

論点ごとの諸外国の規制事例・訴訟事例等について

1 民泊の実施に当たり、自治体の許可等を必要としているもの

ロンドン、パリ、マドリード、バルセロナ、ローマ、ベルリン、ハンブルク、ポートランド、ナッシュビル、サンフランシスコ、韓国

2 民泊の対象物件(家主居住／不在などの条件)

パリ	貸し出そうとする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の必要なし。(それ以外は自治体への届出等)
ハンブルク	住宅の所有者又は使用権者が1年のうち4ヶ月以上当該住宅を使用することを条件に、その住居空間の50%未満を観光客に有償で貸し出すことができる。
ポートランド	貸主は年間270日以上当該居住施設に居住しなければならない。
サンノゼ	貸家の借受人が又貸しする場合で、この借受人が貸家に住んでいない場合には、又貸し期間は180日を超えてはならない。
ニューヨーク	3戸以上の共同住宅では、居住者が不在の場合に、30日未満の短期滞在は違法。(2010年～)
マドリード	物件の所有者による直接の貸出、住居全体の貸出、トータルで年3ヶ月以上の貸出であること。

3 住居の転用許可(利用用途の変更)

ロンドン	住居を一時宿泊施設として使用する日数が年間90泊以内の場合には転用許可は不要(2015年3月～)。
ベルリン	住居としてベルリン特別市に登録している空間を商用目的等、居住目的以外で使用する場合には、地区の管轄官庁に届出し、許認可が必要(2014年～)。
ニューヨーク	上記2の共同住宅以外の建築物であっても、許可なしに使用用途の変更はできず、短期滞在は違法となる。

4 又貸し

アムステルダム	住居の所有者からの事前の同意、許可が必要。
トロント	大家の事前同意なしに賃借中の家屋を譲渡・又貸しすることはできない。また、又貸し料金として大家に支払う家賃以上の金額を請求できない。
サンノゼ	貸家の借受人が又貸しする場合で、この借受人が市外に出る場合には連絡先登録が必要。また、貸家に住んでいない場合には、又貸し期間は180日を超えてはならない。

5 近隣の同意・告知

アムステルダム	近隣の同意を得ることが必要。
ポートランド	貸主は近隣住民への告知が必要。

6 貸出期間・宿泊人数

ロンドン	住居を一時宿泊施設として使用する日数が年間90泊以内の場合には転用許可は不要(2015年3月～)。
アムステルダム	貸出期間は年間60日まで、同時の宿泊者は4人まで。
ナッシュビル	一度に4部屋以上の貸出禁止。
マドリード	トータルで年間3ヶ月以上、1宿泊者5日以上の貸出であること。
シンガポール	住居の賃借について、6ヶ月未満の賃借は禁止されている。

7 構造・安全基準

バルセロナ	貸主は、宿泊施設(住居)のメンテナンスを行うこと。
ローマ	ベッドルーム数、キッチンの有無、部屋の広さ、部屋の清掃の義務等について規定されている。
アムステルダム	防火対策をしていることが必要。
ポートランド	貸主は市当局の安全検査を受けることが必要。
韓国	民泊実施に当たっての指定基準として、面積230㎡未満であること、外国語案内が可能な体制を整備すること、消火器・感知器の設置等が必要。

8 行政機関等への情報提供

バルセロナ	貸主は、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うこと。
ハンブルク	当局から照会のあった所有者、使用权者は、求めがあった場合には仲介事業者等にその事実を伝えなければならない。
サンノゼ	貸家の借受人が又貸しする場合で、この借受人が市外に出る場合には連絡先登録が必要。
ポートランド (仲介事業者)	仲介事業者は、市当局の要請により貸主及び物件に関する情報を開示することなどが求められる。
ニューヨーク (訴訟)	2013年州司法長官がAirbnbに対し全貸主の個人情報提出命令。訴訟となり、個人を特定しない情報提供で和解。その後、州調査で登録物件の7割が違法と判明。

9 民泊の趣旨・利用目的

韓国	民泊は、家主が居住している戸建て、集合住宅において外国人が韓国の文化を体験できるように寝食を提供するものという位置づけ。
オーストラリア	QLD州法ではパーティー利用のための短期貸借について自治体が禁止できることを規定し、市条例により、ゴールドコースト市全体で、パーティー利用のための短期貸借を禁止(2014年)。

10 テロ対策、宿泊者情報の管理

パリ	外国人を宿泊させる場合には、到着時に氏名、連絡先等を登録させるとともに、6ヶ月間の保存が必要。
バルセロナ	貸主は、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うこと。
シンガポール (情報)	昨年からの民泊(住宅を活用した短期滞在)の議論をしているが、短期滞在者によりもたらされる安全関連事項はテーマの一つとなる見込み。詳細は今後検討。