減価償却資産に対して資本的支出(固定資産の使用可能期間を延長又は価額を増加させる部分に対応する支出の金額)を行った場合、その資本的支出を施した部分は、減価償却の方法により各年分の必要経費に算入することになる(所令127)。原則として、その資本的支出を行った減価償却資産と種類及び耐用年数を同じくする減価償却資産を新たに取得したものとして減価償却を行う。詳細な減価償却の方法等については、国税庁ホームページを参照(97)。

### 2 登録免許税

民泊新法においては、「住宅宿泊事業者」のほかに、「住宅宿泊管理業者」 及び「住宅宿泊仲介業者」がそれぞれ規定されているが、「住宅宿泊管理業者」

<sup>(97)</sup> 国税庁ホームページ、タックスアンサー「№2107資本的支出を行った場合の減価 償却」(https://www.nta.go.jp/taxes/siraberu/taxanswer/shotoku/2107.htm) (2019 年6月20日最終閲覧)。

及び「住宅宿泊仲介業者」については、各所轄官庁への登録が義務付けられている<sup>(98)</sup>ことから、各業者は、各所轄官庁への登録の際には、登録免許税を納付する必要がある(登免税法2)。詳細は次のとおり。

なお、登録に要する登録免許税については、各種所得の金額の計算上、必要経費に算入することになっている(所基通 37-5)。

## (1) 住宅宿泊管理業者

- ① 登録を受けようとする者は、国土交通大臣への申請が必要。
- ② 登録は5年ごとに更新が必要。
- ③ 登録には、登録免許税(1件9万円)の納付が必要。
- ④ 納付については、申請先である各地方整備局等の所在地を管轄区域とする税務署へ納付する。関東地方1都8県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県)を所轄する関東地方整備局に申請する場合には、関東信越国税局浦和税務署(登免税令6②)(99)。

### (2) 住宅宿泊仲介業者

- ① 登録を受けようとする者は、観光庁長官への申請が必要。
- ② 登録は5年ごとに更新が必要。
- ③ 登録には、登録免許税(1件9万円)の納付が必要。
- ④ 納付については、納税地は、東京国税局麹町税務署(登免税令6①)。

## 3 固定資産税

地方税である固定資産税のことであるが、現行、居住用の家屋の敷地については特例措置(住宅用地の特例)があり、税金が軽減されている。200 ㎡以下なら評価額が6分の1、200㎡超は3分の1となる。

<sup>(98) 「</sup>住宅宿泊管理業者」は国土交通省へ登録(民泊新法 22①)。「住宅宿泊仲介業者」 は観光庁へ登録(民泊新法 46 条1 項)。

<sup>(99)</sup> 他の地方整備局の申請先については、国土交通省の次のサイトを参照。「住宅宿泊管理業登録に係る登録免許税の納付先税務署について」

<sup>(</sup>http://www.mlit.go.jp/common/001225679.pdf) (2019年6月20日最終閲覧)。

しかし、民泊を営むことにより、その規模によって居住用と認められず、 軽減措置が外される可能性がある。一般的な戸建ての場合、本人が居住する 面積が半分以上あればそのまま特例対象だが、半分未満になると、部分的か 全面的に特例の対象外となる<sup>(100)</sup>。

なお、必要経費に算入できるのは、居住用以外の部分のみとなる。

<sup>(100)</sup> 日本経済新聞「民泊営業、税の注意点」2018.6.30朝刊。

# 第4章 民泊の税務上の手続きに関する考察

## 第1節 情報収集

2008年にスマートフォンの「iPhone」が日本国内において発売されて以来、スマートフォンユーザーが急速に増加し、個人がいつでもどこでもインターネットにアクセスできる環境が整った。これによりこれまで見られなかった個人等の資産(空間、モノ、カネ等)や能力(スキル、知識等)の活用可能な時間帯やその内容に関する情報を、インターネットを介して、リアルタイムに不特定多数の個人の間で共有することが可能となる、いわゆる「シェアリングエコノミー」が発達してきたことについては、既に前述したところである。そのシェアリングエコノミーの一環である民泊について、ホストが受け取る所得を執行面からどのように把握すべきなのか、所得捕捉の問題等について検討する。

## 1 シェアリングエコノミーにおける情報収集

シェアリングエコノミーにおける、膨大な取引情報をいかに収集するか。 民泊の場合、ホストとゲストとの仲介者として、Airbnb 等のプラットフォーム企業(101)が存在しており、プラットフォーム企業にはホストとゲストの情報が大量に蓄積されているのは容易に想像できるところである。やはり、シェアリングエコノミーにおける、「P to P 取引」(102)の仲介者であるプラットフォーム企業に何らかの方策を取らなくてならないと考えるのが自然と言うべきであろう。

そこで、まず、プラットフォーム企業に対し、法定調書の提出を求めると

<sup>(101)</sup> 前掲注(13)の「プラットフォーマー」と同義。渡辺徹也氏が注(103)の論文において「プラットフォーマー」のうち、特に企業としての「プラットフォーマー」を意識して用いたもの。

<sup>(102) 「</sup>事業者間取引」→「B to B 取引」、「事業者・消費者間取引」→「B to C 取引」、「個人間取引」→「P to P 取引」(Peer-to-Peer) 西山由美「シェアリングエコノミーに対する消費課税」租税研究 2018・10 127 頁 (2018)。

ともに、源泉徴収義務を課してはどうかという考えがある(103)。プラットフォーム企業には、膨大な取引情報が蓄積されており、支払金額に応じて、正確に源泉徴収を行うことが可能だと思われる。しかしながら、法定調書を利用者へ交付する事務量増の問題や、そもそも、民事上、個人と個人との間で契約が成立している対価について、当該契約に直接関係のないプラットフォーム企業に源泉徴収義務を課すことが適当かという問題もあり、実現に向けては、今後、更なる法的な検討を行う必要があると思われる。

そこで次に考えられるのが、より現実的にプラットフォーム企業への情報 提供を求めることである。「平成 31 年度税制改正法案」が平成 31 年 3 月成 立し、「経済取引の多様化等に伴う納税環境の整備」として次のとおり盛り込 まれた(104)。

①納税者が自主的に簡便・正確な申告等を行うことができる利便性の高い納税環境を整備するとともに、②高額・悪質な無申告者等の情報を税務当局が照会するための仕組みを整備することが必要とされている。

具体的には、①では、プラットフォーム企業から取引データを顧客である納税者へ提供し、納税者は専用アプリや国税庁が提供する様式等を活用して簡便に電子申告が行えるようにする。また、②においては、現行実務上行われている事業者等に対する任意の照会について、税法上、税務当局が事業者等に対して協力を求めることができる旨を明確化する。その上で、高額・悪質な無申告者等を特定するため、特に必要な場合に限り、担保措置を伴ったより実行的な形による情報照会を行うことができるとした。

既に民泊のプラットフォーム企業である Airbnb では、自社のホームページにおいて、ホストの責任において確定申告が必要であることを伝えるとと

<sup>(103)</sup> 渡辺徹也「シェアリングエコノミーに携わるプラットフォーム企業と課税ー所得課税および執行上の問題を中心に一」税通 2019.2 Vol.74/No. 2/1049 9-10 頁 (2019)。

<sup>(104)</sup> 財務省「平成 31 年度税制改正(国税) について」(https://www.mof.go.jp/public relations/finance/201902/201902d.html) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

もに、ホストごとに「支払履歴」が確認できる(105)ほか、米国内のホストの みであるが、前年に受け取った総収入金額を確認できるようになっており、 今後、日本のホストにおいても同様のサービスが展開されることを期待した い。

## 2 プラットフォーム企業による宿泊税の源泉徴収について

プラットフォーム企業による源泉徴収の説明は、若干説明したところであるが、プラットフォーム企業による宿泊税の源泉徴収について言及しておく。宿泊税とは、法定外目的税であり、全国一律ではなく、各地方自治体の条例で決められている。2019年4月現在、既に宿泊税を導入している地方自治体は、東京都(106)、大阪府(107)、京都市(108)、金沢市(109)であり、北海道の倶知安町(110)が2019年11月から導入を予定している。また、大阪府と京都市では、民泊新法に基づく民泊についても宿泊税が課されることになっている。

更に、京都市においては、楽天ライフルステイと提携し、楽天ライフルステイが運営する民泊・宿泊予約サイト「Vacation STAY」の利用者から宿泊税を代行徴収し、京都市に一括して申告、納入するという宿泊税の代行徴収の協定締結を全国で初めて結んだ<sup>(111)</sup>。

一方、海外においては、アメリカのカリフォルニア州やハワイ州等におい

<sup>(105)</sup> Airbnb「受取金の送金ステータス」(https://www.airbnb.jp/help/article/418/how-do-i-access-receipts-and-payout-details-for-completed-reservations) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(106)</sup> 東京都主税局「宿泊税の概要」(http://www.tax.metro.tokyo.jp/kazei/shuk.html#gaiyo\_01) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(107)</sup> 大阪府「大阪府の宿泊税について」(http://www.pref.osaka.lg.jp/toshimiryoku/syukuhakuzei/) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(108)</sup> 京都市「宿泊税について」(https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000236942. html) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(109)</sup> 金沢市「宿泊税」(https://www4.city.kanazawa.lg.jp/13060/syukuhaku/syukuhakutop.html) (2019年6月20日最終閲覧)。

<sup>(110)</sup> 倶知安町「宿泊税の検討の経緯」(https://www.town.kutchan.hokkaido.jp/town\_administration/AccommodationTax/3107/) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

<sup>(111)</sup> 観光経済新聞「京都市と楽天ライフルステイ、民泊の宿泊税代行徴収へ」2018.9.3 (https://www.kankokeizai.com/) (2019年6月20日最終閲覧)。

て、宿泊税が課されており、Airbnbが宿泊税の回収・納付代行を実施し、関係行政機関へ一括して申告、納付を行っている(112)。

このように、宿泊税に関しては、民泊のプラットフォーム企業により、一部ではあるが、既に回収・納付代行が実施されており、プラットフォーム企業が、源泉徴収義務者として機能することは技術的に可能だと思われる。今後、ホストが受け取る所得への源泉徴収による課税についても議論を深めて行く必要があると考える。

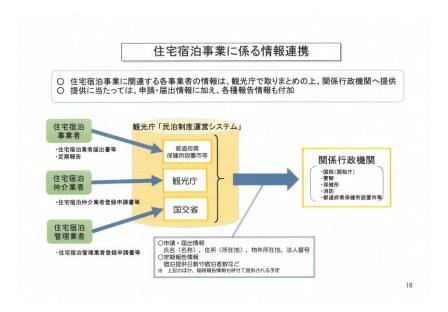
## 3 民泊の営業実態の把握

シェアリングエコノミーにおけるプラットフォーム企業に対する情報収集 について前述したところであるが、次に、日本の観光庁による民泊の営業実 態の把握の状況について見てみることにする。

日本では、観光庁が中心となって、住宅宿泊事業に関連する行政機関が連携して情報共有を図る、「民泊制度運営システム」が既に稼動している<sup>(113)</sup>。

<sup>(112)</sup> Airbnb「Airbnb による宿泊税の回収・納付代行とは、どのような仕組みですか?」 (https://www.airbnb.jp/help/article/1036/how-does-occupancy-tax-collection-and-remittance-by-airbnb-work) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

<sup>(113)</sup> 渡辺·前掲注(103)10-11 頁。



上図(114)の「民泊制度運営システム」では、住宅宿泊事業の申請・届出情報に加え、各種報告情報も付加され、観光庁で取りまとめの上、関係行政機関へ提供されることになっており、既に随時、関係行政機関に対し情報提供が行われている。

ところで、民泊新法に関する申請・届出については、「民泊ポータルサイト」で電子書類として提出を受け付けているので、容易に「民泊制度運営システム」へ取り込めたのだが、旅館業法に基づく民泊や特区民泊に関する書類は、地方自治体等へ紙ベースで提出されていたため、データベース化が進んでいなかった。

しかし、政府は 2018 年度中に、既にデータベース化されている民泊新法 による民泊の情報に加え、旅館業法に基づく民泊及び特区民泊のデータも加

<sup>(114)</sup> 内閣府ホームページ「第 18 回税制調査会(2018 年 10 月 17 日)資料一覧 〔総 18-1〕財務省資料 10 頁」(https://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/zeicho/2018/30zen18kai.html)(2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

えたデータベースを構築する予定であるとのことである(115)。

更に、そのデータベースは、Airbnb などの民泊仲介サイト運営事業者とも 共有することになっており、民泊全体のデータベース化で民泊経営の透明性 を高め、安全確保や周辺住民の不安解消を図ることが可能になるのと併せ、 課税面においても有益な情報収集が図られることになると考える。

また、前述の観光庁による「民泊制度運営システム」の詳細については、 既に新聞報道等でも納税者に向けて情報提供されており、民泊に関する情報 を税務当局等が把握しているということだけでも、民泊事業者の適正申告に 向け、けんせい効果が期待されるのではないだろうか。

## 第2節 その他の問題

### 1 非居住者が所有するマンション等による民泊

都内において、外国人の事業者等が所有する投資用マンションを使って民 泊を行ったり、京都では、外国人が古い民家を購入し、民泊として運用した りするなど、近年、非居住者である外国人が、海外に居ながら日本国内で民 泊の運用を行うという事例が発生している。しかしながら、実際、実態がつ かみきれないことと、課税上いくつかの問題があると思われ、早急な法整備 が求められている。

通常、非居住者が、日本の不動産管理会社等を通して所有する物件を賃貸住宅として貸し出した場合は、非居住者には不動産所得が発生し、不動産管理会社は、非居住者へ家賃の支払いを行う際に源泉徴収を行い、非居住者は確定申告することになる(所法 164①)。

一方、非居住者が日本に所有する物件により民泊サービスを行った場合、 民泊新法における家主不在型で想定してみると、非居住者は、日本に所有す る物件を利用して、民泊サービスを行うため、日本における民泊の管理業務

<sup>(115)</sup> 産経新聞「安全な民泊に『お墨付き』」2019.2.19朝刊。

を住宅宿泊管理業者へ委託することになる(民泊新法 11 条①)。また、物件を住宅宿泊仲介業者に登録し、民泊サービスが成立するごとに所定の手数料等が住宅宿泊仲介業者から差し引かれ、残金が非居住者へ支払われることになる。その所得が原則、雑所得に当たるというのは前述のとおりである。

しかし、非居住者が行う民泊サービスに対する課税には、不明確な点がある。

まず、非居住者は、国内源泉所得を有するときに、所得税の納税義務がある(所法5②一)ことになっているが、民泊から得られる所得が所法161条1項で規定する国内源泉所得に該当するかどうか定かでない。

次に、所得税の課税方式として、申告納税と源泉徴収による方法があり、非居住者が「恒久的施設」を有するか否かで課税関係が変わってくるが、民泊サービスを行っている物件が「恒久的施設」に該当するかについても明確な定めがない。前述の不動産賃貸から得られる所得については、賃貸物件は「恒久的施設」に該当しない(所基通 164-3)と解されているが、民泊の場合、同様に「恒久的施設」がないことになると、民泊から得られる所得が課税できないこととなるのではないか。

非居住者が所有するマンション等による民泊から得られる所得について、確実に国内源泉所得として課税を行うために、①非居住者が行う民泊に関する国内源泉所得の種類(所法 161①)及び②民泊施設の恒久的施設の該当性の有無について、整理する必要があると思われる。

## 2 消費税の課税関係

本論では、民泊に関する諸問題について、所得税を中心に論じてきたが、 消費税についても若干触れておくこととする。

「住宅の貸付け」は非課税となるが、民泊サービスにより得られる宿泊料は、「住宅の貸付け」には該当せず、課税売上に該当すると考えられる。また、旅館業法の関係法令等により、貸付期間が1か月未満の場合及び「旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合」につい

ては、非課税となる住宅の貸付けからは除外されることになる。

庁情報には、次のとおり説明されている。

- 問 自己の保有する住宅を利用して住宅宿泊事業を行っている場合、宿泊者 から受領する宿泊料に消費税は課されますか。
- 答 住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業において宿泊者から受領する宿 泊料は、ホテルや旅館などと同様に消費税の課税対象となります。

なお、当課税期間の基準期間(個人事業者の方は前々年、法人は前々事業年度)における課税売上高が1千万円以下の場合、当課税期間は原則として免税事業者に該当しますので、消費税の申告・納税義務はありません。

- (注) 1 消費税法上、住宅の貸付けは非課税とされていますが、貸付期間が 1か月未満の場合や旅館業法上の旅館業に係る施設の貸付けに該当する場 合には、消費税の課税対象とされています。
  - 2 消費税の納税義務の判定については、国税庁 HP に掲載しているパンフレットをご覧ください。

## 【課税事業者に該当する住宅宿泊事業者の方へ】

課税事業者に該当する住宅宿泊事業者の方が、ウェブサイト上に住宅宿 泊事業に提供する物件を掲載するため、当該ウェブサイトの運営事業者に 掲載料を支払っている場合、支払先が国内事業者か国外事業者かにより、 次のとおり取扱いが異なりますのでご留意ください。

○ 国内事業者への支払い

住宅宿泊事業者における課税仕入れとして仕入税額控除の対象となります。

- 国外事業者への支払い
  - ① 一般課税で申告する方で課税売上割合が 95%以上の方又は簡易課税 制度を適用している方

支払った掲載料は、仕入税額控除の対象となりません。

② 一般課税で申告する方で課税売上割合が95%未満の方(①以外の方)

支払った掲載料は、仕入税額控除の対象となるとともに、同額をリバースチャージ方式により課税標準額に加算して申告・納税する必要があります。

平成 27 年度税制改正により、国外事業者から受けた「事業者向け電気通信利用役務の提供」について、「特定課税仕入れ」として役務の提供を受けた国内事業者に納税義務を課す、いわゆるリバースチャージ方式が導入された。国内事業者は、「特定課税仕入れ」として役務の提供を受けた消費税の申告をするとともに、他の課税仕入れと同様に、仕入税額控除の対象となる。

消費税課税事業者である民泊事業者についても、Airbnb のような国外事業者へ支払った仲介手数料等については、リバースチャージ方式の対象となる可能性がある。

しかし、国外事業者から「事業者向け電気通信利用役務の提供」を受けた場合であっても、役務の提供を受けた事業者の、①一般課税で、かつ、課税売上割合が95%以上の課税期間、②簡易課税制度が適用される課税期間、については、当分の間、「事業者向け電気通信利用役務の提供」(特定課税仕入れ)はなかったものとされ、「特定課税仕入れ」として申告する必要はなく、また仕入税額控除の対象にもならないこととなっている(平27改正法附則42、44②)。

したがって、リバースチャージ方式により申告をする必要があるのは、一般課税により申告を行う事業者で、その課税期間の課税売上割合が95%未満の事業者に限られることになる。(116)

<sup>(116)</sup> 国税庁ホームページ/質疑応答事例/消費税/リバースチャージ方式による申告を要する者 (http://www.nta.go.jp/law/shitsugi/shohi/26/02.htm) (2019 年 6 月 20 日最終閲覧)。

# 結びに代えて

個人が行う民泊に関する所得税法上の諸問題ということで、各種の民泊に係る課税について論じてきた。

前半は、民泊の概要について説明し、シェアリングエコノミーの発達に伴う、 Airbnb の台頭、それに伴う違法民泊の拡大、そして民泊に対する法規制の始ま りという一連の流れを詳細に説明した。

後半は、前半の民泊の概要に基づき、課税上の問題に焦点を当て、いろいろ な角度から考察を行った。

その中で大きな問題として挙げておきたいのが、所得税法と旅館業法との関連性である。

旅館業法は、昭和 23 年に施行された古い法律であることから、宿泊関連事業に非常に大きな影響力を持った法律であり、新しく民泊のために制定された 民泊新法も、旅館業法の影響を強く受けていると思われる。

また、旅館業法は、周辺の経済活動についても確実にその範囲を規定しており、住宅の貸付けに関連し、下宿やマンスリーマンションについて、旧厚生省の通知文書等により明確に旅館業の範囲が規定されている。

こうした旅館業法の対応に、租税法もその定義等を借用するなどして課税すべきであると考えるが、租税法の状況を確認すると、法人税法及び消費税法には、各基本通達を中心に旅館業法の定義を積極的に借用して課税関係を規定しているが、所得税法には同様の事例はないように思われる。

理由としては、これまで個人で民泊のような宿泊事業を営むケースが少なかったということがあるかもしれないが、現在のように個人による民泊事業が発達し、更なる拡大が見込まれている中、民泊新法による民泊事業に限った取扱いを示している庁情報だけでは十分とはいえないと考える。

こうした状況を踏まえ、所得税の法令等においても、必要に応じて旅館業法の定義等を借用してみてはどうか。所得税基本通達 26-4 (アパート、下宿等の所得の区分) については、単に食事を提供するなどのサービスの提供の度合

いによる所得区分を行うだけではなく、消費税法基本通達 6-13-4 (旅館業に該当するものの範囲)のように旅館業法の定義等を用い、1 か月以上の賃貸で、生活の本拠があるのであれば、不動産所得に該当するなど、少なくとも事業所得と不動産所得との所得区分を納税者が容易に、かつ、的確に行えるよう修正することも一案と考える。

シェアリングエコノミーの発達に伴って拡大してきた民泊であるが、そこから得られる所得を的確に課税するためには、その所得の捕捉と合わせ、納税者が自ら申告する上で、より分かりやすい制度とすることも大切であると考える。 いずれにしても、民泊をはじめとしたシェアリングエコノミーにおけるビジネスは、日々発展しており、常に最新状況を探求し、それに適した制度を作っていくことが必要であろう。