

# 民泊サービスの制度設計について

## 「民泊サービス」のあり方に関する検討会 中間整理のポイント (中期的に検討すべき課題)

- 現行制度の枠組みにとらわれず、仲介事業者や管理事業者への規制を含めた制度体系を構築すべき
- 安全確保等を前提に、「一定の要件」を満たす「民泊サービス」については、例えば、許可ではなく、届出とすること等を検討
- 「一定の要件」について、これまでの議論を踏まえ、引き続き検討(家主居住の有無、日数上限、宿泊人数上限、管理者の介在等)
- 宿泊者名簿や最低限の衛生管理措置は求めるべき
- 報告徴収、立入調査等が可能な枠組みは必要
- 現行旅館業法の宿泊拒否制限規定の見直し
- 近隣住民とのトラブル防止のための措置を検討
- 無許可営業者への罰則等の見直し
- 用途地域規制等関係法令における取扱いについて検討
- 仲介事業者、管理事業者に対する実効性ある規制を検討

必要な法整備に取り組む必要

# 民泊サービスの制度設計について(案)

## ～健全な民泊サービスの普及を図るためのルールづくり～

民泊サービスに対するニーズへの対応

- ・宿泊需要に対応するための宿泊施設の供給
- ・空き家の有効活用といった地域活性化
- ・多様な宿泊ニーズに対応した宿泊サービスの提供

- 既存の住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付け
- 家主居住のみならず家主不在の物件も対象
  - ・家主居住タイプ→主として多様な宿泊ニーズへの対応
  - ・家主不在タイプ→主として空き家の有効活用・宿泊需要の対応

宿泊者の安全性の確保、近隣住民とのトラブル防止措置

- 民泊サービス提供者(委託等を受けた管理者を含む。)は、安全性の確保や近隣住民とのトラブル防止のため、適正な管理、一般的な衛生水準を確保
- 家主不在の場合は、管理者に委託するなどにより、委託等を受けた管理者による適正な管理を確保
- 仲介事業者にも一定の責務を課すことにより、民泊サービスの適正な実施を確保
- 民泊サービス提供者を行政が把握できる仕組みを確保(匿名性を排除)

既存の旅館、ホテルとの線引き、競争条件の確保

- 新たな規制の枠組みの対象となる民泊サービスの範囲については、既存の旅館、ホテルと異なる取扱いとすることについて、合理性のある「一定の要件」を設定
- 「一定の要件」を超えた営業行為(例えば、日数制限、宿泊人数制限、延床面積制限等を課す場合に、これらの制限を超えるもの)は、新たな規制の枠組みの対象外(旅館業法の許可対象)
- 宿泊拒否制限規定の見直しなど既存の旅館・ホテルも含めた規制の見直し

# 管理者・仲介事業者への規制について

## 1. 管理者規制の方向性

- 共同住宅の空き室等を利用する家主不在の民泊サービスについては、家主が居住するホームステイ型の民泊サービスに比べ、騒音、ゴミ出し等による近隣トラブルのリスクや、施設が悪用されるリスクなどが高まり、また、近隣住民からの苦情の申入れ先も不明確。
- そこで、家主不在の民泊サービスについては、登録を受けた管理者に、利用者名簿の作成・備付け、利用者に対する注意事項の説明、苦情の受付、当該住戸についての法令・契約違反の不在の確認といった業務を担当させることで、適正な管理や安全面・衛生面を確保する。

## 2. 仲介事業者規制の方向性

- 民泊サービス（ホームステイ型・家主不在型いずれも含む。）の仲介事業者についても、登録を受けることを必要とし、消費者の取引の安全を図る観点による取引条件の説明義務や、民泊サービスであることをサイト上に表示する義務、行政への情報提供義務といった規制を課すことを検討。
- 「一定の要件」に違反したり、家主がいないにもかかわらずホームステイ型と偽装するような不適切な民泊サービスについて、広告削除命令を可能とするとともに、不適切なサービスであることを知りながら広告掲載している場合、さらに業務停止命令等の処分を可能とすることを検討。
- 外国法人に対する取締りの実効性確保のため、法令違反行為を行った者の名称や違反行為の内容等を公表できるようにすることを検討。

※ 金融庁は、金融商品取引法第192条の2に基づき、登録を得ずに金融商品取引業を実施した外国法人の名称を公表し、注意喚起を実施。

## 一定の要件について

	これまでの検討会における主な意見	海外の例
営業日数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間営業日数(30日以内)の制限を設けるべき</li> <li>・住宅ストックの有効活用を国策と捉え、提供日数に制限を求めるべきではない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年90泊以内(イギリス)</li> <li>・年60泊以内(オランダ:アムステルダム)</li> </ul>
宿泊人数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1日当たりの宿泊人数(4人以内)の制限を設けるべき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同時宿泊者4人以内(オランダ:アムステルダム)</li> <li>・同時宿泊者8人以内(ドイツ:ベルリン)</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「一定の要件」の設定に当たり、マンションの一棟貸しやその大半を民泊として使用するような形態の民泊は、既存のホテル・旅館営業と何ら変わることはないため排除すべきである。また、複数物件を取り扱うことは認めるべきではない</li> <li>・面積規模などが一定以下のものに対象を限定すべき</li> <li>・マンションについては、管理組合や大家の承認を得ていることを要件とすべき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一度に4部屋以上の貸出禁止(アメリカ:ナッシュビル)</li> <li>・住宅の所有者等が年間4ヶ月以上居住し、かつ、住居空間の50パーセント未満の場合に有償で貸し出し可能(ハンブルク)</li> <li>・住居が貸主の居住の本拠(年間8ヶ月以上居住)である場合は届出等不要(パリ)</li> </ul>