

innoventier 弁護士法人
Power for the Business

企業法務相談室

弁護士 藤田 ともみ 知美



〈第10回〉

京都大学法学部卒業、2004年に23歳で弁護士登録、
2012年より約4年間大手法律事務所でパートナーを務め
た後、2016年4月弁護士法人イノベンティア設立(現
職)。日本ライセンス協会理事。企業をクライアント
とする訴訟、交渉、相談、各種契約書・規
程の作成・レビュー等に携わる。

住宅宿泊事業法(民泊新法)とは

ここ数年、訪日外国人旅行者が急増し、宿泊ニーズも多様化するにつれて、住宅を活用して宿泊サービスを提供する、いわゆる「民泊」が、我が国でも見られるようになります。

当社は、別荘地に所在するリゾートマンションの一室を、社員が使用できる保養所として所有していますが、利用効率を高めるため、この部屋で「民泊」サービスを提供することができないか、検討しています。そのようなサービスの提供は可能でしょうか。可能な場合、どのようなことに留意すればよいでしょうか。

規制の内容

住宅宿泊事業者（届出をして住宅宿泊事業を営む者）は、以下のような規制を遵守する必要があります。

宿泊者の衛生の確保（住宅宿泊事業法五条）

宿泊者の衛生を確保するため、住宅宿泊事業者は、居室の宿泊者一人当たりの床面積を三・三m²以上確保し（厚生労働省施行規則一号）、寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては宿泊者が入れ替わることに洗濯したものと取り替えること（ガイドライン二一一・①）等が義務付けられています。

宿泊者の安全の確保（同法六条）

外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保（同法七条）

外国语を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること、移動のための交通手段に関する情報を提供すること、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすること等が義務付けられています（国土交通省施行規則二条）。

宿泊者名簿の備付け等（同法八条）

住宅宿泊事業者は、宿泊者名簿を備え付け、都道府県知事の要求があつたときはこれを提出しなければならないとされています。また、宿泊行為の開始までに宿泊者のそれぞれについて本人確認を行う必要があります（ガイドライン二二条）。

周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関する必要な事項の説明（同法九条）

住宅宿泊事業者は、騒音の防止・ごみの処理・火災の防止のために配慮すべき事項等について、書面の備付けその他の適切な方法により（同施行規則八条）、宿泊者に対して（外国人観光旅客である宿泊者に対する場合は外國語で）説明しなければならないとされています。

苦情等への対応（同法一〇条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならないと定められています。

住宅宿泊業務の委託（同法一一条）

届出住宅を不在にしない場合（家主居住型）で、届出住宅の居室数が五までの場合は該当しない、ガイドライン二一一・⑦(3)を除き届出住宅を不在にしない場合（家主居住型）で、届出住宅の居室数が五までの場合は該当しない、ガイドライン二一一・⑦(3)

その他の留意点

上記以外に、各自治体が条例により独自の規制を行う場合もありますので、地域の条例についても確認する必要があります。

また、賃貸マンションや分譲マンションについては、賃貸借契約書や管理規約により、転貸や民泊が禁止されている場合があります。住宅宿泊事業の届出にあたり、賃貸マンションについては賃貸人が転貸を承諾する旨を（住宅宿泊事業法施行規則四条三項一号）、分譲マンションについては規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨（住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がない旨）を（同項一二三号）、会における住宅宿泊事業の届出を行うことにより、それぞれ届け出る必要がありますので、転貸や民泊が禁止されている場合には、住宅宿泊事業を行うことはできません。

これら以外の場合、住宅宿泊事業者は原則、宿泊管理業者に委託しなければなりません。

届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を「の住宅宿泊管理業者に委託しなければなりません。

これは同法五条から一〇条の対応を自ら行う必要はありません、住宅宿泊管理業者において対応することになります（同法一二条二項、三六条）。

会社が所有する保養所が、少なくとも年一回以上は利用されており、「住宅」に該当する場合、当該リゾートマンションの規約や管理組合総会決議等で民泊が禁止されなければ、住宅宿泊事業の届出を行うことにより、平成三〇年六月一五日の住宅宿泊事業法施行以降、年一八〇日を超えない範囲で、民泊サービスを提供できる可能性があります。

この場合、住宅宿泊事業者は保養所には居住しておらず、登録を受けている住宅宿泊管理業者に届出住宅の管理を委託する必要があると思われます。

また、地域の条例による規制の有無についても確認する必要があります。

可を受けて旅館業を営む者が、宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が一年間で一八〇日を超えないものをいいます（住宅宿泊事業法一条三項）。

「住宅」と認められるためには、台所、浴室、便所、洗面設備等を備える必要があり、かつ、人の居住の用に供されていると認められる必要があります（同条一項、同施行規則二条）。

少なくとも年一回以上は使用している家屋、例えば、別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋は人の居住の用に供されています。そこから、民泊向けの適切なルールを決める必要がありました。そのため、民泊をより普及するための法整備が求められていました。他方、民泊によって近隣トラブルが生じるケースもあることから、民泊向けの適切なルールを決める必要がありました。この点、従来は、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行う場合、旅館業法に基づく営業許可を受ける必要がありますが、業者向けの規制である同法の内容は厳しく、個人宅では営業許可の要件を満たさない場合もありました。そのため、民泊をより普及するための法整備が求められていました。他方、民泊によつて近隣トラブルが生じるケースもあることから、民泊向けの適切なルールを決める必要もありました。

この点、従来は、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行つて、平成二九年六月一六日、住宅宿泊事業法（民泊新法）が公布され、平成三〇年六月一五日に施行されました。この点、従来は、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行つて、平成二九年一二月二六日には、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）が公表されています。

「住宅宿泊事業」とは、旅館業法の営業許可を受けて旅館業を営む者が、宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であつて、人を宿泊させる日数が一年間で一八〇日を超えないものをいいます（住宅宿泊事業法一条三項）。

「住宅」と認められるためには、台所、浴室、便所、洗面設備等を備える必要があり、かつ、人の居住の用に供されていると認められる必要があります（同条一項、同施行規則二条）。

少なくとも年一回以上は使用している家屋、例えば、別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋は人の居住の用に供されています。そこから、民泊向けの適切なルールを決める必要がありました。そのため、民泊をより普及するための法整備が求められていました。他方、民泊によつて近隣トラブルが生じるケースもあることから、民泊向けの適切なルールを決める必要もありました。

この点、従来は、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行つて、平成二九年六月一六日、住宅宿泊事業法（民泊新法）が公布され、平成三〇年六月一五日に施行されました。この点、従来は、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を行つて、平成二九年一二月二六日には、住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）が公表されています。

「住宅宿泊事業」とは、旅館業法の営業許可を受けて旅館業を営む者が、宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であつて、人を宿泊させる日数が一年間で一八〇日を超えないものをいいます（住宅宿泊事業法一条三項）。

「住宅」と認められるためには、台所、浴室、便所、洗面設備等を備える必要があり、かつ、人の居住の用に供されていると認められる必要があります（同条一項、同施行規則二条）。