

(はじめに)

ITの進展は、不特定多数の個人間によるサービス等の共有ニーズの効率的なマッチングを可能とし、個人が保有する遊休資産の貸出を仲介するシェアリングエコノミーの一分野として、貸主は遊休資産である住宅の全部または一部の活用による収入を得、借主は住宅を所有することなく宿泊料を払って利用ができるメリットを享受するいわゆる民泊の利用の急増が見込まれている。民泊は、観光立国を目指す日本において、空家対策の解決という社会的な要請にも寄与する有力な手法になり得る。

こうした中で、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）、いわゆる民泊法が平成29年6月16日に公布され、平成30年6月15日から施行されることになっている。これにより、住宅において旅館業法の許可を得ることなく適法に宿泊サービスを提供する道が開かれる。

この法律では、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理者及び住宅宿泊仲介事業者という3種類のプレーヤーを制度の中核に位置づけ、事業の適格性を担保するため、住宅宿泊事業者には都道府県知事（保険所設置市の場合は当該市の長）への届出制が、住宅宿泊管理業者には国土交通大臣への登録制（5年ごとの更新）が、住宅宿泊仲介業者には観光庁長官への登録制（5年ごとの更新）が義務づけられる。また、住宅宿泊事業に家主居住型と家主不在型を設けて、住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理業者にそれぞれ必要な規制を課している。すなわち、住宅宿泊事業者のうち、家主が賃貸アパートの経営（居室数が5以上）を行う場合や当該住宅に居ないような場合には、次に述べる住宅宿泊管理業務を届出住宅毎に一つの住宅管理事業者に委託しなければならないとしている。

(住宅宿泊事業)

住宅宿泊事業法において、住宅宿泊事業とは、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として省令で定めるところにより算定した日数が1年間で180日を越えないものを言う¹。ここで、住宅とは、当該家屋内に生活の本拠として使用するために必要な台所、浴室、便所、洗

¹ 1. 定められた日数以上の宿泊をさせた場合は、住宅宿泊事業の定義から外れるため、「6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる。
2. 住宅宿泊事業は、旅館・ホテルが営業できない住居専用地域でも条例で区域を定めて営業することができる。
3. 旅館業も住宅宿泊事業も宿泊料を受けて人を宿泊させる事業であることは同じであるが、住宅宿泊事業は施設が住宅であることと、宿泊日数が180日を超えることができないという制限があることが異なる。
4. 都道府県（保健所設置市）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必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。
5. 上記4のとおり、宿泊日数については、地域の実情を反映させることができる仕組みとなっているが、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必要があるときに限定され、かつ、合理的に必要と認められる限度であることができるので、地域の旅館・ホテルの保護を目的とした制限はできないと考えられる。
6. 宿泊需要に対応する観点から、旅館業法の営業許可よりも緩和された要件である届出により、住宅宿泊事業を行うことができる。
7. 届出事項には、賃貸物件であれば、転貸の承諾、区分所有建物であれば、管理規約で禁止されていない旨が規定されていることが必要である。
8. 家主居住型の住宅宿泊事業者の主な義務として、①安全面・衛生面の義務、②近隣トラブル防止に係る措置、③、

面設備が設けられており、現に人の生活の本拠として使用されている家屋、入居者の募集が行われている家屋、随時その所有者・賃借人・転借人の居住の用に供されている家屋のいずれかに該当し、事業（宿泊させるもの、入居させるものを除く。）の用に供されていないものである。また、宿泊とは、旅館業法と同様に、寝具を使用して施設を利用させることを言う。

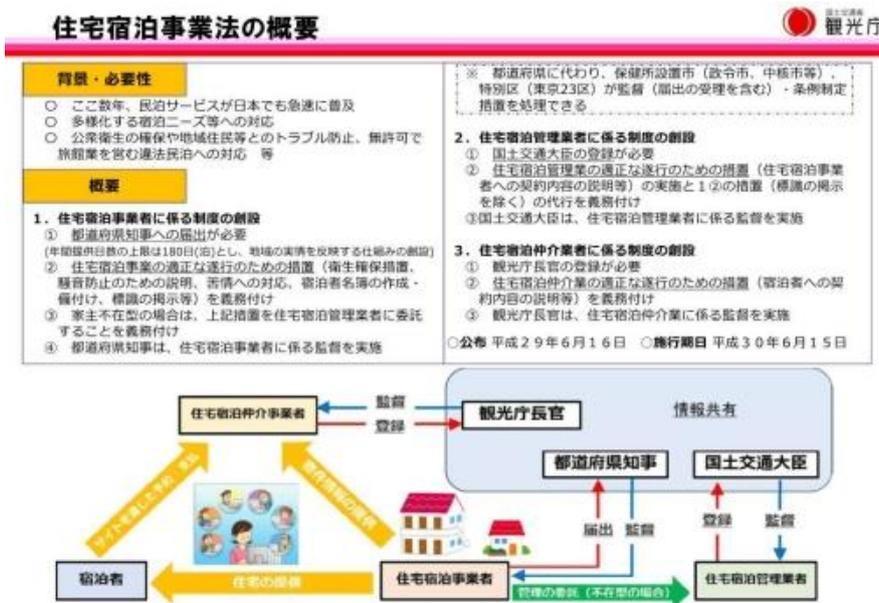
(住宅宿泊管理業)

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住宅宿泊管理業といい、家主不在型の住宅宿泊事業者は、住宅宿泊業務を住宅宿泊管理業者に委託する義務がある²。このように、家主不在型の住宅宿泊事業では、住宅宿泊事業の管理不全が発生しないよう、住宅宿泊管理業者は重要な役割を果たす。

(住宅宿泊仲介業)

旅行業者以外の者がインターネットサイト又は店舗等において、宿泊希望者と住宅宿泊事業者との間の宿泊サービスの提供に関する契約の代理・媒介を行い、報酬を得て住宅宿泊仲介業務を行う事業を住宅宿泊仲介業という。また、外国において住宅宿泊仲介業を営む者も登録が必要である³。

(図表 1)



(注) 観光庁資料 (2017.11) による。

違法な無登録仲介業者の排除に係る措置、④合法的な民泊の明示に係る措置、が定められ、家主不在型住宅宿泊事業者に対しては、住宅宿泊管理業者への委託義務が定められている。

² 住宅宿泊管理業務を行うに当たり、(i) 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行として①安全面・衛生面の確保の面から、(ア) 宿泊者の衛生を確保するために必要な措置、(イ) 火災、その他の災害が生じた場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置、(ウ) 外交人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置、(エ) 宿泊者名簿を備えつけ、都道府県知事からの請求があったときは、提出しなければならない措置が、②近隣トラブルの防止に係る措置の面から、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、周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせへの適切かつ迅速な措置が、また、(ii) 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置として、(ア) 業務処理の原則、(イ) 名義貸しの禁止、(ウ) 誇大広告の禁止、(エ) 不当勧誘等の禁止、(オ) 契約前の説明義務、(カ) 契約締結時の書面交付義務、(キ) 一括再委託の禁止、(ク) 従業員証の携帯、(ケ) 帳簿の備付、(コ) 標識の掲示、(サ) 定期報告が義務づけられている。

³ 住宅宿泊仲介業務を行うにあたって、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための遵守事項として、①信義を旨とし、誠実に業務を行う義務・名義貸し禁止、②住宅宿泊仲介契約に係る約款の届出、公示、③仲介手数料の公示、④不当な勧誘等、違法行為のあっせん等の禁止、⑤住宅宿泊仲介契約の内容の書面交付説明が定められている。

(住宅宿泊事業法と旅館業法、国家戦略特区（特区民泊）の比較)

以上の住宅宿泊事業法に対し、旅館業法は、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」を旅館業と定義し、旅館業法上の許可を受けずに旅館業を行うことを禁止している。寝具を使用して施設を使用することは、旅館業法も住宅宿泊事業法も同じであるが、施設が住宅であることと、宿泊日数が180泊を超えないという制限があることが両法の違いである。

次に、国家戦略特別区域内で行われる特区民泊は、旅館業法が適用されない宿泊サービスの提供を認めている。これは都道府県知事から「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」の認定を受けた場合には旅館業法が適用除外となるもので、「国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞りに必要な業務を提供する事業」であれば「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」としての認定を受け、旅館業の許可が不要となる。この特区民泊においては、条例により2泊3日以上は施設を利用させなければならないが、どの地域で特区民泊を行うことができるかは条例にゆだねられており、条例で住居専用地域においても特区民泊を認めることができる。2017年12月現在、新潟市、東京都大田区、大阪市、北九州市、大阪府において条例が制定されている。

(図表2)

住宅宿泊事業法・旅館業法・国家戦略特区の規制の比較

	住宅宿泊事業法	旅館業法(簡易宿所営業)	国家戦略特区(特区民泊)
許認可等	届出	許可	認定
提供日数の制限	年間営業日数180日以内(条例で期間の制限が可能)	なし (通年宿泊営業を実施)	2泊3日以上の滞在が条件 (6泊7日以上から緩和)
宿泊者名簿の作成・保存義務	○	○	○
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし	なし (条例で設置させることもできる)	なし
最低床面積(3.3㎡/人)の確保 (宿泊人数の制限)	○	○	一居室の床面積:原則25㎡以上 (自治体の判断で変更可能)
衛生措置	○ (簡易宿所に準じた措置)	○	○
非常用照明等の安全確保の措置義務	○ (建築基準法に準じて措置)	○ (建築基準法において措置)	○ (建築基準法において措置)
消防設備の設置 (消火器、誘導灯、連動型火災警報器)	○ (消防法において措置)	○ (消防法において措置)	○ (消防法において措置)
近隣住民とのトラブル防止措置	○ (宿泊者への説明義務、苦情対応の義務) (届出時に、マンション管理規約、賃貸住宅の賃貸借契約書の確認)	なし	○ (近隣住民への適切な説明、苦情対応)
不在時の管理者への委託義務	○	なし	なし

※食事の提供を行う場合には、いずれの場合も別途食品衛生法に基づく対応が必要となる。

- (注) 1. 観光庁資料による(2017.11)。
 2. 2016年10月31日に、国家戦略特別区域施行令及び施行規則が改正され、それまでは6泊7日から9泊10日以上と定められていた宿泊期間が、2泊3日から9泊10日以上と緩和された。

(住宅宿泊事業法の解釈上の問題)

以下は、2017年10月「ジュリスト」において、熊谷則一弁護士が「民泊をめぐる問題点」として住

宅宿泊事業法の解釈上の問題について言及されているのでその概要を紹介する。

第一は、本法で言う「住宅宿泊事業」とは施設の提供が個人の生活上の行為として行われる範囲を超える行為として反復継続されて行われる事業であり、知人、友人を宿泊させる場合はこれに該当しないと考えられることである。

第二に、「宿泊料を受けているかは、名称の如何を問わず、客観的に見て宿泊料に当たるものを徴収しているか否かにより判断され、食事代以外の室料を受け取るものや電気、水道及び寝具その他の維持費も宿泊料に該当すると考えられることである。

第三に、「人を宿泊させる営業」とは、①施設の管理・経営形態を総体的に見て、宿泊者のいる部屋を含め、施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること、②施設を使用する宿泊者とその宿泊する部屋に生活の本拠を有させないことを原則として営業しているものであること、の2点を条件としていると解釈されていることから（昭和61年3月31日、「厚生労働省生活衛生局指導課長通知」）、ウイークリーマンションは、利用期間中の室内の清掃等の維持管理は利用者が行うとされているが、1月に満たない短期間のうちに、会社の出張、研修、受験等の特定の目的で多数の利用者が反復して利用するものであること等、施設の管理・経営形態を総合的にみると、利用者交替時の室内の清掃・寝具類の管理等、施設の衛生管理の基本的な部分は営業者の責任において確保されていると見るべきものであると考えられ、本施設の衛生上の維持管理責任は、社会通念上、営業者にあると解されることである。人を宿泊させる営業に該当する限り、旅館業法も住宅宿泊事業法も適用があり、宿泊させる営業が賃貸借契約か宿泊契約かは直接の関係はない。（なお、熊谷弁護士は、2017年12月21日の不動産適正取引推進機構主催の講演会において、「1か月以上の期間を単位とするマンスリーマンションは、ウイークリーマンションほど頻繁に利用者が交替するものではなく、当該施設を生活の本拠にしているのであれば居室内の衛生上の管理責任は営業者が負うというような契約になっていない限り、旅館業法上は旅館業に該当しないという実務のようである」と指摘している）。

第四に、住宅宿泊事業は、住居専用地域でも届出を行えば営業することができ、マンションの専有部分の一室において、住宅宿泊事業がなされる可能性がある。他方、区分所有建物では、管理規約において、専有部分の用途について定められているのが一般的であるので、管理規約において住宅宿泊事業の用に供することが禁止されている場合には、当該マンションにおいて住宅宿泊事業を行うことはできない。しかし「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」という一般的な用途規定を置いている場合は、これが住宅宿泊事業及び特例民泊を認める趣旨なのか否かを明確にしておく必要があることである。

（今後の展望）

サービスの供給者と需要者をスマートフォンのアプリによって仲介するシェアリングエコノミーの一環として、個人が部屋利用サービスの供給者となる民泊は、空き家の存在が深刻な問題となる一方、オリンピックなどを契機に外国からの旅行者が増加し、相当数のホテルの増設があったとしても宿泊施設が不足することが予想されるため、今年6月に施行される住宅宿泊事業法は、現在進行している位置づけの不明確な民泊に、一定のルールに基づいた適法化への道を開くものであり、安心して利用できる日本型の民泊の道筋を示すものとしてその順調な拡大が期待される。

当面、住宅宿泊事業の準備行為としての届出は平成30年3月15日から可能となり、準備行為として

届出をしておく、本法施行日（6月15日）に届出がなされたものと見做され、6月15日以降直ちに事業を開始できる（本法附則2条）。住宅宿泊事業者が、住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者と連携し、シェアリングエコノミーの適法で望ましい新たな流れを作っているのかどうか、また、行政がこれに対して適切な規制力・誘導力を発揮できるのかどうか問われていると言えよう。

民泊を含むシェアリングエコノミーの台頭は、消費者保護を名目に、供給者を一定の要件を満たす事業者に限定するというこれまでの事業規制法の考え方を緩和させる方向に作用した。すなわち、デジタルテクノロジーが、各種サービスの供給者の範囲を法人事業者から一般個人に拡大することを可能とするとともに、提供されるサービスの質の確保は規制ではなく、ネット内の消費者の評価・公開に求め、それを市場にフィードバックすることで事業規制を代替できる可能性が出てきたのである。こうした経緯に鑑みれば、事業法に基づいた既得権を持った法人事業者の痛みを伴うものとはいえ、シェアリングエコノミーの流れが今後留められるとは考えにくいところであろう。

さらに、長期的に見れば、フィンテックをはじめとして、現在各分野で試行されているブロックチェーン技術の実用化が進めば、住宅宿泊仲介業者の役割は自動的に運営される可能性があり、ここにスマートロックの機能が加われば、民泊をするゲストが、電子マネー等で料金をオーナーに支払うとスマートフォンに記録され、そのスマートフォンをドアにかざせば鍵が開くという仕組みが可能になり、そう遠くない将来、民泊経営のビジネスモデルがさらに変革される可能性を秘めていることにも留意が必要である。

（荒井 俊行）