

# ホームシェアの制度設計に対する考え方

2016年6月14日

**Hello, Future!**



Japan Association of New Economy

シェアリングエコノミー推進TF

# 1. シェアリングエコノミーの推進

新しい経済として世界の潮流となっているシェアリングエコノミーの特性を踏まえた制度設計が必要

シェアリングエコノミーの特性	それを踏まえた制度設計
✓ 個人等の遊休資産の活用	✓ 個人等が一定のルールのもとで、誰でもどこでも広くサービス提供者として参加できる仕組み  (仮に登録者を置く制度としたとしても、登録者の要件はオープンかつ簡便なものとする事で多様なホストによるサービス提供を可能とすべき。登録者の要件や登録手続き等が厳重になることで旅館業法と異なる新たな制度を創設する趣旨が損なわれないようにすべき)
✓ プラットフォームの関与 (レーティングシステムの提供など)	✓ <b>プラットフォームに必要最低限の一定の責任</b> を課すことにより、消費者の安全安心等を担保
✓ テクノロジーの有効活用	✓ ITの活用による <b>対面原則の撤廃</b> など

## (参考)欧州委員会ガイダンス文書(2016. 6. 2公表)

欧州委員会は、シェアリングエコノミーが消費者、サービス提供者、EU経済にメリットをもたらすことを指摘し、規制の検討にあたってシェアリングエコノミーの特性(例:レーティングシステムの活用による消費者のリスク低減)を考慮に入れるべきことを加盟国に要求している。

A European agenda for the collaborative economy (COM(2016) 356. 2016.6.2公表)

- シェアリングエコノミーは消費者とアントレプレナーにとっての新たな機会を創出
- シェアリングエコノミーはとEUの雇用と成長にとって重要な貢献
- 個人がサービスを提供することを可能にすることにより、プラットフォームは新たな雇用機会、フレキシブルな雇用条件、そして新たな収入源の創出を促進
- シェアリングエコノミーは新たなサービス、供給の拡大そして低価格を通じて消費者にとっての利益を提供
- シェアリングエコノミーがEU経済を1600~5720億ユーロ(20兆円~70兆円)押し上げる可能性がある
- 加盟国が現行規制の正当化・再評価を行う場合、シェアリングエコノミーのビジネスモデルの特徴と、公共政策の目的(例:アクセス、品質、安全性)を達成するための手段を考慮する必要
  - レーティングと評判システム等のメカニズムにより、情報の非対称性から生じる消費者のリスクを低減させることが可能
  - 質の高いレビューとレーティングから生じる信頼が、高品質のサービス提供と、規制の必要性の減少につながる可能性

※ 新経済連盟が抜粋し、和訳したもの

※ 欧州委員会は“collaborative economy”という用語を用いているが、シェアリングエコノミーと同義と考えられるため、ここでは「シェアリングエコノミー」として和訳している。

# (参考)欧州委員会ガイダンス文書(2016. 6. 2公表)(続き)

## 欧州委員会担当委員等の発言(ガイダンス文書のプレスリリースより抜粋)

出所: [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-16-2001\\_en.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-2001_en.htm)

### ○カタイン雇用・成長・投資・競争力担当副委員長

“高い競争力を持つ欧州経済には、イノベーションが不可欠である”

“欧州の次のユニコーンは、シェアリングエコノミーから生まれる”



© European Union, 2016 / Source: EC - Audiovisual Service

### ○ビエンコフスカ 域内市場、産業、起業、中小企業担当委員

“シェアリングエコノミーは、消費者、起業家、ビジネスにとってまたとない機会である”

“我々が国内法や自治体ルールに任せて単一市場をバラバラのままにすれば、欧州全体が敗北するリスクにさらされる”

“加盟国は、このガイダンスに照らして国内規制をレビューし、支援を行う準備をしてほしい”



© European Union, 2016 / Source: EC - Audiovisual Service

## 2. テクノロジーの有効活用

---

### 様々な場面においてテクノロジーを有効活用すべき

#### 【官公庁 ⇄ ホスト】

- ✓ 仮にホストが官公庁に対して申請等を行う制度とする場合は、**100%オンラインで完結**する、簡便かつ利便性ある手続とすべき

#### 【プラットフォーム ⇄ ホスト】

- ✓ **レーティングシステム**の提供

#### 【ホスト ⇄ ゲスト】

- ✓ **タブレット端末**などを利用した映像(テレビ電話)による本人確認も認められるべき
- ✓ より高度な方法として**指紋認証システム**(※)の活用も考えられる  
※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
- ✓ 鍵の受け渡しを不要にする**スマートキー**の活用も考えられる

### 3. 日数制限には反対

---

#### 日数制限を設けることについては、断固として反対

(理由)

- シェアリングエコノミーの一種であるホームシェアは、個人等の住宅を活用するものであり、従来の旅館業とは**全く新しい類型**として捉えるべき
- 日数制限のもとでは投資を回収することはできず、**空き家を活用することは不可能になる**
- 日数制限があると、かえって**ヤミで行う者が増えてしまう**
- 諸外国では日数制限を設けている国もあるが、**増え続ける空き家の活用が喫緊の課題である我が国**とは状況が異なる。
- プラットフォームの関与やホストに一定の責任を課すことにより、**衛生水準等を維持することは可能**

参考:ホストへのアンケート結果

ホスト不在型では**約9割**、ホスト在室型でも**約7割**のホストが、180日の**日数制限のもとではホストを続けることはできない**(※)旨回答

※ヤミで続けると回答した者を含む

## 4. 国内外の事業者のイコールフットイング

---

### 海外の事業者も新法の適用対象とすべき

- ✓ 国内事業者と海外事業者との間でのイコールフットイングの観点から、**海外事業者**であっても、**日本国内に所在する物件**を用いたサービスを仲介する場合は、新法の適用対象として登録させる仕組み（いわゆる**域外適用**）が必要
- ✓ 違反事業者の名称等を**公表する制度**を導入することも考えられるが、当該制度のみでは実効性が不十分。海外事業者に**域外適用した上で行政庁の関与を及ぼす仕組み**が必要不可欠

## 5. 旅館業に関連する規制の見直し

---

### 旅館業に関連する規制も併せて見直されるべき

- ✓ 真の観光立国実現のために、**旅館業とホームシェアの双方が相まって多用なユーザーニーズに応じていく必要**
- ✓ そのためには、旅館業の方の創意工夫を最大限に生かすための**規制改革が必要不可欠**

(考えられる規制改革項目の例)

- 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**

※なお、当該検討は旅館業の方の意見を十分踏まえつつ行うこととし、例えば、全旅連が要望されている容積率の緩和等も含めて広く検討の俎上に載せるべき

## 参考1-1 ホストへのアンケート結果①

---

### 【ホストの方への質問】

新制度において仮に**180日の日数制限**ができた場合、どうしますか？

### 【ホストの方の回答】

#### ① ホスト不在型

⇒ **約9割**が新制度において**ホストを続けることはできない旨**(※)の回答

※撤退すると回答した者のほか、ヤミで続行すると回答した者も含む

#### ② ホスト在室型

⇒ **約7割**が同様の回答

### 【回答結果の分析】

日数制限がつけられることにより、以下のような結果となると考えられる。

- ✓ ルールを遵守する限り、**ホスト不在型のホームシェアを行うことは事実上困難**
- ✓ その結果、**空き家を活用することはできなくなる。**
- ✓ ホスト在室型においても大部分はホストを続けられないと回答しており、**ホスト在室型のホームシェアを行う者の数は非常に少なくなる。**
- ✓ かえって、**ヤミで民泊を行う者が増えてしまう。**

※実際にホストをされている方にウェブを通じて緊急にアンケート(5月17日～19日)を実施したものの、250件以上の回答が寄せられた。

## 参考1-2 ホストへのアンケート結果②

---

ホストの方から実際に寄せられた声① ※当連盟による抜粋

- ✓ 日数を制限されたら赤字になるので**ホストをやめます**
- ✓ 日数を制限されるのなら、すぐに借りている物件をすべて解約し、**撤退します**
- ✓ 日数制限をかけても**ヤミで運営する者が増えるだけ**であり、本末転倒になるのではないのでしょうか？
- ✓ 日本の民泊は盛り上がりせずに終わり、**民泊関係の業者すべて死屍累々の惨状になる**と思います
- ✓ 民泊を利用する外国人観光客は**民泊がなくなってもホテルには泊まらない。他国に流れるだけ**です。
- ✓ 民泊のポテンシャルに気付かず、足を引っ張るようなルール作りをするなら、**この市場でも日本は勝てなくなります。**

## 参考1-3 ホストへのアンケート結果③

---

ホストの方から実際に寄せられた声② ※当連盟による抜粋

- ✓ せっかく日本に来てくださる方との**交流のチャンスが減ってしまいます。**
- ✓ 自宅で**国際貢献しながら生業**としようとしている人にとって**死活問題**です。
- ✓ **シェアリングエコノミーが社会に本質的にもたらし得る価値**にしっかりと目を向けて制度を作るべきです。
- ✓ 年配の方がホームシェアを経済的支えにしたり、ニートだった息子が家族と住みながらホームシェアで稼ぎ頭に。そんな**夢のような収入源をなくしてしまうのはもったいない**です
- ✓ 民泊ゲストに対する**ご近所シニア、子育てママの仕事創出**を目指しているが、**その障害になると感じます**

## 参考2 ホームシェアの収支試算

実際にホストをされている方の協力を得て、収支について計算（次ページ以下）

下記物件を運営した実績をもとに試算

場所 : 新宿

収容人数 : 4人

広さ : 1K (35.6㎡)

### ◆具体的な物件イメージ（計算に用いた物件とは異なる）

1K



1LDK



1LDK



# 投資回収グラフ (1K物件・日数制限なし)

初期投資 **¥1,172,528**

売上

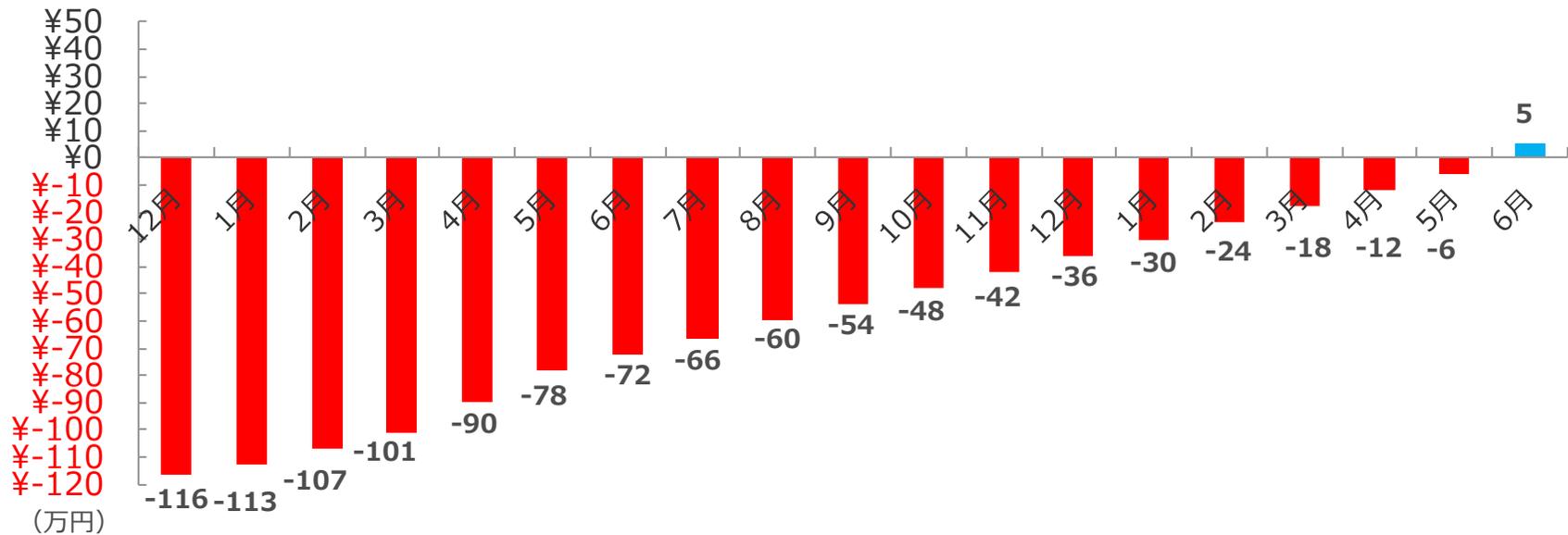
月平均約23万円

ランニングコスト

月平均約16万円

利益

月平均約7万円



**日数制限なし**の場合、  
**1年7ヶ月**で初期投資分を回収可能

# 投資回収グラフ (1K物件・日数制限 180日)

初期投資 **¥1,172,528**

売上

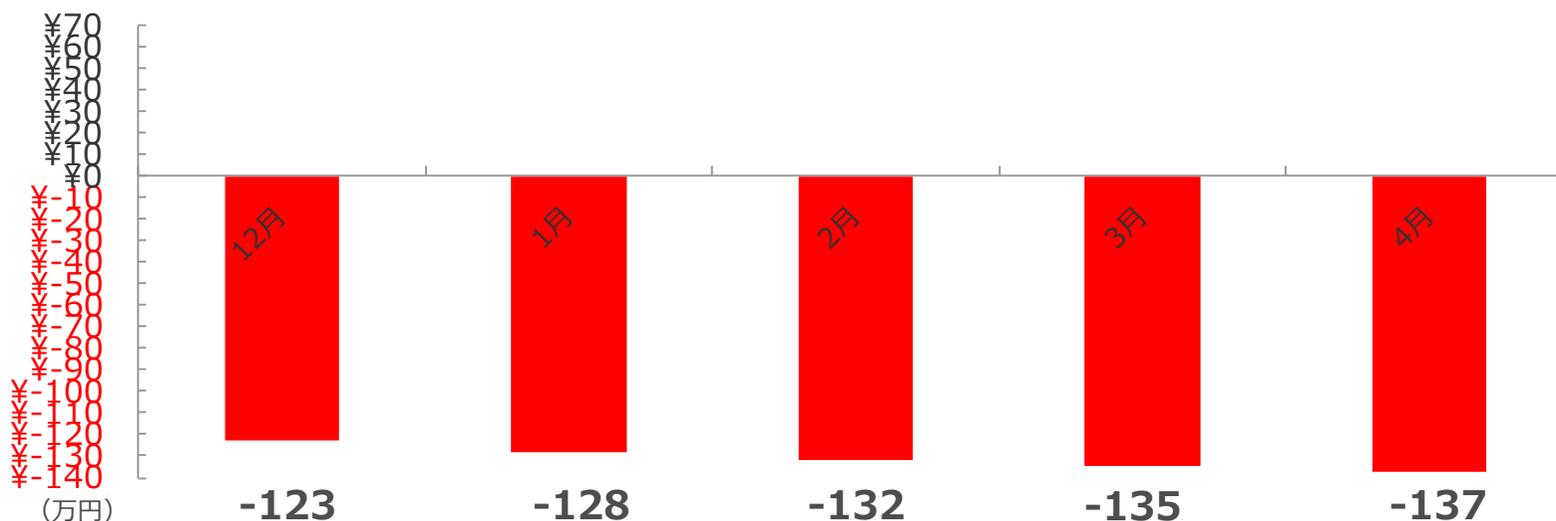
月平均約11万円 (↓12万円)

ランニングコスト

月平均約15万円

利益

月平均約-4万円 (↓11万円)



**180日の日数制限**があると、**赤字**となるため  
初期投資分を回収する事は**不可能**  
⇒ホームシェア実施は不可能

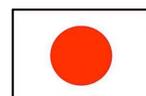
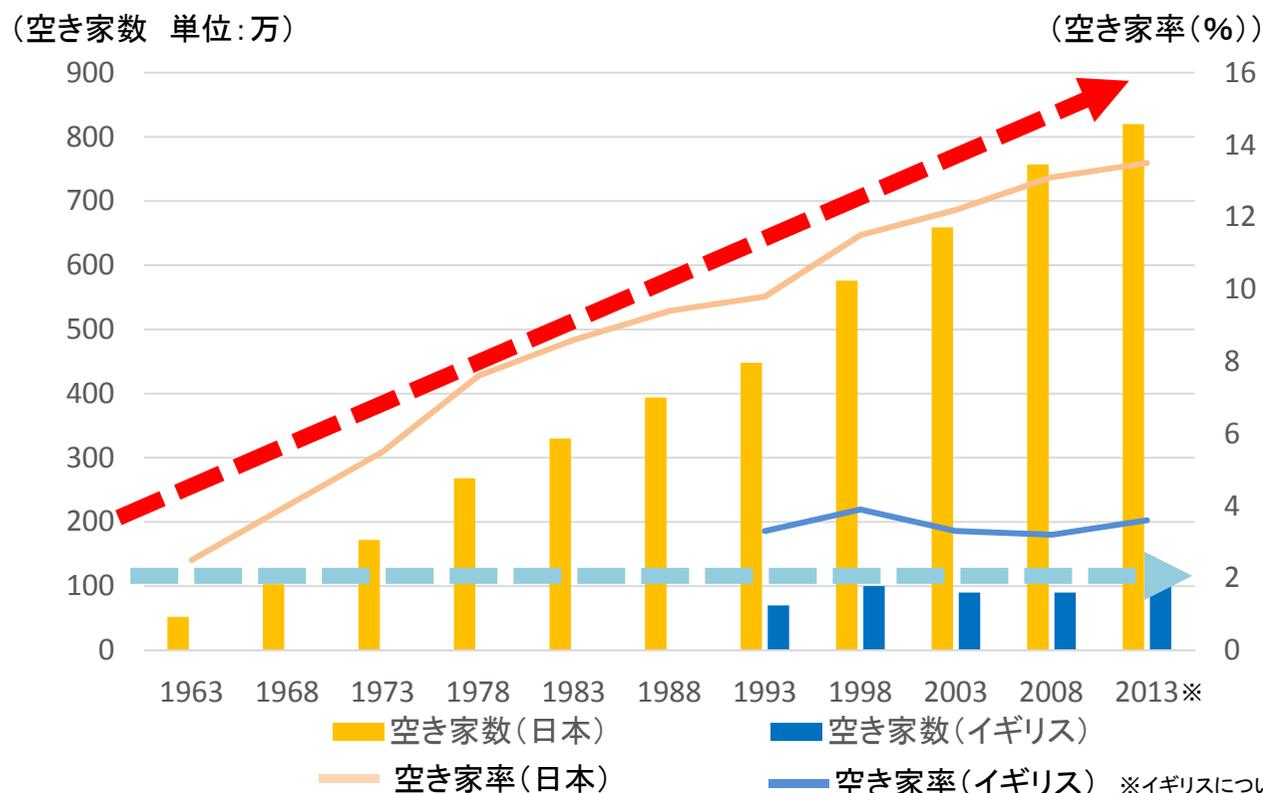
### 参考3 日本及び海外の空き家・率の比較

住宅について、日本と海外とで直面する課題が全く異なるにも関わらず、海外における規制(日数制限)をそのまま日本にあてはめることは、明らかに不適切

海外: 物件不足による家賃高騰等の問題

日本: 空き家の活用が急務 ⇒ 空き家の活用を妨げる日数制限を設けるべきではない

日本及びイギリスの空き家・率の比較



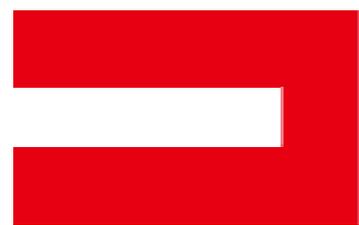
空き家の数・率ともに高い水準であり、しかも増え続けている



空き家の数・率ともに低い水準で横ばい

総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」及び公益財団法人不動産流通推進センター「不動産コンサルティングに関わる海外調査」をもとに新経済連盟が作成

# Hello, Future!



# 新經濟連盟



**Japan Association of New Economy**