

特区民泊や簡宿民泊等を鑑み

我が国の既存住宅を活用した実効性のある 新たな民泊サービス制度のあり方

「民泊サービス」のあり方に関する検討会への意見書

平成28年4月12日

提出者：(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会
〔略称：ちんたい協会〕

本来、「民泊」とは既存住宅を活用し、宿泊場所の代用として提供するサービスである

日本のビル(2DK/7階/40m²)

部屋情報をメールに送る 印刷用画面

8万円

16万円

2DK

マンション

東京都豊田区緑3

空室状況を問い合わせ

管理費・共益費 8500円

9万円

40m²

築38年

このエリアの価格

保証金 -

南

敷引・償却 -

都営大江戸線/両国駅 徒歩8分 乗り換え案内

都営新宿線/菊川駅 徒歩12分 乗り換え案内

JR総武線/錦糸町駅 徒歩13分 乗り換え案内

TEL: 0800-800-XXXX

つながらない方、不動産会社の方へ

部屋情報

周辺環境

エリアのクチコミ

取付豊富 バス・トイレ別 キッチン交換済み 浴室窓あり

両国の池、森下、錦糸町、話題の東京スカイツリーの押上エリアもご紹介可能です。敷金・礼金なしのスーパー物件も取り揃えております。

<http://minimini-chuou.jp/ryougoku/>



◆民泊検索サイトのイメージと利用形態◆

利用者に判り易い！
＜②③④が民泊＞

【利用形態】

- ①普通賃貸契約(2年更新) 賃料：80,000円/月
- ②マンスリー契約(月単位) 賃料：100,000円/月
- ③ウィークリー契約(週単位) 賃料：30,000円/週
- ④デイユース契約(日単位) 賃料：6,000円/日

※上記②③④を「新たな民泊サービス制度」と考える

＜適用される主な法律等＞

- 上記① = 業法なし → 現状のまま
- 上記② = " → 新たな民泊サービス制度へ
- 上記③ = 旅館業法 → "
- 上記④ = 旅館業法 → "

新たな民泊サービスの制度設計における確認事項（1）

- ① 欧米諸国の民泊は、戸建住宅のゲストルームがその原型となっており、有償で提供する「宿泊施設の代用サービス」で、ゲストルームには、基本的にベッド・シャワーブース・洗面台や家具等が備え付けられている
- ② 我が国の既存の戸建住宅は、夫婦・子供二人を基本的な家族構成としているため、一般的には4LDKが多く、分譲マンションにおいては3LDKが多く、風呂・トイレは基本的には一つである
- ③ 我が国には、使われていない戸建空き家（約820万戸）や民間賃貸住宅の空き室（約360万戸）があり特に放置空き家については、社会問題となっている
- ④ Airbnb社では、民泊を「貸切・個室・シェアルーム」と分類しているが、シェアルームは、他人が同一の部屋を利用するため、鍵の受渡しや利用者のトラブル防止策、また運用面の不便さを考慮して、我が国の民泊は1グループの貸切りにするべきで、シェアルーム的な施設利用を好むのであれば、ユースホステル（旅館業法の簡易宿所）を選択するべきである
- ⑤ 我が国には、民泊と言っても様々な形態や条件があるため、論点を明確にするため、下記に分類する
 - ① 従来からあったホームステイとしての民泊（無償）
 - ② 省令で定められた農家民宿等
 - ③ イベント開催時に認められた旅館業法適用外のイベント民泊
 - ④ 国家戦略特区における特区民泊
 - ⑤ 旅館業法施行令の一部改正（平成28年4月1日施行）により、簡易宿所の規制が緩和された民泊
 - ⑥ 今回ご提案の「旅館業法や宅建業法等の適用」が除外された新たな民泊サービス

新たな民泊サービスの制度設計における確認事項（2）

- ⑥ 上記⑤－⑥の「新たな民泊サービス」は、住宅と位置付けて既存ストックを活用し、旅館業法の適用を除外するとともに、建築基準法・消防法上の位置付けについても整理し、“住宅の短期利用”という考え方で制度設計するべきである
- ⑦ しかし、“住宅の短期利用”であっても、宿泊場所としての必要な機能を有するべきであり、防犯・消防・衛生管理等には十分に配慮する必要がある
- ⑧ 「新たな民泊サービス」を住宅と位置付けるが、宅建業法の適用除外とし、重要事項説明も不要とするべきである
〔1泊利用者に対して、30分程度を要する「重説」の実施は、利用者にも取扱業者にもデメリット〕
- ⑨ 我が国の新たな民泊サービスは、家主から管理を委託されている賃貸管理業者等が「民泊サービス事業者」となることにより、適正な税徴収が可能となる
また、民泊を紹介するサイト運営業者が「民泊サービス紹介サイト事業者」となるべきである
- ⑩ 世界191ヶ国で利用されているAirbnb社の民泊は、各国において提供日数が制限されている
しかし、我が国の住宅ストックの有効活用を国策と捉え、恒久的に行うのであれば、提供日数に制限を設けるべきではない。本来、民泊はホテルや旅館ではないので、ホテル等が提供する食事や娯楽等のサービスを求める方はホテルを選択するべきであり、そのようなサービスを求めない方で宿泊場所を探している方は民泊を選択すればよい。

新たな民泊サービスの制度設計のポイントと体系図

新たな民泊サービスの制度設計におけるポイント

ポイント①:防犯対策〔例:複製不可能な鍵、パスポートの写しの保管 等〕

ポイント②:衛生管理〔例:リネンや消毒専門業者への委託 等〕

ポイント③:近隣住民とのトラブル防止〔例:ゴミ処理や騒音対応 等〕

ポイント④:消防対策〔例:簡易消火器の設置 等〕

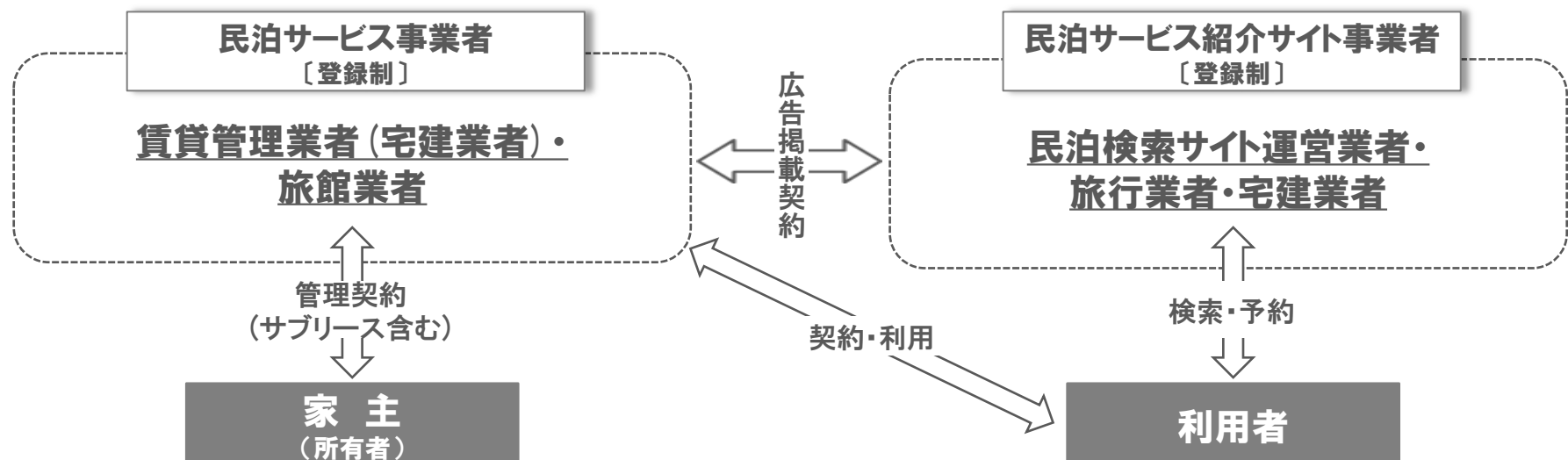
ポイント⑤:利用者の安全管理〔例:24時間多言語対応サービス 等〕

ポイント⑥:適正な税徴収〔例:民泊サービス事業者による宿泊税等の代理納税 等〕

ポイント⑦:実効性のある制度設計〔例:賃貸住宅検索サイト(国内)への掲載 等〕

ポイント⑧:既存住宅の活用〔例:約820万戸の戸建空き家、約360万室の賃貸住宅空き室〕

【新たな民泊サービスの体系図】



民泊サービス事業者が担う「告知・業務・情報」の主な内容

下記の内容は、賃貸住宅の入・退去に係る業務内容をもとに、宿泊施設の機能を付け加えた業務内容で、民泊事業者として、「告知すべき内容」「業務として担うこと」「提供することが望ましいと思われる情報」に分類して列記しております。

1	事前準備	告知	<ul style="list-style-type: none"> ①家主の承諾 ②近隣住民・同住宅内住人への告知 ③上記からの苦情窓口の告知 	
		業務	<ul style="list-style-type: none"> ①民泊事業者の登録手続き ②民泊仲介サイト等への広告掲載 ③予約受付 ④利用料金の入金管理システム 	<ul style="list-style-type: none"> ⑤民泊保険加入への準備 ⑥セキュリティを考慮した鍵の設置 ⑦民泊利用手続きの担当者マニュアルの作成
2	利用時	告知	<ul style="list-style-type: none"> ①持ち帰り可能・不可能の物の周知 ②附帯設備の使用法 ③共用部分の利用説明 ④有料設備の使用法 ⑤ゴミの取扱い方法 	<ul style="list-style-type: none"> ⑥簡易消火器の使用法 ⑦非常ベルの使用法 ⑧避難経路・非常口の確認 ⑨24時間多言語対応サービス
		業務	<ul style="list-style-type: none"> ①利用開始手続き ②利用者本人確認 	<ul style="list-style-type: none"> ③利用者身分証明書の保管 ④民泊保険の加入手続き〔民泊サービス事業者加入〕
		情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ①共同生活に係るマナー全般 ②外貨両替所の所在地 ③近隣の商業施設等の所在地 	<ul style="list-style-type: none"> ④近隣の観光地等の所在地 ⑤近隣の救急医療機関等の所在地
3	利用中	業務	<ul style="list-style-type: none"> ①近隣住民や同住宅内住人からの苦情対応 ②事件・事故等への対応と交番・警察署への届出 ③感染症等への対応と保健所への届出 	
4	利用後	業務	<ul style="list-style-type: none"> ①原状(回復)確認 ②鍵の引き取り ③破損・盗難等の確認〔損害発生時の損害保険会社等への報告と保険金請求〕 ④納税 ⑤居室内清掃 ⑥リネン交換 ⑦備品補充 	