

## 第1 民泊規制に至る背景

### 1 民泊の需要とトラブル

- ・ 宿泊ニーズにこたえられる
- ・ 空き家の有効活用

### 2 民泊規制前の状況

①旅館業法：許可

②特区民泊（外国人滞在施設経営事業）：認定

東京都大田区、大阪府、大阪市、北九州市、新潟市、千葉市

### 3 住宅宿泊事業法（平成29年6月成立、平成30年6月15日施行）

- ・ 民泊に関する3つ目の制度：住宅宿泊事業としての届出

## 第2 旅館業法の枠組み

### 1 旅館業（対価としての宿泊料＋宿泊させる＋営業） ⇒ 許可

①旅館・ホテル営業

：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

※ホテル営業と旅館営業の統合と構造設備基準の規制緩和（平成30年6月15日～）

②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設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業

例）カプセルホテルなど

③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

### 2 「宿泊させる」の2条件（旅館業か、不動産賃貸業か）

①部屋を含めた施設の衛生管理上の維持管理責任が営業者にある

②宿泊者が宿泊する部屋に生活の本拠を有さない

※滞在期間が1ヵ月未満であれば生活の本拠ではない

### 第3 住宅宿泊事業法

#### 1 住宅宿泊事業法の規制対象事業者

##### (1) 3種類の事業者

①「住宅宿泊事業者」（届出）・・・宿泊料を受けて、住宅に人を宿泊させる  
ア．家主居住型 ⇒原則、自ら住宅宿泊管理業務の遂行など

届出住宅の居室数が5を超える場合、住宅宿泊管理業者に委託する必要あり

イ．家主不在型 ⇒原則、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託

※法人が事業者の場合、その従業員が常駐していたとしても、家主不在型として扱われる

②「住宅宿泊管理業者」（登録）

・・・本来、住宅宿泊事業者が行うべき住宅宿泊管理業務について、家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて行う

③「住宅宿泊仲介業者」（登録）

・・・旅行業法上の登録を受けた旅行者以外の者が、報酬を得て、住宅宿泊仲介業務を行う事業

##### 【住宅宿泊仲介業務とは】

ア．宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする行為

イ．住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為

##### (2) 住宅宿泊仲介業と他の法令の関係

ア．住宅宿泊仲介業は、本来は旅行業（＝登録旅行者は、住宅宿泊仲介業を行うことができる）

⇒旅行業法の特例としての住宅宿泊仲介業

⇒住宅宿泊仲介業は、住宅宿泊事業者の届出住宅の仲介ができるのみ（旅館業の許可民泊や特区民泊の仲介はできない）

イ．住宅宿泊仲介業は、特商法の適用が除外されている

ウ. 「住宅宿泊仲介業」か「単なる場貸し」か

⇒旅行業における場貸しと同様の議論

## 2 住宅宿泊事業者

(1) 住宅宿泊事業を行おうとする者は、都道府県知事等への届出が必要

- ・住宅ごとの届出が必要
- ・分譲マンションにおける民泊の実施の可否  
⇒管理規約によるルール設定次第

〔マンション標準管理規約（単棟型）〕（禁止する場合）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

⇒管理規約で禁止されていないことと、管理組合において禁止する意思のないことが住宅宿泊事業の届出事項とされている

- ・届出を行わずに住宅宿泊事業を行った場合は、旅館業法に基づいて（無許可営業） 6カ月以下の懲役・100万円以下の罰金

(2) 年間提供日数の上限は180日（泊）とし、条例でそれよりも短い日数が定められていればその日数

- ・4月1日正午から1年間をカウント
- ・募集した日数ではなく、実際に人を宿泊させた日数で算定
- ・届出住宅ごとに日数を算定

(3) 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の義務付け

※家主不在型の場合は、住宅宿泊事業者に対し、以下の措置（標識の掲示は除く）を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

- ・衛生確保措置（居室の床面積の確保、定期的な清掃や換気）
  - ・宿泊者に対する騒音防止のための説明
  - ・近隣からの苦情への対応
  - ・宿泊者名簿の作成・備付け
  - ・標識の掲示
- など

- (4) 都道府県知事等は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
- (5) 住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者（＝登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者）又は旅行業者に委託しなければならない（12条）

⇒違反をすれば50万円以下の罰金

### 3 住宅宿泊管理業者

- (1) 住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要  
⇒無登録営業は、1年以下の懲役・100万円以下の罰金（72条）
- (2) 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行と住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置の義務付け
- ア．住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行
- ・衛生確保措置
  - ・宿泊者に対する騒音防止のための説明
  - ・近隣からの苦情への対応
  - ・宿泊者名簿の作成・備付け など
- イ．住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置
- ・管理受託契約の内容の説明
  - ・契約書面の交付
  - ・住宅宿泊事業者は、住宅宿泊管理業務の実施状況等の定期報告 など
- (3) 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施
- (4) 都道府県知事等は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督を実施

### 4 住宅宿泊仲介業者

※外国住宅宿泊仲介業者（国内に住所若しくは居所を有しない自然人又は国内に主たる事務所を有しない法人その他の団体であって、外国において住宅宿泊仲介業を営む者）についても、観光庁による監督に服する（61条～）

⇒登録その他の規制が及ぶ

⇒Airbnbなどは住宅宿泊仲介業の登録を受けている

(1) 住宅宿泊仲介業を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要

- ・登録住宅宿泊仲介業者は、特商法の規定が適用除外される
- ・登録を行わずに住宅宿泊仲介業を行った場合は、旅行業法に基づいて（無登録営業） 1年以下の懲役・100万円以下の罰金

※外国住宅宿泊仲介業者についても登録が必要。ただし、外国住宅宿泊仲介業者については、旅行業法の適用がないことから無登録営業であっても罰則は適用されない

※住宅宿泊事業者は、(外国業者も含めて) 無登録の仲介業者へ委託すると罰金（前述）

⇒物件保有者から委託を受けたければ、登録をせざるを得ない

(2) 住宅宿泊仲介業者の義務

①住宅宿泊仲介業約款の策定・届出

- ・標準住宅宿泊仲介業約款と同一の約款を定めた場合には観光庁長官に届出をしたものとみなされる

※標準旅行業約款の手配約款に類似

- ・住宅宿泊仲介業者は、営業所又は事務所における掲示かインターネットによる公開のいずれかの方法で、住宅宿泊仲介業約款を公示する必要がある

②住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等

- ・住宅宿泊仲介業者は、その業務の開始前に、国土交通省令で定める基準に従い、宿泊者及び住宅宿泊仲介業務に関する料金を定め、営業所又は事務所における掲示かインターネットによる公開のいずれかの方法で、住宅宿泊仲介業務に関する料金を公示する必要がある

③宿泊者に対し、住宅宿泊仲介契約に関する事項であって宿泊者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為の禁止

④違法行為のあっせん等の禁止

ア．宿泊者に対し、法令に違反する行為を行うことをあっせんし、又はその行為を行うことに関し便宜を供与すること

例）故意または重過失により、届出住宅において覚せい剤の取引を行わせる

イ．宿泊者に対し、法令に違反するサービスの提供を受けることをあっせんし、又はその提供を受けることに関し便宜を供与すること

例）故意または重過失により、虚偽の届出番号を示している施設をあっせんする

ウ．アやイのあっせん又は便宜の供与を行う旨の広告をし、又はこれに類する広告をすること

例）故意または重過失により、届出のない物件について仲介サイトに掲載する

エ．宿泊者に対し、特定のサービスの提供を受けること又は特定の物品を購入することを強要する行為

オ．宿泊のサービスを提供する者と取引を行う際に、当該者が住宅宿泊事業の届出をしたものであるかどうかの確認を怠る行為

⑤住宅宿泊仲介契約の締結前の書面の交付・説明（電磁的方法でもOK）

ア．住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名及び届出番号

イ．宿泊者が宿泊する届出住宅（宿泊者が正確に届出住宅の位置を把握できる情報）

ウ．宿泊者が住宅宿泊仲介業者に支払うべき対価（宿泊者が支払う合計金額）及び報酬（対価のうち、仲介業者が受け取る金額）並びにこれらの支払の時期及び方法

エ．上記の対価によって提供を受けることができる宿泊サービスの内容

オ．責任及び免責に関する事項

カ．契約の変更及び解除に関する事項 など

⑥標識の掲示義務

・住宅宿泊仲介業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識を掲げる必要がある。ただし、登録年月日、登録番号等を電磁的方法により公示する場合は、標識の掲示義務は適用されない

(3) 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施

①国内住宅宿泊仲介業者に対して

業務改善命令

業務停止命令

登録取消 など

②外国住宅宿泊仲介業者に対して

業務改善の請求

業務停止の請求

登録取消 など

以上