

第61回 住宅宿泊事業法の施行を前にして

法務・コンプライアンス室

(監修 弁護士 三浦雅生)

本年6月15日から「住宅宿泊事業法」いわゆる「民泊新法」が施行されます。この法律では住宅の空き部屋等で、有料で宿泊サービスを提供する際のルールが定められていますが、新法施行に伴って、私たち旅行者者としてはどのような点に注意すれば良いのでしょうか。

旅行者登録があれば住宅宿泊仲介業の登録は必要ありません

住宅宿泊事業法では次の3つの「プレーヤー」が登場します。まず、住宅を使って民泊サービスを提供する、いわゆるホストとなる「住宅宿泊事業者」は都道府県知事への届出が必要になります(届出のあった住宅を「届出住宅」と呼びます)。次に住宅宿泊事業者からの委託を受けて住宅を実際に管理する「住宅宿泊管理者」ですが、こちらは国土交通大臣の登録が必要です。そして最後に「住宅宿泊仲介業者」でこちらは観光庁長官の登録が必要です。住宅宿泊仲介業者は、文字通り宿泊者と住宅宿泊事業者との間を仲介する役割を担います。住宅宿泊仲介業務を規定した法文を抜き出してみると、

『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、又は取次ぎをする行為(住宅宿泊事業法第2条第8項第1号)。』

『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、又は媒介をする行為(同第2条第8項第2号)。』

であると記載されていますが、これは旅行業法における手配旅行の定義規定(旅行業法第2条第1項第3号、4号)とほぼ同じ表現ぶりです。旅行業においては仲介する対象は、広く「運送等サービス」と規定されていますが、住宅宿泊仲介業は「届出住宅における宿泊のサービス」と狭くなっています。つまり住宅宿泊仲介業とは、手配することができると「届出住宅」のみに限定されたいわば旅行業法の特例ともいえるものですので、旅行者以外には住宅宿泊仲介業の登録が必要になります(住宅宿泊事業法第46条第1項)。旅行者ならば重ねて住宅宿泊仲介業者としての登録をする必要はありません。

住宅宿泊仲介業者をランドオペレーターとして使う場合の注意

旅行者が住宅宿泊仲介業者を手配代行者(ランドオペレーター)として届出住宅を手配する場合には、旅行サービス手配業の登録を有する仲介業者を使わなければならない。当該仲介業者は住宅宿泊仲介業の登録のみならず、旅行サービス手配業の登録も必要だという

こととなりますので、業者選定の際には注意して下さい。
旅行者が民泊仲介サイトを運営する際にやるべきこと

平成29年12月に観光庁から「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」について(「観産第603号平成29年12月26日」)及び「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)」(「観産第607号平成29年12月26日」)の通達が発出されました。後者では「民泊仲介サイトを運営している事業者」が講ずるべき措置について記載されていますが、これにはウェブサイトにおいて民泊を取扱う旅行者も該当します。

通達では、住宅宿泊事業法の施行後は、①届出住宅の届出番号を確認すること(新法施行前でも例えば旅館業法に基づく許可物件の場合はその許可番号や所在地を確認する等、物件が適法であることの確認が必要)、②民泊仲介サイトにおいて物件の適法性に関する情報を表示すること、③サイトに掲載した届出物件に係る宿泊日数等を記入した報告書を提出すること、等が定められています。JATA速報(平成29年度第28号平成30年1月9日通知)でもご案内していますので、再度ご確認ください。

この他にも、住宅宿泊事業法の施行に伴って旅行業法施行規則等が変更されることが予定されていますので、詳細につきましては今後適宜お知らせいたします。

(中島)