

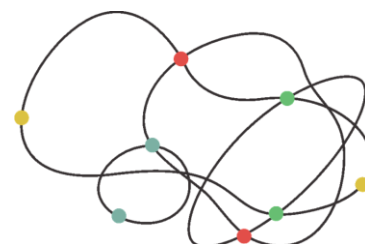
一般社団法人

シェアリングエコノミー協会

# 家主居住型民泊（ホームステイ）の 推進に向けた提言

---

2021年10月4日



**SHARING  
ECONOMY**  
ASSOCIATION JAPAN

住宅宿泊事業法の施行から3年を迎えた本年6月15日、当協会は「住宅宿泊事業法の見直しに向けた提言」を公表した。

<https://sharing-economy.jp/ja/20210615>

そこでは、ポストコロナ社会を見据え、ホテル・旅館と民泊それぞれの存在意義を再定義し、中長期的な展望をもったルールのあり方を議論することの重要性を訴えた。そして、とりわけ「家主居住型」民泊の有する様々な可能性に注目し、「家主居住型」民泊の推進に向けた提言を行ったところである。

本提言では、「家主居住型」民泊の推進に向け、さらに具体的な提言を提示する。本提言が、本年度から政府で始まる見直し議論において、「家主居住型」民泊の発展のために活かされることを期待したい。

(参考) 本年6月15日付提言の要点

## これからの民泊に求められる役割(ホテル・旅館との違い) —日常の利用—

- ポストコロナ社会において民泊に期待されるのは、これまでのような宿泊の需給調整ではない。民泊ならではの価値は、民泊を起点として生み出される人的・文化的交流にあり、地域住民である個々人が地域観光の「担い手」となり、観光の利益を享受できる点にある。
- 「家主居住型」民泊では、家主を含む地方の人々との交流や、それらの人々を通じて地方の文化に触れることが可能となる。コロナ禍により、ワーケーションや多拠点居住といったスタイルを志向する人々も増加しており、仕事と観光の境界線が揺らぎ始めている。地方の豊かさに魅力を感じ始めている人々にとって、テレワークを利用し観光しながら地方の暮らし(日常)を体感できる「家主居住型」民泊は、魅力的な観光手段の一つとなる。
- これまでのような単なる観光目的でない層の需要を取り込むことが、コロナ禍で毀損し衰退しつつある地方の観光産業や地域コミュニティの再生の鍵となり、特に「家主居住型」民泊はその一翼を担う存在となる。

(参考) 本年6月15日付提言の要点

## 民泊による個人の活躍

- 「家主居住型」民泊の役割は、地方に居住する個人の活躍を後押しすることともなる。
- 「家主居住型」民泊を利用する人々にとっての観光資源は、その地方の食事や文化、地域コミュニティに触れることであり、それらを提供できるのは、従来の観光産業の担い手とは異なり、その地方に居住する一個人やコミュニティである。このような新たな観光資源の創出により、衰退しつつある地域コミュニティや個人の活躍の活性化が期待される。
- 民泊は、地方の個人の生計の維持という側面でも重要な役割を果たしてきたが、コロナ禍によって、就労形態を問わず、いかなる個人でも経済的に不安定な立場に置かれるリスクがあることが明らかとなった。あらゆる個人にとって、様々な収入の選択肢を持つことが重要となる中、民泊運営は、労働所得が減少した場合に収入ギャップを埋めるための手段としても機能しうる。

(参考) 本年6月15日付提言の要点

## セーフティネットとしての民泊 ー非日常の利用ー

- 民泊には、自然災害時のような非常事態において、個人や社会にとってのセーフティネットとして機能するという側面もある。
- 例えば、首都直下型地震など、都市部で大規模な自然災害が発生した場合、避難場所が圧倒的に不足することが予測されているが、旧来型の一箇所に大量の人を集める避難所は、感染症拡大リスクが高く、衛生管理も困難を伴う。そこで、民泊施設を活用した避難先の分散化（避難所でも、ホテル・旅館でも、親戚・知人宅でもない、新たな避難場所の選択肢としての民泊施設の活用）が期待される。
- 事後的な避難だけでなく、豪雨等の水害リスクがある地域では、台風等の接近にあわせ、予防の観点から安全エリアの民泊施設への避難を誘導するなどの活用も考えられる。

# 1

Chapter

## 「家主居住型」民泊の推進に向けた9つの提言

# 「家主居住型」民泊の推進に向けた9つの提言

提言 1 「家主居住型」と「家主不在型」の定義の区別

提言 2 「家主居住型」の届出書類の合理化、手続のデジタル化

提言 3 「家主居住型」に対する180日規制の撤廃

提言 4 「家主居住型」に対する上乗せ条例の制限

提言 5 「家主居住型」の届出におけるパススルーの導入

提言 6 「家主居住型」実施段階での負担緩和

提言 7 「家主居住型」に対する食品衛生法の適用除外

提言 8 「家主居住型」に対する廃棄物処理法の適用除外

提言 9 「家主居住型」に係る消防法の規制緩和

# 提言 1: 「家主居住型」と「家主不在型」の定義の区別

「家主居住型」「家主不在型」それぞれに相応しい規律を明確に区別するため、「住宅宿泊事業」(法2条3項)の定義を分割し、「家主居住型」については以下のように定義すべき。

## 現に人の生活の本拠として使用されている家屋において人を宿泊させる事業

- 現に人の生活の本拠として使用されている家屋か否かは、原則として自己申告とすべきだが、当局の確認においては、住民票の登録、電気料金・水道料金等の請求書、スマートメーターなどのデータ等により生活実態があるか否かを判断することが考えられる。
- また、住宅宿泊管理業に委託しなければならない要件として、ガイドラインに記載されている「原則1時間」の外出時間の制限については、ゲスト宿泊中の在宅に係る例外であり、「家主居住型」の定義の創設に併せて見直すべき。



（参考 1） 「家主居住型」では騒音やトラブルが起こりづらい

- 「家主居住型」では、家主自らの生活の本拠でもあるため、騒音やトラブル等を自らの問題として未然に防ぐモチベーションがある（自浄作用）。
- 仮にトラブルが発生しても、家主がその場にいるため直ちにトラブルに対応できる。

「家主居住型」のイメージ



家主居住型	
騒音	家主にとっては普段の生活があるため、近隣住民とのトラブルに発展しかねない騒音問題は未然に防ぐことが考えられる。
ごみトラブル	家主は当然ごみのルールを把握しており、誤った処理をする可能性は考えにくい。
トラブル対応	家主がその場にいるため、仮にトラブルが発生しても、近隣住民などから苦情が寄せられる前に、その場で直ちに家主が対応することが可能。

(参考2) 諸外国の「家主居住型」の定義

国・地域	対象住居
米国・サンフランシスコ市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホストが年間275泊以上在宅する住居</li> <li>・ゲストの宿泊中にホストが同住居に在宅</li> </ul>
ドイツ・ハンブルグ市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる住居</li> <li>・住居の一部スペース（50%以下）</li> </ul>
オーストラリア・NSW州	主たる住居
フランス・パリ市	主たる住居 （年間で最低8ヶ月間占有）

### (参考3) 脱法行為への対応

- 「家主居住型」を区別して規制する場合、例えば、住民票だけ移して実際には生活しないなど、実態上「家主不在型」であるにもかかわらず、「家主居住型」として通すなど、脱法行為が生じうる。
- こうした脱法行為を防ぐために、例えば、住民票を移した時期と届出の時期が近接するケースをモニタリング対象として自治体が把握しつつ、電力や水道の使用量とゲスト宿泊数の相関をチェックし、必要に応じて立入検査を実施する等の執行・管理を行うことが考えられる。
- なお、これまでも違法民泊に対する取締りは行われてきた。大阪では、2019年6月のG20大阪サミット前に府市合同で警察OBを中心とした「違法民泊撲滅チーム」を立ち上げた<sup>1</sup>。市民の通報などから違法の疑いがある約4800施設を調査対象に指定し、合計約60名体制で違法民泊を取り締まり、約4400施設（約91%）に対して営業停止等の対応を行った<sup>2</sup>。

1 : <https://airstair.jp/minpaku-japan-news/>

2 : <https://www.sankei.com/article/20190518-4BDKWIZFYFIUDOGS2WHFQTLM2U/>

#### (参考4) 食品衛生上の「家主居住型」を区別した規制

- 令和3年8月27日に「**家主居住型**」の飲食店営業に係る施設基準を緩和する内容の通達（家主居住型民泊施設における飲食店営業の許可に係る施設基準の取扱いについて）が発出された。
- ここでは、「**家主居住型**」を明確に区別した規制が行われている。

#### <通達の概要>

1. 現に人の生活の本拠として使用されている家屋において行われることを前提としている事業であり、特有の事情があることに鑑み、家主居住型民泊施設を営業場所として、宿泊客に対してのみ食品を提供することを目的に営業許可申請がなされた場合、適切な衛生管理の下、**家庭用台所と営業で用いる調理場所の併用等を可能として差し支えないこと**。その際、手洗い、便所、更衣場所、床面及び内壁の材質の取扱い等についても併せて配慮願いたいこと。
2. 各都道府県等においては、上記を踏まえ、関係部局間で十分に協議を行い、必要に応じ、条例改正の検討や施設基準を斟酌する等の弾力的運用を行う等、適切に対応すること。なお、その際、家主居住型民泊施設である旨の確認、照会方法についても予め整理しておくことが望ましい。
3. 家庭用台所と営業で用いる調理場所の併用等を可能とした場合であっても、食品の安全性の確保の観点から、一般衛生管理やHACCPに沿った衛生管理に係る規定は遵守する必要があること。

## 提言 2: 「家主居住型」の届出書類の合理化、手続のデジタル化

### 現状の課題

- 現行の規制においては、「家主不在型」の場合は必要だが、家主居住型の場合は必ずしも必要といえない添付書類等が求められている。
- また、観光庁の「民泊制度ポータルサイト」からオンライン申請が可能だが、自治体が別途求める添付書類には対応していないなどオンライン上で完結しない。
- 海外では「家主居住型」の場合、届出が不要、あるいは必要な場合でもオンラインにより数分で完結できる国もあり、合理化が進んでいる。
- 「家主不在型」の担い手は企業が多いので対応可能な場合が多いが、「家主居住型」の担い手には一般家庭も多く、簡素な手続きでなければ推進は困難。

### 提言

- 手続に当たって提出する書類について、「家主居住型」と「家主不在型」とはルールを分け、**提出書類・添付書類の合理化**を図るべき。
- 具体的には、次ページのとおり合理化を図るべき。
- 加えて、**全てオンラインで完結**するようシステムを構築すべき。

「家主居住型」の届出における提出書類（１）

「家主居住型」はホテルや旅館とは異なり、「家庭」の延長であるため、「家主不在型」であるからこそ求められるすべての書類を提出する必要はないと考えられる。

提出書類	提案	提出書類	提案
住宅の登記事項証明書	—	区分所有の建物の場合、規約の写し	廃止
住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類	廃止	規約に住宅宿泊事業を営むことについ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証する書類	廃止
「随時その所有者、賃借人または転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類	廃止	住宅宿泊管理業務を委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し	廃止
住宅の図面（各設備の位置、間取りおよび入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積）	廃止	欠格事由に該当しないことを誓約する書面	廃止
（賃借人の場合）賃貸人が承諾したことを証する書類 （転借人の場合）賃貸人及び転借人が承諾したことを証する書類	廃止	消防法令適合通知書	廃止

「家主居住型」の届出における提出書類（２）

提出書類（法人）	提案	提出書類（個人）	提案
定款または寄付行為	廃止	成年被後見人および被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書	廃止
登記事項証明書	—		
役員が成年被後見人および被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書	廃止	成年被後見人および被保佐人とみなされる者ならびに破産手続開始決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村長の証明書	廃止
役員が、成年被後見人および被保佐人とみなされる者ならびに破産手続開始決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村長の証明書	廃止	未成年者で、法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書	廃止

※なお、自治体によっては、これ以外にも様々な添付書類が求められる。必要性を精査の上、必要最低限のものを除き廃止すべき

- （例）近隣住民への説明資料  
事前周知を行なった周辺住民名簿  
届出住宅周辺の地図 など

(参考) 諸外国の民泊規制

欧米では、主たる住居の利用（家主居住型）は私権の利用であるという考えから、規制が無い  
か届出制等にとどまる。一方、主たる住居以外（家主不在型）は、ホテル等と類似することか  
ら、規制の対象となる。このように、各国では「家主居住型」と「家主不在型」で別のルールと  
なっている。

国・地域	家主居住型	家主不在型
米国・サンフランシスコ市	届出制	左記に該当しない場合は 禁止
ドイツ・ハンブルグ市	届出制 (オンラインで10分以内に完了)	別荘等の二次住宅：許可
オーストラリア・NSW州	届出制 (2021年11月から)	届出制
フランス・パリ市	主たる住居の一部のみ： 届出不要	主たる住居の全部※：届出 別荘等の二次住宅：許可

※長期不在などの間に主たる住居の全部  
を民泊として提供するようなケース



## 提言 3： 「家主居住型」に対する180日規制の撤廃

### 現状の課題

- 「家主居住型」については、営業日数制限がなくても家主が居住している以上、「住宅」といえる。
- また、諸外国でも「家主居住型」に営業日数制限は課されていない。
- 前述のとおり、「家主居住型」は自浄作用により生活環境の悪化の影響は限定的。

### 提言

「家主居住型」については、180日の営業日数制限を撤廃すべき。

(参考) 諸外国の「家主居住型」の営業日数規制

国・地域	家主居住型	家主不在型
米国・サンフランシスコ市	なし	90日
ドイツ・ハンブルグ市	なし	なし
オーストラリア・NSW州	なし	180日 (シドニー市のみ)
フランス・パリ市	なし	120日 (主たる住居全部の提供)

## 提言 4： 「家主居住型」に対する上乗せ条例の制限

### 現状の課題

- 「家主居住型」については、騒音の発生等による生活環境の悪化は生じづらく、地域社会への悪影響は限定的。
- それにもかかわらず、法18条に基づき、「家主不在型」同様、条例による上乗せ規制が可能とされている。
- 「家主居住型」と「家主不在型」が区別されず、同等の上乗せ条例が適用されることによって、結果的に「家主居住型」に対して過度な規制となっているおそれがある。

### 提言

- 「家主居住型」については、法律による規制を必要十分な規制とし、**条例による上乗せ規制をできないようにすべき。**
- 具体的には、「家主居住型」に係る180日規制の撤廃を踏まえ、**住宅宿泊事業法18条においては、「家主居住型」については期間の制限をできないようにすべき。**

## (参考) 住宅宿泊事業に関する条例

法令上、「家主居住型」と「家主不在型」の定義が明確に分かれていないため、条例でも区別なく一律で規制されてしまっているケースが散見される。その際、トラブル回避の観点からは「家主不在型」を前提に規制している可能性もあり、結果的に「家主居住型」に対しては過度な規制となっているおそれもある。

A自治体	B自治体	C自治体
<ul style="list-style-type: none"><li>住居専用地域・田園住居地域での住宅宿泊事業は実施不可</li><li>景観地区での住宅宿泊事業は実施不可</li></ul> など	<ul style="list-style-type: none"><li>住居専用地域、住居地域とその周知100m以内での住宅宿泊事業は実施不可</li></ul> など	<ul style="list-style-type: none"><li>住居専用地域での住宅宿泊事業は実施不可</li><li>家主居住型民泊の実施制限を解除しても支障がない場合は制限を解除できる</li></ul> など

- ✓ 家主居住型の民泊は、住居専用地域で行われる可能性が高い。
- ✓ 家主がいることによってトラブルが発生する確率は低いと考えられるが、特段区別されず家主不在型と併せて一律に規制されている。
- ✓ 景観地区での規制についても、実際家主が住んでいる物件が既に存在している中で、そこに時折ゲストが来ても、景観が損なわれるとは考えにくい。
- ✓ 家主居住型であれば制限を解除することができるとの規定がある自治体もあるが、実際には申請があってもすべて却下されている模様。

## 提言 5: 「家主居住型」の届出におけるパススルーの導入

### 現状の課題

- 現行の規制においては、家主は自身で自治体に対して届出を行うこととなっている。
- 紙の書類を揃え、窓口を持参する手間は、一般家庭の方々にとっては大きな手間。
- 海外で普及しているように、仮に仲介業者のシステムを通じて自治体に届出を行うことができれば、「家主居住型」の増加につながる。

### 提言

- **家主が仲介業者のシステムを通じて、オンラインで直接自治体に届出できる仕組み**（パススルー：仲介業者が家主の届出情報を保有することなく、家主が入力した情報を自治体に転送する仕組み）を設けるべき。

\* 米国・サンフランシスコ市では、Airbnbに登録する家主は、短期住宅賃貸証明書、事業者登録証の申請をAirbnbサイトからオンラインで直接サンフランシスコ市に登録できる。

## 提言 6： 「家主居住型」実施段階での負担緩和

### 現状の課題

- 住宅宿泊事業者には、宿泊日数・国籍別の宿泊者数の内訳等について年に6回の定期報告義務（法14条、規則12条）や外国人宿泊者に対する外国語での説明義務（法7条）が課されている。
- しかし、宿泊実績がない時期も定期報告が求められるなど、「家主居住型」にとって負担となっている。また、「家主居住型」の住宅宿泊事業者は一般家庭が中心であるため、多言語化での説明対応は困難。

### 提言

- **定期報告**については、主として180日規制の遵守状況を確認するために設けられたものであることに鑑み、「家主居住型」においては（180日規制の撤廃に合わせて）**廃止**すべき。
- 少なくとも、**仲介業者が把握している宿泊情報を仲介業者から政府に提出することで代替**すべき。
- 言語対応については、言語の種類を**英語・スペイン語・中国語に絞るとともに、テンプレートを政府が策定**することで家主の負担を減らすべき

# 提言 7: 「家主居住型」に対する食品衛生法の適用除外

## 現状の課題

- その土地ならではの手作りによるもてなしは、民泊の魅力を高めるためには重要な要素。
- しかし、家主が食品を提供する場合、食品衛生法上の営業許可が求められ、食品等事業者としての食品管理や衛生上等の措置等を講ずることが求められる。
- 規制改革実施計画を踏まえて、本年8月に施設基準の緩和が認められたが、「家主居住型」における一般家庭においては、そもそも許可を得ること自体がハードルが高い（許可取得に費用もかかる）。

## 提言

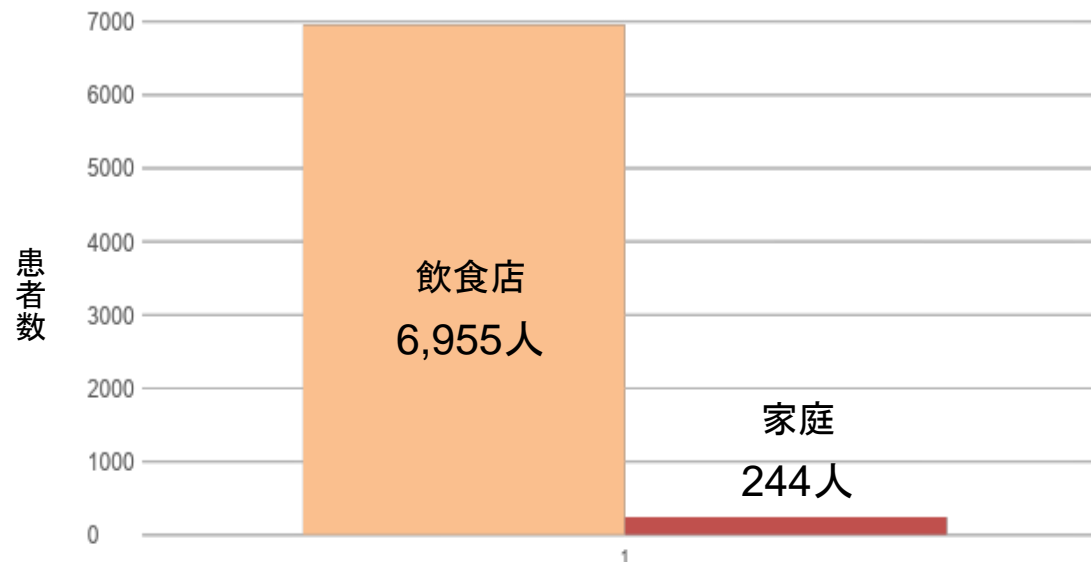
- 飲食店と比べ一般家庭での食中毒発生数は相当低いので、「家主居住型」を適用除外にしても、飲食による衛生上の危害発生の防止という食品衛生法の趣旨に反しない。
- また、家主が、ゲストに提供する**全ての品目について同じものを食する場合**には、飲食に起因する衛生上の危害が発生する可能性は低い。
- そこで、そのような場合には食品衛生法の**適用除外にすることを、法令において明確化、又は現行法でも適用除外であると解釈できることを明確化すべき。**（次ページ参照）

## 改正案（例）

食品衛生法施行令 34 条、35 条 1 号の「飲食店営業」の定義について、赤字部分を追記する

「飲食店営業（食品を調理し、又は設備を設けて客に飲食させる営業（住宅宿泊事業法に基づく【家主居住型の事業】を営む食品等事業者であって、当該食品等事業者が調理し、客に飲食させた食品を自らも飲食する場合を除く））」

一般家庭・飲食店の食中毒患者数（令和2年）



（出典）厚生労働省「食中毒統計資料」（2020年）



## 提言 8： 「家主居住型」に対する廃棄物処理法の適用除外

### 現状の課題

- 廃棄物処理法第3条により、すべてのごみを事業系ごみとして処理する必要があり、自治体のごみ収集に出すことができない。事業系ごみは、廃棄物収集運搬業者に処理してもらうか、自ら処理施設に直接搬入しなければならない。
- しかし、「家主居住型」において、排出量が少量であることを理由に廃棄物処理業者との契約ができないケースが存在。仮に契約ができて少量にもかかわらず多額な処理費用を要求されるケースもある。また、自ら処理施設に搬入する場合も、自治体によっては少量の持ち込みはできないケースが存在。

### 提言

- 「家主居住型」については性質上一般の家庭ごみと同視できることから、**廃棄物処理法の適用除外**とすべき。住宅宿泊事業法又は廃棄物処理法において、例えば、「**第3条の規定は、住宅宿泊事業のうち【家主居住型の事業】に起因して発生する廃棄物には適用しない**」といった特例を設ける、又は現行法でも対象外である旨の解釈を明確化すべき。

## 提言 9: 「家主居住型」に係る消防法の規制緩和

### 現状の課題

- 消防法令上の取り扱いにおいて、民泊で家主が不在となるものや、「家主居住型」で宿泊室の床面積が50m<sup>2</sup>を超えるものについては、消防法令上「宿泊施設」としての設備が求められる。
- 「家主居住型」の家主にとって重い負担となっており、住宅宿泊事業を始めることを諦めるケースも存在する。

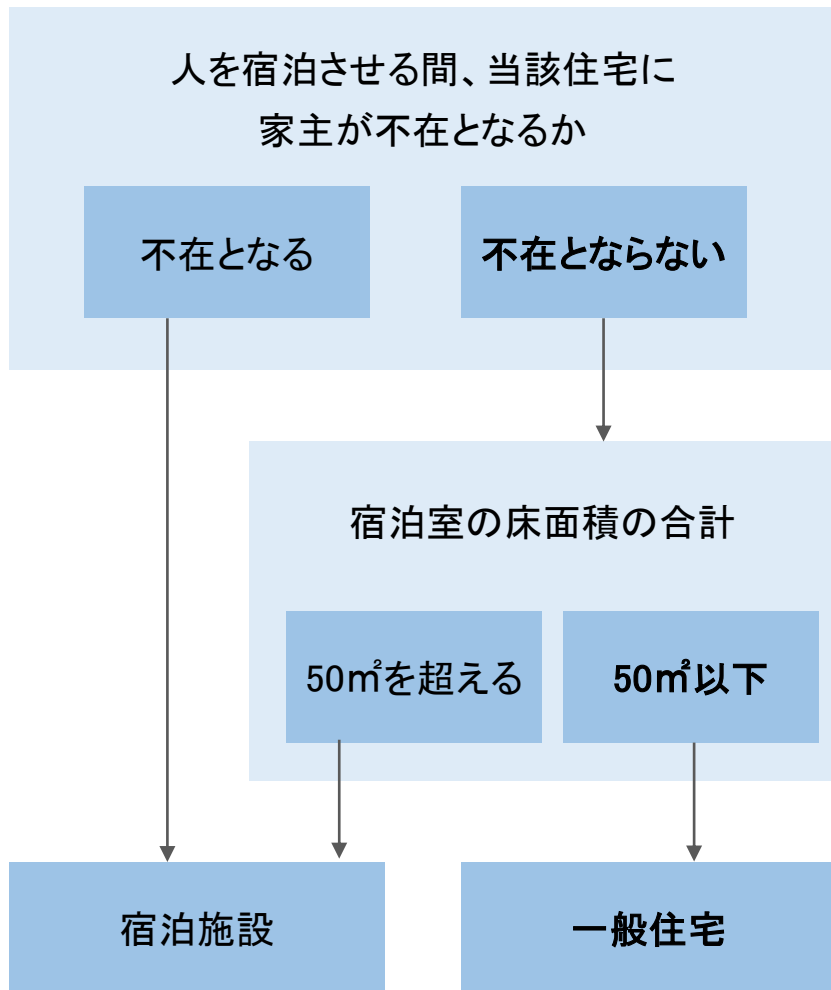
### 提言

- 「家主居住型」については、家主がその場に一緒にいることを踏まえれば、通常の家で求められる水準でも避難などに支障はないため、宿泊室の床面積が50m<sup>2</sup>を超えるものについても「一般住宅」として扱うべき。

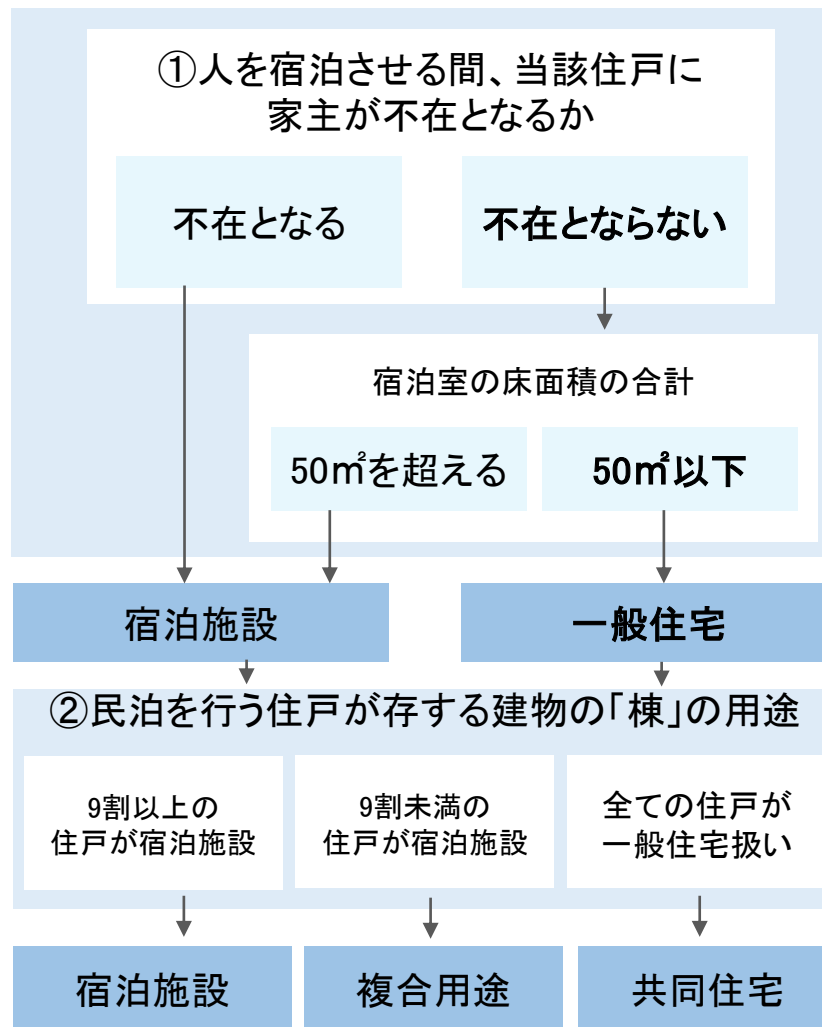
(住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取扱いについて(通知))

届出住宅については、消防法施行令別表第1(5)項イに掲げる防火対象物(旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの)又はその部分として取り扱うものとする。ただし、人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在とならない旨の届出が行われた届出住宅については、宿泊室の床面積の合計が50平方メートル以下となる場合は、当該届出住宅は、住宅として取り扱うものとする。

### 一戸建て住宅で民泊を行う場合



### 共同住宅で民泊を行う場合



(参考) 消防法による主な対応義務

建物の用途	一般住宅	共同住宅	宿泊施設
消火器	—	1. 延べ面積150m <sup>2</sup> 以上のもの 2. 地階・無窓階・3階以上の階で床面積が50m <sup>2</sup> 以上のもの	同左
自動火災報知設備	—	延べ面積500m <sup>2</sup> 以上のもの等	全てのもの
住宅用火災警報器	寝室等に設置	自動火災報知設備があれば不要	—
誘導灯	—	地階・無窓階・11階以上の階	全てのもの
スプリンクラー設備	—	11階以上の階	・11階以上のもの ・延べ面積6000m <sup>2</sup> 以上のもの等
消防用設備等の点検報告	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>点検が年2回</li> <li>報告が3年に1回</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>点検が年2回</li> <li>報告が年1回</li> </ul>
防火管理	—	建物全体の収容人員が50人以上のもの	建物全体の収容人員が30人以上のもの
防災物品の使用	—	高さ31mを超えるもの	全てのもの
避難経路図	—	住宅宿泊事業の届出部分	全てのもの
携行用電灯	—	住宅宿泊事業の届出部分	全てのもの

# 2

## Chapter

### その他民泊全般に関する提言

以上の9つの提言では「家主居住型」の推進に焦点を当てたが、民泊事業全体の持続可能性の向上と推進の観点からも提言を述べたい。

# 提言 10: 柔軟な事業転用を可能とする「住宅」要件の見直し

## 現状の課題

- 民泊が実施できる「住宅」は、一定程度限定的に規定されている（法第2条第1項、施行規則第2条）。新型コロナウイルス感染症の影響により、民泊の廃業が増加したが、背景には、この限定があるために民泊物件を他の事業に転用することができず、廃業を余儀なくされたということが存在する。
- 今後、民泊は、求められる役割も変容し、災害時のセーフティネットとして機能する側面もあることから、今回のようなパンデミック等に影響を受けることなく、持続可能な形で事業継続できる仕組みとされることが望ましい。

## 提言

- あらゆる事態に民泊事業が柔軟に対応できるよう、住宅宿泊事業法施行規則2条に、一時的に住居以外の用に供しているもの（例えば、寄宿舎や集会所、事務所）など実態を踏まえて多様な家屋を追加いただきたい。また、同条括弧書きについても、民泊の予期せぬ廃業を回避するため、家屋を他の事業（例えば、避難所やテレワークスペースとしての提供など、一時的な、又は、宿泊を伴わない事業や、学習塾やピアノ教室等、自宅を提供して実施する職住が一体となっている事業）にも転用することができるよう整理いただきたい。

# 提言 1 1： 住宅宿泊管理業の要件緩和

## 現状の課題

- 地方では、住宅宿泊管理業の担い手が少ないことが、民泊物件が増えない一因。
- 住宅宿泊管理業の担い手が少ない理由として、その登録要件において、不動産賃貸管理という別領域の経験等を有するという要件が定められていることがあげられる。
- しかし、実態の住宅宿泊管理業は、不動産管理の経験や能力はほとんど必要なく、おもてなしやサービス業の要素が大きい。
- 特区民泊では、管理業者に管理を委託する必要はないが、大きな課題にもなっており、高い参入要件を定める必要性があるかも疑問。

## 提言

- 「住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていることを証する書類」（規則6条）を見直すべき。例えば、法人では、**地方の観光地域づくり法人（DMO）をはじめとする様々な主体が参入できる仕組み**とし、個人でも、**家主居住型ホストの経験があれば住宅宿泊管理業者に登録できる仕組み**にするのはどうか。
- その際、地域おこし協力隊や当協会のシェアワーカー育成制度を活用し、**住宅宿泊管理業の簡易な研修制度**を作り、**同研修を受けた場合に登録ができる**ようにすることで、管理業の的確な遂行を担保することが考えられる。

(参考1) シェアワーカー育成プロジェクト

## テーマ

時間と場所にとらわれず、オンラインを活用して自分らしく稼ぐ、シェアワーカー育成プロジェクト

## 目的

移住促進や関係人口増加目的ではなく、地域の中の方々がオンラインを活用して新しい稼ぎ方を身につける。  
1年後に自分らしい働き方で毎年1,000万円規模の労働収入の増加を目指し、他地域にも横展開できるサステナブルな仕組みを目指す。





## (参考2) 関連条文

### 住宅宿泊事業法（抄） （登録）

第二十二条 住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

#### （登録の申請）

第二十三条 前条第一項の登録を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、前条第一項の登録を受けようとする者が第二十五条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

### 住宅宿泊事業法施行規則（抄） （登録申請書の添付書類）

第六条 法第二十三条第二項の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二十二条第一項の登録を受けようとする者（以下この条において「登録申請者」という。）が法人である場合においては、次に掲げる書類
- チ 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていることを証する書類
- ニ 登録申請者が個人である場合においては、次に掲げる書類
- ト 前号チに掲げる書類

「住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていること」を証する書類（民泊制度ポータルサイト）

#### 法人の場合

- ・住宅の取引又は管理に関する2年以上の事業経歴が記載された事業経歴書
- ・宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業の免許証の写し
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業の登録の通知書の写し
- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に規定する賃貸住宅管理業の登録の通知書の写し
- ・要件を満たす従業者を有する場合における当該従業者についての資格証の写し等の書類

#### 個人の場合

- ・住宅の取引又は管理に関する2年以上の実務経験が記載された職務経歴書
- ・宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士証の写し
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する管理業務主任者証の写し
- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則に規定する登録証明事業の証明書の写し