

民泊新法関連政省令案に対する意見

2017年10月11日

Hello, Future!

 **新経済連盟**

Japan Association of New Economy

シェアリングエコノミーPT

1. 住宅宿泊事業法施行令(案) に対する意見

1. 条例による制限

【パブコメ関連箇所】

(1) 住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準(法第18条関係)

法第18条の政令で定める基準は、以下のとおりとする。

- ① 区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行う。
- ② 区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域について行う。
- ③ 期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内において行う。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 条例による区域及び期間の制限が生活環境の悪化の防止のために「特に必要」な場合に限定されることについて、**本基準の趣旨に反する広範な制限がなされないよう自治体に対して技術的助言を行うことに加え、条例の制定状況を政府として注視すべき**
- ✓ 期間の指定について、原案の「**宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して**」という文言では、需給調整のための制限を認める(例: 宿泊需要が少なく旅館等の稼働率が低い時期の民泊の禁止)という誤った解釈がなされる可能性があるため、**同文言は削除すべき**
- ✓ 民泊新法施行後に条例が制定される場合、制限される期間の予約を既に受け付けている可能性があるため、**経過措置等により配慮がなされるべき旨の方針を自治体に周知すべき**

2. 住宅宿泊仲介契約に係る書面に記載すべき事項

【パブコメ関連箇所】

(3) 管理受託契約に係る書面等に記載すべき事項の電磁的方法による提供の承諾等(法第33条第2項、第34条第2項及び第59条第2項関係)

管理受託契約(※1)に係る書面及び住宅宿泊仲介契約(※2)に係る書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する際の手続として、あらかじめ、当該事項の提供の相手方に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、承諾を得なければならない旨の規定を設ける。

(※1) 住宅宿泊事業に係る住宅の管理を受託することを内容とする契約

(※2) 宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結を仲介することを内容とする契約

【新経済連盟の意見】

- ✓ 旅行業の登録を受けた事業者であれば、民泊新法における仲介事業者として登録を受けることなく、旅行業法の規律に従い民泊物件の仲介を行うことが可能な制度となっている。そのため、住宅宿泊仲介事業者に対する規律は、観光庁の「オンライン旅行の表示等に関するガイドライン」(OTAガイドライン)との平仄をとった規律とすべき
- ✓ 例えば、「電磁的方法の種類及び内容を示し、承諾を得なければならない旨の規定を設ける」との部分については、利用規約において電磁的方法の種類及び内容を示した上、申込時の確認画面で利用規約に承諾すれば、上記承諾を得たこととする運用を認める規定とすべき(「オンライン旅行表示等に関するガイドライン」7、8頁参照)。

2. 住宅宿泊事業法施行規則(案) に対する意見

1. 住居の定義

【パブコメ関連箇所】

1. 住宅宿泊事業法施行規則(仮称)【国土交通省令・厚生労働省令】

(2) 人の居住の用に供されていると認められる家屋(法第2条第1項第2号関係)

人の居住の用に供されていると認められる家屋は、現に人の生活の本拠として使用されている家屋、入居者の募集が行われている家屋、随時所有者又は賃借人の居住の用に供されている家屋とする。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 民泊物件において、現行法で禁止されていない**時間貸し**(会議室やパーティ利用など)**が妨げられないようにすべき**

(理由)

- 時間単位でスペースを有効活用することは、遊休資産の活用として極めて有効な方法であり、風俗営業のような形態を除いて禁止される理由はない
 - 個人が住居を用いて適法な時間貸しを行ったからといって、住居としての性質が失われることにならない
 - 宿泊日数については住宅宿泊事業者や仲介事業者からの報告による把握が可能であり、民泊物件における時間貸しを制限する理由にはならない
- ✓ 使用されず**長期間放置されていた空き家をリノベーションにより再生して民泊に活用することは地域経済に大きなメリットがあるため、こうしたケースも可能であることを明確化すべき**

2. 届出書の添付書類

【パブコメ関連箇所】

1. 住宅宿泊事業法施行規則(仮称)【国土交通省令・厚生労働省令】

(4)届出(法第3条第2項及び第3項関係)

③届出書に添付する書類は、

- 住宅の図面、登記事項証明書
- 住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾書
- 住宅が区分所有建物である場合には規約の写し(規約に住宅宿泊事業に関して定めがない場合は管理組合に禁止する意思がない(※)ことを確認したことを証する書類) 等とする。

※「管理組合に禁止する意思がない」ことは、管理組合の理事会や総会における住宅宿泊事業を禁止する方針の決議の有無により確認する予定。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 個人が住宅宿泊事業者となることを踏まえ、**添付書類は可能な限り簡略化**して最低限のものとし、**登記事項証明書**については不要とすべき
- ✓ 管理組合において「**禁止決議がないこと**」については、**届出者が何らかの方法で確認したことを宣誓する書類等**で足りることとすべき

3. 宿泊者名簿

【パブコメ関連箇所】

1. 住宅宿泊事業法施行規則(仮称)【国土交通省令・厚生労働省令】

(7) 宿泊者名簿(法第8条第1項関係)

- ① 宿泊者名簿は正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、作成の日から3年間保存することとする。
- ② 宿泊者名簿は届出住宅等に備え付けることとする。
- ③ 宿泊者名簿に記載する事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 宿泊者名簿は電子的方法による作成が可能であることを明確化すべき(家主不在型で管理事業者が名簿を作成する場合も同様)
- ✓ 宿泊者名簿は届出住宅に「備え付ける」とあるが、電子的方法による作成の場合は、例えば、クラウドを通じていつでもどこでも閲覧できるようになっていれば、「備え付けている」ことになることを明確化すべき(※)

※個人情報の漏えいやセキュリティに十分な注意を払って作成されていることが前提

4. 宿泊者に対する説明

【パブコメ関連箇所】

1. 住宅宿泊事業法施行規則(仮称)【国土交通省令・厚生労働省令】

(8) 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明(法第9条第1項関係)

- ① 説明は書面の備付け等の措置を講じた上で行うこととする。
- ② 説明が必要な事項は、騒音の防止のために配慮すべき事項、ごみの処理に関し配慮すべき事項、火災の防止のために配慮すべき事項等とする。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 口頭でなく書面による説明が基本とされていることについて賛成
- ✓ 説明方法として電子的方法(例:タブレット画面への表示)も含まれることを明確化していただきたい。また、メール等により事前に宿泊者に送信する方法も認められることを明確化すべき

5. 家主滞在型と不在型の基準について

【パブコメ関連箇所】

1. 住宅宿泊事業法施行規則(仮称)【国土交通省令・厚生労働省令】

(9) 住宅宿泊管理業務の委託の方法(法第11条第1項関係)

③ 住宅宿泊管理業者に対し住宅宿泊管理業務の委託を要さない、一時的な不在とされるものを定める。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 管理事業者への委託が義務付けられる不在型民泊の範囲が不当に広くならないようにするため、**住民票所在の自宅であれば出勤等により外出することがある場合であっても、原則として「一時的な不在とされるもの」に含めることとすべき**

(理由)

- 自宅であれば**外部不経済の問題は少なく、かつ、自分自身で管理することが基本的に可能**
- 仮に委託が義務付けられた場合でも、**自宅であれば、実際の管理は通常はオーナーが自分自身で行うことになると思われる**。その場合、オーナーが管理業者から業務の再委託を受ける形になるとと思われるが、これは**無用な中抜きを発生させるだけであり非効率的**

6. 住宅宿泊管理業について

【パブコメ関連箇所】

3. 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（仮称）【国土交通省令】

3-2. 住宅宿泊管理業関係

(15) 帳簿の記載事項（法第38条関係）

帳簿の記載事項は、管理受託契約を締結した年月日、管理受託契約を締結した住宅宿泊事業者の名称等とし、各事業年度の末日をもって閉鎖した後5年間当該帳簿を保存しなければならないこと等について定める。

(17) 住宅宿泊事業者への定期報告（法第40条関係）

住宅宿泊事業者への報告を行うときは、住宅宿泊管理業務報告書を作成し、交付して説明しなければならないこととし、報告書に記載する事項は、住宅宿泊管理業務の実施状況、届出住宅の維持保全の状況、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情の発生状況等とする。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 帳簿については、**電子的方法で作成してもよいことを明確化**すべき。また、民泊新法上、営業所又は事務所ごとに、帳簿を「備え付ける」とあるが、電子的方法による作成の場合は、例えば、**クラウドを通じていつでもどこでも閲覧できるようになっていれば、「備え付けている」ことになることを明確化**すべき（※）

※個人情報の漏えいやセキュリティに十分な注意を払って作成されていることが前提

- ✓ 住宅宿泊事業者への**定期報告書**についても、**電子的方法による作成及び交付で問題ないことを明確化**すべき
- ✓ 法第35条（管理業務の再委託禁止）において**丸投げの禁止**が規定されているが、管理業務の一端でも自ら行っていれば違反とはならないのか、**違反とされる基準を具体化**すべき

7. 住宅宿泊仲介業について①

【パブコメ関連箇所】

3. 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（仮称）【国土交通省令】

3-3. 住宅宿泊仲介業関係

(9)住宅宿泊仲介業約款（法第55条第1項及び第4項関係）

- ① 住宅宿泊仲介業約款設定（変更）届出書に記載すべき事項は、設定又は変更をしようとする住宅宿泊仲介業約款等とする。
- ② 住宅宿泊仲介業約款には、住宅宿泊仲介業務に関する料金その他の宿泊者との取引に係る金銭の収受に関する事項等を定めることとする。
- ③ 住宅宿泊仲介業約款の公示は、インターネットによる公開等の方法により行わなければならないこととする。

(10)住宅宿泊仲介業務に関する料金（法第56条第1項関係）

- ① 住宅宿泊仲介業務に関する料金の制定基準は、定率等の方法により定められ、宿泊者及び住宅宿泊事業者にとって明確であることとする。
- ② 住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示は、インターネットによる公開等の方法により行わなければならないこととする。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 仲介事業者の料金については、約款等において定率により定めることを義務付けるのではなく、仲介事業者を利用する宿泊者及び住宅宿泊事業者いずれに対しても、**申込み完了前の段階において料金が容易に認識できるように表示する旨の規定とすべき**

（理由）

- 申込み完了前の段階で料金が表示されていれば、利用者保護の観点から問題がないため、約款等への記載を義務付ける必要がない
- 約款等において料金ないしはその制定基準を定めることにより、需給の状況等に応じた柔軟かつ機動的な料金設定が制約されてしまう
- OTAガイドラインと民泊新法の規律との間で平仄をとるべき

8. 住宅宿泊仲介業について②

【パブコメ関連箇所】

3. 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（仮称）【国土交通省令】

3-3. 住宅宿泊仲介業関係

(12) 住宅宿泊仲介契約の締結前の説明事項（法第59条第1項及び第2項関係）

- ① 住宅宿泊仲介契約の締結前に説明しなければならない事項は、住宅宿泊仲介業務に関する料金に関する事項、住宅宿泊事業者の届出番号等とする。
- ② 書面の交付に代えて用いることができる電磁的方法は、送信者から電気通信回線を通じて受信者に記載事項を送信し、受信者の電子計算機に備えられたファイルに記録する方法等とする。

【新経済連盟の意見】

- ✓ 個人である住宅宿泊事業者の個人情報保護の観点から、可能な限り**事前の説明事項に個人情報が含まれないようにすべき**

- ✓ **仲介契約の締結前に書面の交付に変えて用いることのできる電磁的方法は、メールによる送信のほか、「予約画面上、説明事項が表示され、宿泊者が内容を確認できるようにする方法」も含まれることを明確化すべき**

（理由）

- 契約締結前の段階で、仲介事業者から宿泊者へメールを送信し、その後申し込み・契約締結手続きをしなければならないとすると、仲介事業者のシステム改修等の過度の負担が生じるだけでなく、宿泊者の利便性も損なわれる
- 利用者保護の観点からは、仲介契約締結前の段階において、予約画面上、利用者が締結前に説明事項を確認できるようにすれば十分である。

9. 届出・登録システム関連(デジタルファーストの原則)

【パブコメ関連箇所】

3-2. 住宅宿泊管理業関係

(2) 手数料の納付方法(法第22条第5項関係)

登録の更新の手数料は、登録申請書に収入印紙を貼ること等により納めることとする。等

【新経済連盟の意見】

- ✓ 民泊に関する届出・登録のシステム構築等にあたって『デジタルファーストの原則』を徹底すべき
- ✓ 登録手数料は「申請書に収入印紙を貼ること」により納めるとされるなど紙ベースが前提の規定となっているため、デジタル化を前提とした規定に改めるべき
- ✓ 届出番号については、事務処理の便宜等を踏まえ、簡易宿所等と識別が容易な規則性のある民泊固有の番号(例:MPK〇〇〇〇)を用いるべき
- ✓ 届出に係るシステムについては、届出者の利便性に十分に配慮し、可能な限り簡潔なものとするべき

■デジタルファーストの原則

①デジタル・オンライン原則

- ✓ 「オンライン手続も可」のようにデジタル化・オンライン化を副次的に認めるのではなく、デジタル・オンラインを原則とする。

②再徴求の禁止・バックヤード連携

- ✓ 個人や事業者が同じ情報の提出を何度も求められないことを基本に、行政機関間での情報共有を徹底する。
- ✓ 行政機関間の情報共有にあたっては、システム構築のコストが肥大化することがないように適切な技術や方法を用いる。

③デジタル完結を前提としたBPR実施

- ✓ 申請から処理まで一貫したデジタル化を前提として、各機関・各手続における業務フローや体制等の見直しを行う。

参考: 当連盟提言「デジタルファーストの実装に向けた提案(2017年5月12日公表)
http://jane.or.jp/upload/topic624/topic_1.pdf

10. 経過措置関連

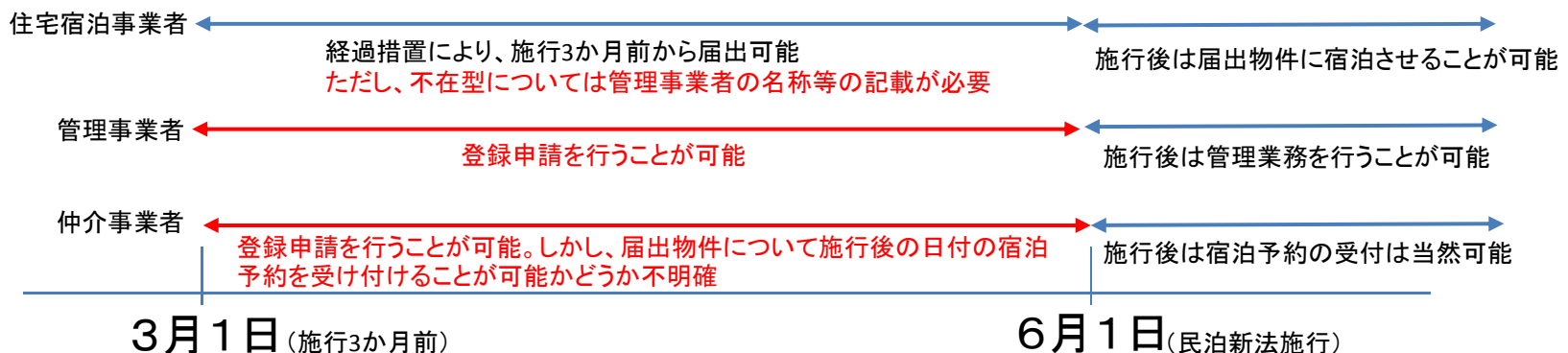
【パブコメ関連箇所】

全体

【新経済連盟の意見】

- ✓ 民泊新法の経過措置規定により、同法の施行に先立って住宅宿泊事業者による届出や、仲介事業者及び管理事業者による登録申請が可能となっているが、以下の点が不明確
 - 仲介事業者が施行前の時点で適法な届出物件を自社サイトに掲載し、施行後の日付の宿泊予約を受け付けること
 - 不在型の場合の住宅宿泊事業者の届出を行う際には管理事業者名を記載する必要があることになっているが、当該管理事業者として登録申請中の管理事業者を記載すること
- ✓ 政令による経過措置整備等により上記が可能であることを明確化すべき

※3月1日を準備行為の開始日、6月1日を施行日と仮定した場合のタイムライン



3. その他

- ✓ 可能な限り早期に民泊新法を施行すべき
- ✓ 違法な住宅宿泊事業者や仲介事業者に対しては厳正な取締りが行われるべき。その際、国内外の事業者間で不平等が生じることがないようにすべき
- ✓ 180日規制については、ホームシェア普及の足かせになることが懸念されることから、将来的な見直しが検討されるべき

Hello, Future!



新經濟連盟



Japan Association of New Economy