

規制の事前評価書

評価実施日：平成29年3月9日

政策	住宅宿泊事業法案		
担当課	観光庁観光産業課 土地・建設産業局 不動産業課	担当課長名	西海 重和 中田 裕人
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ○法律案の名称 住宅宿泊事業法案 ○関連条項とその内容 <ul style="list-style-type: none"> (1)住宅宿泊事業関係 <ul style="list-style-type: none"> ・届出制度の創設（第3条及び第4条関係） ・適正な運営のための措置（第5条から第14条まで関係） ・監督（第15条から第17条まで関係） ・条例による制限（第18条関係） (2)住宅宿泊管理業関係 <ul style="list-style-type: none"> ・登録制度の創設（第22条、第23条、第25条、第26条、第28条関係） ・適正な運営のための措置（第29条から第40条まで関係） ・監督（第41条、第42条、第45条関係） (3)住宅宿泊仲介業関係 <ul style="list-style-type: none"> ・登録制度の創設（第46条、第47条、第49条、第50条、第52条関係） ・適正な運営のための措置（第53条から第60条まで関係） ・監督（第61条、第62条、第63条、第66条関係） <p>② 規制の目的</p> <p>我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者等の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在の促進を図る。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <ul style="list-style-type: none"> a 関連する政策目標 <ul style="list-style-type: none"> 6 国際競争力、観光交流、広域・地域間連携等の確保・強化 b 関連する施策目標 <ul style="list-style-type: none"> 20 観光立国を推進する c 関連する業績指標 <ul style="list-style-type: none"> 79 訪日外国人旅行者数 80 訪日外国人旅行消費額 81 地方部での外国人延べ宿泊者数 82 外国人リピーター数 83 日本人国内旅行消費額 d 業績指標の目標値及び目標年度 <ul style="list-style-type: none"> 79 4,000万人（平成32年） 80 8兆円（平成32年） 81 7,000万人泊（平成32年） 82 2,400万人（平成32年） 83 21兆円（平成32年） e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標 <p style="text-align: center;">-</p>		

④ 規制の内容

(1)住宅宿泊事業関係<規制の創設>

- 住宅宿泊事業（住宅において年間180日以内で実施される宿泊営業）を営もうとする者について、都道府県知事等への届出制度を創設することとする。
- 都道府県等が条例により、住宅宿泊事業を実施する期間を制限できることとする。
- 住宅宿泊事業の適正な運営のための措置として、住宅宿泊事業者に対して、宿泊者の衛生の確保、宿泊者の安全の確保、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保、宿泊者名簿の備付け、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、苦情等の処理、住宅宿泊管理業務の委託、宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託、標識の掲示、都道府県知事等への定期報告の義務を課すこととする。
- 住宅宿泊事業者に対して、都道府県知事等が、業務改善及び業務停止の命令、報告徴収及び立入検査の権限を持つこととする。

(2)住宅宿泊管理業関係<規制の創設>

- 住宅宿泊管理業を営もうとする者について、国土交通大臣への登録制度を創設することとする。
- 住宅宿泊管理業の適正な運営のための措置として、業務処理の原則、名義貸しの禁止、誇大広告等の禁止、不当な勧誘等の禁止、管理受託契約の締結前の書面の交付、管理受託契約の締結時の書面の交付、住宅宿泊管理業務の再委託の禁止、住宅宿泊管理業務の実施、証明書の携帯等、帳簿の備付け等、標識の掲示、住宅宿泊事業者への定期報告の義務を課すこととする。
- 住宅宿泊管理業者に対して、国土交通大臣及び都道府県知事等が、業務改善命令、報告徴収及び立入検査、国土交通大臣が業務停止及び登録の取消しの権限を持つこととする。

(3)住宅宿泊仲介業関係<規制の創設>

- 住宅宿泊仲介業を営もうとする者について、観光庁長官への登録制度を創設することとする。
- 住宅宿泊仲介業の適正な運営のための措置として、業務処理の原則、名義貸しの禁止、住宅宿泊仲介業約款の届出、住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等、不当な勧誘等の禁止、違法行為のあっせん等の禁止、住宅宿泊仲介契約の締結前書面の交付、標識の掲示の義務を課すこととする。
- 住宅宿泊仲介業者に対して、観光庁長官が、業務改善及び業務停止の命令、報告徴収及び立入検査の権限を持つこととする。

⑤ 規制の必要性

住宅を活用して宿泊サービスを提供するいわゆる民泊は、急増する訪日外国人観光旅客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況への対応といった観光立国推進の観点や増加する空き家の有効活用といった地域活性化の観点から、その活用を図ることが求められており、安全性の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりが求められている。こうした中、民泊を反復継続して有償で行う場合は、旅館業法の許可が必要であるにもかかわらず、許可を得ずに実施される違法な民泊が広がっているといわれている。（＝目標と現状のギャップ）

これは、ここ数年、インターネットを通じ、空き室を短期で借りたい者と旅行者をマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及したため、実態が先行し、制度が実態に追

	<p>いついていないことによるものである。(＝原因分析)</p> <p>このため、民泊は住宅を活用した宿泊サービスの提供であると位置付け、既存の旅館業法とは別の法制度を整備し、民泊の適正な管理や安全面・衛生面を確保しつつ、行政が民泊を適切に把握できる仕組みを構築する必要がある。(＝課題の特定)</p> <p>よって、④の内容の措置を講じる。(規制の内容)</p>
想定される代替案	<p>(1) 住宅において実施される宿泊営業について、180日の上限を設けないこととする。</p> <p>(2) 住宅宿泊管理業について、登録ではなく、届出で行えるものとする。</p> <p>(3) 住宅宿泊仲介業について、登録ではなく、届出で行えるものとする。</p>
規制の費用	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出、登録申請に係る費用 ・適正な運営の確保に係る費用 <p>b 行政費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出、登録申請の審査費用 ・監督に係る費用 <p>c その他の社会的費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし <p>② 代替案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出に係る費用 ・適正な運営の確保に係る費用 <p>b 行政費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊事業、住宅宿泊管理業、住宅宿泊仲介業の監督に係る費用 (届出制により、本来は市場から排除すべき事業者の参入まで許してしまうため、監督には多数の人員が必要になる。) <p>c その他の社会的費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特になし
規制の便益	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <p>住宅宿泊事業の宿泊者の衛生及び安全等を確保することができるとともに、周辺住民の生活環境悪化を防止することができる。また、登録制という参入規制を設けることにより、住宅宿泊管理業及び住宅宿泊仲介業の事業者の質を確保することが可能となり、不公正な取引等による消費者等の損失の発生を防止することができる。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>180日を超えて住宅において実施される宿泊営業、住宅宿泊管理業及び住宅宿泊仲介業を事前規制のない届出制にすることにより、事業者にとっては、事業に参入しやすくなることによる資本投下等のコストを抑制することができるが、本来は市場から排除すべき事業者の参入まで許してしまうため、公衆衛生の確保がされないこと、周辺住民の生活環境の悪化、不公正な取引等による宿泊者及び消費者等の損失の発生及び行政の監督に係る費用が増大するおそれがある。</p>
規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)	<p>当該規制案について、届出及び登録申請者には、その申請に係る費用の他、適正な運営の確保のために課せられる各種の義務を遵守するために一定の費用が発生する。また、行政側にも当該届出及び登録申請の審査費用が発生するとともに、監督に係る費用も発生する。しかし、当該規制がなかった場合には、宿泊者に対する感染症の蔓延や、災害時の人的被害の発生、不公正な取引等による損害が生じるほか、住宅宿泊事業者の周辺住民の生活環境の悪化も懸念される。当該規制案により、各事業の適正性が確</p>

	<p>保され、これらの問題の発生を防止することができるため、当該規制の便益は費用を大きく上回る。一方、代替案は、180日を超えて住宅において実施される宿泊営業については、周辺住民の生活環境の悪化や公衆衛生リスクの拡大による感染症の蔓延等が懸念されるため、当該規制案の方が効率的である。また、住宅宿泊管理業及び住宅宿泊仲介業の届出制の採用については、質の低い事業者によって発生する周辺住民の生活環境の悪化及び不公正な取引で発生する損失、行政の監督に係る費用の増大も懸念されるため、当該規制案のほうが効率的である。</p>
<p>有識者の見解、 その他関連事項</p>	<p>平成27年11月より、有識者を集め「民泊サービス」のあり方に関する検討会を開催した。本規制案は平成28年6月に同検討会において取りまとめられた最終報告書に基づくものである。</p> <p>【該当箇所抜粋（P4～6）】</p> <p>2. 家主居住型（ホームステイ）に対する規制について</p> <p>○ 「家主居住型（ホームステイ）」とは、住宅提供者が、住宅内に居住しながら（原則として住民票があること）、当該住宅の一部を利用者に利用させるものをいう（この場合、住宅内に居住する住宅提供者による管理が可能）。</p> <p>○ 住宅提供者は、住宅を提供して民泊を実施するに当たり行政庁への届出を行うこととする（家主不在型も同様）。</p> <p>○ 住宅提供者には、利用者名簿の作成・備付け（本人確認・外国人利用者の場合は旅券の写しの保存等を含む。）、最低限の衛生管理措置、簡易宿所営業並みの宿泊者一人当たりの面積基準（3.3㎡以上）の遵守、利用者に対する注意事項の説明、住宅の見やすい場所への標識掲示、苦情への対応、当該住戸についての法令・契約・管理規約違反の不在の確認等を求め、安全面・衛生面を確保し、匿名性を排除する。また、無登録の仲介事業者の利用の禁止を求めるべきである（家主不在型も同様）。</p> <p>○ また、法令違反が疑われる場合や感染症の発生時等、必要と認められる場合の行政庁による報告徴収・立入検査、違法な民泊（「一定の要件」に違反した民泊や、家主居住型と偽って家主不在型の民泊を提供するもの等）を提供した場合の業務の停止命令等の処分、無届で民泊を実施したり、上記の義務に違反するなどの法令違反に対する罰則等を設けることを検討すべきである（家主不在型も同様）。</p> <p>住宅提供者は、行政庁からの報告徴収等に応ずることはもとより、行政当局（保健衛生、警察、税務）の求めに応じて必要な情報提供を行うべきである。</p> <p>※ 住宅提供者が仲介事業者を利用せず、自ら利用者を募集する場合についても、本報告書の制度設計のあり方に沿って取り扱うべきである。</p> <p>○ 宿泊拒否制限規定は設けない（家主不在型も同様）。</p> <p>3. 家主不在型に対する規制について（管理者規制）</p> <p>○ 「家主不在型」の民泊（出張やバカンスによる住宅提供者の不在期間中の住宅の貸出しは家主不在型と位置付け）については、家主居住型に比べ、騒音、ゴミ出し等による近隣トラブルや施設悪用等の危険性が高まり、また、近隣住民からの苦情の申入れ先も不明確である。</p> <p>○ そこで、「家主不在型」の民泊については、住宅提供者が管理者に管理を委託することを必要とし、適正な管理や安全面・衛生面を確保する。</p> <p>○ 管理者は行政庁への登録を行うこととする（住宅提供者自らが管理者としての登録を受ければ、自宅で、家主不在型の民泊を提供することも可能）。</p> <p>○ 管理者による住宅提供者の届出手続の代行を可能とすることを検討すべきである。</p>

	<p>○ 管理者は、住宅提供者からの委託を受けて、利用者名簿の作成・備付け（本人確認・外国人利用者の場合は旅券の写しの保存等を含む。）、最低限の衛生管理措置、簡易宿所営業並みの宿泊者一人当たりの面積基準（3.3㎡以上）の遵守、利用者に対する注意事項の説明、住宅の見やすい場所への標識掲示（国内連絡先を含む。）、苦情への対応、当該住戸についての法令・契約・管理規約違反の不存在の確認等を行う。</p> <p>○ また、法令違反が疑われる場合や感染症の発生時等、必要と認められる場合の行政庁による報告徴収・立入検査、上記業務を怠った場合の業務停止命令、登録取消等の処分、法令違反に対する罰則等を設けるべきである。</p> <p>管理者は、行政庁からの報告徴収等に応ずることはもとより、行政当局（保健衛生、警察、税務）の求めに応じて必要な情報提供を行うべきである。</p> <p>4. 仲介事業者規制について</p> <p>○ 民泊（家主居住・不在型いずれも含む。）に係る仲介事業者は行政庁への登録を行うこととし、仲介事業者には消費者の取引の安全を図るため、取引条件の説明義務や新たな枠組みに基づく民泊であることをサイト上に表示する義務等を課すべきである。</p> <p>○ また、行政庁による報告徴収・立入検査、違法な民泊（無届の家主居住型民泊、登録管理者不在の家主不在型民泊、「一定の要件」に違反した民泊等）のサイトからの削除命令、違法な民泊であることを知りながらサイト掲載している場合の業務停止命令、登録取消等の処分、法令違反に対する罰則等を設けるべきである。</p> <p>仲介事業者は、行政庁からの報告徴収等に応ずることはもとより、行政当局（保健衛生、警察、税務）の求めに応じて必要な情報提供を行うべきである。</p> <p>○ 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すべきである。</p> <p>5. 一定の要件について</p> <p>○ 上記の「一定の要件」としては、既存の旅館、ホテルとは異なる「住宅」として扱い得るような合理性のあるものを設定することが必要である。</p> <p>○ そのような「一定の要件」としては、年間提供日数上限などが考えられるが、「住宅」として扱い得るようなものとする 것을考慮すると、制度の活用が図られるよう実効性の確保にも配慮しつつ、年間提供日数上限による制限を設けることを基本として、半年未満（180日以下）の範囲内で適切な日数を設定する。なお、その際、諸外国の例も参考としつつ、既存のホテル・旅館との競争条件にも留意する。</p> <p>○ 「住宅」として扱い得るような「一定の要件」が設定されることを前提に、住居専用地域でも実施可能とすべきである（ただし、地域の実情に応じて条例等により実施できないこととすることも可能）。</p> <p>○ 「一定の要件」が遵守されているかのチェックのため、住宅提供者又は管理者に報告などを求めるべきである。</p>
事後評価又は事後検証の実施方法及び時期	<p>附則第5条において、政府は、この法律の施行後3年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとするとして、この法律の施行後3年間を分析対象期間とし、RIA事後検証シートにより事後検証を実施する。</p>
その他 (規制の有効性等)	<p>① 規制の有効性 本規制案は、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理</p>

	<p>業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度の創設等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保することで、国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与するものであり、本規制案は有効である。</p>
--	---