

【アメリカ】民泊の短期賃貸規制を強化するニューヨーク市条例

海外立法情報課 中川 かおり

* 2023年9月5日、2022年1月9日制定のニューヨーク市条例が施行され、住戸の所有者等に関する短期賃貸登録制が導入され、Airbnb社等に当該登録の確認義務が課された。

1 背景

民泊の短期賃貸（民泊の多数を占める30日未満の賃貸）については、①消防規制等への違反、②居住用住宅の家賃上昇、③短期滞在のゲストによる建物や近隣の雰囲気、安全性への悪影響等、様々な問題が指摘されている。2022年1月9日、ニューヨーク市で、短期賃貸の規制を強化する市条例が制定された（2023年1月9日施行）¹。これを受けて、市長特別執行局（OSE）は、2023年2月3日に市条例施行規則を定め（同年3月6日施行）、3月に短期賃貸登録申請ウェブポータルを開設した。同年6月、宿泊予約サービス業（booking service）のAirbnb社は当該市条例の差止めを求めて提訴したが、同年8月8日、州第一審裁判所はこれを棄却した²。当該訴訟の間に施行を保留されていた市条例は、同年9月5日に施行された。この市条例により、住戸³の所有者等へのOSEへの住戸登録番号申請の義務付け、Airbnb、Booking.com等のプラットフォームにおける住戸物件の広告掲示（listing）への登録番号の明記が定められた。アメリカ最大の観光目的地であるニューヨーク市に適用されるこの市条例は、今後、他の自治体における短期賃貸を減らす取組の参考とされることが予想されている⁴。

2 主な規定

(1) 短期賃貸登録（市条例⁵第31章第26-3102条）

住戸の所有者、占有者等による、当該住戸の短期賃貸⁶への提供等は、当該住戸が市条例に従って登録され、短期賃貸登録番号が発行されている等の場合を除き、違法とされる。短期賃貸登録承認の条件は、住戸の所有者等が、①登録申請を行い、賃貸契約等によりこの住戸の短期賃貸が禁止されていないことを証明すること、②住戸のうち、民泊でゲストが占有等を許可される部分を明示すること、③住戸に建築基準市条例、住居維持市条例、消防市条例等への違反

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2023年10月10日である。

¹ A Local Law to amend the administrative code of the city of New York, in relation to requiring registration for short-term rentals, Local Law 2022/018. <<https://www.nyc.gov/assets/specialeenforcement/downloads/pdfs/LL18-of-2022.pdf>>

² Airbnb, Inc. vs. New York City Mayor's Office of Special Enforcement et al., 2023 N.Y. Slip Op.32740(U). 民泊規制については、ニューヨーク州・市とAirbnb社等との間で長期にわたり訴訟が行われてきた。2016年に同州は、集合住宅法に違反する短期賃貸の広告掲示を禁止する法律を制定したが、Airbnb社等の提訴を受け、この法律を施行しないとすの和解が行われた。2018年に同市は、Airbnb社等に対し、オンライン上の広告掲示について市への毎月の報告義務を課す市条例を制定したが、これに対し、2019年に本案審理前の差止め命令が出された。中川かおり「【アメリカ】Airbnb社対ニューヨーク市事件—民泊規制—」『外国の立法』No.279-2, 2019.5, pp.6-7. <<http://doi.org/10.11501/11281065>> これにつき、2020年には、Airbnb社等の報告義務を減じる和解が行われた。

³ dwelling unit. 居住用ユニット。法定の衛生設備・調理場を備え、世帯を維持する者が居住し、1以上の部屋から成る建物部分。住居維持市条例第27-2004条a項(13)。訳語としては、先例に従い「住戸」を用いた。

⁴ “NY Court: Short-Term Rental Services Must Register Dwellings to Comply with Local Law,” August 17, 2023. Holland & Knight LLP website <<https://www.hkllaw.com/en/insights/publications/2023/08/ny-court-short-term-rental-services-must>>

⁵ 「2 主な規定」にいう「市条例」は、2(6)を除き、「1 背景」の改正市条例の規定が主題ごとに繰り込まれたものを指す。2(6)の市条例施行規則は、「1 背景」で述べた改正市条例を施行するものである。

⁶ 恒久居住を目的とする住戸（A級集合住戸）における連続した30日未満の期間の賃貸。市条例第26-3101条。

がないと判断されること、④建物が禁止建築物リスト（後掲）に未掲載であることの確認を受けること、⑤当該登録の申請料又は更新料を支払うこと等とされる。

そのほか、①市が低所得者層向けに提供する住戸には当該登録は承認されない、②賃貸ユニット⁷には当該登録は承認されない、③当該登録は、承認される期間有効であるが、申請者の賃貸契約等に定められた居住期間を超えてはならない、④当該登録は譲渡できない、⑤OSE は、建物内の住戸に短期賃貸が許可されていないとの所有者等の通知を受けた全ての住所につき、禁止建物リストを作成し、維持する等の内容が定められている。

(2) 掲示及び広告掲示の要件（同章第 26-3103 条）

2(1)の規定に基づき登録が承認された所有者等（以下「登録ホスト」）は、短期賃貸住戸に、①通常時・緊急時の避難経路図、②短期賃貸登録証の写しを掲示する。登録ホストは、広告掲示等に短期賃貸登録番号を明記し、短期賃貸の各記録を7年間以上保持する。

(3) 罰則及び執行（同章第 26-3104 条）

2(1)の規定への各違反は、5,000 ドル⁸又は当該短期賃貸による収益の3倍のいずれか低い額以下の民事罰を科される。登録ホストは、この章（第31章）又はこの章の規定に基づく市条例施行規則の規定の各違反に5,000 ドル以下の民事罰を科される。登録申請に関連して虚偽の陳述等を行う者は、登録の取消しに加え、各違反に1,000 ドル以下の民事罰を科される。

住戸の登録は、次の場合には、告知と聴聞の後に取り消される。①住戸が集合住宅市条例、住居維持市条例、建築基準市条例等に違反している場合、②申請者が、登録申請の提出に関連して重大な虚偽の陳述等を行う場合、③登録ホストが、この章又はこの章の規定に基づく市条例施行規則に24か月以内に3回以上違反する場合、④登録承認後に住戸が禁止建物リストに加えられた場合、⑤登録発行後に登録を承認すべきではなかった事情が判明した場合等。

(4) 情報提供（同章第 26-3105 条）

OSE は、短期賃貸登録に関する次の情報を、市の公開ウェブポータルにおいて提供する。①登録番号、②住戸の住所と部屋番号、③登録状況（有効、取消し等）、④登録の有効期限等。

(5) 合法的賃貸であることの確認（市条例第 32 章第 26-3202 条）

宿泊予約サービスは、OSE が作成する確認用電子システムを使用して、短期賃貸物件がB級集合住戸⁹に該当すること又は短期賃貸登録されていることを確認することなくゲストから宿泊料等を受領することを違法とされる。当該システムの使用には料金が課される。

宿泊予約サービスが、2(1)の規定に違反して、短期賃貸登録番号が発行されていない等の短期賃貸について宿泊料等を受領する場合には、1,500 ドル以下の民事罰又は宿泊予約サービスが宿泊料等を証明するときには当該料金の3倍以下の民事罰が科される。

(6) 市条例施行規則（市条例施行規則第 21-10 条）

登録ホストは、①1つの住戸に3人以上のゲストを同時に宿泊させてはならない、②全てのゲストが住戸の全ての部屋に出入りできるようにしなければならない¹⁰等が定められている。

⁷ rooming unit 法定の専用の衛生設備・調理場を備えない、他の居住区域と分離された1以上の部屋から成る建物部分。住居維持市条例第27-2004条a項(15)。

⁸ 1ドルは145円（2023年10月分報告省令レート）。

⁹ ホテル、下宿、学生寮等の一時的居住を目的とする住戸をいう。住居維持市条例第27-2004条a項(9)。

¹⁰ 登録ホストも、全ての部屋に出入りできなければならない。①②の内容は既存の住居維持市条例第27-2004条により規定されている。住戸が短期賃貸される間、登録ホストが当該住戸に留まることを義務付ける既存の州法規定（集合住宅法第4条第8項）と共に、市条例施行規則により短期賃貸のルールとして再確認された。