

来たれ！外国人観光客 ～民泊法いよいよ施行～

遠山 英希

建政部 建設産業課（〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1）

平成 30 年 6 月 15 日より新たに民泊（住宅宿泊事業法）が施行された。各整備局等は、住宅宿泊管理業の登録と登録業者への指導監督等を担当することとなり、平成 30 年 3 月 15 日より登録申請の受付が始まった。登録業務を通じて得た民泊市場の傾向や諸課題等について報告する。

キーワード：住宅宿泊事業法 民泊 住宅宿泊管理業者

1. 背景及び必要性

多様化する宿泊ニーズや外国人旅行客の急増で宿泊需要が高まりここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及している。それに対して公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊等の問題もある。

我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者にかかる届出制度、住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外から観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応して旅行者の来訪及び滞在を促進し、国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的に住宅宿泊事業法が制定された。

2. 住宅宿泊事業法の概要

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者と住宅宿泊仲介業者に係るそれぞれの制度が創設されている。

(1) 住宅宿泊事業者

住宅宿泊事業者とは、家主が所有している住宅を有料で宿泊施設とするものである。住宅宿泊事業を行うためには、都道府県知事等への届出が必要である。住宅宿泊事業者には2パターンあり、家主が居住する住宅を宿泊施設とする場合、家主は住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の提示等）

を義務付けられている。もう1パターンは、家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者へ委託することが義務付けられている。

都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施することになる。

(2) 住宅宿泊管理業者

住宅宿泊管理業者とは、家主から委託を受けて、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置（宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と住宅宿泊事業者が行わなくてはならない住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（標識の提示を除く衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け）を行う者である。

住宅宿泊管理業を行うためには、国土交通大臣の登録が必要である。実際には各地方整備局等に委任されており、中部地方整備局では、本店所在地が愛知県・岐阜県・三重県・静岡県内の法人及び個人から住宅宿泊管理業者登録の申請を受け付けている。

国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施することになる。

(3) 住宅宿泊仲介業者

住宅宿泊仲介業者とは、宿泊者のために、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、代理で契約を締結し、媒介をし、又は取り次ぎを行ったり、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、代理で契約を締結し、又は媒介を行う者である。

住宅宿泊仲介業を行うためには、観光庁長官の登録が必要である。

観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施することになる。

以上が住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理者と住宅宿泊仲介業者のそれぞれの内容である。



3. 住宅宿泊管理者に係る制度

(1) 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置

住宅宿泊管理者に対し、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置の実施を義務けがされている。具体的には下記のとおりである。

a : 安全面、衛生面の確保

- ・ 宿泊者の衛生確保の措置（法第5条）
- ・ 避難危機設置等の安全確保の措置（法第6条）
- ・ 外国語による施設利用方法の説明（法第7条）
- ・ 宿泊者名簿の備付け（法第8条）

b : 近隣トラブルの防止

- ・ 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明（法第9条）
- ・ 苦情等の処理（法第10条）

c : 管理を委託した住宅宿泊事業者の保護

- ・ 信義・誠実に業務を処理する原則（法第29条）
- ・ 誇大広告等の禁止（法第31条）
- ・ 名義貸しの禁止（法第30条）
- ・ 不実告知等の禁止（法第32条）
- ・ 管理受託契約の内容の説明（法第33条）
- ・ 契約書面の交付（法第34条）
- ・ 住宅宿泊事業者への定期報告（法第40条）

(2) 住宅宿泊管理者の登録拒否要件について

住宅宿泊管理者になるためには、3（1）a、bの業務を確実にできる法人又は個人である必要があるため一定の要件がないと登録されない。具体的には登録拒否要件が下記のとおり定められている。

- ① 成年被後見人又は被保佐人
- ② 破産者
- ③ 登録取消後、5年を経過しない者
- ④ 刑罰等の執行後、5年を経過しない者
- ⑤ 暴力団員等
- ⑥ 住宅宿泊管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者

- ・ 登録の取消処分のお知らせ後に廃業した者（処分逃れの防止）
- ・ 住宅宿泊事業の廃止命令を受けてから3年を経過しない者や旅館業法の罰金刑に処せられてから3年を経過しない者（ヤミ民泊業者の参入防止）

⑦ 未成年者でその法定代理人が①～⑥いずれかに該当するもの

⑧ 法人で、役員のうち①～⑥のいずれかに該当する者があるもの

⑨ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

⑩ 財産的基礎を有しない者

⑪ 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者

以上が登録拒否要件である。すべての要件に該当しなければ登録される。その中で「財産的を有する者」と「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る者」は、以下のとおりである。

a : 財産的基礎を有する者

負債の合計額が資産の合計額を超えていないことと支払不能に陥っていないことである。

なお、「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状態のことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

申請時に法人であれば直前の決算の貸借対照表及び損益計算書を、個人であれば申請日前3ヶ月以内の財産に関する調書を添付させて、審査を行う。

b : 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る者

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る者には2つの要件が必要である。

1つ目の要件は「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められる者」である。

具体的には、住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることという。住宅の取引又は管理に関する契約に係る依頼者との調整、契約に関する事項の説明、当該事項を記載した書面の作成及び交付といった、不動産絡の契約実務を伴う業務に2年以上従事したものであること又はそれらの者と同等の能力を有すると認められることが必要となる。この同等の能力を有すると認められる者とは、申請者が従業員等の資格で証明する場合には、宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の登録を受けていること、マンション管理適正

化法に規定する管理業務主任者の登録をうけていること、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程第31条に基づく登録を受けていることのいずれかが満たされていれば良い。また、申請者が事業者の免許等で証明する場合には、当該申請者が宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業の免許を受けていること、マンション管理適正化法に規定するマンション管理業の登録を受けていること、賃貸住宅管理業者登録規程に規定する賃貸住宅管理業の登録を受けていることのいずれかが満たされている場合にも、同等の能力を有するものとみなされる。

したがって、「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者」とは、上記の要件を満たさない者を指す。

次のいずれかの書類にて審査を行う。

【事業者の免許等で証明する場合】

- ・住宅の取引又は管理に関する2年以上の業務経歴書
- ・住宅の取引又は管理に関する2年以上の事業経歴書
- ・宅地建物取引業の免許証の写し
- ・マンション管理業の登録の通知書の写し
- ・賃貸住宅管理業の登録の通知書の写し

【従業員等の資格等で証明する場合】

- ・住宅の取引又は管理に関する2年以上の職務経歴書
- ・宅地建物取引士証の写し
- ・管理業務主任者証の写し
- ・賃貸不動産経営管理士証の写し

＋ 従業員が雇用されていることを証する書類

2つ目の要件は、「住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制があると認められる者」である。これは法第7条の規定による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、法第8条の規定による宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置、法第9条の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明、法第10条の規定による苦情及び問合せへの応答について、ICT等を用いて遠隔で業務を行うことを予定している場合には、宿泊者との連絡時には速やかに、かつ、確実に連絡がとれる機能を備えた機器の設置等を行う必要があり、登録の申請又は登録事項の変更の際に、それぞれ具体的な方法を明らかにする必要がある。再委託先の事業者がこれらの方法を用いる場合には、再委託が予定される者の情報を含めて登録の申請を行う必要がある。また、これらの場合において、住宅宿泊事業者との間で住宅宿泊管理業務の委託を受けている間、常時、宿泊者と連絡を取ることが可能な人員体制を備える必要があり、住宅宿泊管理業者（自社の従業員を含む）又は再委託先の従業員の交代制によって、従業員が苦情対応で現地に赴いている間も、別の苦情に応答可能であるような体制を24時間確保する必要がある。

(3) 住宅宿泊管理受託標準契約書について

住宅宿泊管理受託標準契約書は、住宅宿泊事業法等に基づき、住宅宿泊管理業者が標準的に行うことが求められる事項について、国土交通省が推奨する契約書の様式である。

標準契約書に記載されている事項は以下とおりである。

- ・契約の当事者の表示
- ・契約期間
- ・届出住宅の表示
- ・目的物件及び住宅宿泊管理業務
- ・再委託に関する内容
- ・委託業務に対する報酬と費用
- ・緊急時の業務
- ・住宅宿泊事業者への報告
- ・業務処理の原則
- ・宿泊者情報の提供等に関する内容
- ・守秘義務
- ・賠償責任、免責事項
- ・契約の更新、解約、解除
- ・契約終了時の取扱 等

4番目の住宅宿泊管理業務には、住宅宿泊管理業者が委託を受ける業務については、「宿泊者等への対応に関する業務」「清掃・衛生業務」「住宅・設備管理及び安全確保業務」の3つの業務に分類した上で、標準契約書に規定しているところである。詳細は以下のとおりである。

a : 宿泊者等への対応に関する業務

- ・宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し（宿泊予約者であることを確認した上で鍵の受け渡しを行う。）
- ・本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け（本人確認を行い、日本国内に住所を有しない宿泊者に対しては、旅券の提示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存する。そして宿泊者名簿には、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号を記載して3年間保存する。）
- ・未チェックイン時の報告（宿泊予約者がチェックインされていない場合には、住宅宿泊事業者はその旨の報告を行う。）
- ・騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に必要な事項について宿泊者への説明（宿泊者に対し、騒音・ごみ・火災・周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関し必要な事項について説明を行う。）
- ・届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応（周辺地域の住民から苦情等があった場合には、常時応答を行い、必要に応じて現場に赴き確認を行うなどの対応を行う。）
- ・宿泊者による届出住宅への毀損など有害行為に対する

措置（届出住宅への毀損を行うなど宿泊者が法令に違反する行為等を把握した場合には、その行為の中止を求める。）

- ・長期滞在者への対応（連泊する長期滞在者には、定期的に面会を行い、7日以上宿泊契約の場合には、適切に宿泊使用されているか、滞在者が所在不明になっていないか確認を行う。）

- ・宿泊者からの届出住宅の鍵の返却確認（宿泊者から鍵の返却確認を行う。）

- ・チェックアウト後の届出住宅の状況確認（破損、忘れ物等確認を含む）（チェックアウト後の住宅及び設備の破損の有無や、宿泊者の遺失物の有無等について確認し、宿泊前の状態と大きな乖離がないよう維持する。）

b：清掃・衛生業務

- ・届出住宅の日常清掃業務（届出住宅の設備や備品等の定期的な清掃、換気等を行う。）

- ・宿泊者が感染症の疑いがあるときは、保健所に通報するとともに、消毒・廃棄等の必要な措置を講じる。（届出住宅で生じたゴミその他の廃棄物は事業系ゴミとして速やかに処理を行う。）

- ・寝具・衛生用品の洗濯及び設置（寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものは、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替える。）

- ・備品の管理及び補充（備品の有無及び残量を確認し、必要に応じて補充する。）

c：住宅・設備管理及び安全確保業務

- ・届出住宅及び設備の維持・管理（台所、浴室、便所、洗面設備、水道や電気などのライフライン等の設備が正常に機能するよう保全する。空室時における施錠の確認や届出住宅の鍵の管理を行う。外国語を用いた届出住宅の設備の使用法に関する案内、最寄り駅までの経路を記載した案内の設置。）

- ・非常用照明器具の設置、点検、避難経路の表示その他災害発生時の避難体制の確立と宿泊者に対する避難支援（非常用照明器具を宿泊室及び避難経路に設置し、定期的に点検を行う。避難経路の表示を行う。）

- ・外国語を用いて、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（外国語を用いた消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理者への連絡方法を備付ける。）

- ・宿泊者からの建物、設備に対する苦情等への対応（宿泊者から建物、設備等の不具合について苦情等があった場合には、状況を確認し、必要な対応を行う。）

- ・諸官公庁等への届出事務の代行（必要に応じ、官公署、電力、ガス会社等への諸届けを代行する。）

以上が標準契約書に記載されている内容である。この契約書に沿って業務を行えば住宅宿泊管理者のしなくてはならないことをすべて行えるのである。

4. 住宅宿泊管理業の申請状況

(1) 申請業者数

平成30年6月15日の住宅宿泊事業法の施行に先立ち、平成30年3月15日より住宅宿泊管理業の申請の受付が開始された。5月31日時点で審査終了の登録業者数は、全国で約500社である。中部地方整備局の申請業者数は38社に対して、審査終了の登録業者数は36社である。全体の約8%程度である。

(2) 申請理由

申請業者への聞き取りによると、申請理由としては、賃貸住宅の空き室を民泊として使用するために、申請をするといった理由が多かった。それ以外の理由としては、宅地建物取引業者のため、申請書類を作成するのが容易のため、とりあえず申請したとの理由もあった。

(3) 申請者の既に有している免許等

中部地方整備局の申請業者は36社であるが、そのうち宅地建物取引業者は19社であり、また、2年実務経験があると見なされる宅地建物取引士が社内の従業員としている申請者は、10社であった。それ以外で2年実務経験での申請者は7社であった。

(4) 申請時の問題点の発覚とその改善点

a：問題点1

申請書を申請して、要件を満たせば登録ということになるが、登録までにいくつか申請書を修正していただくものがあるが、一番気を使うのが手数料である登録免許税である。新規の場合は、登録免許税9万円の領収証書を添付頂くが、間違えて収入印紙で9万円添付してくる事があった。2社、収入印紙で提出された。収入印紙は還付できないようであり、間違えて購入してしまった場合は、使い道がない。ただ、収入印紙では受付ができないため、再度、登録免許税9万円の領収証書を添付させることとなった。

b：改善点

国土交通省のホームページに申請書の記載例がある。新規の場合は登録免許税の納付書を貼付し、更新の時には収入印紙を貼付するのだが、記載例には、1つのページに両方表示されていたため、どちらでも納付可能と間違えて受け取られてしまうような表示だった。本省に要望して現時点では新規しかあり得ないため、登録免許税のみ記載してするように修正された。また、電話の問い合わせでも、登録免許税であることを強調して説明するようにしている。その後は、収入印紙で提出される申請書はなくなった。

c：問題点2とその改善点

その他に、法人の財産的要件で、貸借対照表で債務超過（資産<負債）の申請者については、基本的に登録拒否要件に該当する。原則として事業年度終了時に作成される直近の貸借対照表で審査を行うが、その貸借対照表が債務超過になっている場合、特例的に現時点で債務超過になっていないことが証明できれば、登録を行っている。具体的には、現時点で貸借対照表を作成していただき、税理士の証明印が押され、債務超過でなければ問題なしとなる。

5. 住宅宿泊事業法施行後の予測される問題点

まず、懸念されるのは、宿泊者の騒音等で「民泊施設周辺」に住居する者からの苦情が考えられる。住宅宿泊管理業者の業務には、騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に必要な事項について宿泊者への説明（宿泊者に対し、騒音・ごみ・火災・周辺地域の生活環境の悪影響の防止に関し必要な事項について説明）を行うことを事前にしつかりする必要がある。また、仮に、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応（周辺地域の住民から苦情等があった場合には、常時応答を行い、必要に応じて現場に赴き確認を行うなどの対応）を行う必要がある。

その他に、住宅宿泊事業法の施行まで1ヶ月を切ったところ（6月1日時点）だが、住宅宿泊事業者の届出件数が724件（5月11日時点）と低調な動きを示しているところ。民泊仲介最大手の米エアビーアンドビーが国内で約6万2千件の物件を掲載しているところだが、それには程遠い状況であり、法施行後には違法民泊を住宅宿泊管理業者が委託を受けるようなケースの違反行為も想定される。

6. 最後に

住宅宿泊事業法の住宅宿泊管理業について記載させて頂いたが、住宅宿泊事業法で定められていることを適正に行えば、質の高い民泊が可能となる。法施行前で事例はないが、登録業者が法律に違反しないように、登録行政庁として登録業者をコントロールする必要がある。

参考文献

住宅宿泊事業法に基づく民泊の管理業制度について
住宅宿泊管理業に関するQ&A（事務担当者用）