厚労省 観光庁 「民泊」有識者委員会の検討状況

6月中に最終報告

厚生労働省と観光庁は、民泊に関する制度や規制を検討するため、有識者を集めた委員会「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」を昨年11月に設置した。第9回会合（4月22日）までに、これまでの意見を集約した「中間整理」をまとめたほか、今後の議論の〝たたき台〟として「制度設計案」を委員に提示している。同委員会は今年6月に最終報告をまとめる予定。厚労省、観光庁は最終報告を踏まえて法整備を進める。これまでの検討経過などを会議資料から紹介する。

「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」の中間整理（3月15日とりまとめ）のポイント

【中期的に検討すべき課題】

○現行制度の枠組みにとらわれず、仲介事業者や管理事業者への規制を含めた制度体系を構築すべき

○安全確保等を前提に、「一定の要件」を満たす「民泊サービス」については、例えば、許可ではなく、届け出とすることなどを検討

○「一定の要件」について、これまでの議論を踏まえ、引き続き検討（家主居住の有無、日数上限、宿泊人数上限、管理者の介在など）

○宿泊者名簿や最低限の衛生管理措置は求めるべき

○報告徴収、立ち入り調査などが可能な枠組みは必要

○現行旅館業法の宿泊拒否制限規定の見直し

○近隣住民とのトラブル防止のための措置を検討

○無許可営業者への罰則などの見直し

○用途地域規制など関係法令における取り扱いについて検討

○仲介事業者、管理事業者に対する実効性ある規制を検討

◎必要な法整備に取り組む必要

◇　◇

民泊サービスの制度設計について（案）～健全な民泊サービスの普及を図るためのルールづくり（厚労省、観光庁が4月22日の検討会に提示＝一部略）

【民泊サービスに対するニーズへの対応】

○既存の住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付ける

○家主居住のみならず家主不在の物件も対象

・家主居住タイプ＝主として多様な宿泊ニーズへの対応

・家主不在タイプ＝主として空き家の有効活用・宿泊需要の対応

【宿泊者の安全性の確保、近隣住民とのトラブル防止措置】

○民泊サービス提供者（委託などを受けた管理者を含む）は、安全性の確保や近隣住民とのトラブル防止のため、適正な管理、一般的な衛生水準を確保

○家主不在の場合は、管理者に委託するなどにより、委託などを受けた管理者による適正な管理を確保

○仲介事業者にも一定の責務を課すことにより、民泊サービスの適正な実施を確保

○民泊サービス提供者を行政が把握できる仕組みを確保（匿名性を排除）

【既存の旅館、ホテルとの線引き、競争条件の確保】

○新たな規制の枠組みの対象となる民泊サービスの範囲については、既存の旅館、ホテルと異なる取り扱いとすることについて、合理性のある「一定の要件」を設定

○「一定の要件」を超えた営業行為（例えば、日数制限、宿泊人数制限、延べ床面積制限などを課す場合に、これらの制限を超えるものは、新たな規制の枠組みの対象外（旅館業法の許可対象）

○宿泊拒否制限規定の見直しなど既存の旅館・ホテルも含めた規制の見直し

《管理者・仲介事業者への規制について》

【管理者規制の方向性】

○共同住宅の空き室などを利用する家主不在の民泊サービスについては、家主が居住するホームステイ型の民泊サービスに比べ、騒音、ゴミ出しなどによる近隣トラブルのリスクや、施設が悪用されるリスクなどが高まり、また、近隣住民からの苦情の申し入れ先も不明確。

○そこで、家主不在の民泊サービスについては、登録を受けた管理者に、利用者名簿の作成・備え付け、利用者に対する注意事項の説明、苦情の受け付け、当該住戸についての法令・契約違反の不存在の確認といった業務を担当させることで、適正な管理や安全面・衛生面を確保する。

【仲介事業者規制の方向性】

○民泊サービス（ホームステイ型・家主不在型いずれも含む）の仲介事業者についても、登録を受けることを必要とし、消費者の取引の安全を図る観点による取引条件の説明義務や、民泊サービスであることをサイト上に表示する義務、行政への情報提供義務といった規制を課すことを検討。

○「一定の要件」に違反したり、家主がいないにもかかわらずホームステイ型と偽装するような不適切な民泊サービスについて、広告削除命令を可能とするとともに、不適切なサービスであることを知りながら広告掲載している場合、さらに業務停止命令などの処分を可能とすることを検討。

○外国法人に対する取り締まりの実効性確保のため、法令違反行為を行った者の名称や違反行為の内容などを公表できるようにすることを検討。※参考＝金融庁は、金融商品取引法第192条の2に基づき、登録を得ずに金融商品取引業を実施した外国法人の名称を公表し、注意喚起を実施。

「民泊サービス」のあり方に関する検討会の第9回会合（4月22日）

調査データ・検討会に参考資料

厚労省、観光庁は、民泊などに関する海外の規制について情報を収集し、「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」に資料として提示している。同検討会は、営業形態や管理機能など一定の要件を満たす民泊について新たな法整備のあり方を検討しているが、その際に海外の規制事例などを参考にする。

これまでの検討会に提示した海外の規制に関する情報は、厚労省、観光庁が昨年9～10月に在外公館に依頼した調査の結果を基にしている。宿泊業を営む場合の規制、民泊に関する規制などがまとめられている。

事例の一部を紹介すると、バルセロナ（スペイン）では、民泊サービスにはホテルなどと同等の規制は適用されないが、家主が自治体の許可を得て、利用者へのサービス保証を行うこと、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うことを義務付け。同市では調査員が戸別訪問で違法なアパートの閉鎖を行っていること、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うことを義務づけている。

・バルセロナ市の調査員が戸別訪問し違法なアパートの閉鎖などを行っている。

【イタリア・ローマ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ホテルなどを営むには届け出書を自治体に提出し、許認可を得る必要がある。

・ラツィオ州法でホテル構造最低基準を定めており、部屋数（8部屋以上）、各部屋のバスルームの設置、少なくとも1カ所のレストラン、朝食用共用スペースの設置などを規定している。

・また、防火についてはホテルや観光用施設の建設と運用に関する防火規則が、立地規制については自治体の条例による規制がある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・部屋の貸し出し、バカンス用の家およびアパートなどについては州法により「ホテル及びレジデンス以外の宿泊施設」として、営業に当たっては事前の自治体への届け出と承認が必要。（ユースホステル、山小屋、B&Bなどと同様）

・ベッドルーム数、キッチンの有無、部屋の広さ、部屋の清掃の義務などについて規定されている。

【ドイツ・ベルリン】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業を営む場合には許可が必要。ただし、同時に8人以下の客しか宿泊できない施設の場合、許可は不要。

・部屋の構造（高さ、換気、窓、障害者対応）など宿泊施設の基準あり

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・ベルリン特別市では、「住居の目的外使用を禁止する規則」があり、住居としてベルリン特別市に登録している空間を商用目的など、居住目的以外で使用する場合には規制の対象となる（2014年～）。

・この場合、ベルリン特別市内の地区の管轄官庁に届け出し、許認可が必要。

【ドイツ・ハンブルク】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ハンブルク州条例により経営者には商業登録証明、納税証明などが求められる。

・宿泊施設内の経営者および第三者の寝室設置が禁止されているほか、部屋面積の最低基準などが規定され、建築検査当局の許可が必要。

・非常口の有効性確認、消火・安全装置設備などが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・2013年にハンブルク住居空間保護法（州条例）が改正。

・住宅の所有者、使用権者が1年のうち4カ月以上当該住宅を使用することを条件にその住居空間の50％未満を観光客に有償で貸し出すことができる。

・許認可が必要。また、当局から照会のあった所有者などは、求めがあった場合には仲介事業者、広告主にその事実を伝えなければならない。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・インターネットに当局の許可を得ていない住宅の広告を掲載してはならない。

【オランダ・アムステルダム】

①宿泊業を営む場合の規制など

・住宅法により「宿泊施設機能」としての分類で構造安全性および火災安全性が規定。

・具体的には消火器、煙探知機、火災警報装置その他の設備を有していることなどが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・貸し出し期間は年間60日まで、防火対策をしていること、同時の宿泊者は4人まで、旅行税を支払うこと、近隣の同意が必要。貸し出そうとする住居がパリ市や20万人以上が居住する市などである場合は、上記届け出に加えて、利用形態変更の許可が必要。

・ただし、貸し出そうとする住居が貸主の居住の本拠（年間8カ月以上居住）である場合は届け出などの必要なし。

・外国人を宿泊させる場合には、到着時に氏名、連絡先などを登録させるとともに、6カ月間の保存が必要。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・パリ市は滞在税について、2015年10月から、エアビーアンドビー社が仲介するものについて同社が納付の代行を行っている。

【スペイン・マドリード】

①宿泊業を営む場合の規制など

・マドリード州観光局に対して、事業に関する要件保有の宣誓書を提出する。

・宿泊業を営む場合の規制など

・ポートランド（米国）では、民泊は市からの許可（2年更新）が必要。貸主は年間270日以上当該住宅に居住し、貸出し期間は30日まで。近隣住民への告知、市の安全検査、ゲスト募集時の許可番号掲示、ゲスト情報の記録と保管―などを義務付けている。

・検討会に提出された海外の規制事例を一部省略して次の通りに紹介する。

【イギリス・ロンドン】

①宿泊業を営む場合の規制など

・建物の用途ごとに防火、耐水、給排水、省エネなどの基準があり、新築、増改築、用途変更の際に自治体の承認は必要。

・個人の居住の用途以外に用いる建物に適用される防火基準がある（一時的な宿泊施設としての使用にも適用される）。

・建物の使用目的を変更する場合は「開発」と見なされ、自治体からの事前の転用許可が必要。ロンドンではこの運用に当たり、一般住宅の一時的な宿泊施設としての使用も「開発」と見なすことが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・①の通りロンドンでは転用許可が必要とされてきたが、2015年3月に、住居を一時宿泊施設として使用する日数が年間90泊以内の場合には転用許可を要しないこととする法改正が行われた。

・この特例措置に関し実施に当たってのトラブルがある場合には、ロンドン内の自治体は適用を除外することが可能となっている。

【フランス・パリ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業のみを対象としたものではないが、建築や事業用途変更などに当たっては、都市計画の観点から許認可は必要となる。また、ホテルについては公衆受け入れ施設とされ、建物内の安全性の観点から、構造、避難設備、消火設備などに係る安全記述書を建築許可申請に当たり提出する必要がある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・いわゆる民泊については、「観光用家具付住居」として、住宅の所在する自治体に対し届け出することで営業を開始できる。宣誓内容は定期検査で確認される。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・物件の所有者による直接の貸し出し、住居全体の貸し出し、トータルで年3カ月以上、1宿泊者5日以上の貸し出しであること、すぐに宿泊できる状態であることなどに

諸外国の民泊規制の事例

が規定されている（州法令）。

【スペイン・バルセロナ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・基準に適合した報告書を提出し、カタルーニャ州政府の観光登録を得る必要がある。衛生基準、避難経路などに関する規定のほか、営業形態により部屋数、広さ、部屋設備、施設設備の規定がある。

・観光宿泊施設の場合には、一般住宅より厳しい建築基準と防火基準があり、基準を満たす必要がある。

・立地規制については、自治体レベルの都市計画など宿泊施設の基準あり

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・上記のホテルなどに対する基準は適用されないが、家主に対し、地元自治体の許可を得ることと、メンテナンスと利用者へのサービス保証を行うこと、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うことを義務づけている。

・バルセロナ市の調査員が戸別訪問し違法なアパートの閉鎖などを行っている。

【イタリア・ローマ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ホテルなどを営むには届け出書を自治体に提出し、許認可を得る必要がある。

・ラツィオ州法でホテル構造最低基準を定めており、部屋数（8部屋以上）、各部屋のバスルームの設置、少なくとも1カ所のレストラン、朝食用共用スペースの設置などを規定している。

・また、防火についてはホテルや観光用施設の建設と運用に関する防火規則が、立地規制については自治体の条例による規制がある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・部屋の貸し出し、バカンス用の家およびアパートなどについては州法により「ホテル及びレジデンス以外の宿泊施設」として、営業に当たっては事前の自治体への届け出と承認が必要。（ユースホステル、山小屋、B&Bなどと同様）

・ベッドルーム数、キッチンの有無、部屋の広さ、部屋の清掃の義務などについて規定されている。

【ドイツ・ベルリン】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業を営む場合には許可が必要。ただし、同時に8人以下の客しか宿泊できない施設の場合、許可は不要。

・部屋の構造（高さ、換気、窓、障害者対応）など宿泊施設の基準あり

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・ベルリン特別市では、「住居の目的外使用を禁止する規則」があり、住居としてベルリン特別市に登録している空間を商用目的など、居住目的以外で使用する場合には規制の対象となる（2014年～）。

・この場合、ベルリン特別市内の地区の管轄官庁に届け出し、許認可が必要。

【ドイツ・ハンブルク】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ハンブルク州条例により経営者には商業登録証明、納税証明などが求められる。

・宿泊施設内の経営者および第三者の寝室設置が禁止されているほか、部屋面積の最低基準などが規定され、建築検査当局の許可が必要。

・非常口の有効性確認、消火・安全装置設備などが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・2013年にハンブルク住居空間保護法（州条例）が改正。

・住宅の所有者、使用権者が1年のうち4カ月以上当該住宅を使用することを条件にその住居空間の50％未満を観光客に有償で貸し出すことができる。

・許認可が必要。また、当局から照会のあった所有者などは、求めがあった場合には仲介事業者、広告主にその事実を伝えなければならない。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・インターネットに当局の許可を得ていない住宅の広告を掲載してはならない。

【オランダ・アムステルダム】

①宿泊業を営む場合の規制など

・住宅法により「宿泊施設機能」としての分類で構造安全性および火災安全性が規定。

・具体的には消火器、煙探知機、火災警報装置その他の設備を有していることなどが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・貸し出し期間は年間60日まで、防火対策をしていること、同時の宿泊者は4人まで、旅行税を支払うこと、近隣の同意が必要。貸し出そうとする住居がパリ市や20万人以上が居住する市などである場合は、上記届け出に加えて、利用形態変更の許可が必要。

・ただし、貸し出そうとする住居が貸主の居住の本拠（年間8カ月以上居住）である場合は届け出などの必要なし。

・外国人を宿泊させる場合には、到着時に氏名、連絡先などを登録させるとともに、6カ月間の保存が必要。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・パリ市は滞在税について、2015年10月から、エアビーアンドビー社が仲介するものについて同社が納付の代行を行っている。

【スペイン・マドリード】

①宿泊業を営む場合の規制など

・マドリード州観光局に対して、事業に関する要件保有の宣誓書を提出する。

・宿泊業を営む場合の規制など

・ポートランド（米国）では、民泊は市からの許可（2年更新）が必要。貸主は年間270日以上当該住宅に居住し、貸出し期間は30日まで。近隣住民への告知、市の安全検査、ゲスト募集時の許可番号掲示、ゲスト情報の記録と保管―などを義務付けている。

・検討会に提出された海外の規制事例を一部省略して次の通りに紹介する。

【イギリス・ロンドン】

①宿泊業を営む場合の規制など

・建物の用途ごとに防火、耐水、給排水、省エネなどの基準があり、新築、増改築、用途変更の際に自治体の承認は必要。

・個人の居住の用途以外に用いる建物に適用される防火基準がある（一時的な宿泊施設としての使用にも適用される）。

・建物の使用目的を変更する場合は「開発」と見なされ、自治体からの事前の転用許可が必要。ロンドンではこの運用に当たり、一般住宅の一時的な宿泊施設としての使用も「開発」と見なすことが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・①の通りロンドンでは転用許可が必要とされてきたが、2015年3月に、住居を一時宿泊施設として使用する日数が年間90泊以内の場合には転用許可を要しないこととする法改正が行われた。

・この特例措置に関し実施に当たってのトラブルがある場合には、ロンドン内の自治体は適用を除外することが可能となっている。

【フランス・パリ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業のみを対象としたものではないが、建築や事業用途変更などに当たっては、都市計画の観点から許認可は必要となる。また、ホテルについては公衆受け入れ施設とされ、建物内の安全性の観点から、構造、避難設備、消火設備などに係る安全記述書を建築許可申請に当たり提出する必要がある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・いわゆる民泊については、「観光用家具付住居」として、住宅の所在する自治体に対し届け出することで営業を開始できる。宣誓内容は定期検査で確認される。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・物件の所有者による直接の貸し出し、住居全体の貸し出し、トータルで年3カ月以上、1宿泊者5日以上の貸し出しであること、すぐに宿泊できる状態であることなどに

が規定されている（州法令）。

【スペイン・バルセロナ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・基準に適合した報告書を提出し、カタルーニャ州政府の観光登録を得る必要がある。衛生基準、避難経路などに関する規定のほか、営業形態により部屋数、広さ、部屋設備、施設設備の規定がある。

・観光宿泊施設の場合には、一般住宅より厳しい建築基準と防火基準があり、基準を満たす必要がある。

・立地規制については、自治体レベルの都市計画など宿泊施設の基準あり

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・上記のホテルなどに対する基準は適用されないが、家主に対し、地元自治体の許可を得ることと、メンテナンスと利用者へのサービス保証を行うこと、利用者の身分証の登録と警察への情報提供を行うことを義務づけている。

・バルセロナ市の調査員が戸別訪問し違法なアパートの閉鎖などを行っている。

【イタリア・ローマ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ホテルなどを営むには届け出書を自治体に提出し、許認可を得る必要がある。

・ラツィオ州法でホテル構造最低基準を定めており、部屋数（8部屋以上）、各部屋のバスルームの設置、少なくとも1カ所のレストラン、朝食用共用スペースの設置などを規定している。

・また、防火についてはホテルや観光用施設の建設と運用に関する防火規則が、立地規制については自治体の条例による規制がある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・部屋の貸し出し、バカンス用の家およびアパートなどについては州法により「ホテル及びレジデンス以外の宿泊施設」として、営業に当たっては事前の自治体への届け出と承認が必要。（ユースホステル、山小屋、B&Bなどと同様）

・ベッドルーム数、キッチンの有無、部屋の広さ、部屋の清掃の義務などについて規定されている。

【ドイツ・ベルリン】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業を営む場合には許可が必要。ただし、同時に8人以下の客しか宿泊できない施設の場合、許可は不要。

・部屋の構造（高さ、換気、窓、障害者対応）など宿泊施設の基準あり

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・ベルリン特別市では、「住居の目的外使用を禁止する規則」があり、住居としてベルリン特別市に登録している空間を商用目的など、居住目的以外で使用する場合には規制の対象となる（2014年～）。

・この場合、ベルリン特別市内の地区の管轄官庁に届け出し、許認可が必要。

【ドイツ・ハンブルク】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ハンブルク州条例により経営者には商業登録証明、納税証明などが求められる。

・宿泊施設内の経営者および第三者の寝室設置が禁止されているほか、部屋面積の最低基準などが規定され、建築検査当局の許可が必要。

・非常口の有効性確認、消火・安全装置設備などが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・2013年にハンブルク住居空間保護法（州条例）が改正。

・住宅の所有者、使用権者が1年のうち4カ月以上当該住宅を使用することを条件にその住居空間の50％未満を観光客に有償で貸し出すことができる。

・許認可が必要。また、当局から照会のあった所有者などは、求めがあった場合には仲介事業者、広告主にその事実を伝えなければならない。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・インターネットに当局の許可を得ていない住宅の広告を掲載してはならない。

【オランダ・アムステルダム】

①宿泊業を営む場合の規制など

・住宅法により「宿泊施設機能」としての分類で構造安全性および火災安全性が規定。

・具体的には消火器、煙探知機、火災警報装置その他の設備を有していることなどが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・貸し出し期間は年間60日まで、防火対策をしていること、同時の宿泊者は4人まで、旅行税を支払うこと、近隣の同意が必要。貸し出そうとする住居がパリ市や20万人以上が居住する市などである場合は、上記届け出に加えて、利用形態変更の許可が必要。

・ただし、貸し出そうとする住居が貸主の居住の本拠（年間8カ月以上居住）である場合は届け出などの必要なし。

・外国人を宿泊させる場合には、到着時に氏名、連絡先などを登録させるとともに、6カ月間の保存が必要。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・パリ市は滞在税について、2015年10月から、エアビーアンドビー社が仲介するものについて同社が納付の代行を行っている。

【スペイン・マドリード】

①宿泊業を営む場合の規制など

・マドリード州観光局に対して、事業に関する要件保有の宣誓書を提出する。

・宿泊業を営む場合の規制など

・ポートランド（米国）では、民泊は市からの許可（2年更新）が必要。貸主は年間270日以上当該住宅に居住し、貸出し期間は30日まで。近隣住民への告知、市の安全検査、ゲスト募集時の許可番号掲示、ゲスト情報の記録と保管―などを義務付けている。

・検討会に提出された海外の規制事例を一部省略して次の通りに紹介する。

【イギリス・ロンドン】

①宿泊業を営む場合の規制など

・建物の用途ごとに防火、耐水、給排水、省エネなどの基準があり、新築、増改築、用途変更の際に自治体の承認は必要。

・個人の居住の用途以外に用いる建物に適用される防火基準がある（一時的な宿泊施設としての使用にも適用される）。

・建物の使用目的を変更する場合は「開発」と見なされ、自治体からの事前の転用許可が必要。ロンドンではこの運用に当たり、一般住宅の一時的な宿泊施設としての使用も「開発」と見なすことが規定されている。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・①の通りロンドンでは転用許可が必要とされてきたが、2015年3月に、住居を一時宿泊施設として使用する日数が年間90泊以内の場合には転用許可を要しないこととする法改正が行われた。

・この特例措置に関し実施に当たってのトラブルがある場合には、ロンドン内の自治体は適用を除外することが可能となっている。

【フランス・パリ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業のみを対象としたものではないが、建築や事業用途変更などに当たっては、都市計画の観点から許認可は必要となる。また、ホテルについては公衆受け入れ施設

トランド市内全域が戸建住宅建築可能地域、高層住宅建築可能地域、商業地域などに区分けされているが、ホテルなどの営業は商業地域、B&B（個人住居用住宅を用いて飲食と宿泊を提供＝2部屋以上＝する施設）は住宅地域に限定。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・2014年9月に市条例が改正され、民泊サービスについて、開始前に市から許可（更新2年ごと）が必要となった。2015年2月から集合住宅でも同様。

・貸主は年間270日以上当該居住施設に居住しなければならない。また、貸出期間は30日まで。

・貸主には次の義務が課せられている。①近隣住民への告知②市当局による安全検査③ゲスト募集時の許可番号掲示④ゲスト情報の記録と保管⑤ゲストからの宿泊税の徴収と自治体への納付。

関する条例」（ナッシュビル市）が制定。大家（貸主）は毎年市からの許可が必要。

・また、一度に4部屋以上の貸出禁止、騒音・食事の提供場所規制、利用代表者の年齢を21歳以上とするなど規定されている。

【米国・サンフランシスコ、サンノゼ】

①宿泊業を営む場合の規制など

・カリフォルニア州法によりホテルの権利と義務について記載している。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・サンフランシスコ市では、市条例により、物件所有者は短期賃貸物件として市に届け出を行うとともに、市から事業許可を得なければならない。

・サンノゼ市では、市条例により、貸家の借受人が又貸しする場合で、この借受人が市外に出るのは、商業地域の大部分、工業地域の一部のほか、住居地域で市の許可を得て認められるケースもある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・2010年に州法が改正され、居住を目的とした共同住宅（クラスA）では連続30日以上の居住が求められることになり、3戸以上の共同住宅では居住者が不在の場合に30日未満の短期滞在は違法となった。

・上記の共同住宅以外の建築物であっても、市条例により、許可なしに使用用途の変更はできず、短期滞在は違法となる。

【米国・ポートランド】

①宿泊業を営む場合の規制など

・宿泊業を営業するには、オレゴン州法により事前の許可および毎年の更新が必要。

・建築物の種類、用途、規模ごとに防火、耐火、省エネなどの基準がある（ホテルや住宅にもそれぞれ基準がある）。

・市条例により、ポートランド市内全域が戸建

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・市条例により、貸主に代わり宿泊料・宿泊税を受理した仲介事業者は宿泊税を納付すること、市当局の要請により貸主および物件に関する情報を開示することが求められる。

【米国・ナッシュビル】

①宿泊業（ホテルなど）を営む場合の規制など

・テネシー州法などにより事業ライセンスが必要なほか、宿泊設備タイプ、保健規則が規定されている。

・ホテルやB&Bは建築物構造に関する規定はないが、防火に関しては他の事業用建物と同様に州消防当局による定期検査が義務づけられている。

・立地については、都市圏条例により商業用建物と同様に適用される。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・上記ホテルなどに対する規定は適用されない。

・2015年2月に「短期不動産レンタルに

場合には連絡先登録が必要。また、貸家に住んでいない場合には、又貸し期間は180日を超えてはならない。

③民泊に関連した仲介事業者に対する規制など

・短期間賃貸住宅をウェブで仲介する企業は、住宅などの登録者に対し、「又貸しは法令違反もしくは立ち退きの対象になる可能性がある」ことを周知しなければならない。（2016年1月施行予定）

【シンガポール】

①宿泊業を営む場合の規制など

・法律（Hotel Act）に基づき規定。

・ホテルとしての登録と許可が必要であるほか、その経営にはマネージャーライセンスが必要。

・構造については、部屋の大きさ、照明・換気、トイレ、キッチン、階段などの規定がある。

・防火については、防火設備と避難経路に関する規定がある。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・上記の規定は、商用ホテルに対するもので、住居を利用した宿泊サービスには適用されない。

・住居の賃借について、6カ月未満の賃借は禁止されている。

【韓国】

①宿泊業を営む場合の規制など

・ホテル（20室以上）の新規開業、増改築時に等級申請（5等級）、審査が必要。

・客室面積・種類、浴室の広さ、換気の状況、ネット接続など設備、フロント業務体制などの判断基準により韓国観光公社から等級が評価される。

②民泊に関連した貸主に対する規制など

・観光振興法施行令など「外国人都市民泊業」を規定。

・家主が居住している戸建て、集合住宅で外国人が韓国の文化を体験できるよう寝食を提供するものという位置づけ。

・業を行うには自治体の長の指定が必要（指定基準＝面積230平方㍍未満、外国語案内が可能な体制を整備、消火器・感知器設置）。