



規制改革会議 第23回地域活性化WG提出資料

平成27年12月9日

厚生労働省

「民泊サービス」のあり方に関する検討会について

1 趣旨

自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するいわゆる「民泊サービス」については、観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要への対応や、地域活性化のための空きキャパシティの有効活用などの要請に応えることが求められており、感染症まん延防止やテロ防止などの適正な管理、安全性を確保しつつ、その活用が図られるようなルールづくりが求められている。

こうした状況を踏まえ、「規制改革実施計画」(平成27年6月30日閣議決定)において、「インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスについては、関係省庁において実態の把握等を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し、結論を得る(平成27年検討開始、平成28年末結論)」とされており、こうした検討課題に対応するため、本検討会を開催する。(厚生労働省及び観光庁が共同で開催。)

2 構成員

相澤 好治	北里大学名誉教授	末永 照雄	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会長
◎浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授	高橋 進	株式会社日本総合研究所理事長
今井 猛嘉	法政大学大学院法務研究科教授	廣岡 裕一	和歌山大学観光学部教授
梅沢 道雄	相模原市副市長	松村 敏弘	東京大学社会科学研究所教授
川口 雄一郎	公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会会長	三浦 雅生	五木田・三浦法律事務所 弁護士
北原 茂樹	全国旅館ホテル生活衛生同業組合連合会会長	森川 誠	一般社団法人不動産協会事務局長
熊谷 則一	涼風法律事務所 弁護士	吉川 伸治	神奈川県副知事
小林 恭一	東京理科大学大学院国際火災科学研究科教授	吉川 萬里子	公益社団法人全国消費生活相談員協会理事長

(50音順 ◎は座長)

3 スケジュール

27年11月27日(金) 第1回検討会開催

28年3月中 中間的な論点整理 28年夏～秋 検討会報告書取りまとめ

旅館業に関する規制について

2

1. 旅館業の定義

旅館業法（昭和23年法律第138号）において、旅館業とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であることとされ、「宿泊」とは「寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用すること」とされている。

※ 「営業」とは、施設の提供が、「社会性をもって継続反復されているもの」に該当するかどうかで判断している。

※ 「人を宿泊させる営業」とは、アパート等の貸室業との関連でみると、

- ① 施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。
- ② 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること。

の2点に該当するか否かで判断している。

（注）「宿泊料を受けること」が要件となっており、宿泊料を徴収しない場合は、旅館業法の適用を受けない。

3

2. 旅館業の種別

ホテル営業

- 洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。

旅館営業

- 和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの。

簡易宿所営業

- 宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの。

下宿営業

- 施設を設け、1月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業。

4

3. 旅館業等の主な規制内容

	ホテル営業	旅館営業	簡易宿所営業	農家民宿	国家戦略特区
概要	洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業のうち、農林漁業者が営むもの	外国人旅客の滞在に適した特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間（7日～10日）以上、提供するもの
旅館業法との関係	適用あり	適用あり	適用あり	適用あり	適用除外
名簿	氏名、住所、職業等を記載した宿泊者名簿を備えること。	同左	同左	同左	同左 (通知及び省令による措置)
客室数	10室以上	5室以上	規制なし	規制なし	規制なし
客室床面積	9㎡以上/室	7㎡以上/室	延床面積33㎡以上	規制なし	25㎡以上/室 (特区法に基づく規制)
玄関帳場	宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備を有すること。	同左	規制なし(注)	規制なし	規制なし
換気等	適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。	同左	同左	同左	同左 (特区法に基づく規制)
入浴設備	宿泊者の需要を満たすことができる適当な数の洋式浴室又はシャワー室を有すること。	当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備を有すること。	同左	同左	浴室を有すること。 (特区法に基づく規制)
その他	都道府県（保健所を設置する市又は特別区）又は、市又は特別区が条例で定める構造設備の基準に適合すること。	同左	同左	同左	滞在日数は7日から10日までの範囲内において条例で定める期間以上であること。 (特区法に基づく規制)

注) 国の法令上の基準はないが、通知で玄関帳場（フロント）又はこれに類する設備を設けることを求めており、これを条例で基準化しているケースがある。5

国家戦略特別区域における 旅館業法の特例について

8

旅館業法の特例について①

国家戦略特別区域会議が、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定の日以後は、外国人滞在施設経営事業を行うおうとする者は、その事業が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に該当することについて都道府県知事の認定を受けることにより、当該事業については、旅館業法の規定は適用しないこととする。

区域計画

<特定事業>

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業

国家戦略特別区域において外国人旅客の滞在に適した施設であって賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させ、滞在に必要な役務を提供するものを経営する事業として政令で定める要件に該当するもの

外国人の
滞在ニーズ
への対応

事業の
実施者

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に該当することについて都道府県知事が認定

旅館業法の規定の適用除外

9

旅館業法の特例について②

○旅館業法の特例（国家戦略特別区域法第13条関係）

外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する場合に旅館業法の適用除外とする。

（注）一定期間以上：7日から10日までの範囲内において条例で定める期間以上

【国家戦略特区外国人滞在施設経営事業】

国家戦略特別区域会議が、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（国家戦略特別区域において外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業として政令で定める次の要件に該当する事業をいう。）を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定の日以後は、当該国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者は、その行おうとする事業が当該要件に該当している旨の都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下同じ。）の認定（以下「特定認定」という。）を受けることにより、当該事業については、旅館業法第3条第1項の規定は適用しないものとする。

10

外国人滞在施設経営事業について

（1）国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の要件（政令で定める要件）

- ① 当該事業の用に供する施設であって賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるもの（以下単に「施設」という。）の所在地が国家戦略特別区域にあること。
- ② 施設を使用させる期間が7日から10日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあつては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。
- ③ 施設の各居室は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 一居室の床面積は、25平方メートル以上であること。
ただし、施設の所在地を管轄する都道府県知事が、外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 - イ 出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。
 - ウ 出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。
 - エ 適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。
 - オ 台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。
 - カ 寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。
- ④ 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。
- ⑤ 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞りに必要な役務を提供すること。
- ⑥ 当該事業の一部が旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に該当するものであること。

（2）認定事業者が行う認定手続が政令で定める要件に該当しなくなったと認めるときは、都道府県知事は認定を取り消すことが可能。

11

外国人滞在施設経営事業に関する通知及び改正省令

- 国家戦略特区外国人滞在施設経営事業を円滑に進めるため、関係自治体からの要望等を踏まえ、テロ対策・感染症防止の観点や近隣住民とのトラブル防止の観点から、以下の内容を盛り込んだ通知を7月31日に発出。
また、以下の内容の改正省令を9月15日に公布・施行。

<通知のポイント>

- ① 滞在者名簿等
滞在者名簿の備付け、旅券の呈示を求め写しを保存、対面等により本人確認を実施、旅券の呈示拒否等は警察に通報 等
- ② 立入調査
事業認定の取消事由の該当性判断のためであれば条例で規定可能
- ③ 近隣住民の不安を除去するための措置
近隣住民に事前に説明、苦情窓口を設置し対応、滞在者へ廃棄物処理方法を説明 等
- ④ 事業認定の取消
③が講じられない結果、滞在者の平穏な滞在に支障が生じるに至った場合などは事業認定を取り消し得ること

<改正省令のポイント>

- ① 事業認定の申請時に、添付書類として「滞在者名簿の様式」を提出させるとともに、申請書の記載事項に「外国人であることを確認する方法」を明記。

12

ホテル・旅館等と外国人滞在施設の比較

	ホテル・旅館等	外国人滞在施設
位置付け	旅館業	不動産賃貸業(旅館業法の適用除外)
宿泊者名簿	宿泊者名簿の記載が法律上義務化(虚偽記載や提出拒否には罰則)	法律上は宿泊者名簿の記載の義務はないが、通知により、滞在者名簿の記載を求めている
宿泊者の管理等	事業者がフロント(玄関帳場)を設けて宿泊者を管理	滞在者の自己管理に委ねられている通知により、事前に近隣住民に説明し、理解を得るよう努めることとしている
衛生管理	事業者が居室の衛生管理に関して責任を有しており、消毒等の必要な衛生措置を講ずる	事業者は施設の使用の開始時に清潔な居室を提供する義務があるが、使用中における居室の衛生管理は滞在者の自己管理に委ねられている
行政による立入検査	行政による立入検査ができる	行政による立入検査はできないが、認定の取消事由への該当性判断を目的とするものであれば、条例により規定することが可能

13

経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力を強化するとともに、国際的な経済活動の拠点の形成を促進する観点から、国が定めた国家戦略特別区域において、規制改革等の施策を総合的かつ集中的に推進するために必要な事項を定める。



構造改革特区との連携

- 国家戦略特区に関する提案のうち、構造改革の推進等に資すると認められるものは、構造改革特区の提案とみなして構造改革特区として支援。
- 構造改革特区の規制の特例措置について、国家戦略特区計画に記載し総理の認定を受けることで活用が可能。

施行期日

- 公布日(平成25年12月13日)から施行。
- ただし、次の規定は、政令で定める日(平成26年4月1日)から施行。
 - 国家戦略特別区域計画の認定等に関する規定
 - 国家戦略特別区域計画に基づく事業に対する規制の特例措置等

今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点 (案)

民泊サービスに関する議論の背景

1 民泊サービスとは

- 民泊サービスとは、一般には、自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するもの。
- ここ数年、アメリカに本社を置くAirbnb（エアービーアンドビー）社が、空き室を短期で貸したい人と旅行者や観光客をインターネットで仲介するサイトによるビジネスを世界各国で展開しており、同社によると日本でも約2万1千件の登録物件がある。

2 課題

- 空き室を旅行者に対して仲介する行為自体は、旅館業法の規制対象ではないが、こうしたサイトを通じて、反復継続して有償で部屋を提供する者は、旅館業法の許可が必要。
(注) 旅館業法においては、衛生水準の確保や宿泊者の安全性を確保するため、施設の衛生基準や構造設備基準などを定め、営業者に対し、これを満たすことを求めている。
- 他方、観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えることが求められており、テロ防止や感染症まん延防止などの適正な管理、安全性の確保を図りつつ、民泊サービスの活用が図られるようなルールづくりが求められている。

16

今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点(案)

(基本的な視点)

- 衛生管理面、テロ等悪用防止の観点から、宿泊者の把握を含む管理機能が確保され、安全性が確保されること。
- 地域住民とのトラブル防止、宿泊者とのトラブル防止に留意すべきこと。
- 観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えること。

(想定される主な論点)

- 民泊の必要性（位置付け）
- 旅館業法との関係
 - ・位置付け
 - ・構造設備基準との関係
- 建築基準法における用途地域規制との関係
- 建築基準法、消防法における構造設備基準との関係
- 旅行業法との関係
- 仲介事業者の位置付け・役割等
- その他

(検討に際して留意すべき点)

- 旅館・ホテルとの競争条件
- 地域ごとの宿泊需給の状況
- 規制内容や方法に対応した自治体の体制
- 課税の適正化
- その他

17

(参考1)

想定される民泊活用物件の類型

物件の類型	家主の居住 ・非居住	考えられる課題（例）
一般住宅 (戸建)	家主居住	・宿泊スペースの確保 など
	家主不在	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
共同住宅	家主居住	・宿泊スペースの確保 ・管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） など
	家主不在	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

18

(参考2)

現行制度上、実施可能な「民泊」について

	対 象	旅館業法との関係
国家戦略特区 (外国人滞在施設経営事業)	外国人旅客の滞在に適した特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間(7日～10日)以上、提供するもの	適用なし (適用除外の特例)
農林漁業体験民宿業	農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿業のうち、農林漁業者が営むもの	適用あり 構造設備基準の特例(簡易宿所の客室延床面積33㎡以上の基準を適用除外)
イベント民泊	年1回(2～3日程度)のイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの	適用なし (「反復継続性」がなく「業」に当たらないと判断されるため、旅館業に該当しない。)

※ この他、簡易宿所営業の許可要件を満たせば、自宅の一部やマンションの空き室等を活用した旅館業（「民泊」）を行うことは可能。

19

旅館業法遵守に関する通知に係るフォローアップ調査結果の概要

厚生労働省医薬・生活衛生局
生活衛生・食品安全部生活衛生課

1 調査の目的

平成26年7月10日付け健衛発0710第2号厚生労働省健康局生活衛生課長通知「旅館業法の遵守について」発出後の各自治体における対応状況等を把握することを目的としたもの。

2 調査の対象

都道府県、保健所を設置する市、特別区（142都道府県市区）

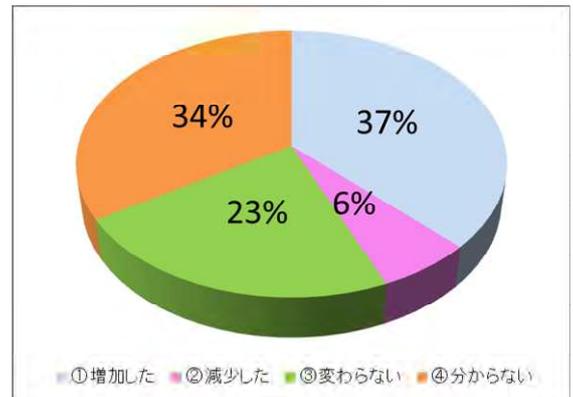
3 調査の内容

平成25年度及び平成26年度における各自治体の相談件数の状況、一般住宅等における営業許可申請の状況や無許可営業を行っていた事例について調査したもの（平成27年7月に実施）。調査結果の概要は次頁以降のとおり。

1. 一般住宅等の小規模施設を使用した旅館業の営業許可申請等の状況

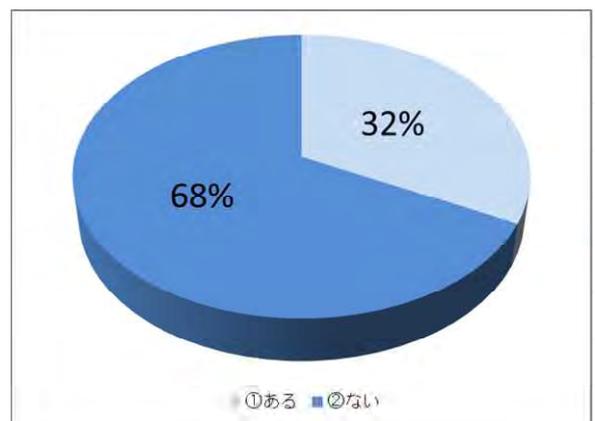
(1) 一般住宅等を使用した旅館業の営業許可に関する相談等の状況（自治体数）

①増加した	53	(37%)
②減少した	9	(6%)
③変わらない	32	(23%)
④分からない	48	(34%)
⑤合計	142	(100%)



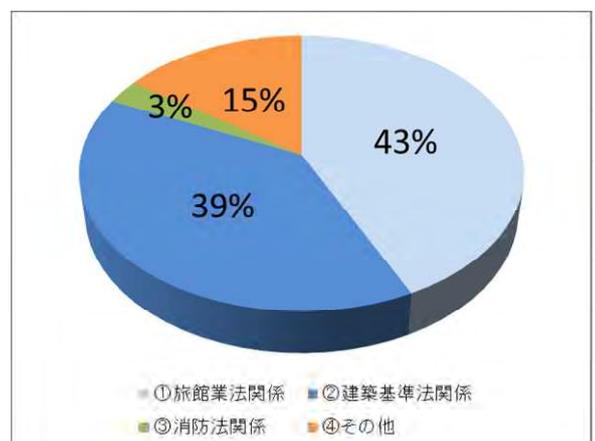
(2) 一般住宅等を使用した旅館業の営業許可にあたり、営業の許可ができなかった事例の有無（自治体数）

①ある	46	(32%)
②ない	96	(68%)
③合計	142	(100%)



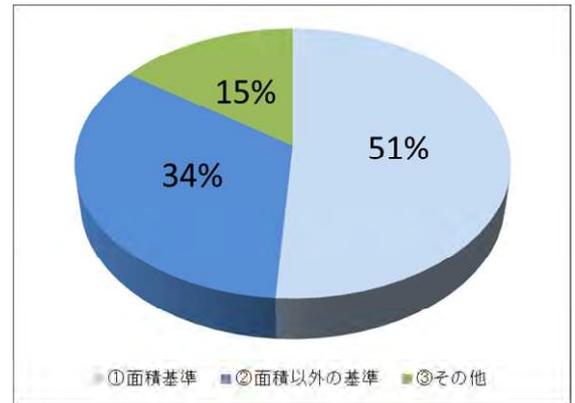
(3) (2)のうち、営業の許可ができなかった事例の件数（理由別内訳）

①旅館業法関係	92件	(43%)
②建築基準法関係	84件	(39%)
③消防法関係	6件	(3%)
④その他	33件	(15%)
⑤合計	215件	(100%)



(4) (3)のうち、旅館業法によるものの内訳(件数)

①面積基準	47件 (51%)
②面積基準以外の基準	31件 (34%)
③その他	14件 (15%)
④合計	92件 (100%)

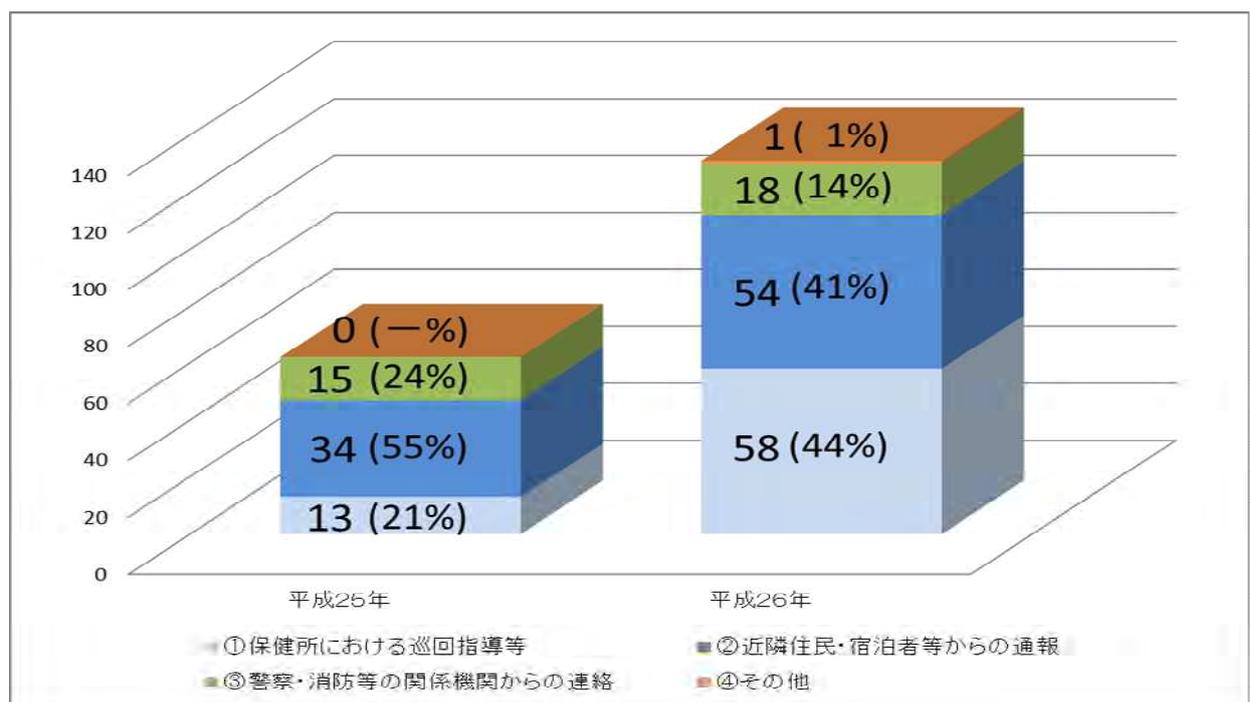


2. 旅館業法上の営業許可を受けていなかった事案への対応状況について(件数)

(1) 無許可営業の事案把握数	193件
○平成25年度	62件
○平成26年度	131件

(2) 無許可営業の把握方法

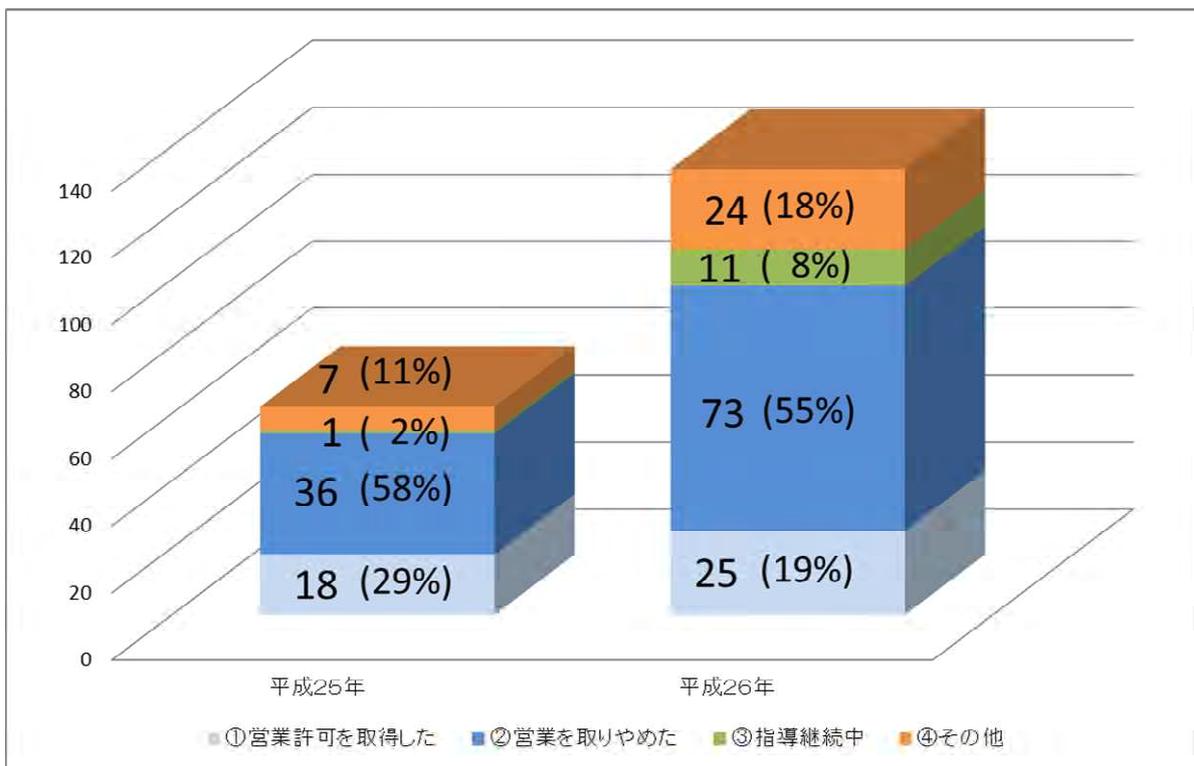
	平成25年度	平成26年度
①保健所における巡回指導等	13件 (21%)	58件 (44%)
②近隣住民・宿泊者等からの通報	34件 (55%)	54件 (41%)
③警察・消防等の関係機関からの連絡	15件 (24%)	18件 (14%)
④その他	0件 (-%)	1件 (1%)
⑤合計	62件 (100%)	131件 (100%)



(3) 指導状況（件数）

	平成 25 年度	平成 26 年度
①営業許可を取得した	18件（29%）	25件（19%）
②営業を取りやめた	36件（58%）	73件（55%）
③指導継続中	1件（2%）	11件（8%）
④その他	7件（11%）	24件（18%）
⑤合計	62件（100%）	※133件（100%）

※ 平成25年度からの継続案件を含む。



3. 旅館業法の無許可営業者に対する指導（等）事例について

【事例1】 指導に従わず、逮捕されたケース

外国人向けに宿泊施設を紹介するインターネットサイトで、宿泊者を募集し、無許可で自宅の一部で宿泊サービスを提供。

無許可営業であることに加え、旅館業法が定める基準も満たしていなかったため、営業者に対し、保健所が繰り返し指導を実施するが、「シェアハウスであり、宿泊所ではない」と主張し、指導にしたがわず。

住民からの通報を受け、警察が対応し、保健所に照会の上、旅館業法違反の容疑で逮捕。

【事例2】 指導により、営業を取りやめさせたケース①

分譲マンション管理人から、マンションの1室の所有者が転貸して外国人を宿泊させており、指導してほしいとの相談が保健所に寄せられ、保健所が現地調査を実施。

転貸を行っていた所有者に対し、旅館業法違反であることを説明したところ、所有者に違反の認識はなかったが、指導に従い、営業を取りやめ。

【事例3】 指導により、営業を取りやめさせたケース②

旅館業者から、ビル内に外国人が出入りする部屋があり、旅館業法違反の疑いがあるとの通報があり、保健所が現地調査を実施。

不特定の者を宿泊させていることが確認できたため、旅館業法違反であり中止するよう指導。事業者は、指導にしたがい、宿泊施設を紹介するインターネットサイトからの掲載削除の手続き中。

【事例4】 指導により、営業を取りやめさせたケース③

インターネットHPにて確認できた施設について、不動産業者に照会した結果、大学名義で留学生用として契約している物件が登録されていたため、大学の事務局に対して旅館業法の趣旨等を説明を行ったところ、サイトの掲載情報は削除された。なお、留学生が大学の許可なく登録していたもの。

【事例5】 指導により、営業許可に向けた指導を行っているケース①

インターネットHPにて確認できた施設について、所有者に確認したところ、過去に旅館として使用していた施設であり、改めて、旅館業法の営業許可（簡易宿所を予定）を受けることとなった。なお、現在、消防法関係の指導を受けているところであり、営業許可申請は未提出。

【事例6】 指導により、営業許可に向けた指導を行っているケース②

インターネットHPにて、許可台帳に記録のない施設が営業していることを確認し、保健所が現地調査を実施した結果、旅館業法の許可が必要であると判断し、事業者に対しその旨を説明し、許可取得の指導を実施。現在、宿泊営業は行っており、許可取得に向けた指導を継続中。

※ この他、営業者と連絡が取れないため、文書を送付する等対応継続中のケースがある。

(参考)

健衛発0710第2号
平成26年7月10日

各

都道府県
政令市
特別区

 衛生主管部（局）長 殿

厚生労働省健康局生活衛生課長

旅館業法の遵守の徹底について

宿泊業については、旅館業法に基づき指導が行われているところであるが、先般、東京都内で、自宅の一部を用いて宿泊料をとって外国人を宿泊させる宿泊施設を営んでいるとして、旅館業法第3条違反（無許可営業）で逮捕され、同法の罰則に処せられるという事案が報道されたところである。

もとより、自宅の建物を活用する場合であっても、宿泊料とみなすことができる対価を得て人を宿泊させる業を営む者については、旅館業法第3条の許可を取得する必要があるため、上記の違反事例も踏まえ、改めて、貴管下において、旅館業法の遵守について周知徹底を行うとともに、事業者への指導を徹底されたい。

諸外国における規制等の状況について

諸外国(地域)における宿泊業における規制、いわゆる民泊(住宅を活用した宿泊サービス)を行う場合の規制等について、9月～10月に在外公館に調査を依頼し、その報告をベースに、現時点で把握した内容をとりまとめたもの。

国／地域	宿泊業(ホテル等)を営業する場合の規制	民泊関連規制(貸主)	民泊関連規制(仲介事業者)
イギリス(ロンドン)	用途に応じた建築基準あり 建物の使用目的の変更には許可が必要	建物の転用許可が必要(左記) ただし、90日以内で住居を一時宿泊施設にする場合は許可不要(2015年5月～)	なし
フランス(パリ)	都市計画の観点から建築の許認可が必要 公衆受入施設としての建物内の安全性に係る基準	自治体への届出が必要(パリ市等の場合は、利用形態変更の許可が必要) 年間8ヶ月以上居住の場合は対象外	滞在税について、仲介事業者が納付代行(2015年10月～)
スペイン(バルセロナ)	観光登録(認可)が必要 衛生基準・避難経路・部屋数・部屋設備等の規定 建築基準・防火基準・都市計画の基準	自治体の許可、利用者へのサービス保障、利用者の身分証の登録と警察への情報提供	なし
イタリア(ローマ)	自治体への届出が必要 部屋数・バスルーム・朝食用スペースの規定 防火、都市計画の規定	営業に当たっては事前の自治体への届出と承認が必要 ベッドルーム数、部屋の広さ等について規定あり	

26

国／地域	宿泊業(ホテル等)を営業する場合の規制	民泊関連規制(貸主)	民泊関連規制(仲介事業者)
ドイツ(ハンブルク)	廊下通路・部屋面積の最低基準 建築検査当局の許可が必要 非常口・防火設備等の規定	所有者が年間4ヶ月以上居住の場合に観光客への貸出可能 許認可が必要 等(2013年5月～) ベルリン特別市では、住居の目的外使用には許可が必要(2014年～)	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)	構造安全性・火災安全性(消火器・警報器等の設備、扉の幅、障がい者のアクセス等)	利用者の滞在が2ヶ月まで、同時の宿泊者は4人までであること等を条件として許可は不要	旅行者税の自動支払いに関する契約(2015年1月～)
オーストラリア(NSW州、VIC州、QLD州)	各州法に基づき事業許可等が必要 建物の分類に応じて構造・防火要件が規定 自治体で立地規制がある場合には許可が必要	QLD州ではパーティ利用について制限できる旨の州法 これに基づきゴールドコーストではパーティ利用について禁止(2014年～) 構造規制、立地規制について改めての許可の要否について訴訟になった	なし
カナダ(トロント)	一般ビジネスとして事業登録、ライセンス等が必要 建築、防火の規制あり ホテル等を建設可能区画の限定あり	自治体によっては、B&Bについては事業許可が必要(自宅の部屋の短期間賃貸・アパート又貸しは該当しない) 賃借中の家屋の譲渡・又貸しには大家の事前同意が必要 等	
アメリカ①(ニューヨーク)	市への登録が必要 構造・防火に関し、それぞれ一般住宅以上の規定あり(仕切壁、出入口・警報器の掲示等) 立地制限あり	3戸以上が入居する共同住宅で、入居者が不在の状態、30日未満の貸出を行うことは違法 これ以外の建築物でも、許可なしに使用用途を変更し短期滞在の貸出を行うことは違法	なし

27

国／地域	宿泊業(ホテル等)を 営業する場合の規制	民泊関連規制 (貸主)	民泊関連規制 (仲介事業者)
アメリカ② (ポートランド)	事前の許可と更新が必要 建築物の種類によって防火、 耐水、省エネ基準あり 立地制限あり	開始前に市からの許可と更新が必要 貸出者は年間270日以上当該住居 への居住が必要(以上2014年9月～) 集合住宅でも解禁(2015年2月～) 一貸出人の貸出期間は30日まで	宿泊税の納付(宿泊料 を受理した業者) 市の要請に基づく、貸 主・物件の情報公開
アメリカ③ (ナッシュビル)	事業ライセンスが必要 宿泊設備タイプ、保健規則が 規定 防火に係る定期点検が必要 商業用建物として土地区画 規制が適用	貸出者は毎年市からの許可が必要 一度に4部屋以上の貸出禁止、騒音等 規制、食事の提供場所規制 等 (2015年2月～)	
アメリカ④ (サンフランシスコ、 サンノゼ)	カリフォルニア州法にホテル の権利と義務について記載	短期賃貸物件としての届出・許可が必 要(サンフランシスコ) 貸主が市外に出る場合、連絡先登録が 必要。貸出は年間180日まで。(サンノ ゼ)	貸主に対する注意喚起 が必要(又貸しの違法 性等)。(カリフォルニア 州法)(2016年1月 ～)
シンガポール	ホテルとしての登録・許可等 が必要 部屋の広さ、照明・換気等の 構造規定あり 防火設備と避難経路等の規 定あり	左記については、商用ホテルの規制で あり、住居を利用した宿泊サービスには 適用なし 住居の賃借について、6ヶ月未満の賃 借は禁止	なし