

住宅宿泊事業法案（いわゆる民泊新法）に対する考え方

2017年4月26日

新経済連盟

住宅宿泊事業法案はホームシェアを合法化・制度化する画期的なものであり、わが国におけるシェアリングエコノミー推進の第一歩として極めて重要な意義を持つと考える。そのため、本法案の一刻も早い成立及び施行を期待する。

その上で、法案の解釈・運用等について以下のとおり要望する。

1 住宅の定義（2条1項1号及び2号）

ホームシェアの対象となる「住宅」の定義が狭くなり過ぎないようにすること

- ✓ 「住宅」の設備要件（2条1号）について、多様な物件の活用を通じて訪日外国人観光客を含めた多様な宿泊需要に的確に対応できるよう、過度な設備要件を設定しないようにすること
- ✓ 「人の居住の用に供されている」（2条2号）との要件についても、柔軟な要件を設定すること。例えば、新築マンションの空き部屋が対象外となることがないようにすること

2 180日の上限日数（2条3項）

180日の上限日数について、そのカウント方法等につき実務に配慮した適切な運用を行うこと

- ✓ 「1日」のカウント方法については、カウントのしやすさ、明確さの観点から1泊分の料金を収受した場合は「1日」としてカウントすること（レイトチェックアウト等により1泊分に満たない額の追加料金を収受した場合を含む）
- ✓ 仮に滞在時間を考慮したカウント方法とする場合であっても、少なくとも滞在時間が24時間以内であれば1日としてカウントすること。また、実際の滞在時間の正確な把握は困難であることから、チェックイン可能時刻から最終チェックアウト時刻までを滞在時間とすること
- ✓ 「1年間」の起算点については、1月1日等の特定の日付とすること（仮に物件ごとに1年間の起算点が異なることとすると、行政やプラットフォームにおける日数の管理・把握が極めて困難になるおそれがある）

- ✓ 行政における届出・登録の受付や宿泊日数把握のためのシステム設計については、システムが円滑にワークするようにするため、民間側の意見も十分に聞いて設計すること

3 説明義務（9条）

宿泊者に対する注意事項等の説明について、対面以外の方法を認めること

- ✓ 宿泊者に対する注意事項の説明は口頭で行うよりも書面等を活用した方が宿泊者においても理解しやすい場合が多いと考えられる
- ✓ 特に外国人宿泊者に対する説明について対面での説明が義務付けられると、かえって意思疎通を欠く場合が生じる
- ✓ したがって、ビデオ通話による方式のほか書面（電子的書面を含む）により注意事項を説明する方式を認めるべき

4 標識の掲示（13条）

家主居住型ホームシェアについては、標識の掲示内容について個人情報保護の観点から配慮することとし、例えば他の連絡手段が提供される場合には個人の電話番号の表示を義務付けないこと

- ✓ 家主居住型ホームシェアの場合には、ホストが宿泊者と同じ住居で生活しているため、電話番号を表示しなくとも周辺住民が直接連絡をとることが基本的に可能である
- ✓ 仮に電話番号の表示を義務付ける場合であっても、ホスト本人の携帯電話番号以外の番号（例：プラットフォームの苦情窓口やホストから委託を受けた電話転送サービス事業者の番号 等）を認めること

5 条例による制限（18条）

民泊新法の趣旨に反して過度に宿泊時期を制限する条例が制定されないようにすること

- ✓ 政府がガイドラインを制定し明確に条例の制定基準を示すこと
- ✓ 当該ガイドライン内において、本条にいう「生活環境の悪化」には雇用環境や経済環境の悪化は含まれないこと、また、需給調整的な制限は認められないことを明確化すること

6 消防法について

消防法がホームシェア普及のボトルネックとならないよう柔軟な運用を行うこと

- ✓ ホームシェアは住宅を活用するものであり、消防法上の構造要件等においても可能な限り通常の住宅と同様の基準で取り扱うこと
- ✓ 消防法上の確認手続について、行政側の処理の遅延によりホームシェア事業の開始が遅れることがないように、行政側の必要な体制の整備や、事前検査に代わって事後検査を導入するなど、運用上の配慮・措置を講じること

7 本人確認について

本人確認にあたっては対面原則を撤廃し、対面以外の方法を認めること

- ✓ 通達等により本人確認を求めることとする場合、特区における制度も参考にしつつ、ビデオ通話システムなどITを活用した本人確認方法を認めること
- ✓ 鍵についても、スマートキーなどITの活用を念頭に置くこと

8 家主居住型ホームシェアについて

家主居住型ホームシェアについては家主が宿泊者と同じ住宅と一緒に生活をするようになるため、可能な限り一般住宅と同様に扱うこと

- ✓ 衛生基準について、可能な限り緩やかな基準とすること
- ✓ 宿泊者から出たごみを家庭ごみとして取り扱うこと
- ✓ 食事を提供する場合であっても、食品衛生法上の飲食店としての許可を要しないこととすること

9 その他

- ✓ 遊休資産を活用するシェアリングエコノミーの本質や我が国における空き家問題解消の政策的必要性からすると、180日の制限なく住宅をホームシェアに活用できることが望ましい。そのため、附則規定の3年後の見直しにあたっては180日規制について撤廃の方向で見直しをお願いしたい。
- ✓ 風俗営業ではない時間貸し(寝具を使用しない会議室利用など)については、本制度のもとにおいて180日を超えた部分においても自由に認められることを明確化していただきたい。

以上