

新たな民泊制度に関する要望

2017年8月25日

Hello, Future!



シェアリングエコノミーPT

はじめに

- ✓ ホームシェア(民泊)は、新産業創出による経済効果、空き家問題の解消、地域への波及効果による地方創生など多くのメリットをもたらすもの。
- ✓ このたび、住宅宿泊事業法(いわゆる民泊新法)が国会で成立し、ホームシェアに関する法的環境の整備がなされたことは、大変大きな意義があると考えます。
- ✓ 他方、民泊新法の運用次第では上記のようなホームシェアのメリットを最大限発揮することができなくなる懸念もあることから、政省令・ガイドラインの策定等にあたり、以下のとおり要望する。

1 住宅の定義

- ✓ 民泊に用いることのできる「住宅」については、以下の類型を含め、可能な限り多くの物件を活用できるようにしていただきたい。賃貸の募集や、その他何らかの使用実績があれば、広く民泊に利用できることを明確化していただきたい。

物件の類型	備考
新築分譲マンション	入居者の募集を行ったが完成時に空き室のある分譲マンション等
空き家(相続した戸建て及び分譲マンション)	相続後、相当期間使用実績がなかった物件をリノベーション等により再生させた場合も含む
別荘	オーナーが利用しない期間

- ✓ 使用されずに放置されている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、投資を生み出し、かつ、空き家問題の解消にも資することから非常にメリットが大きい。そのため、こうした相当期間使用実績のない空き家についても(リノベーション等がなされることを前提として)民泊に利用できることを明確化していただきたい。

【参照条文】住宅宿泊事業法

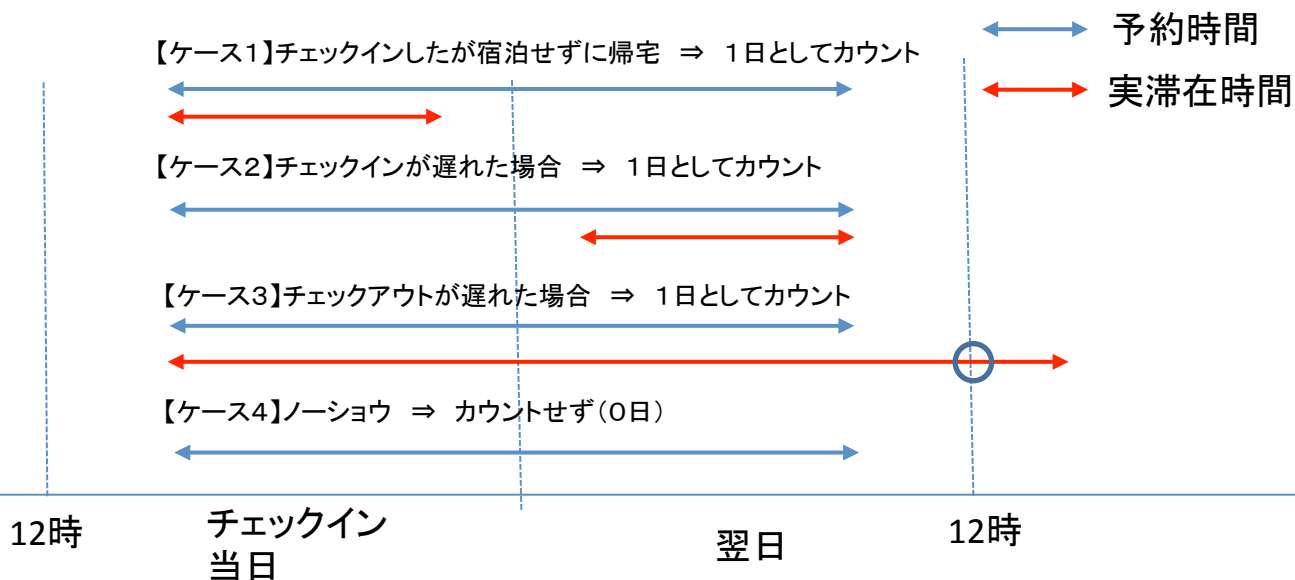
第二条 この法律において「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

一 当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他の当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める設備が設けられていること。

二 現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であって、人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものに該当すること。

2 年間提供日数(180日)について

- ✓ 年間提供日数(180日)については、12時から翌12時までを「1日」としてカウントされることになると考えられる。
- ✓ 当日になって宿泊者の都合により実際の退去時刻が12時を超えてしまうケースも多く発生し得ると考えられるが、退去時刻を厳密に把握することは住宅宿泊事業者にとって過度な負担となる。
- ✓ そこで、1日のカウントにあたっては、**実滞在時間**ベースではなく、**予約ベース**を基本として判断することとしていただきたい。ただし、いわゆるノーショウ(宿泊者が現れない場合)は宿泊の実態が全くないことから、カウントしないこととしていただきたい。



3 本人確認

- ✓ 本人確認についてはガイドライン等により求められることになると考えられるが、ITを活用した方法が認められることをガイドラインなどで明確化していただきたい。
- ✓ チェックイン時以外にも何らかの確認が求められる場合は、住宅宿泊事業者にとって過度な負担とならないよう、合理的な範囲にとどめていただきたい。

【参照条文】住宅宿泊事業法

(宿泊者名簿の備付け等)

第八条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を記載し、都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。

【関連国会答弁】2017年6月6日 参・国土交通委員会

○政府参考人(田村明比古君) 本法案におきましては、家主不在型の住宅宿泊事業では、住宅宿泊事業者からの委託を受けた住宅宿泊管理業者に対しまして宿泊者名簿の備付けの義務を課すことといたしております。宿泊者名簿の記載に当たりましては、宿泊者の氏名、住所、職業等が実際に宿泊する者の情報と同一かつ虚偽ではないことを担保するため、旅券の提示を求める等により本人確認を行うとともに、それが対面又はそれと同等の手段で行われる必要がございます。

特区民泊におきましては、カメラを用いた映像を通じ、遠隔で本人確認を行うといった事例が出てきているところでありまして、ICTを活用したこのような方法も含めて、本人であることの確認というものがしっかりとされるように担保してまいります。

4 宿泊者に対する説明

- ✓ 口頭によるよりも、かえって書面による方が住宅宿泊事業者の負担も少なく、宿泊者にとっても理解がしやすいと考えられることから、**書面(含:電子的書面)による説明を認めていただきたい。**
- ✓ 外国語による説明については、必ず宿泊者の母国語で説明しなければならないといった義務付けは過度な負担となり現実的でないため、柔軟な対応を認めていただきたい。

【参照条文】住宅宿泊事業法

第七条 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置であつて国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

第九条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の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であつて国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明しなければならない。

2 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。

5 条例による制限

- ✓ 条例による期間制限は、「生活環境の悪化防止」という目的に必要な限度でのみ認められるものである。したがって、例えば1年間にわたって民泊を禁止することは民泊新法の趣旨を逸脱する旨をガイドライン等に明記していただきたい。
- ✓ 期間以外の制限が仮に認められる場合であっても、「生活環境の悪化防止」の目的に必要な限度でのみ認められるものであり、例えば、独自の構造要件の追加や共同住宅における民泊の禁止といった制限が無制限に認められるわけではないことをガイドライン等に明記していただきたい。

【参照条文】住宅宿泊事業法

(条例による住宅宿泊事業の実施の制限)

第十八条 都道府県(第六十八条第一項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市等の区域にあっては、当該保健所設置市等)は、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ため必要があるときは、合理的に必要なと認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。

【関連国会答弁】2017年5月31日 衆・国土交通委員会

○田村政府参考人 本法案第十八条における条例による住宅宿泊事業の実施の制限につきましては、一年間三百六十五日全てをその期間としてだめにする、制限するということは、住宅宿泊事業に係る規制、振興の両面を有する本法案の目的を逸脱するものであり、適切ではないというふうと考えております。

6-1 消防法

- ✓ 民泊新法には消防法に関する調整規定はないことから、民泊物件についてどのように取り扱われるかは消防法の運用次第となる。
- ✓ 例えば、共同住宅において民泊部分が一定以上の広さになる場合には全戸に対して自動火災報知機やスプリンクラーの設置を義務付けるといった運用によると、實際上共同住宅における民泊は不可能となってしまう。
- ✓ 消防法によって民泊の特徴である「住宅の活用」が妨げられることがないように、弾力的な対応をお願いしたい。
- ✓ 届出に先立って消防署による適合確認が住宅宿泊事業者に対して求められる場合には、確認手続の遅延等により事業の迅速な開始が阻害されることがないように、政府・自治体・関係機関において必要な連携、体制整備を図ることをお願いしたい。

6-2 税法(固定資産税の減免)

- ✓ 住宅については税法上固定資産税の減免措置が設けられており、当該減免措置が受けられるかどうかは、当該物件が「居住の用に供しているかどうか」に着目して判断される。
- ✓ 民泊においてはそもそも民泊新法上、「居住の用に供されている」家屋がその対象となっている。また、仮に住宅を民泊に用いたことによって減免措置が受けられなくなるのであれば、家主が民泊を行うインセンティブを損なうおそれがある。
- ✓ そこで、住宅を民泊に用いた場合であっても**固定資産税の減免措置を受けられなくなることはないようにしていただきたい。**

【参照条文1】住宅宿泊事業法

第二条 この法律において「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

二 現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であつて、人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものに該当すること。

【参照条文2】地方税法

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの…に対して課する固定資産税の課税標準は…当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの…に対して課する固定資産税の課税標準は…当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

【関連国会答弁】2017年5月31日 衆・国土交通委員会

○開出総務省審議官 現行の地方税法におきましては、住宅政策上の見地から、居住の用に供する家屋の敷地について、二百平米以下であればその価格の六分の一を課税標準とし、二百平米を超える部分については価格の三分の一を課税標準とする住宅用地特例が講じられているところでございます。

居住の用に供しているかどうかは、特定の者が継続して居住しているかどうかで判断されるものでございます。

具体的には、課税庁において、その形態や実態に応じて、居住の用に供しているかどうかを確認した上で、住宅用地特例の適用の有無、適用方法などを判断することになるところでございます。

6-3 食品衛生法(食事を提供する場合)

- ✓ 民泊において食事を提供する場合、食中毒発生防止の観点から、食品衛生法に基づく許可が必要となる可能性がある。
- ✓ しかし、家主居住型において家主及びその家族と同じ料理を食べる場合であれば、食中毒発生のリスクは変わらない。
- ✓ そのため、**家主居住型については、食事を提供する場合であっても食品衛生法に基づく許可を要しないこととしていただきたい。**

【関連国会答弁】2017年6月7日 衆・厚生労働委員会

○北島厚労省生活衛生・食品安全部長 お答えいたします。

食品を調理し、客に飲食させる営業を行う場合には、食中毒発生防止等の観点から、食品衛生法に基づく営業許可が必要となっております。この営業許可は、都道府県知事等が行う自治事務でございます。

個別のケースにおける営業許可の要否につきましては都道府県知事等が判断することとなりますが、住宅宿泊事業におきましても、飲食店と同様に、食品を調理し、客に飲食させるサービスを提供する場合には、食品衛生法に基づく営業許可が必要と考えられます。

いわゆる農家民宿に関しましては、原則として飲食店営業の許可が必要としつつ、許可要件につきましては、実態を考慮し、必要に応じて弾力的な運用を行うなど、都道府県等に対して技術的な助言を行っております。

家主居住型の住宅宿泊事業に関する取り扱いにつきましても、こうした農家民宿での取り扱いなども踏まえ、都道府県等に対し、営業許可の取り扱いに関する考え方について技術的な助言を行うことを検討してまいります。

6-4 廃棄物処理法(ごみの取扱い)

- ✓ 住宅宿泊事業者は「事業者」であるため、廃棄物処理法の通常の解釈によると、民泊から出たごみは事業ごみとして取り扱われる(家庭ごみのようにごみ収集所には出せなくなる)可能性がある。
- ✓ しかし、家主居住型民泊については、家主と宿泊者が一緒に生活することから両者のごみを厳密に分別することは困難である。
- ✓ そのため、**家主居住型民泊については、廃棄物処理法の弾力的な運用を行い、民泊から出たごみを家庭ごみとして取り扱っていただきたい。**

【参照条文】廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃棄物処理法)

(事業者の責務)

第三条 事業者は、その事業活動に伴って生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理しなければならない。

7 システム関連

民泊に関する届出・登録等のシステム構築にあたっては以下のとおり、『デジタルファーストの原則』による対応をお願いしたい。

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

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。**

9 「届出番号」について

- ✓ 届出を行った住宅宿泊事業者は物件ごとに「届出番号」を付与する場合、民泊届出物件と簡易宿所許可物件の両方を取り扱う仲介事業者も想定されることから、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住宅宿泊事業固有の番号(例:MPK0000)を届出番号として用いるものとしていただきたい。

※現状、簡易宿所の許可を得た施設にふられる番号については、自治体毎に別々になっており、全国統一のルールは存在していない。

- ✓ 仲介事業者のウェブサイトへ届出番号の掲載を仮に義務づける場合、仲介事業者側の準備(サイト改修等)に一定の期間を要することから、遅くとも準備行為(法附則2条)が開始される日の3か月前までには、仲介事業者に求められる内容の詳細等について仲介事業者へ周知していただきたい。

10 その他

- ✓ 可能な限り早期に民泊新法を施行していただきたい。
- ✓ 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をお願いしたい。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お願いしたい。
- ✓ 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、将来的な見直しの検討をお願いしたい。

Hello, Future!



新經濟連盟

Japan Association of New Economy