

民泊サービスに係る諸外国における関連規制の概要

【暫定版】

1. アメリカ	1
2. イギリス	3
3. フランス	4
4. その他	5

【アメリカ】

ニューヨーク州

2011年5月、不在中の自宅を短期賃貸（30日未満）することを禁止。

2013年秋、州司法長官はAirbnbに対して、登録している全ホストの個人情報を出さなければならないよう命令。これに反発する同社との間で法廷闘争に発展。この争いの中で、Airbnbは自ら悪質と判断した約2,000件の物件情報を削除。

2014年5月、個人を特定できない形で情報提供するという条件で、両者の和解が成立。提供された情報を元にして、州が実態調査を行うことが決定。

2014年10月、州の実態調査により、Airbnbに登録されている物件の72%が違法なものであることが判明。取締強化の方針が打ち出された。

フィラデルフィア市（ペンシルベニア州）

2015年7月、ローマ法王の訪問（2015年9月22日～27日）に伴い予想される宿泊施設不足を解消するため、用途地域規制を変更。住居専用地域での短期賃貸が合法化された。主な条件は以下のとおり。

- ・ 他の宿泊施設と同様、8.5%のホテル税を払わなければならない
- ・ 貸出期間が連続して30日以上となる場合、許可を受けなければならない
- ・ 1年で合計180日以上以上の貸出をしてはならない

マイアミ市（フロリダ州）

土地開発規則に基づく用途地域規制により、特定の地域での短期賃貸（1日以上6か月未満）が禁止されている。合法的に短期賃貸を行うためにはライセンスの取得が必要。不正が発見された場合には、宿泊者は追い出され、ホストには罰金が科せられる。

サンタモニカ市（カリフォルニア州）

2015年6月、全米で最も厳しい規制を導入。当局はこれにより短期賃貸の8割を市内から締め出すことを目指している。

- ・ 貸主は宿泊者がいる間、その住居で生活しなければならない（不在ホストの禁止）
- ・ ビジネスライセンスを登録しなければならない
- ・ 宿泊税14%を徴収しなければならない
- ・ 上記に違反した場合、500ドルの罰金を支払わなければならない

サンフランシスコ市（カリフォルニア州）

既存の条例では、短期賃貸は商業行為と見なされ、住居専用地域では許可が下りなかったが、2014年10月、合法化に向けて条例が変更された。

居住者が不在中に自宅を短期賃貸する場合は、1回につき30日未満かつ1つの物件に対して年間90日までとする制限を課す一方、貸し手が物件に滞在する場合は、制限なしで短期賃貸を合法化。その他にも、貸し手は市への登録（登録料50ドル）、宿泊税14%の徴収、損害賠償保険への加入が義務づけられた。

（参考）2015年11月、貸し手の滞在・不在にかかわらず、短期賃貸を年間75日までに制限する条例案について住民投票が実施されたが、55%対45%で否決された。

ポートランド市（オレゴン州）

2014年7月、一戸建ての部屋の短期賃貸を合法化。主な条件は以下のとおり。

- ・ 他の宿泊施設と同様、宿泊税を払うこと
- ・ 180ドルの許可申請料を払うこと
- ・ 物件検査を受けること
- ・ 近隣に通知すること

一方、所有者が9か月以上居住していない一戸建ての丸ごとの賃貸や、商業用宿泊施設と同等の安全基準を満たせないと思われるマンションの短期賃貸の合法化は見送られた。

【イギリス】

ロンドン市

約 40 年前に制定された法律（the Greater London Council Act 1973）により、ロンドン市はイギリス国内で唯一、物件の短期貸しに地方自治体の許可が必要な地域とされてきた（短期賃貸は自動的に物件の用途変更と見なされるため）。

2015 年 5 月、規制緩和に関する法律（Deregulation Act 2015）の施行により、他の都市と同様、ロンドン市においても、生活の本拠を置くかどうかに関わらず、当局の許可なしに年間 90 日まで物件の短期賃貸が可能となった。住んでいる自宅を貸す人々の権利と、多くの人口が集中するロンドン市で住居の確保を保証する必要性との間で適切なバランスを図ったもの。

（注）Deregulation Act 2015

労働環境、産業、土地活用、住宅、医療、及び教育などの幅広い分野について、国民の負担となっている無駄な規制を一括して改革する東ね法。

【フランス】

2014年3月、「住居を持つ権利と新しい都市計画に関する法律」（通称 ALUR 法）の制定により、生活の本拠（貸主またはその配偶者が年間8か月以上居住している住宅）として使用している家やアパートは当局の許可なしに短期賃貸が可能となる。これ以外の物件については、地域ごとにルールを設定。原則として用途地域を商業地に変更する必要がある。

パリ市

パリ市では、一般住宅の「ホテル化」による家賃上昇や物件不足を懸念して、1年で4か月間以上を旅行客向けに貸し出す物件については届出義務を課すとともに、上記 ALUR 法に沿って、長期の貸し手は、同じ面積のアパートを同じ区内に用意するよう義務づけている。

2014年11月、パリ市は、ホテル業界からの要望を受けて、Airbnb に宿泊税の徴収・納税を義務づける条例案を策定。2015年2月に Airbnb がこれに合意。利用者から宿泊税を徴収する仕組みを同年10月から順次導入。

2015年5月、パリ市は、旅行客向け違法賃貸の取締りに本格的に着手。観光スポットとして有名なマレ地区を中心に約2,000件の物件が抜き打ちで調査された結果、約100件の違法賃貸が発見された。（なお、2014年には20件が違法とみなされ、計56万7千ユーロ（7,700万円）の罰則金が支払われた）

（参考）既存事業者の声（朝日新聞記事（2015年9月3日）抜粋）

高級ホテルのひとつ「ブリストル・パリ」のディディエ・ルカルベズ社長は「衛生面でも防火対策でもルールが違う。不当な競争だ」と話す。Airbnb などの普及を受けて、売り上げが2割も減り、70人の雇用計画を凍結したという。

【カナダ】

バンクーバー州

ホテル事業者以外の者が、自宅等を短期（1か月未満）で貸し出すことを法律で禁止。

【ドイツ】

ベルリン市

無届け、営利目的で繰り返し貸し出すことは「不正流用」として法律で禁止。

ハンブルグ市

2013年7月、生活の本拠を置く施設（年間の50%以上の期間に居住するか、あるいは、年間に50%以上のスペースを占有するもの）の短期賃貸を法律の適用除外にした。

【オランダ】

アムステルダム市

2014年2月、法律に生活の本拠を置く施設が定められ、年間60日まで、1日の宿泊者数は4人まで、短期賃貸を規制適用除外とした。

【オーストラリア】

ビクトリア州、クイーンズランド州

2013年12月ビクトリア州、2014年8月クイーンズランド州で、全ての短期賃貸が規制適用除外になった。ただし、パーティーハウスとしての使用は別法で禁止。

上記は、規制改革会議 第20回地域活性化ワーキング・グループ（平成27年10月29日）における東洋大学矢ヶ崎准教授提出資料やインターネット等の情報をもとに整理したものであり、更なる精査が必要。