

# ホームシェア推進に向けた追加提案

2016年5月2日

**Hello, Future!**



Japan Association of New Economy

シェアリングエコノミー推進TF

# 目次（提言の構成）

---

- 1 本提言の趣旨
- 2 ホームシェアに関する基本的な考え方
- 3 ホームシェアの制度設計案
- 4 各論点に対する考え方

# 1 本提言の趣旨

---

- ✓ 当連盟は、2015年10月30日にシェアリングエコノミー（ホームシェア及びライドシェア）の推進に関する具体的な政策提言（※）を公表

※シェアリングエコノミー活性化に必要な法的措置に係る具体的提案

- ✓ このうち、ホームシェアについて、政府部内での検討状況等も踏まえ、追加的な提言として本提言をとりまとめたもの

## 2-1 ホームシェアに関する基本的な考え方①

**シェアリングエコノミー**とは、個人の遊休資産などの交換・共有により成り立つ経済であり既に**世界の潮流**。ホームシェアはその一類型

### 1 シェアリングエコノミーとは？

ソーシャルメディアの発達等により個人の遊休資産などの交換・共有により成り立つ経済(シェアリングエコノミー)が、昨今、欧米を中心に急速に発展している

(特徴)

- ✓ **遊休資産**の活用
- ✓ **プラットフォーム**が介在
- ✓ **ITの力**を活用して**個人と個人**をマッチング

### 2 なぜこれほど急速に発展したのか？

シェアリングエコノミーはプラットフォームがITを活用してユーザーに価値を提供し、そのニーズに対応することによって発展してきたと考えられる

#### ✓ **ユーザーニーズの存在**

一度ホームシェアを使ったことのある人はその後もホームシェアを好む割合が高いとの調査結果(※)もある。

ユーザーは、単なるホテルの代替としてではなく、体験等、ホームシェアならではの価値を見出していると考えられる。

※出典: Survey of 2,000 US consumers – Goldman Sachs Global Investment Research

- ✓ インターネットやスマホ等、**ITの発展**により個人と個人をマッチングすることが容易に
- ✓ 安全性や利便性を高めるための様々なシステムを**プラットフォーム**が提供

- ・レーティングシステム ⇒ 情報の非対称性の解消
- ・キャッシュレス決済 ⇒ 安全性・利便性の向上

## 2-2 ホームシェアに関する基本的な考え方②

### ホームシェアは、日本の抱える様々な課題解決ともリンク

日本が抱える課題	ホームシェアによる課題解決
「戦後最大の経済、GDP600兆円」の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ インバウンド消費を含めた合計10兆円台の経済効果が期待（当連盟試算※）</li> </ul> <small>※シェアリングエコノミー活性化に必要な法的措置に係る具体的提案（2015年10月30日公表）</small>
生産性革命	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 遊休資産を稼働資産に変えることによる生産性の飛躍的向上</li> </ul>
空き家問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 空き家を有効活用することにより、その数を減少</li> </ul>
アントレプレナーシップ 一億総活躍社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個人であるホスト(※)が創意工夫をこらすことによるアントレプレナーシップの向上、一億総活躍社会の実現</li> </ul> <small>※例えば、子どもが巣立ち、定年を迎えたシニア層の方が自宅の余った部屋を活用することも考えられる。</small>
地方創生	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 地方のお祭りの際などの一時的な宿泊需要に弾力的に対応</li> <li>✓ ホームシェア自体がコンテンツとして観光客を地方に誘因</li> <li>✓ （観光客が増える結果として）地方にとどまって働く若者の増加</li> </ul>
観光立国	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「東京オリンピックの機会に日本人の生活を体験してみたい」といった訪日外国人の方の需要に対応、ホストとの交流・体験を通じて日本ファンを増やしリピーター化を促進</li> <li>✓ ラグジュアリーーツーリズム(※)の促進（日本に不足する超高級宿泊施設を提供）</li> </ul> <small>※2016年3月25日当連盟提言「超観光立国」にて指摘しているとおり、日本では富裕層向けのコンテンツ提供が不足しており、観光立国実現のために対応を強化していく必要があると考えられる。</small>

## 2-3 ホームシェアに関する基本的な考え方③

簡易宿所(旅館業)の枠組みではホームシェアには対応することはできない。

### ①用途地域制限(建築基準法・都市計画法)

いわゆる住宅地など一定の地域(住居専用地域)内では旅館等不可

⇒ 住宅地内にある**住居の活用ができなくなる**。

### ②各種構造設備基準等(旅館業法、建築基準法等)

建築基準法、消防法上の設備基準を遵守しなければならない。

⇒ 旅館業のために定められた**各種構造要件を住居に適用することは必ずしも実態にそぐわない**場合があると考えられる。

### ③提供義務(旅館業法)

旅館業者は原則としてゲストの宿泊を拒否できない。

⇒ 質の低いゲストであっても、ホストは宿泊を拒否できないこととなるため、**自宅を活用してホームシェアを行うことが困難**になる。



ホームシェアについてのルールを定めた**新法を早急に策定し、ホームシェアのホスト(サービス提供者)に対して旅館業法を適用しないこととすべき**

## 2-4 ホームシェアに関する基本的考え方④

新法の枠組み検討にあたっては、以下の**基本的な視点**が重要

### 1 「シェアリングエコノミー」を推進

- ✓ **新たな成長のエンジン**であるシェアリングエコノミー<sup>(※)</sup>としてのホームシェアを日本経済に取り込む
- ✓ **プラットフォームの関与、レーティングシステムの活用、テクノロジーの活用**といった**シェアリングエコノミーの特性を生かす**制度設計が必要

※日本再興戦略(2015年6月30日閣議決定)

○IT利活用を推進するための新たな法制上の措置

・対面・書面原則を転換し、「原則IT」をルール化するとともに…

シェアリングエコノミーなどの新たな市場の活性化のために必要な法的措置を講ずる。

### 2 日本が抱える課題を解決

- ✓ **空き家問題、一億総活躍社会**など、日本の課題を解決することにも留意する必要

### 3 ユーザーニーズへの対応

- ✓ **多様なユーザーニーズ**に対応できるものでなければ意味がない
- ✓ 訪日外国人のニーズが大きいホームシェアの分野について、日本が**ガラパゴス化**してしまっては**いけない**

### 4 必要最低限の規制

- ✓ 「達成されるべき状態」を念頭に置いた上で、その達成手段としての必要な**最低限の規制を構築**する。技術革新の進展に対応できる規制内容とし、**規制を随時見直す**ことも必要

## 3-1 ホームシェアの制度設計案①(総論)

旅館業法とは異なる**新たな制度**として、以下の枠組みを設定すべき

プラットフォーム・ホストが責任を分担

⇒ シェアリングエコノミーの  
特性を生かす

プラットフォームは登録制

⇒ 品質の担保

ホームステイ型・空き家型など  
多様な種類の住宅が対象

⇒ 空き家問題解消  
ユーザーニーズへの対応

代行事業者の利用は自由  
ただし、代行事業者の利用を必須とはしない

⇒ 一億総活躍社会  
アントレプレナーシップ

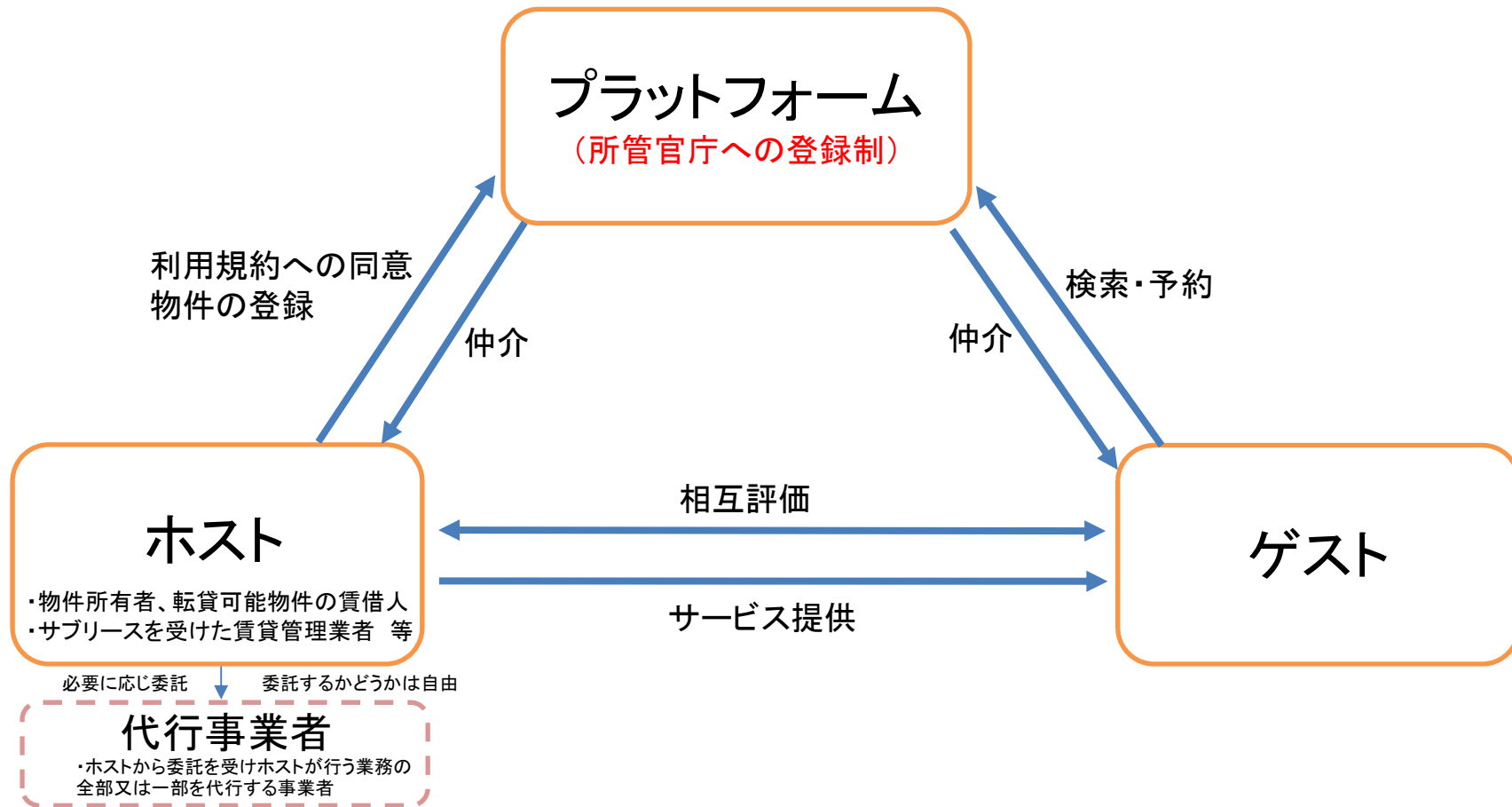
上限日数不要  
人数制限・面積制限不要

⇒ 空き家問題解消  
ユーザーニーズへの対応



## 3-2 ホームシェアの制度設計案②(スキーム図)

- 登録制のプラットフォームが、ホストとゲストを仲介
- プラットフォームは、責任を果たさない**ホストを排除**(※)
- 責任を果たさないプラットフォームは**業務停止命令**や**登録取消**の対象となり得る。



※苦情窓口や行政からの情報提供、ユーザーからの通報等を通じて、ホストが責任を果たしていないことを了知していたにもかかわらず当該ホストへ対応要請・排除しないプラットフォームは、その責務を果たしていないことになる。

### 3-3 ホームシェアの制度設計案③(プラットフォームとホストの責任)

プラットフォーム・ホストが一定の責任を分担することにより全体として品質を担保

	プラットフォームの対応	ホストの対応
ホスト登録前	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 利用規約(ホストの法令順守、衛生等について適切な措置をとること、虚偽表示の禁止、規約違反の場合は排除されること 等)の作成</li> <li>✓ レーティングシステムの提供</li> </ul>	
ホスト登録時	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ホストに利用規約の遵守を求める</li> <li>✓ ホストの身分証明、物件の使用収益権、衛生面の確保等についてホストからチェックシート等で確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 利用規約への同意</li> <li>✓ 身分証明、物件の使用収益権、衛生面の確保等についてチェックシート等で説明</li> </ul>
準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 衛生や税に関する事項等をホストに適切に周知</li> <li>✓ 周辺地域の平穏に対する配慮についてホストに適切な措置をとるべきことを周知</li> <li>✓ 苦情窓口の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 周辺住民の理解を得るよう努める</li> <li>✓ トラブル発生時に周辺住民がホストに連絡をとるための連絡先表示</li> </ul>
予約～利用開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 右記対応をホストが行うことを利用規約等で明示、違反する場合は改善要請・排除</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 取引条件の適切な表示</li> <li>✓ ゲストからの問い合わせに対応</li> <li>✓ 宿泊者名簿(外国人についてはパスポート情報を含む)の作成・保存、本人確認措置の実施(映像、代行事業者による確認等を含む)</li> <li>✓ 物件の使用方法、ゴミ出し方法、避難経路等について適切に説明</li> </ul>
利用中	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 苦情窓口で受け付けた苦情をホストに伝達し、適切な対応を促す</li> <li>✓ 対応状況によっては、定めた規約に基づき、ホストを排除</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ゲストからの問い合わせに対応</li> <li>✓ 苦情に対する即時対応</li> <li>✓ 感染症発生時の当局への通報</li> </ul>
利用後	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ レーティングシステムの提供による相互評価</li> <li>✓ キャッシュレス決済の提供</li> <li>✓ 保険等による適切な補償</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 衛生の維持</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 所管官庁からの報告徴収への対応(ただし、報告徴収権の行使は必要最低限のものである必要)</li> <li>✓ ホストが行うべきことを規約に明示し、定めた規約に基づき、規約違反のホストに改善要請・排除</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 適切な納税</li> </ul>

※法律において義務付ける事項、ガイドライン等で推奨する事項の切り分けについては要検討

※日本国内の物件を用いたサービスを仲介する海外のプラットフォーム事業者に対しても新法を適用(いわゆる域外適用)する枠組みが必要

## 4-1 各論点に対する考え方①(プラットフォームについて)

(これまでの議論)

- プラットフォームについて登録を受けを必要とし、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すべきでないか
- ホームステイ型でないのに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と知りながら広告掲載している場合は業務停止命令等の処分を可能にすべきではないか
- 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はないか

### 【当連盟の考え方】

- ✓ プラットフォームを登録制とし、登録を受けていることの表示や報告徴収への対応も含めた一定の責任を負わせる。
- ✓ ホームシェアの取引内容については、ホストからゲストに条件を説明することとし、不適切なホストは改善要請・排除。プラットフォームの利用条件は、ホストへの利用規約として明示。
- ✓ プラットフォームは、ホストとしての責任を果たさない者をプラットフォームから排除する責任を負う。仮に、苦情窓口や行政からの情報提供、ユーザーからの通報等を通じて、ホストが責任を果たしていないことを了知していたにも関わらず当該ホストへの対応要請や排除をしないプラットフォームは、その責務を果たしていないことになり、業務停止命令、最終的には登録取消もあり得る。
- ✓ 日本国内の物件を用いたサービスを仲介する海外のプラットフォーム事業者に対しても新法を適用(いわゆる域外適用)する枠組みが必要。金融商品取引法(※)を参考に、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も含めて検討すべき

※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。 11

## 4-2 各論点に対する考え方②(「管理事業者」について)

(これまでの議論)

特に空き家型については、登録された「**管理事業者**」に委託することにより適正な管理を確保すべきではないか。また、物件管理のノウハウを持つ**賃貸管理業者(宅建業者)**が当該「管理事業者」となるべきではないか

【当連盟の考え方】

①ホストの業務を代行する事業者への委託は自由であるが、**委託を義務付けることには反対**

- ✓ 個人は「管理事業者」に管理を任せる形ではサービス提供できないのでは**アントレプレナーシップ、一億総活躍の趣旨に反する**。
- ✓ ホストが行うべき業務にもさまざまなものがあり、ケースバイケースでホストが自ら対応できる部分と代行事業者等に任せる部分がある。代行事業者に任せるかどうかは**ホストの責任と創意工夫に任せるべき**
- ✓ 「管理事業者」の経由を必須とし、個人が代行事業者に直接委託することができないこととすると、無意味な中抜きによって**ホストの負担が増え投資意欲が損なわれる**。
- ✓ 賃貸管理業者のノウハウは活用されるべきであるが、賃貸管理業者のみが物件管理のノウハウを持っているとは言えない。ホテルを含め**様々なプレイヤーを活用すべき**

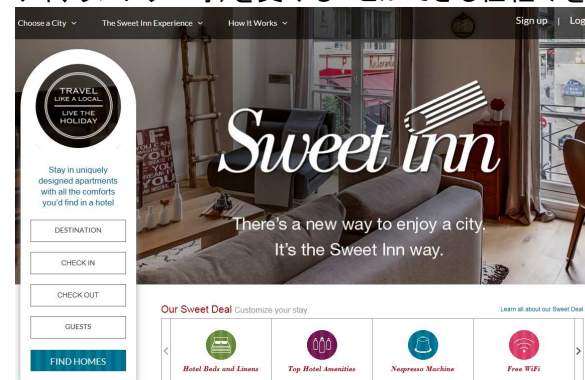
②空き家等を含め物件の使用収益権限があるホストに適切な対応を課し、不適切な場合はプラットフォームが改善要請・排除することで適正さを担保

【参考1:ホストが行うべき業務の例】

問い合わせ対応 (必要に応じて24時間・多言語対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃貸管理業者は<b>24時間対応や多言語対応などは通常行っていない</b>とみられる。</li> <li>✓ <b>ホテルによる対応や、クラウドソーシングの活用</b>(海外在住の日本人留学生や、駐在員の配偶者の方など)も考えられる。</li> </ul>
鍵の受け渡し	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃貸管理事業者のほか、ホテル・旅館、コンビニエンスストア、近隣住民等、<b>さまざまな者による対応</b>があり得る。</li> <li>✓ <b>スマートキーの利用</b>も考えられる。</li> </ul>
周辺住民からの苦情対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>賃貸管理業者が一定のノウハウを持ち、その活用が期待されるが、必ずしも賃貸管理業者でなければできない業務とまでは言えない</b>。</li> </ul>
リネンの交換・清掃	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 賃貸管理業者には通常ノウハウがないのに対し、<b>ホテル・旅館が優れたノウハウを持つ</b>と考えられる。</li> <li>✓ <b>クラウドソーシングの活用</b>(学生・主婦の方など)も考えられる。</li> </ul>

【参考2:ホームシェアにホテルのノウハウを活用している例】

フランスでは、**ホテル等と提携**し、ホームシェアにおいて様々なサービス(リネンの交換、ホテルアメニティ、ランドリー等)を受けることができる仕組みを提供する事業者がいる。



出典: Sweet inn(仏)ウェブサイト

## 4-3 各論点に対する考え方③(周辺住民の平穩)

(これまでの議論)

- 近隣住民とのトラブル防止やトラブルの際の対応措置を検討すべきではないか
- 賃貸借契約、管理規約(共同住宅の場合)に反していないことの担保措置を検討すべきではないか
- 用途地域規制については、日本の暮らしを体験できるという観点や良好な住環境保持等の住宅・都市政策の観点などを踏まえ検討すべきではないか

【当連盟の考え方】

- ✓ 周辺住民がホストに連絡するための連絡先の表示義務、苦情があった場合のホストの即時対応義務を設ける
- ✓ プラットフォームにも苦情窓口を設置
- ✓ 適切な対応をとらないホストは規約違反としてプラットフォームから改善要請・排除
- ✓ ホストがプラットフォームに登録する際に物件の使用収益権等についてチェックシート等で説明
- ✓ ホームシェアは住宅を利用するものであるため住居専用地域においても実施できるようにする必要があるが、極めて閑静な住宅街など、ある特定の区域において住民の意思によりホームシェアを例外的に制限できるようにする仕組み(※)も考えられる。

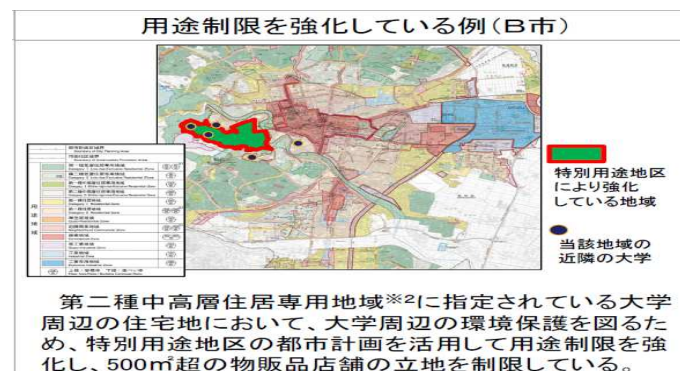
※例えば、以下の制度が参考になると考えられる。

【特別用途地区(建築基準法第49条)】

市町村が都市計画で定める特別用途地区内においては、地方公共団体の条例により、建築基準法の用途制限を強化又は緩和することができる。

これにより、地域の独自性に基づき、用途地域制度を補完している。

出典：第9回「民泊サービス」のあり方に関する検討会 国土交通省提出資料



※2 第二種中高層住居専用地域では、原則として1,500㎡以下かつ2階以下の物販品店舗が立地可能。



## 4-4 各論点に対する考え方④(本人確認等)

(これまでの議論)

利用者名簿の作成・保存や本人確認等を適切に行うべきではないか

【当連盟の考え方】

- ✓ 宿泊者名簿の作成・保存(電子的な作成・保存を含む)をホストに義務付け
- ✓ 本人確認(訪日外国人については旅券の呈示を受け写しを保存すること)についても、代行事業者やテクノロジーの活用等によりホストが責任を持って行うことが可能
- ✓ 適切な対応をとらないホストは、規約違反として改善要請・排除

(参考)旅館業において本人確認等にテクノロジーを活用している事例

【指紋認証システムを活用した旅券の呈示・保存】

指紋認証システム(※)を用いてホテル等に提示される旅券情報の電磁的記録を宿泊者名簿と紐付け保存することは「旅券の写しの保存」に該当し、また、チェックイン時に同システムを利用して旅券情報を確認することは「旅券の呈示」を受けたものとして扱われることとされている。

(産業競争力強化法のグレーゾーン解消制度)

※外国人旅行者がクラウドシステムに事前に旅券のIC(集積回路)チップのデータと指紋を登録することで、登録以後、ホテル等で指紋をかざすだけで、登録された旅券情報を呼び出すことができるもの

(出典)経済産業省HP

【フロントの無人化】

フロントを無人化(ロボットや自動チェックイン機を設置)し、手続をすべて自動化しているホテルも存在



(出典)変なホテルHP

## 4-5 各論点に対する考え方⑤(一定の要件)

(これまでの議論)

既存の旅館・ホテルとの線引きの観点から、ホームシェアについて**複数物件の制限、営業日数・宿泊人数・面積等の「一定の要件」**を求めるべきではないか

【当連盟の考え方】

複数物件の取扱いは認められるべき

✓ 複数物件か否かではなくホストによって**適切な対応**がとられるかどうか重要

営業日数を制限すべきではない

✓ 営業日数に制限を設けることにより、特に空き家タイプに投資をしてホームシェアを行うインセンティブが完全に失われることになる結果、**空き家が活用されなくなる**。

宿泊人数や面積を制限すべきではない

✓ 複数家族での利用、ラグジュアリー物件の利用など、**多様なユーザーニーズに応えることができなくなる**。

(参考) 宿泊人数や面積を制限することにより活用が難しくなると考えられる物件のイメージ

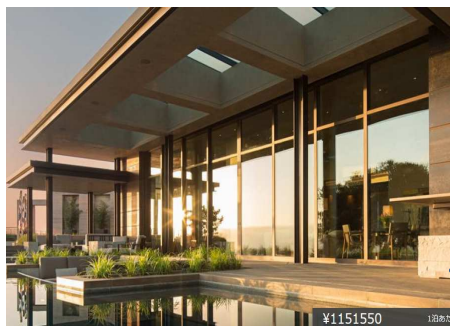
出典: Airbnb社HP



3ベッドルーム



4ベッドルーム



5ベッドルーム

アメリカのトップシンガーであるビヨンセが宿泊したと言われている物件。  
超高級宿泊施設が不足していると言われる我が国では、ホームシェアがそうした需要の受皿になり得ると考えられる。

## 4-6 各論点に対する考え方⑥(租税)

(これまでの議論)

ホストにおいて**適正な納税**がなされるための措置が必要ではないか

【当連盟の考え方】

- ✓ 必要な**租税**が**支払われるべきことは当然**
- ✓ ただし、**適正な納税**がなされるべきことは、ホームシェアのみならずいわゆる**個人事業主全般**や**旅館業者も含め全体的な課題**
- ✓ ホームシェアについては以下のとおり**プラットフォームとしての対応**が可能

【プラットフォームの対応】

所得税・消費税	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ プラットフォームがホストに対し、適切な納税を行うべき旨の周知(利用規約等で明示)</li> <li>✓ 国税庁の査察に対する対応</li> </ul>
宿泊税(※) <small>※ホームシェアが対象とされた場合</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ プラットフォームによる代行徴収も可能</li> </ul>

参考1: 不正発見割合の高い業種(法人税)

1	バー・クラブ	57.1%
2	パチンコ	29.6%
3	ホテル、普通旅館	28.4%
4	廃棄物処理	27.3%
5	一般土木建築工事	27.2%

参考2: 不正1件当たりの不正所得金額の大きな10業種

1	パチンコ	57,216千円
2	電気通信機械器具卸売	25,434千円
3	情報サービス、興信所	22,101千円
~		
10	ホテル、普通旅館	16,029千円

出典: 平成26事務年度 法人税等の調査事績の概要(国税庁)



## 4-7 各論点に対する考え方⑦(旅館業に関連する規制について)

---

(これまでの議論)

旅館業に関連する規制についても、時代にあっていない規制は見直されるべきではないか

### 【当連盟の考え方】

旅館業の方の意見を踏まえつつ、以下の事項等について**必要な見直しに直ちに着手すべき**

- ✓ 旅館業における**宿泊拒否制限規定の見直し**(旅館業法の改正)
- ✓ 旅館業者等が**訪日外国人に対して有料で観光案内**を行うことを可能にする(通訳案内士法の改正)
- ✓ 観光関連のおもてなし人材を確保するための**ビザの要件緩和**

**Hello, Future!**



**新經濟連盟**



**Japan Association of New Economy**