

# 『「民泊サービス」のあり方について(中間整理)』 に対する意見について



一般社団法人民泊協会

## 0.目次

### 1.協会概要

- (1) 基本情報
- (2) 活動概要

### 2.中間整理への意見概要

### 3.中間整理への3つの問題提起

- (1) 旅館業法での民泊の許可取得における障壁
- (2) 外部不経済の発生への対策と提案
- (3) 既存業界との共存共栄

### 0.目次

### 4.民泊サービスのガイドライン

- (1) ガイドラインの必要性
- (2) 特区民泊をルール作りの参照に
- (3) ガイドラインの作成例

### 5.法整備までの本協会の取り組み

## (1).協会概要 -基本情報-

名称	一般社団法人民泊協会 Japan Vacation Rental Association [英語表記]	会員構成
会員	当法人の目的に賛同する法人及び個人	1)正会員 旅館業及び特区民泊の許認可取得者
所在地	〒150-0031 渋谷区桜丘町4-18	2)準会員 新たに旅館業及び特区民泊の許認可取得を目指す者
代表者	高橋延明	3)賛助会員(特別賛助会員) 当協会の理念・趣旨に賛同する民泊関連事業法人及び団体
設立日	2015年9月12日	会員数 103名
電話番号	03-5958-7307	
HP	<a href="http://min-paku.or.jp/">http://min-paku.or.jp/</a>	

協会理念: 民泊協会は、安心・安全な民泊の普及を推進し地域経済、日本経済の発展に寄与致します。



## (2).協会概要 -活動概要-

### 1.民泊施設及び事業者の質向上

適切な民泊運営を実施するための指導等、宿泊者が快適に宿泊できる環境の整備を推進し、民泊運営事業者の質を向上させます。

### 2.民泊事業者への情報発信及び情報収集活動

メール、HP、セミナー、交流会等を通じて、様々な事例や運営ノウハウの共有、関連団体等への働きかけなど、情報収集や情報発信をします。

### 3.民泊に関わる各種調査研究の実施

民泊に関する様々な情報の収集を行うとともに、その分析、研究を進めます。

### 4.交流と連携の推進

会員や民泊の関連事業者、旅館業者や各団体との積極的な交流と連携を図り、安心安全な民泊環境及び各団体と共に共存共栄できる環境づくりを推進します。

### 5.地域経済の活性化

地方に眠っている日本古来の資源や資産、空き家の活用に取り組み、地域の魅力を海外へ発信することで地域経済を活性化させます。

## 2.中間整理への意見概要

中間整理では、民泊サービスの定義があるものの本質が捉えられていません。そこで、本協会は『民泊サービス』を以下のように定義します。民泊サービスは、サービス提供者とサービス利用者のコミュニケーションと相互の評価によって成立する新たな宿泊形態です。

### 一望ましいあり方ー

- ①サービス提供者とサービス利用者の本人確認機能、及び相互レビュー機能が搭載されること。
- ②サービス提供者が、SNS上でサービス利用者とコミュニケーションした上で、自身の裁量を持って、サービス利用者のリクエストの承認・不承認を決定できること。
- ③問題発生時には、プラットフォーマーが紛争解決に介入を行うこと。



### 意見の目的

適切なルール作りにおいて、実態把握は必要不可欠です。民泊サービスはプラットフォーマー、サービス提供者、利用者の三者から構成されるビジネスで、一つでも欠ければ成り立ちません。サービス提供者独自の視点が、諸問題の解決に繋がると考えます。



### 意見と本協会の立ち位置

本協会には、旅館業と特区民泊の許可事業者を正会員としており、民泊サービスの許可取得の相談を受けます。本協会はサービス提供者の実態に最も精通し、サービス提供者の視点で意見を代弁する業界団体です。

### 3.中間整理への三つの問題提起

(1) 旅館業法での民泊の許可取得における障壁

(2) 外部不経済の発生への対策とご提案

(3) 既存業界との共存共栄

## (1) 旅館業法での民泊の許可取得における障壁

早期的な取り組みとして行われた旅館業法の政令改正では、民泊の許可取得における障壁が多く残ります。  
そこでどういった法規制が問題になっているかを共有させて頂きます。



### 旅館業の運用上の障壁

帳場不要の通知を条例で否定される可能性があります。民泊に帳場が不要としても、戦略特区のようにIOTを利用した本人確認を認められないと、直接対面のコストが大きくなります。



### 建築基準法の用途地域の制限

民泊の醍醐味である、暮らすように旅をする体験が第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域では行えません。



### 消防法における障壁

自動火災報知器の設置が必須であるため、工事箇所の多さや負担する費用の多さが運用開始までの障壁になっています。また、共同住宅の共用部分への誘導灯等の設置が困難です。



### 各自治体の旅館業施行条例の障壁

主要都市である東京都と大阪府では、国の要領に従い、1~5名定員の施設の、トイレの設置数が2台求められます。運用を開始するまでの経費がかかってしまうことに問題があります。

## (2) 外部不経済の発生への対策とご提案

外部不経済の発生原因について検証します。

### α.外部不経済の問題が改善されない理由

外部不経済の問題は、サービス提供者が旅館業法に抵触しているとされること、かつ否定的な報道が多いために、近隣住民の理解を得難い状況であるために、近隣住民に民泊開始の周知をしていないことが最大の問題であると考えます。

### γ.サービス提供者が行える対策

滞在者がゴミを排出する場合には注意表示を行う、近隣住民への対面説明、看板または表札へに施設名の掲示する、看板または表札へに緊急連絡先の提示する、明示した連絡先は24時間対応する、これらを行うことで、事前にトラブルを回避することが可能になり、今後、もっとも力を入れる必要があると考えます。

### β.外部不経済が発生する根本的な原因

近隣の生活環境に影響を与えるにも関わらず、報告・連絡・相談をないがしろにする行為は好ましくありません。また、近隣住民は自身の生活環境が変えられたことに対して、不安や不信感を抱きます。さらに、問題の相談の窓口の所在が明らかになっていない問題です。

### δ.本協会からのご提案

外部不経済の問題の解決は、サービス提供者自身が行うことです。『安心・安全なサービス提供者の規制緩和を推進するための活動を推進すること』を提案いたします。合法で、民泊ができるようになれば、近隣周知が可能になり、近隣住民の理解が得られ、トラブル回避につながります。

### (3)-a 既存業界との共存共栄

民泊を活用して、旅館もさらなる収益化を

既に旅館業界から民泊業界への参入は行われております。民泊サービスでは、サービス提供者と利用者のコミュニケーションによって成り立つ新しい宿泊の形です。ホスピタリティやサービス品質が高評価に繋がるため、旅館等の宿泊施設は、**民泊サービスに参入する上で、優位に立つことができます**。また、サービス提供者において、鍵の受渡しや荷物預かり、宿泊帳場での台帳記入は障害であり、既存の旅館等による代行も可能になります。民泊サービスを活用することで日本を活性化できると信じております。

## (3)-b 共存共栄の取り組み例

	1回5,000円程	月額1万円程	1個1,000円程	月額1万円程
サービス利用	清潔で快適な環境が維持される	対人対応により、安心が得られる	荷物は帰国直前まで預けることを希望する	鍵の受け取りと同時にを行うので通常業務範囲内で行います
旅館業者による解決策	リネン交換・清掃	鍵の受け渡し	手荷物預かり	宿泊帳場代
	リネン交換と清掃を代行する	フロントで各民泊施設の鍵の受け渡しを代行する	通常に行う業務の範囲	通常に行う業務の範囲
	同日のチェックアウト、チェックイン対応に清掃が間に合わない	鍵を受け渡しを24h対応できないサービス提供者が多い	他利用者の滞在や清掃時間と重複するため受けれない	非居住型では対面形式で行わず、だれが行うかが問題となっている



## 4. 民泊サービスのガイドライン

### 4. 民泊サービスのガイドライン

#### (1) 民泊サービスの必要性

中長期的な取り組みでは、民泊サービスの実態に沿った抜本的な規制改革が求められます。特区民泊は民泊について日本で初めて考えられ、実態に沿って作られた規制である。ゆえに、特区民泊の障壁を取り除き、サービス提供者にも一定の責任を課すことで、実態に則した良きルールが形成されると仮定しました。

本協会では、子どもの預かりサービスのマッチングサイトに係るガイドライン（2015年6月 厚生労働省）を参考に、民泊サービスを新たなサービスとして位置づけ、サービス提供者に一定の対応を求めるることをルール化することにより、サービス提供者について旅館業法の適用を受けないことを提案します。なお、可能な限り、ガイドライン等による柔軟な形での規律が望ましいと考えています。

日本オンラインゲーム協会の「オンラインゲームにおけるビジネスモデルの企画設計および運用ガイドライン」（2016年4月1日施行、を参考に、民泊協会は自主的に規制を行い、民泊を巡る諸問題の解決に取り組みます。

### (2)特区民泊をルール作りの参照に

本協会が特区民泊を申請した際に体感した問題点を、サービス提供者の視点から共有させて頂きます。

#### 現行で実施可能なエリアが少ない

大阪府の一部のエリアと大田区で条例が可決されていますが、依然として他のエリアに民泊サービス提供者が許可申請ができず、不安を抱える民泊サービス提供者が多い実情があります。  
。

#### 特区民泊の実施可能エリアが少ない

民泊を推進するには国家戦略特区の指定地域を広げなければならぬ。地方創生や空き家活用の観点から考えると全国法で広げることが望ましいと考えております。

#### ホームシェア型が不可能である

特区民泊は旅館業法の適用除外であり、賃貸借契約に基づき、施設を提供するものであるため、家主居住型では行えず、不満を抱える民泊サービス提供者が多い実情があります。

#### 6泊7日以上する宿泊客が少ない

最大のプラットフォーマーであるairbnbの利用者の平均宿泊日数が3.8泊です。3泊4日以下に要件を緩和されることを希望する民泊サービス提供者が多いです。

#### 消防法の適用のハードルが高い

自動火災報知器の設置が義務付けられるが費用が高く、6泊7日の規定では、事業として赤字になる可能性が高いため、導入を悩む民泊サービス提供者が多いです。

### (3).ガイドラインの作成例

#### for サービス 提供者

##### 一、近隣への配慮

- (1)近隣への周知
- (2)ゴミはサービス提供者の責任で適切に処理する
- (3)利用者に24時間連絡が取れる連絡先の開示
- (4)サービス提供者はトラブルに対して誠実な対応をする。

##### 二、緊急時には速やかに対応すること

##### 三、サービス提供者は納税義務を果たすこと

##### 四、本人確認をすること（電子可）

##### 五、民泊サービス提供に必要な講習を受講すること

##### 六、防火・防災管理を徹底すること

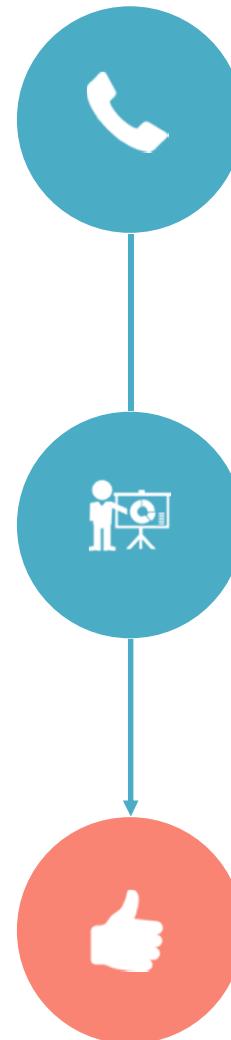
##### 七、保険に加入すること

##### 八、マンションの管理規約に違反しないこと

##### 九、民泊協会へ登録しガイドラインを遵守すること

### 5.法整備までの本協会の取り組み

中間整理における中期的な取り組みまで、民泊サービスの法整備には一定の時間が必要とされます。本協会では安心安全な民泊の普及を推進しております。そのため自主的にサービス提供者向けに講習を行い、法整備が完結するまでの期間にトラブルが起きないように、最善を尽くします。



#### 相談窓口の設置を検討します

転貸許可取得サポート、専門士業のご紹介、納税相談を行える環境を整備することが必要であると本協会では考えます。

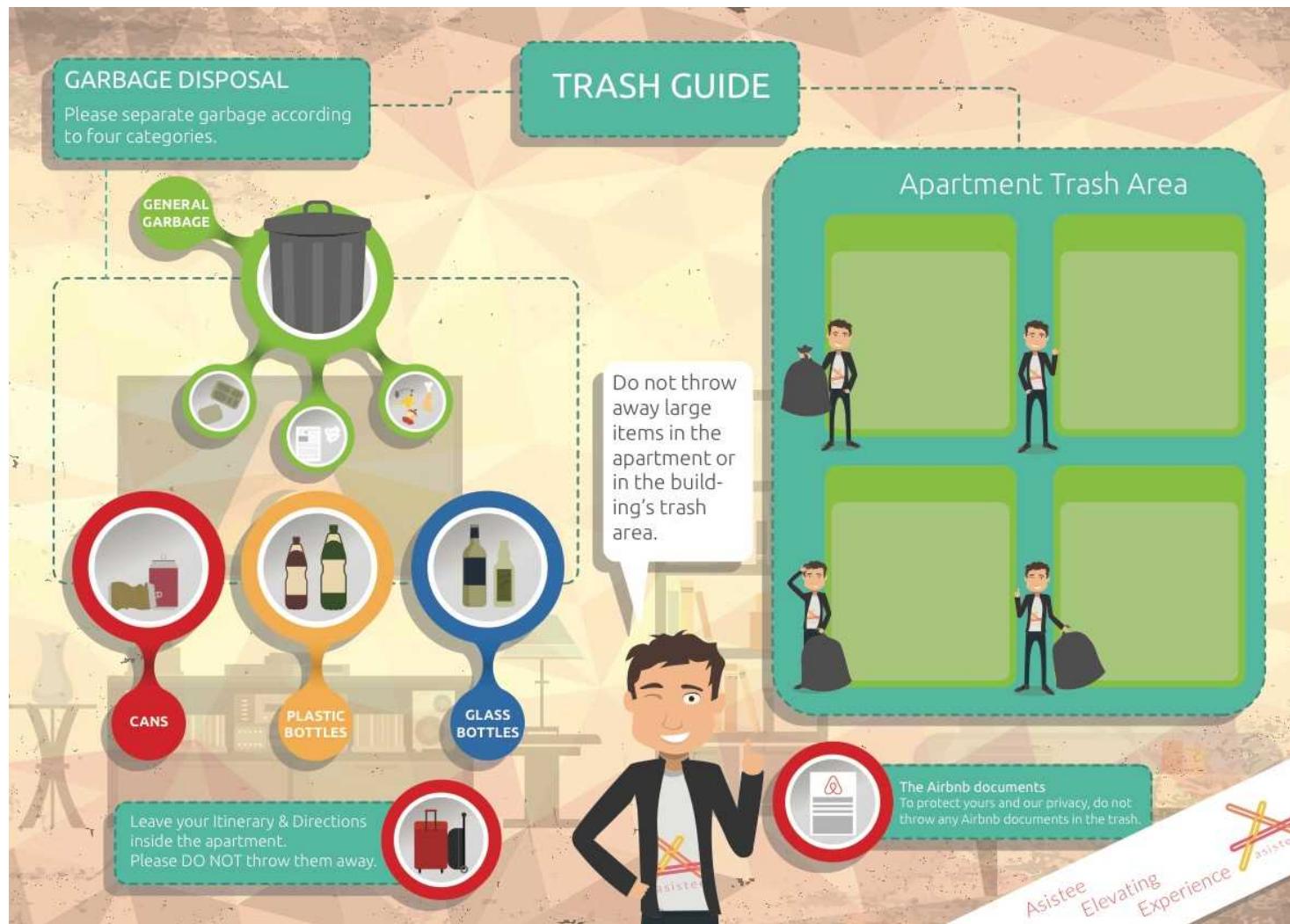
#### サービス提供者向け民泊講習を実施予定です

サービス提供者のために、危機管理対策や、サービス品質の向上のために、民泊講習があることが望ましいと本協会では考えます。

#### 健全な民泊運営が可能になります

本協会では上記の活動を通して、安心・安全な民泊の普及を推進し、日本経済の発展に寄与致します。

# 参考資料1(サービス利用者へのゴミ処理案内)



# 参考資料2(サービス利用者への緊急時案内)

