

第2回新宿区民泊問題対応検討会議議事概要

日時 平成28年11月18日（金）10:00～12:00

場所 新宿区役所本庁舎5階大会議室

議題 民泊に関する適正なルールづくりについて

1. 会長あいさつ（新宿区長 吉住 健一）

第1回の会議は、マスコミに取り上げられ、また様々な論評がインターネット上などにも出た。これまでシェアリングビジネスに対しては、比較的好意的な記載がネットに多くあったが、「このままで良いのか。」という動きも若干出てきた。問題提起したことが一定の効果を得たと考えている。また、他の自治体からも問い合わせを受けており、新宿区の民泊に関する問題提起が、効果的に発信できていると考えている。

第1回の会議では、都市型民泊の問題点など、具体的な課題についてお聞きした。今回は、その内容を類型化し、どういう対応をしていくべきなのか「新宿区に必要なルールの項目」として事務局で取りまとめ、示している。

本日は、これらの項目に沿いながら、「どのような内容の対策が必要なのか」について、ご意見をいただきたい。また、前回の会議で言い足りなかったことや、その後に気づいたことがあれば発言をお願いします。

今週の月曜日に、国の民泊に関する法案の検討状況に関して、内閣府で規制改革担当副大臣と会い話をする機会を持つことができた。

現在の進捗状況、それから課題となっている点について、また新宿区からは、懸念を有している点、ルール作りをしたいということについて意見交換を行った。

国としては、所管をどこにするのか、登録を都道府県に任せるのか、市区町村に任せるのか、国でやるのか詰めてはいないという段階であった。また、「法案提出時期は未定だが、来年の通常国会へ提案したい。民泊を認める代わりには旅館業法も改正したい。それは同じタイミングでやりたい。」といった発言があった。

新宿区としては、民泊の現在置かれている状況、会議の立上げの意見の内容、ルール化すべき項目について詳細に説明した。

あらかじめ法律で現場に則したルールを決めてあれば、国の法律と私どものルール作りで乖離した結果を生み出すということはない。今後も引き続き、国の方に積極的に私どもの中で抽出された課題について伝えていく。

検討会議の持つ意味は大変大きなものとなるので活発な意見をいただければありがたい。新宿区としては今後も国からの情報も得ながら、なおかつ皆様のご意見をいただきながら成案を作っていく。

2. 議事要旨

【区、区民及び事業者の責務】

- （三浦副会長）事業者の責務の明示も必要だが、それ以上に深刻なのは違法民泊が現実にある、旅館業法違反である。民泊法案が出来た後は、国のあり方検討会では出来るだけハードルを下げて、民泊の事業者たちに法律に則った形の制度に向けていく、できるだけ実態を掴もうという意図があるが、営業日数など様々な制約があるので、どうしても乗りたくないという方もかなりの数が出てくる。そういった方々は新しい法制度でも違法になり、放置した場合は同じサイクルになる。今の弊害は分かっている、事業者の責務まで区民の人たちも自分たちの責務は分かっている。ただ、現実的に民泊をやることで利益を得ている人たちは、違法性の認識はない。

警察も、刑事罰はあるが、他の重要な犯罪捜査もあるので、旅館業法に違反していると簡単に結論付けて実際に捜査に及ぶと、不特定の人を泊めているかどうか外形的には分かりづらい。そのためには中に入ることが必要であり、中に入るには強制力が必要、強制力を行使するには証拠を集めなければならないといった、循環論理になってしまう。

責務の議論とは別に、どうやったら迷惑行為を止められるか、効果的な取り締まりの方法を区民も事業者も区も考える必要がある。

- （吉住会長）規則を作っても適用していかないと、いわゆる抜かない伝家の宝刀になってしまう。今後検討していかなくてはならない点だ。
罰則がない規定で客引き防止条例がある。最初は効き目があったものの、効果が薄れてきたところで、警視庁の協力により実際に摘発し、ようやく罰則規定も入れた。

【適正な民泊の運営（民泊の禁止区域の指定）】

- 住居専用地域とは、静穏な生活を望む住民が選んで住むところで、旅館・ホテルは立地できない、というのが都市計画法や建築基準法集団規定における用途地域の考え方である。報告書では、一定日数以下しか民泊営業を行わなければ「住宅」とみなしたらどうか、としているが、静穏な生活を求める住民の視点から見れば問題がある。
条例で民泊の禁止区域を定めるなら、住居専用地域は民泊禁止、とすれば、立法趣旨にも沿い、区民だけでなく広く国民の理解が得られると思う。その場合、ホームステイ型も含めて禁止するかどうかは、区としてよく考えたら良いと思う。
- 理事長として住民の安全・安心を守らなければならない。建物の資産価値を下げる行為は絶対に認められない。
禁止区域については、建物全体を総会で決議されて認められない限り、絶対に認められない。

【適正な民泊の運営（事業者による近隣住民への事前説明）】

- 周知期間として1か月から2か月くらいは必要である。

- 説明は、大規模な場合は説明会を1回～2回。小規模な場合は、確かな連絡先や電話番号などがあればポスティングだけでも良い。
- 近隣住民の周知の範囲については、20m～30mが良い。
- 近くまで来ても表示がないために、早朝や夜中まで近隣のインターホンを押されて大変迷惑しているとの話もある。確かな連絡先や電話番号が必要である。
- 民泊の有無を把握できるよう町会に届出てもらいたい。誓約書等、近隣に迷惑をかけた場合には誠実に対応するといった署名と連絡先を書いて町会に出し、商店会にも情報提供されれば何かあった時にお互いに対応できる。
- ごみ問題に関して、小規模マンションでは専用のごみの処分ができないので、街に出す、道路に出すことになる。マンションの清掃員は、朝、ごみを出した後帰ってしまうので、残されたごみをどうするのかという問題もある。
どこに民泊があるか、適正な民泊なのか否か把握したい。
- 民泊業者の説明会に参加し、管理組合や住民への説明について質問したところ、義務はないのでやらないと回答された。
オーナーにはキャンセル料、未回収宿泊費用を含めたリスクの説明はしても、近隣住民を含め居住者に対して説明する義務はないとはっきり回答する。
- 法的に認められた業者であると説明を受けた。こういった事態が現実なので、業者の事前説明は必要である。
- （吉住会長）適正に許可をされている事業者と名乗っているということだが、現状においてそのようなことはあるのか？
- （三浦副会長）適法な民泊のみ扱っている仲介事業者は日本にある。有名な外国事業者は、かなり違法な民泊でもそのまま掲載しているのではないかと。
仲介事業者からすれば民泊は、旅館・ホテルと比べて低廉なサービスで、コストカットの観点から、法律上義務のないことは一切やりたくないということだろう。
- （吉住会長）所管する省庁には、少なくとも説明の義務を果たすべくルールづくりをしてもらいたいと、これは国としてやってもらいたいということは伝えたい。

【適正な民泊の運営（管理規約等に違反していないこと）】

- 仲介物件の民泊事例で、通常の賃貸借契約書の転貸禁止条項を主張し、すぐ解除通知し出て行くように伝えた結果、2か月程で退去したケースがある。
それ以降、賃貸借契約では、民泊の禁止条項、転貸並びに民泊を含むと禁止条項を自主規制的に入れた。
- 事業者の掲示については同感である。ただし、その部屋が民泊で使われているかどうか現状ではわからない。
インターネットで調べても、住所が明確でない物件もあるようだ。
- 表示は必要だが、扉に記載するとそこが民泊だと分かるので、鍵の受け渡し、多くはメールボックスに入れて行っているが、仮にメールボックスが空いた場合は自由に入出入りできる心配もある。
- 最近管理規約で民泊禁止条項を入れる決議をし、管理組合が民泊を規制している例

もある。運営にあたっては、賃貸借契約あるいは管理規約を添付し、民泊として使用可能か否か確認する必要がある。

- 先日、国交省から特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理規約の情報提供という特区を対象とした通達があった。マンション管理においての留意点・注意点および管理組合が禁止する場合の記載例も含まれているので、特区に関係なく参考として、管理組合の姿勢を明確にしていくことが一点である。
- 管理組合として民泊を禁止しているということであれば開示していただきたい。賃貸借契約、売買契約を問わず、不動産業者が借主及び買主に対して、物件の内容を重要事項説明という形で説明するのは業法上義務付けられており、民泊使用の有無は業法の範囲外ではあるが、マンションの一部が民泊に使用されている、管理組合として賛成・反対という情報は、新しく借りよう・買おうと思う方に、説明できる。
- 禁止するのであれば、現在使われている居室があっても、少しずつ減っていき、最終的には完全にシャットアウトできる。
- 家主不在のケースで、通常の旅館業も許可を得ており、我々不動産業者も、登録・認定を受けていることがお客様にわかるようにして業務をするが、民泊も同じように許可を得てやっていると明確に掲示することが必要である。
- 防犯上の問題はあるが、入り口部分にこの部屋は民泊の部屋ですと、登録証や許可証など看板スタイルで提示して明らかにすることが必要だ。
- 11月16日の新聞に記事が出ていたが、仲介事業者は泊まるゲストのデータはまめにホストから取る。リピーターが結構いることから、トラブルを起こしたお客さんに関しては、次の部屋を紹介しないというルールづくりをしているようだ。
一方、部屋を供給する側のホストの調査・データというのは非常に薄い。
- 新しくルールを作ってもそれに従わないケースは当然考えられるが、ホスト側が部屋を仲介会社に提供するときに、ちゃんとルールに基づいているところなのか、それをクリアにしているところなのかを、仲介業者側に規制をかけられれば、入口のところで、不良な民泊は減ると思われる。新ルールを含め法に従い部屋を供給しているから、うちのデータに乗せられますよと。
- 現在は一緒くたに載せて非合法な結果になっているので、入り口の段階の、部屋を供給する側へのチェック・規制を今後どうしていくかが一つの課題だ。
- 区分のワンルームマンションで新しく入居者を募集する際に、必ず管理規約・管理細則、それからその中で管理規約が変更になりそうなところ、(案)が上がっているものなのかを確認して、貸す場合は賃貸借契約の中の特約条項で民泊の禁止を明示している。
- また管理組合の管理規則・規約関係で、例えば、民泊・マンスリーといった記載がないケースでも、「オーナー・大家の要望で民泊は禁止です。」という内容の特約を結んで、禁止条項だということでも対処をしている。
- 最近、管理規約・管理細則を変更する際、マンスリー・ウィークリー・一年未満の短期賃貸借契約等についても禁止するという管理組合が増えている。
- マンスリー会社の場合には、入居者の審査とか保証人をチェックする体制をとって

るので、今のところ、トラブルはほぼ発生しておらず、住環境、ごみ出し・騒音についても、マンスリーの入居者の方は少ない。

- 民泊については、区とか都に運営する会社を登録して、その中で、緊急の場合、火災や犯罪の温床に使われることを防ぐには、登録制が必要だと思う。
- 我々が民泊に関して懸念していたのは、標準管理規約で民泊は可能なのかということである。昨年、国交省からは標準管理委託規約の専ら住宅使用目的では、民泊はできないだろうというコメントが出されていたが、先週、国交省から、規約で民泊の可否を定めるのが望ましいとのメッセージが出され、その例文も出た。
これは大きな一歩、前進と捉えているが、管理組合で民泊は反対だということが明確に意思表示しているところでは、まずは禁止をして、今後はどうやってそれを取り締まっていくかということに注力できる。
- 反対の意向を示している組合が多いが、一部では、例えば沖縄のマンションではセカンドハウスで東京から持たれているケースが多く、この管理組合は民泊を認めていく方向で動いている。規約で民泊が可だと定め、細かいルールを決めて、トラブルを抑えていくのが我々の役目だ。
- 民泊に興味がある、あるいは具体的な問題が起こっている組合はこういった方法に基づいて、規約改正を検討するが、まだ自分事だとは思っていない。いわゆる専ら住宅のままで、民泊の可否についてはあまり検討していない組合も多く、そういったところでいざ民泊の申請がされた場合にどうなるのか考えなければならない。
- 管理組合の総会は、そう頻繁に行われるものではなく、年に1回の通常総会が一般的で、規約改正が一巡するには相当の時間がかかる。
- 民泊の可否が組合で明確になっていない間に、そのマンションで登録がされるような場合に、この専ら住宅での使用目的では、このマンションでの民泊は可か不可か、明確に定められていない。
- 先日の新聞記事で、京都市では専ら住宅では民泊は認めないというようなメッセージが出されたので、国交省の方向感からも、民泊の可否を明確にする、そうでないところについては認めないとか認めるとか、ルールを定める必要がある。
- 実際の運営としては、居住者でさえ、規約の、ルールの徹底というのは非常に難しい部分がある。通常の居住者のごみ出しのルールなどについても管理組合の中では負っているわけで、なおさら、一時的な宿泊者にそのルールをどうやって守ってもらうのか、守れなかった場合にどうするのか、そういった迷惑行為の中止をさせるところが非常に難しい。
- ただ規約については一歩前進し、明確なルールを決めるということが非常に重要で、曖昧なところについては、行政で判断することになるが、規約の確認を必ず事業登録する際にはしていただきたいということと、そうでない、標準管理規約のままの場合には、当該マンションの理事長等に、問い合わせができると、よりそこは確実にになると考える。
当然それは理事長だけではなく、管理会社側で整理をすることもできるのでそういった運用ができれば良い。

【適正な民泊の運営（標識設置）】

- 標識がない場合、近隣住民が迷惑する。来客は夕方から夜中に来る場合が多いので、夜でもわかるような形で、見やすい場所に設置することが必要だ。
- 民泊の相談は何件か受けているが、標識があり、周知がなされれば、それだけで住民の不安は緩和される。
夜でも見易い標識の設置は非常に有効である。エントランス部分に標示するのが効果的だと考える。
- 消防としては、建物の実態用途に合わせて安全が図れるような形で情報共有をしながら行っていくべきと考える。届出がないと消防でも把握できない。
- 建物の中に勝手に入るわけにはいかず、オートロック式も多いことから、ちょっとおしゃれな、民泊という標識、車の初心者マークや高齢者マークのような、個々の建物の中にありますよといったものが良い。
- 問い合わせについては中の管理人の方に聞けば、連絡先を教えていただけるということであれば、理解を得られるのではないかと考える。
- （吉住会長）エントランスか管理人室ということか？外側に見えるように、部屋のドアではなくて建物の入り口ということか？
- そうだ。建物名の横など目立つところにマークがあり、建物の中に民泊があることが分かれば良い。
- 消防法で許容人数というのがある。現実には今運用されているところでは、制限はない。極端な話で、1Kの部屋に20人くらい入るといった話を聞いた。適切な運用ということでは、消防法の観点での明示をしないといけないだろう。
- 情報を書きすぎるのは、管理上及び美観上控えた方が良い。シールやマークを貼るのが良い。ネット検索で、緊急連絡先や管理者などの連絡先がすぐ確認できるようになっていると良い。

【適正な民泊の運営（管理者設置）】

- （環境清掃部長）民泊に限らず、深夜に騒ぐ、路上喫煙、ポイ捨て、ごみの分別や曜日を守らずに排出している、粗大ごみを放置しているといった苦情が寄せられる。件数は、平成27年度の騒音の苦情が131件、ゴミ捨ての不法投棄やゴミ出しのルールを守らないという苦情が1750件ほど寄せられた。
苦情が来ると、担当職員が現地にて聞き取り調査等を行い、その事実を確認したうえで、法令や条例に基づいて指導していく。周辺的生活環境に支障を及ぼさないように本人や管理人に必要な注意ができることが1番だが、実際にはそうした原因者の特定が難しく、仮に特定できた場合でも、もし民泊の場合は、滞在者が頻繁に入れ替わってしまう。啓発ポスターや注意書きを掲出して注意を促しているが対症療法である。先ほどの件数のうち、明らかに民泊に起因していると掴めたのが、実際はそれだけの数があるうちの十数件である。こういったことの不安、施設については、健康部と情報を共有しながら管理者等にたどり着くように、何とか調査を行いながら、対応して

いくわけだがもとにまでたどり着くには苦戦しているのが実情である。

- （吉住会長）朝、マンションの前を通ると、おそらく集積場でない玄関先やマンションの入り口あたりにゴミ袋を置き、キャリーバッグをガラガラ引いて行く姿を見かけることがある。当然その宿泊施設を出て、次の宿泊先あるいは観光地に向かってしまうのだと思うが、そうしたところの不法投棄というか、置いて行かれてしまった場合について問い合わせがあった場合、どういう処理を行っているのか？
- （環境清掃部長）マンションに限らず不法投棄のゴミを直ちに撤去すると、どういった方が置いて行ったか分からないので、通常は直ちに持っていくということはない。明らかに民泊と思われる、不法な滞在者が置いて行った場合については、なるべく速やかにこちらで撤去している。また、マンション等からそういった話があった場合には、管理人や管理会社にそういったことについての注意連絡をしている。
- 掲示、標示について、日常の管理の中でも例えば内装の工事をする場合には必ず管理組合、建物管理会社に届出しており、民泊をやっている、マンスリーについてはマンスリーで使用します、と届出ている。元々管理規約上マンスリーを禁止する記載がない場合でも、敢えて管理会社に確認を取ってからマンスリー業者に貸した事例がある。あくまでも管理組合や、建物管理会社の方にこういう形で民泊をやります、という標示をしておけば少なくとも何か不測の事態が発生した場合でもどちらかで解決できる。直接民泊業者の方に連絡が行っても、建物管理会社と民泊業者の間で連携が取れているんじゃないかなど。最悪のケースでも漏れがないような状況を作れると思うので、届出と標示については両方並行してやれば、現実的には問題が発生しないのではないかな。
- ゴミの件だが、大田区の例だと、民泊のゴミは事業系ゴミとして処理され、一般のマンションのゴミ置き場に置いてはいけない。民泊に限らず事業系ゴミというのはそうになっているが、少量であれば、有料のゴミ処理券を貼れば一部良いという運用もされている。民泊についても適用されてしまうと、おそらく混じってわからなくなってしまうケースが非常に多いと思われる。
- 民泊のゴミは基本的には事業系ゴミとして処理をして、マンションのゴミ置き場に出すのは禁止、それは民泊の仲介、管理者が処理をするという整理をして、それを定期的にチェックするためには、そのゴミを適正に捨てているか、いわゆるマニフェストを提出させて、追っていかないと、形式的なルールだけではなかなか難しいのではないかな。非常に難しい問題だが、そのぐらいやらないと管理ができないと感じている。
- 民泊を運営するにはお客さんを探すサイト運営者がいて、その下に施設管理者というか運営者、掃除やカギの受け渡し、運営の協力会社が関与している。そこがまじめにやってくれば多くの問題は解決する可能性がある。
- ある運営者の話では、何かトラブルがあったときは、全部対応する仕組みを社内に作っているということだ。例えば苦情を24時間受け付けて、何かあれば出動する、それも多言語で対応しているそう。ゴミについては、マンションなどの場合は、利用者に捨てさせず、ゴミはその業者が回収する対応をしている。カギも対面で受け渡す。そうすると本人も特定できる。適正で優良な業者が関与してくれば、ある程度の間

題の解決につながると感じた。

- 今の管理運営業者の話については、非常に重要である。国の検討会でも、野放し状態のままはどうしようもないので、家主不在型の民泊の場合は、鍵の受け渡しや、ベッドメイキングなどの運営業務を必ず運営業者に委託することを義務付け、その業者を規制しようということだった。この方式なら、取り締まりができる可能性があると思う。
- 問題は、それをきちんと規制したり、指導したり、違反者に罰則を課すなど取り締まりをできるかどうかである。そこがうまくできれば、家主不在型の問題のかなりのところが軟着陸できるのではないか。
- 標示内容について、周りの住民の方々が見て、民泊があるということが一目瞭然でデザインが良いもの。また、QRコードなどを載せて、かざせば管理者や緊急の連絡先等がすぐに検索できるというようなものがあれば便利だ。

【適正な民泊の運営（防火対策）】

- 民泊の防火上の問題点について、日本の普通のマンション、例えば公団住宅のような建物が典型的だが、何室かを民泊にしても、急に防火上危険になるというものではない。そのために特別に規制強化する必要はない。マンションの一部を他の用途に使用する場合について定められた一般ルールに従えば問題はない。
- 問題があるのが、1つは木賃アパートで、国の検討会でもこういうものはやめた方が良くないと申し上げたが、特にこれを区別することなく、制度設計が進んでいるような感じがする。
- 新宿の場合は木賃アパートの地域があり、そこが空き家だと民泊にしたいと考えている方もいるかもしれないが、木賃アパートはいろいろな用途形態の建物の中で最も火災による死者が発生しやすい建物のひとつである。
- 民泊の部屋から出火して一般住民が亡くなっても、住戸から出火し民泊利用者が亡くなっても、非常に大きな話題になると思う。しかもその可能性は非常に高い。
- 木賃アパートのようなものを区別して民泊を禁止することができるか立法技術的に良くわからないが、とにかくやめた方が良く。
- もう1つは、通常形のマンションであれば大丈夫だと言ったのは、片廊下式で階段と廊下が外気にかなり開放されていてベランダがある。日本のマンションの一般的な形状だが、それだと何戸かが民泊になってもそんなに危険性はない。
- 中廊下タイプでベランダも無いような、そういうタイプはホテルの形態だが、ホテルのような形態の1室で火災が発生すると、やがて中廊下に煙が充満して、避難危険が高まり大混乱する。そういう形態であればホテル並みの規制がいると思う。
- 現在建てられているマンションは、さきほど申し上げたような比較的安全なタイプで、それを民泊に変えていくということについては、防火上の問題はさほどないと考えているが、民泊のための共同住宅、アパートのようなものを今後作るようなことがあると、中廊下タイプのものが出てきて、それが、共同住宅と同じような規制だと、問題がある。

- 消防の方は大変だと思うが、消防上どういう物件か図面を見れば大体わかるので、そういうものをマークして、本当に共同住宅として使われるのか否かについてはきちんと仕分けをして、そういう恐れがあれば、ホテル並みの規制をすべきである。
- 火災ではなかったが、通報があつて消防隊が駆け付けた事例があつた。
シェアハウスで、自動火災報知器が鳴動して確認に行ったところ、実は燃えてはなかった。なんらかの原因で感知器が発報したという事例であつた。
- シェアハウスだからとか普通の共同住宅だからということではなく、カギが施錠してあつた場合、中に入って確認する必要があるので、本当に火災なのかそうでないのかというのは、中に入れるか、カギがかかっているかを見ないとわからないということになる。ここは幸いにして火災ではなかったという事例であつた。
- （吉住会長）先日内閣府に行き話をして来た。いわゆる住居であつて、宿泊施設として規定する訳ではないと。ただ、そうは言っても防火管理あるいは防火設備について、何か緩めるといふわけでもないのだから、そこは配慮した法の規制をしていきたいといふような話をしていた。ただ、それでも具体的にどの程度、安全性が担保されるのか、そこはちょっとまだ不明確なところもあるので、今後情報収集に努めていきたい。

【適正な民泊の運営（管理状況の報告）】

- （事務局）国の在り方検討会の最終報告書に、年間使用日数、宿泊者 1 名あたりの部屋の面積を 1 人当たり 3.3 m²以上確保することとある。届出された民泊が適正に使用されているか確認する目的で、年間使用日数、延べ利用者数、客室面積などを報告してもらうことを想定している。
- （吉住会長）仲介事業者が物件、ホストについてはあまり関心を持っていないといふか調査の度合いが薄いといふ話があつた。現状は、消火器があるのか、住宅火災報知機があるのか、といふようなところについて全く現地調査をしないで、登録があれば図面だけ見て、登録しているような状態なのか？
- 物件、居室を登録するにあたっては、そのようなチェックはほとんどされていないと思う。住居表示と平米数と間取りくらいなもので、設備関係や、許認可届出がどうなっているかは全くチェックせずにオープンで居室を集め、宿泊者とのセッティングに終始している。

【適正な民泊の運営（利用者名簿）】

- 犯罪捜査、被疑者の追跡ということに、それを元にして考えている。例えば、現在、指名手配犯がどこのホテルに泊まっているといった逃走ルートを確認するということも犯罪捜査には必要である。
- その上で、資料となるのがホテルの宿泊者名簿であつたり、外国人であれば本人確認資料であるので、民泊に対してもホテル・旅館と同等の宿泊者名簿の備付、あるいはこちらからの提示要求に対して閲覧できるといったことが必要だ。
- 家主不在型については、宿泊者名簿といふのはどういう形態があり得るのか、想像がつかない。家主がいれば、宿泊者名簿や宿泊時の本人確認は可能だが、家主不在型に

については、やり方が思いつかない。どのようなアプローチがあるべきか、皆様のお知恵をいただければありがたい。

○（吉住会長）都市型民泊についての一番の懸念は、家主不在型、しかも管理者が不在の形態で営業がなされているというところにあると思う。実際の捜査の現場、治安対策の現場の警察署の皆様からいただいた意見はしっかり取りまとめて、ルール作りに役立てていきたい。

○（三浦副会長）今の本人確認の件だが、あり方検討会で具体的に検討されたわけではないが、不動産業界の方たちから伺っているところでは、町の不動産屋が管理者登録をするだろうということらしい。付近の町の不動産業者のところに泊まる方が行って、カギの受け渡しをする、そこで本人確認と名簿の登録をする。というビジネスモデルが1つ。これはそんなに問題はないと思う。

もう1つは、スマートホンを使って、外国人を前提としているが、パスポートの証明事項欄の写真を撮る、それから自分の自撮り写真を撮る、それを管理者にスマホで送る。転送するとパスポート上の写真と自撮りの写真とが顔の認識技術で自動的に同一性を確認するという仕組み。ただ、どこで撮っているかわからないという問題があるので、先ほどの標識とからめて、自撮りをするときに後ろ側の標識が同じように映るような形にしておけば、その物件に現実に来ている、成りすましではないというのがわかる、という形のビジネスモデルを、多くの民泊仲介事業者の方は考えているようだ。

警察の立場で、後者のやり方で問題がないかどうか伺いたい。本人を直接確認しないという形についてどうか？

○無いよりは良いと思うが、対面というのがやはり警察にとっては大事で、前者の例であればさほど問題ないと思うが、後者の例、パスポートの写真と本人の自撮り写真を業者に送ったら、カギの暗証番号が送られてきて、そのまま宿泊するというような形態だと、テロリストあるいは国際組織犯罪の連中にとっては非常にありがたい、アジト作りに最も適した宿泊先の提供になると思う。

やはり、仲介業者等々、あるいは家主に対面するようなことが一度でもあればと思う。

○業者と話をしたということは先ほど述べたが、対面における本人確認は、オーナー、家主にお願いするという答えて、仲介業者はやらないと言っていた。時間的な制約、夜中に来る人達に対する本人確認を業者はしない。こういう内容の話をしていた。

○防犯防災上で、飛び降り自殺、高い建物で飛び降りるというケースがある。極端な話かもしれないが、そういった方々が1人で海外から日本に来る、本人確認をしておかないとおかしな様子に気が付かない。

○もしそういった事件が発生すると警察も大変になるし、管理組合としても誰なのか不明で相当な時間を費やすことになり、風評被害で資産価値が下がってしまう。

○そういった対策も含めて、誰がこの建物に今居るのかという名簿は確実に提出してもらう必要がある。業者の方にも本人確認をしてもらう必要がある。これは最低限必要だ。

【違法民泊の防止措置（提供、管理、あっせんの禁止）】

- （三浦副会長）今、仲介事業者として一番シェアを持っているのがアメリカの事業者だが、外国に本拠を持っていて、全く日本に本拠がない、つまりインターネットのサーバーが全部アメリカ合衆国にあって、取引が全部そのインターネット上で行われていることについて、行政法規あるいは刑罰法規を適用できるのか。という国際法的な問題がある。現実問題として、理論的に適用できたとしても、日本に営業所がない以上、立入りもできないため、事実上執行が不可能だというのが国の方の考え方である。
そこで、規制のアイデアとして供給源を絶つ、もしその外国事業者が登録を受けない場合には、登録を受けていない仲介事業者のサイトに載せること自体が、一種の法律違反、無登録仲介事業の共犯のような形で、規制できないかと考えている。
- 意見というか今後の確認事項だが、ウィークリーマンションやマンスリーマンションが30年近く前からあるが、業務としてスタートしたときに旅館業法違反ではないのかといった話が出たと記憶している。その時点で、現在もこの民泊の問題が出る前から、ではどういう形で方向性を持って営業しているのかということを確認したところ、短期の賃貸借契約という判断をしてるということをよく聞く。期間が1週間であれ、1か月であれ、収入は賃料であって宿泊料金ではないと。宿泊させているのではなくて、賃貸借契約に基づいて入居しているのだと。
- 短期の賃貸借契約も民泊の中にも含めるのか、若しくはどこで線引きしていくのか、その辺は今後の課題になると思う。
- 標識の件や管理者の話があるが、分譲マンションの場合には区分所有者の方が、ほとんどが違法な民泊なのだが、仲介業者のサイトに載せるケースもあれば、自らホームページを立ち上げて、自分の区分所有で持っている部屋を貸すケースがある。1つの分譲マンションで、たくさんの仲介業者が介在して、それぞれの部屋でそれぞれの運営をすることが想定される。
- したがってどこかの事業者がこの部屋で民泊をするとなった時点で最初にそのシールが貼られるのかもしれないが、結局どこの部屋がどの仲介業者、どの管理者、あるいは管理者をおかず自ら区分所有者が、民泊をするというケースも分譲マンションでは考えられるので、ここは非常に難しいと思っている。
- 国交省から民泊を賛成する場合の規約の例が出ているが、当社では、このマンションで民泊がOKだと区分所有者の合意で規約が改正された場合には、使用細則を作り、区分所有者が自ら、業者に出す場合でも、区分所有者の責任でこの部屋で民泊をやりますと、事業内容の届出をしてもらい、中のチェックができる案を用意しようと思っている。
- 1つのマンションで複数の事業者が絡み合う場合、管理者がなく、区分所有者自身が、民泊事業者として届出をして自ら運営する場合も考えられるので、管理会社にも届出をしてもらう。
- 警察への対応として我々も24時間のコールセンターを持っており、こちらが届出内容を知っていれば、1回受けて、部屋ごとに連絡先等を案内することができる。

○もう1つは、違法な民泊はそもそも運営自体が違法だというところの取り締まり、行為を辞めさせることをどうするかという点と、民泊自体は適法に運用されているが、宿泊者が、マナー違反や犯罪行為を行っている場合、中止をどうさせるか、2つの異なる角度で規制をしないとイケない。行政の強制的な立入りなどの行為がどこまでできるのか非常に大きな問題である。

○（吉住会長）最近、経済紙で、アメリカ、ニューヨーク州が州の法律を作って、仲介事業者に罰則を加え、かなり規制を厳しくしている動きがあり、すでに可決された。

ドイツのベルリン市で、マンションの部屋の短期賃貸をほぼ全面的に禁止する条例を施行している。

また、スペインのバルセロナ市でも違法な貸し物件を掲載している仲介事業者に対して、6900万円の罰金を科す可能性を通告しているということが記載されている。

世界的にはシェアリングビジネスというものが先行していたが、実は今私たちが始めようとしている規制を、すでに海外ではかけ始めている段階になっている。おそらく国も情報はキャッチしていると思うので、今のままで良いのか、声を上げ続けていかなければならない。制度として立ち上がっていくことは確実にしているので、その中で私たちが持つ資産をどう守るか、そしてそれ以上に、安全安心をどう守っていくか、そういう観点から検討してもらいたい。

○（三浦副会長）今日の議論の中で、中核的なのが2番目の、民泊の適正な運営のための措置だと思うが、実はこの論点は、ほぼすべてあり方検討会で議論され結論は報告書の中にある。

今日の議論で非常に強く感じたのは、国と比べて現場に近いので、非常に細かな、例えば、事業系のゴミは本来マンションのゴミ置き場には置けないとか、現場サイドの話というのは、国の検討会では大まかな枠づくりを目的としていたので全然なかった。

検討会の報告書では、はっきり自治体の条例に任せると言っているのは、住専区域について禁止区域を求めることができるかを自治体に任せようと言っている。

私はむしろ、自治体の方にある程度任せると言ってもらった方が良いのではないかと思う。

各自治体で、現場に合わせた形の仕組みづくりを条例の中でやっていくという自由度を持たせてもらった方が良いのではないかと思うので、これから会長の方から国の方にぜひともそういう観点を働きかけをしてもらえたら良い。