

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

2018年6月号 (Vol.1)

住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行

I. はじめに	森・濱田松本法律事務所
II. 住宅宿泊事業法の概要	弁護士 横田 真一郎 TEL. 03 6212 8365 shinichiro.yokota@mhmjapan.com
III. 違法物件の民泊仲介サイトからの削除等	弁護士 高宮 雄介 TEL. 03 6266 8744 yusuke.takamiya@mhmjapan.com
IV. おわりに	弁護士 野村 祐美子 TEL. 03 6212 8360 yumiko.nomura@mhmjapan.com 弁護士 松本 亮孝 TEL. 03 5223 7742 ryoko.matsumoto@mhmjapan.com

I. はじめに

本ニュースレターでは、平成30年6月15日に施行された住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法。以下、単に「法」という場合は本法を指します。）についてご紹介します。

いわゆる民泊とは、住宅において他人に宿泊サービスを提供して対価を得る行為を指します。民泊事業は、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業ですので、旅館業法上の旅館業に該当します。このため、これまでは、民泊事業を行うためには、原則として、旅館業に基づく許可をとるか、または、いわゆる特区民泊の認定（東京都大田区、大阪府等の国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定を受けた区域内で対象区域の都道府県知事等の認定）を受ける必要がありました。

しかし、民泊の需要が高まる中で、旅館業法上に基づく許可や特区民泊の認定を受けずに住宅で宿泊サービスを提供する、いわゆる違法民泊が増加し、社会的な問題となっていました。

こうした問題に対応するため、平成30年6月15日の旅館業法の改正により、無許可営業者等に対する罰金の上限額が3万円から100万円に引き上げられ（旅館業法10条）、違法民泊に対する罰則が厳しくなりました。同時に、同日に施行された住宅宿泊事業法により、同法に基づく届出を行って住宅での宿泊サービスを提供する選択肢ができました。住宅宿泊事業法の施行により、住宅での宿泊サービスへのニーズを充たすと共に、適法に、行政の適切な管理監督の下で住宅での宿泊サービスが提供されることが期待されています。

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

II. 住宅宿泊事業法の概要

1. 住宅宿泊事業について

住宅宿泊事業とは、旅館業法上の営業者以外の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1年間で180日を超えないものをいいます（法2条3項）。住宅宿泊事業を行おうとする者は、都道府県知事等に届出をすることで、住宅宿泊事業を行うことができます（法3条1項）。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業の類型として、住宅に宿泊客が滞在する間、住宅宿泊事業者が不在となる類型（家主不在型）と、住宅宿泊事業者が自ら居住する住宅の一部を宿泊客に提供する類型（家主居住型）の二つに区別しています。

家主不在型の場合には、原則として、住宅宿泊事業者は、住宅の管理業務を住宅宿泊管理業者に委託することが義務付けられています（法11条1項2号）。ここでいう「不在」には、一時的な不在、すなわち日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在は含まれないため（住宅宿泊事業法施行規則（「規則」）9条3項）、生活必需品の購入などで、原則1時間程度（例外的な場合に2時間程度）外出する場合は「不在」には当たりませんが、業務等により継続的に長時間外出する場合には、「不在」に当たるので、住宅宿泊管理業者への委託が必要になります（住宅宿泊事業法施行要領（「ガイドライン」）2-2. (7) ③）。

家主居住型では、原則として住宅宿泊管理業者に住宅の管理業務を委託する義務はありませんが、住宅の居室の数が6室以上のときは、住宅宿泊管理業者に住宅の管理業務を委託する必要があるため留意が必要です（法11条1項1号、規則9条2項）。

また、住宅宿泊事業者が法11条1項の規定に基づいて住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する必要がある場合には、契約により、住宅宿泊管理業務の全部を、1つの住宅宿泊管理業者に対して、委託しなければならず（規則9条1項1号）、住宅宿泊事業者は、複数の住宅宿泊管理業者に分割して委託することや、住宅宿泊管理業務の一部のみを委託して、その他の一部を自ら行うことなどはできません（ガイドライン2-2. (7) ①）。

2. 住宅宿泊管理業について

住宅宿泊管理業とは、「住宅宿泊事業者から第11条第1項の規定による委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業」をいい、「住宅宿泊管理業務」とは、「第5条から第10条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務」とされています（法2条5項、同6項）。

住宅宿泊管理業を営もうとするものは、国土交通大臣の登録を受ける必要があります（法22条1項）。

住宅宿泊管理業者については、その登録拒否事由が規定されていますが（法25条

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

1 項)、この登録拒否事由の 1 つとして、住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていないことがあり(法 25 条 1 項 11 号)、住宅宿泊管理業の登録のためには、この体制整備が必要となることもポイントとなります。

住宅宿泊管理業者は、誇大広告の禁止(法 31 条)、不当な勧誘等の禁止(法 32 条)、管理受託契約の締結前・締結時の書面交付義務(法 33 条、34 条)、受託事業の全部の再委託の禁止(法 35 条)等の義務を負います。

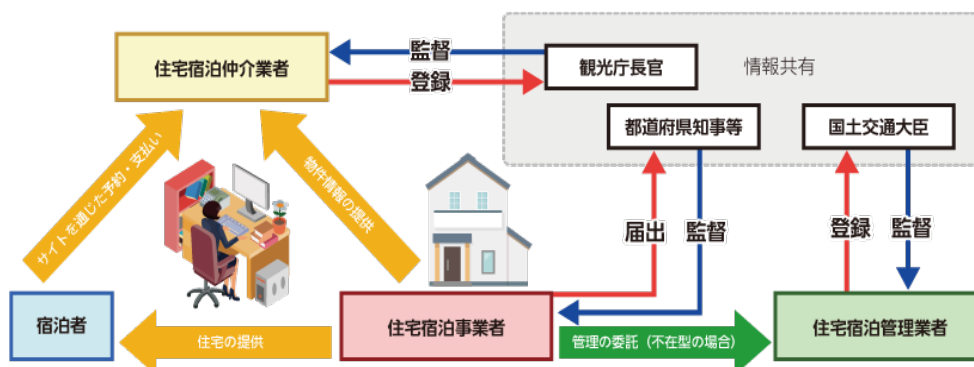
3. 住宅宿泊仲介業について

住宅宿泊仲介業とは、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をいいます。住宅宿泊仲介業務とは、①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、または取次ぎをする行為、②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、または媒介をする行為をいいます(法 2 条 8 項、同 9 項)。

旅行業法上の旅行業の登録を受けた旅行者(旅行業法 3 条)以外の者が住宅宿泊仲介業を営む際は、観光庁長官の登録を受ける必要があります(法 46 条)。

住宅宿泊仲介業者は、後述する違法民泊仲介の禁止等の義務を負うほか、名義貸しの禁止(法 54 条)、不当な勧誘の禁止(法 57 条)、住宅宿泊仲介契約の契約締結前の書面交付義務(法 59 条)を負います。

住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者の関係について、民泊制度ポータルサイトでは、以下のとおり示されています(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law1.html>)。



TOURISM INBOUND NEWSLETTER

4. 住宅宿泊事業を行うことができる日数等

住宅宿泊事業法に基づいて民泊を行う場合の大きな特色として、各届出住宅について、1年間で180日を超えない範囲でのみ住宅宿泊事業を行うことができるという点があります（法2条3項）。当該日数は、届出住宅毎に、実際に人を宿泊させた日数で算定することになります（ガイドライン1-1. (2)①）。

また、都道府県は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため、合理的に必要と認められる限度で、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができるものとされています（法18条）。平成30年6月1日時点で、都道府県及び保健所設置市等の全150自治体のうち、48自治体が区域・期間制限を含む条例を制定しています（民泊制度ポータルサイト（<http://www.mlit.go.jp/common/001228223.pdf>））。例えば、新宿区では、住居専用地域について、月曜日の正午から金曜日の正午までは住宅宿泊事業の実施が禁止されています（新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例11条1項）。

そのため、こうした条例による区域・期間制限により、実際には住宅宿泊事業法の定める180日の日数制限よりも住宅宿泊事業が限定的にしか提供できない場合があるため、収益性を確保する観点から、住宅宿泊事業が実施することができない期間については、当該住宅を賃貸することで収入を得るモデルも注目されています。

Ⅲ. 違法物件の民泊仲介サイトからの削除等

住宅宿泊仲介業者は、故意又は重過失に基づいて住宅宿泊事業法に基づく届出、旅館業法に基づく許可又は特区民泊の認定等を受けていない物件について、民泊仲介サイトに掲載する行為が禁止されています（法58条第3号、ガイドライン4-5.③）。そのため、民泊仲介サイト運営事業者に対しては、平成29年12月26日付で通知（「違法民泊物件の仲介等の防止に向けた措置について（通知）」（観観産第607号・生食発1226第3号））が出され、民泊仲介サイト既掲載物件の適法性の確認を行い、適法性が確認できない物件については、平成30年6月15日までにサイト上から削除すること等が要請されています。

また、平成30年6月1日付で通知（「住宅宿泊事業法の施行日後における違法物件に係る予約の取扱いについて（通知）」（観観産第152号））が出され、平成30年6月15日以降における違法物件に係る予約については、順次、当該予約の取消や合法物件への予約の変更等の適切な対応を進めることや、平成30年6月15日以前においても、民泊仲介サイトに物件を掲載中の事業者に対して、法に基づく届出を行う予定がない場合等には、すみやかに今後の予約の取消を行うことを推奨すること、宿泊予定者等に対して、合法物件への予約の変更を推奨することなどが通知されています。

これを受けて、住宅宿泊事業の届出、旅館業の許可等を受けていない物件について、平成30年6月15日より前に、平成30年6月15日以降の宿泊予約を取消す等の対

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

応を行っている大手民泊仲介サイト運営事業者もあります。

IV. おわりに

民泊の需要の高まりの中、今般の住宅宿泊事業法の施行によって民泊に関する法制度が整備されたことで、民泊事業はますます活発になることが予想されます。もっとも、本ニュースレターで触れたものも含め、住宅宿泊事業法に関しては留意すべき点も多く、今後は同法に基づく具体的な運用にも注意が必要となります。民泊関連事業に携わっている事業者や今後参入しようとしている事業者としては、住宅宿泊事業法及び関連する諸規則やガイドライン・通知などについて正確な知識を持つとともに、今後の同法の運用動向や民泊から引き起こされる諸問題にも細心の注意を払っていく必要があります。

文献情報

- 論文 「住宅宿泊事業法について（民泊新法）」
掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.38
著者 佐伯 優仁、小中 諒
- 論文 「民泊新法が示すシェアリングエコノミー規制の未来」
掲載誌 NBL No.1107
著者 戸嶋 浩二
- 論文 「住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）について」
掲載誌 会社法務 A2Z No.126
著者 佐伯 優仁
- 論文 「新法で緩和された民泊を営むための条件」
掲載誌 企業会計 Vol.69 No.11
著者 早川 学
- 論文 「住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）の政省令について」
掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.40
著者 佐伯 優仁
- 論文 「住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）のガイドラインについて」
掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.41
著者 佐伯 優仁、野村 祐美子

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

NEWS

- The Ninth Edition of Best Lawyers in Japan にて高い評価を得ました
Best Lawyers（ベスト・ロイヤー）による、The Ninth Edition of Best Lawyers in Japan に当事務所の弁護士 60 名が選ばれました。

また、下記 3 名の弁護士が「Lawyers of the Year」に選ばれました。

石黒 徹：Capital Markets Law

佐藤 正謙：Banking and Finance Law

飯田 耕一郎：Information Technology Law

Antitrust/Competition Law：伊藤 憲二、宇都宮 秀樹

Arbitration and Mediation：上村 哲史

Banking and Finance Law：石黒 徹、桑原 聡子、佐藤 正謙、松井 秀樹、丸茂 彰、
小澤 絵里子、小林 卓泰、青山 大樹、江平 享

Capital Markets Law：石黒 徹、安部 健介、藤津 康彦、鈴木 克昌、尾本 太郎

Corporate and M&A Law：米 正剛、射手矢 好雄、河井 聡、菊地 伸、
桑原 聡子、藤田 浩、松井 秀樹、藤原 総一郎、棚橋 元、石本 茂彦、石綿 学、
大石 篤史、松村 祐土、小松 岳志、戸嶋 浩二、紀平 貴之、小島 義博、江平 享

Corporate Governance & Compliance Practice：石黒 徹

Criminal Defense：池田 綾子、奥田 洋一

Derivatives：佐藤 正謙、小澤 絵里子

Financial Institution Regulatory Law：松井 秀樹、小田 大輔、江平 享

Information Technology Law：齋藤 浩貴、丸茂 彰、飯田 耕一郎

Insolvency and Reorganization Law：藤原 総一郎

Intellectual Property Law：松田 政行、飯塚 卓也、齋藤 浩貴、横山 経通、
三好 豊、小野寺 良文、岡田 淳

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

International Business Transactions : 射手矢 好雄、江口 拓哉、松村 祐土

Investment and Investment Funds : 竹野 康造、三浦 健、下瀬 伸彦

Labor and Employment Law : 高谷 知佐子

Litigation : 山岸 良太、金丸 和弘、松井 秀樹、藤原 総一郎、柴田 勝之、
信國 篤慶、眞鍋 佳奈

Media and Entertainment Law : 松田 政行、山元 裕子、横山 経通

Private Equity, Private Funds and Venture Capital Law : 竹野 康造、三浦 健、
棚橋 元、石綿 学

Product Liability Litigation : 関戸 麦

Real Estate Law : 佐藤 正謙、早川 学、植田 利文、小澤 絵里子、武川 丈士、
石川 直樹、青山 大樹

Structured Finance Law : 佐藤 正謙、諏訪 昇、植田 利文、小澤 絵里子、
小林 卓泰、武川 丈士、青山 大樹

Tax Law : 増田 晋、大石 篤史

Telecommunications Law : 松田 政行、山元 裕子

Trade Law : 江口 拓哉

▶ ベトナム・ホーチミンオフィス開設申請のお知らせ

森・濱田松本法律事務所は、ベトナム・ホーチミン市に現地オフィスを開設する運びとなり、本年夏頃の業務開始を目指して、ベトナム政府当局に対する申請手続きをいたしましたので、ご報告いたします。

当事務所は、1998年には北京オフィス、2005年には上海オフィス、2012年にはシンガポールオフィス、2013年にはバンコクデスク（2015年バンコクオフィスに改編、2017年にChandler & Thong-ek Offices Limitedと経営統合し、CTLOの名称をChandler MHM Limitedへ変更）、2014年にはヤンゴンオフィス、2016年にはジャカルタデスク（ARFIDEA KADRI SAHETAPY-ENGEL

TOURISM INBOUND NEWSLETTER

TISNADISASTRA 法律事務所内) を開設し、いち早く中国業務に積極的に取り組むとともに、他のアジア新興国についても、豊富なクロスボーダー案件の経験を活かして、アジア関連業務に関するリーガル・サポートを提供してまいりました。

これまで当事務所は、東京・シンガポール・バンコクの各オフィス・デスクを拠点としつつ、現地提携法律事務所に日本人弁護士を長期駐在させながら、ベトナムに関する様々な先駆的案件に関与して参りましたが、特に近時、案件が急増するとともに、ベトナム現地におけるサポートの必要性が一段と高まってきております。当事務所は、時代の変化や多様化するリーガルニーズに応えつつ最良のクライアント・サービスを提供することを常に使命としており、ベトナム現地におけるサービスの提供体制を強化すべく、今般、本年夏頃の業務開始を目指して、ベトナム政府当局に開設申請を行った次第です。

開設日、開設場所等の詳細につきましては、上記ホーチミンオフィス開設の許可が下りましたら、改めてお知らせいたします。

- ▶ 当事務所が受賞した「ファミリー・フレンドリー・アワード 2018」について、二弁フロンティア 2018 年 6 月号に記事が掲載されました。

(当事務所に関するお問い合わせ)
森・濱田松本法律事務所 広報担当
mhm_info@mhmjapan.com
03-6212-8330
www.mhmjapan.com