

## はじめに

平成 30 年 6 月 15 日、住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行されました。

近年における来日観光客の増加を受けて注目が高まっていた民泊については、従前からその運営の適法性や規制の在り方についてさかんに議論がされてきました。

その一環として、平成 25 年 12 月には、国家戦略特別区域法に基づく民泊（いわゆる「特区民泊」）が解禁されました。これは「国家戦略特別区域」とされた地域内に限定して認められた手法であるがゆえ、活用できる地域は非常に限られています。

さらに進んで、全国で運営可能な民泊制度を定める法令として、その施行前から大変話題になっていたのが住宅宿泊事業法ですが、施行直後の状況をみると、対象となる物件に求められる条件や、運営者に課された義務等から、必ずしも活用が急増しているとはいえないようです。

結果として、現在の日本国内における民泊情勢は、旅館業法に基づく旅館業許可を取得しての簡易宿所営業、国家戦略特別区域法に基づく特区民泊、そして住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業（新法民泊）の 3 タイプが併存している状態です。これから民泊を始めようとする方にとって、この 3 タイプのうちどれを選択するのかが最初の検討事項となります。

上記 3 タイプには、三者三様に特徴があり、さらには運営上のメリット・デメリットがあります。本書では、民泊開業前・開業後のそれぞれについて、必要な法的手続や条件の違い、留意点等を解説しています。また、第 5 章では、各形態に共通するものとして、民泊運営上のトラブル事例とその対処法なども紹介しています。

民泊は、これまで不動産運用とはあまり縁のなかったごく一般の方々においても、所有する不動産を活用することを可能とするものです。こうした観点から見ますと、不動産業界の方々にとっては、今後、不動産運用初心者というべき顧客に対し、民泊としての活用も視野に入れた物件選定のアドバイスができることや、民泊運営に絡むトラブルへの対処法を把握していることが求められるでしょう。ひとくちに民泊といってもどのような法制度があるのか、それぞれについてどういった違いがあるのかといった知識は、もはや必須といえます。

したがって本書は、これから民泊を始めようとする方だけでなく、今後民泊として利用される可能性のある不動産の取引に関わる方、さらには民泊の運営そのものに関わる方など、民泊を取り巻く様々な立場の方に手にしていただくことを想定しています。

本書が民泊に関わるすべての方々のお役に立つことを願っています。

平成 30 年 8 月

弁護士法人 Martial Arts  
弁護士 市原 麻衣



# 目 次



## 序 章 総 論



### I 民泊とは

12

- 1 民泊の定義 ..... 12
- 2 規制緩和の流れ ..... 13



### II 民泊が注目を集める理由

21

- 1 外国人観光客数の増加 ..... 21
- 2 空き家問題 ..... 24
- 3 アパート等の空室リスク ..... 26
- 4 副業を認める社会の傾向 ..... 26



### III 民泊を始める3つの方法

28

- 1 旅館業法による方法（簡易宿所営業） ..... 28
- 2 国家戦略特別区域法による方法（特区民泊） ..... 33
- 3 民泊新法による方法（住宅宿泊事業） ..... 34



### IV 民泊の活用

37

- 1 民泊の特色 ..... 37
- 2 民泊を始める際のハードル ..... 42
- 3 民泊を始めるためのサポート ..... 48

## 第1章 簡易宿所営業

 I	物件選定段階	52
1	旅館業法の規制	52
2	建築基準法の規制	62
3	消防法の規制	64
4	その他の規制	68
 II	許認可取得段階	69
1	許可取得手続の流れ	69
2	事前相談	69
3	許可申請	70
4	施設検査	70
5	許 可	71
 III	運営段階	72
1	宿泊の拒絶事由の限定	72
2	宿泊者名簿	73
3	換気、採光、照明、防湿および清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置	74
4	廃棄物の処理	77

## 第2章 特区民泊

 I	特区民泊とは	80
 II	物件選定段階	82
1	総論	82
2	実施地域	82
3	建物の用途	89
4	床面積等	89
5	消防設備	91
6	その他物件の制約	91
 III	特定認定取得段階	93
1	特定認定手続	93
2	事前相談—生活衛生課	94
3	事前相談—建築審査課	95
4	事前相談—消防	95
5	近隣住民への周知（事前確認）	99
6	特定認定申請	104
7	現地調査	108
 IV	運営段階	109
1	最低滞在日数の制限	109
2	宿泊者との賃貸借契約	110
3	事業系廃棄物	113

<b>4 資 料</b>	115
--------------	-----

### 第3章 住宅宿泊事業

<b>I 総 論</b>	126
--------------	-----

- 1 住宅宿泊事業とは** ..... 126
- 2 住宅宿泊事業に関わる事業者** ..... 126
- 3 住宅宿泊事業法の規制** ..... 128

<b>II 物件選定段階</b>	130
------------------	-----

- 1 住宅宿泊事業に利用できる住宅の条件** ..... 130
- 2 営業場所の規制** ..... 135
- 3 消防法令の規制** ..... 136

<b>III 届出・登録段階</b>	138
--------------------	-----

- 1 住宅宿泊事業者となるための届出の手続き** ..... 138
- 2 住宅宿泊管理業者および住宅宿泊仲介業者となるための登録の手続き** ..... 148

<b>IV 運営段階</b>	161
----------------	-----

- 1 住宅宿泊事業者の規制** ..... 161
- 2 住宅宿泊管理業者に対する規制** ..... 177
- 3 住宅宿泊仲介業者に対する規制** ..... 181
- 4 事業者に対する監督** ..... 183

## 第4章 住宅宿泊事業にまつわる契約



### I 整えるべき体制

190



### II 住宅宿泊管理業者との契約

191



### III 住宅宿泊仲介業者等との契約

193

- 1 住宅宿泊仲介業者とは ..... 193
- 2 住宅宿泊仲介業者と住宅宿泊事業者の契約 ..... 195
- 3 住宅宿泊仲介業者と宿泊者の契約 ..... 197
- 4 宿泊者と住宅宿泊事業者の契約 ..... 199



### IV 届出住宅の賃貸人との関係

200



### V 宿泊者との契約（宿泊サービス提供契約）

202

- 1 仲介サイトの仕組み ..... 202
- 2 宿泊サービス提供契約 ..... 203



### VI サブリース業者との契約

205

- 1 サブリース契約とは ..... 205
- 2 サブリース契約の留意点 ..... 206
- 3 民泊を想定していなかった場合 ..... 208
- 4 サブリース契約が終了した場合 ..... 208

## 第5章 民泊に伴うトラブル

 I	民泊としての利用	239
1	民泊としての届出	239
2	民泊提供可能日数外の利用	239
 II	利用者とのトラブル	241
1	外国人に対する宿泊拒否	241
2	障害者に対する宿泊拒否	242
3	キャンセルによるトラブル	243
4	使用方法の問題	243
5	室内における喫煙やごみの問題	244
6	利用者が部屋を見つけられない	244
7	ごみ捨ての問題	245
8	備品の持ち帰り	245
9	利用者による損傷	246
10	予約人数以上の宿泊	248
11	共有スペースの利用	248
12	ペットの同伴トラブル	249
13	盲導犬、聴導犬、介助犬の同伴	249
14	忘れ物によるトラブル	250
 III	盗難によるトラブル	251
1	駐車場での盗難	251
2	室内の金品の盗難	252



## IV 火災によるトラブル

253



## V 賃貸人とのトラブル

254

- 1 賃貸人からの異議 ..... 254
- 2 考えられる契約解除理由 ..... 254



## VI 管理組合とのトラブル

256

- 1 管理規約による定め ..... 256
- 2 従前のマンション標準管理規約の場合 ..... 258
- 3 後に変更決議がされた場合 ..... 258



## VII 近隣住民とのトラブル

260



## VIII 住宅宿泊管理業者とのトラブル

262

- 1 住宅宿泊管理業者の役割 ..... 262
- 2 受託業務の再委託 ..... 263
- 3 業務委託の途中解除 ..... 264



## IX 住宅宿泊仲介業者とのトラブル

265

- 1 住宅宿泊仲介業者の確認 ..... 265
- 2 業務委託の途中解除 ..... 265



## 補償・保険

266

- 1 火災保険・損害保険** ..... 266
- 2 一般社団法人民泊民宿協会** ..... 267
- 3 保険会社** ..... 269



## 支払いに関するトラブル

270

- 1 支払い方法** ..... 270
- 2 宿泊料不払いの利用者** ..... 271



## 宿泊者名簿をめぐるトラブル

272

- 1 個人情報保護法との関係** ..... 272
- 2 宿泊者名簿の作成** ..... 275
- 3 その他の個人情報保護** ..... 276

## 凡 例

本書においては、次の略語を用いています。

### ▶ 法 律

- 区分所有法……………建物の区分所有等に関する法律
- 個人情報保護法……………個人情報の保護に関する法律
- 民泊新法（または「法」）………住宅宿泊事業法

### ▶ 判 例

- 最判……………最高裁判所判決

そのほか、一般の慣例によります。

---

# 序 章

# 総 論



- I 民泊とは
- II 民泊が注目を集める理由
- III 民泊を始める 3 つの方法
- IV 民泊の活用



# 民泊とは

## 1 民泊の定義

「民泊」に確立した定義はありませんが、広義には、一般の民家に宿泊することを指します。かつては、英語のホームステイ (home stay) と同義に用いられてきたこともあります。

昨今、インターネットを通じ、空き室を短期で貸したい人と旅行者をマッチングする仲介サイトが世界各国で出現し、日本でも急速に普及しています。このような新たな仲介ビジネスにより可能となった、自身が居住または投資目的で所有するアパートやマンション等を旅行者等に対し有償で貸し出すことを、一般的に「民泊」と呼ぶようになりました。

平成 27 年 11 月より開催された「民泊サービス」のあり方に関する検討会による報告書<sup>1</sup>においては、「民泊サービス」とは「住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供するもの」と定義されています。

次項②では、民泊に対する法的な規制を説明しますが、友人・知人を無償で自宅に宿泊させることは、「営業」には該当せず、法的な規制もありません。

本書において民泊とは、宿泊料を取って有償で自宅等に宿泊させる

---

<sup>1</sup> 「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書 (<http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-11121000-Iyakushokuhinkyoku-Soumuka/0000128393.pdf>)。同検討会は、民泊に係る問題点を検討し、ルール作りを行う目的で、厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生・食品安全部長および観光庁審議官により約半年間に渡り開催されました。

場合を指すものとします。

## 2 規制緩和の流れ

### (1) 旅館業法による規制

宿泊料を取って、人を宿泊させる営業を行う場合には、旅館業法により、都道府県知事（保健所を設置する市または特別区においては、市長または区長とされています）の許可を受けることが求められています（旅館業法 3 条 1 項）。

旅館業法に基づく許可を取得するためには、旅館業法、同施行令および同施行規則等において細かく規定された施設に関する基準をクリアしておく必要があります。

しかし、これらの基準をクリアすることは決して容易ではありません。

そこで、旅館業法の許可を取得することなく、無許可で民泊営業を行う運営者が現われました。いわゆる「ヤミ民泊」です。

当然のことながら、無許可で「旅館業」を行うことは違法です。無許可で旅館業を行った場合は、6か月以下の懲役または100万円以下の罰金、もしくはこれらが併科<sup>2</sup>されます（旅館業法 10 条 1 号）。

同法に基づき、これまで多くのヤミ民泊が摘発されてきました。

たとえば、平成 26 年 5 月、東京都足立区内において無許可で民泊営業を行っていた英国人男性が旅館業法違反で逮捕され、略式命令（罰金 3 万円）を受けています。同英国人男性は、木造 3 階建ての自宅 1 階部分の 3 室を、1 人につき 1 泊 2,500 円から 5,000 円程度で旅行者に提供していました。保健所から同英国人男性に対して 10 回に

<sup>2</sup> 平成 30 年 6 月 15 日に施行された旅館業法の一部を改正する法律により、無許可営業者に対する罰則の上限額が 3 万円から 100 万円へ引き上げされました。さらに、懲役刑と罰金刑の併科規定も新たに設けられました。

もわたり、旅館業法に基づく営業許可を取得するよう要請があったようですが、同英国人男性はシェアハウスだと主張して無視し続けていました<sup>3</sup>。

一般にシェアハウスでは、寝具管理等は居住者が行うため、衛生上の維持管理責任者は居住者であり、また、シェアハウスが居住者の生活の本拠となっています。こうしたシェアハウスは、旅館業には該当しない賃貸借契約に基づく利用形態であると解されており、有償で顧客を滞在させても、旅館業法が規定する「人を宿泊させる営業」には該当しません。

しかし、同英国人男性が営んでいた施設においては、利用者が同施設を生活の本拠とはしていない利用形態であることが明らかであり、そうであるにもかかわらず、保健所からの要請を無視し続けた悪質性から、結局、同英国人男性は逮捕され、略式命令を受けるに至りました。

また、平成 27 年 12 月には、京都府京都市内の賃貸マンションにおいて、市の許可を得ずに、空き部屋を貸し出す民泊営業を繰り返し、旅館業を営んだとする事件が報道されています。この事件では、東京都千代田区の旅行会社の常勤顧問、山形市にある旅館代行業者役員、マンション管理会社の会社員の 3 人が書類送検されました。

彼らはショールームとして借り上げた一室を宿泊施設として転用し、旅行仲介サイトに広告を掲載して、宿泊客を募っていました。なお、上記マンション管理会社は、京都市内や大阪市内の別のマンショ

---

<sup>3</sup> 旅館業法の適用対象となる旅館業に該当するか、それとも適用対象とならない不動産賃貸業に該当するかについては、一般的に次の 2 点により判断され、いずれにも該当する場合には旅館業に該当すると考えられています（昭和 61 年 3 月 31 日付衛指第 44 号厚生省生活衛生局指導課長通知）。

- ① 施設の管理・経営形態を総体的にみて、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ものと社会通念上認められるか。
- ② 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として営業しているものであるか。

ンでも宿泊客約3,000組を受け付け、約1億5,000万円を売り上げていたと報道されています。

### (2) 特区民泊制度の制定

政府は、ヤミ民泊が深刻な社会問題となりつつあることや、外国人観光客増加の背景を踏まえ、国家戦略特別区域における旅館業法の特例を設けることを決定しました。

こうした中で生まれたのが、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業、いわゆる「特区民泊」です（国家戦略特別区域法13条1項）。

国家戦略特別区域法に基づく特区民泊の特徴は、実態としては宿泊サービスを提供するものでありながら、一定の場合に旅館業法の適用が除外される点にあります。

#### ア 国家戦略特区の制度概要

まず、国家戦略特別区域（以下、「国家戦略特区」といいます）の制度について、概要是次のとおりです。

政府は、「世界で一番ビジネスをしやすい環境」を作ることを目的に、地域や分野を限定し、大胆な規制・制度の緩和や税制面の優遇を行う規制改革制度として、国家戦略特区を制定しました。国家戦略特区の制度は、いわゆるアベノミクスの「第三の矢」と呼ばれる成長戦略の中核として期待されました。

平成25年、国家戦略特別区域法が制定され、平成26年に最初の区域が指定されました。この時点では、東京圏、関西圏、新潟県新潟市、兵庫県養父市、福岡県福岡市が指定されました。平成30年7月時点では、国家戦略特区として指定されている区域は10区域です<sup>4</sup>。

国家戦略特区において規制等の緩和や税制面の優遇措置の対象とさ

<sup>4</sup> 首相官邸ホームページ (<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/>)

れる事業は、観光、教育、医療、介護、保育、雇用、創業、農林水産業、外国人材、都市再生、近未来技術の11分野・91事業に及びます（平成30年7月現在）。この91事業のうちの1つが「特区民泊」です。

### イ 特区民泊

「特区民泊」とは、国家戦略特別区域法13条1項に基づく「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」（主に外国人旅客に対し、事業者が所有または賃借する物件に金銭と引き換えに滞在させる事業）のことをいいます。

この特区民泊を始めるためには、政令で定める要件を備えていることにつき、都道府県知事の認定を受けることを要します。当該認定を受けた者は、旅館業法の適用を受けずに民泊を行うことが可能となります（国家戦略特別区域法13条4項）。

このように特区民泊の制度ができたことにより、旅館業法の許可を取ることなく民泊営業を開始することができるようになりました。

とはいっても、そもそも特区民泊を始めるためには、当該地域が国家戦略特区に指定されている必要があります、その地域が限定されています。また、旅館業法の適用を受けない一方で、政令により種々の条件が定められています。その中でも、最低滞在日数の条件は特徴的であり、施設を利用する期間を少なくとも3日以上としていることから（国家戦略特別区域法13条1項、同法施行令13条2号）、1泊2日などの短期の利用方法は許されていません。

現状では、特区民泊を行うことができる国家戦略特区においてすら、いまだに旅館業法の許可も、国家戦略特別区域法の特区認定も受けることなく民泊を営業している案件が確認されるなど、ヤミ民泊を撲滅する抜本的な解決策にはなっておらず、これらの民泊営業に対する指導が行われています。

たとえば、大阪市では国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に

## 著者略歴

### 弁護士法人 Martial Arts (マーシャルアーツ)

2009 年開設。

「弁護士に闘って欲しいと願う顧客の期待に応え、もって、社会正義の実現に寄与する。」という理念のもと、各種企業法務案件、大企業の債権回収、個人の借金問題、遺産相続、不動産などの一般民事事件を幅広く取り扱う。

近年、グループ会社として株式会社マーシャルアーツコンサルティングを設立し、相続コンサルティングのノウハウと熟意のある専門家をコーディネートし、富裕層のお客様の財産を「増やして」「守って」「継いでいく」サービスを提供している。

法律やトラブル解決のプロである弁護士が、家族信託等最先端のノウハウと不動産の目利きを發揮して、また、資産税に強い税理士と連携し、お客様に最高級のサービス提供を約束している。

#### 高田 優児 (たかた ゆうじ)

弁護士法人 Martial Arts ジュニアパートナー弁護士。創価大学法科大学院修了。2008 年弁護士登録。

#### 森川 友和 (もりかわ ともかず)

弁護士法人 Martial Arts ジュニアパートナー弁護士。慶應義塾大学法科大学院卒業。2009 年弁護士登録。

#### 市原 麻衣 (いちはら まい)

弁護士法人 Martial Arts ジュニアパートナー弁護士。東京大学大学院法学政治学研究科専門職学位課程法曹養成専攻修了。2012 年弁護士登録。

#### 宮川 敏子 (みやかわ あつこ)

弁護士法人 Martial Arts アソシエイト弁護士。慶應義塾大学法科大学院修了。2013 年弁護士登録。

#### 齋藤 拓 (さいとう ひらく)

弁護士法人 Martial Arts アソシエイト弁護士。中央大学大学院法務研究科修了。2015 年弁護士登録。

#### 森 春輝 (もり はるき)

弁護士法人 Martial Arts アソシエイト弁護士。中央大学大学院法務研究科修了。2017 年弁護士登録。