

第70回 民泊に関する指針

法務・コンプライアンス室

(監修 弁護士 三浦雅生)

JATA・ANTAでは「旅行業(旅行サービス手配業)における民泊取り扱いに関する指針」(<https://www.jata-net.or.jp/member/compliance/>)を公表し、会員の皆様がいわゆる民泊を取り扱う際の留意点をまとめています。

旅行業者等による民泊の手配は旅行業務

住宅宿泊事業法では、「旅行業者以外の者」が報酬を得て、宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の代理・媒介・取次ぎなどの「手配」をする事業を「住宅宿泊仲介業」と定義付けしています(同法第2条第9項)。「旅行業者そのもの」であれば当然に「旅行業務」としてこの手配を行うことができ、旅行者との旅行契約は旅行業約款に基づく取引と整理されました。実際に住宅宿泊仲介業者の登録を希望するのは宅建業者などが多いようです。

また、旅行業者Aは、住宅宿泊仲介業者Bのほか、旅行業者C(又は旅行サービス手配業者D)にその手配の代行を委託することができます。手配の代行を行うC/D社は、同業のE/F社に更に手配を再委託することも可能ですが、一方で旅行業法第33条ではその再委託先は「他の旅行サービス手配業者又は旅行業者に委託しなければならない」と規定していますので、C/D社はB社のような住宅宿泊仲介業者にその手配を再委託するこ

とは出来ません。

旅行業者等が行うべきことは4つ

さて、旅行業者又はその代理業者(以下「旅行業者等」)が民泊を取り扱う際の注意点が4つあります。

1つ目は、旅行業者等が住宅宿泊事業者(オーナーさん)と取引を行う際には、届出番号を確認することです。これは、違法民泊ではないことを確認する主旨で、届出番号は民泊の「M」と番号9ケタで構成されます(例「第M1400000001」)。なお、この確認を怠る行為は禁止行為に該当します(旅行業法施行規則第37条の9第3号)。

2つ目は、「民泊仲介サイト」を運営する場合、そのサイトに届出番号を表示するなど物件の適法性に関する情報を表示しなければなりません(通達「観産第607号平成29年12月26日」)。

3つ目は、旅行業務取扱料金の揭示です。旅行業者等は、事業の開始前に、住宅宿泊事業者から收受する旅行業務取扱料金(企画旅行に係るものを除く)を定めて旅行者・住宅宿泊事業者に見やすいように揭示する義務を負っています(旅行業法第12条、住宅宿泊事業法第67条)。旅行業者は、旅館から收受するコミッションの額をお客様に開示することは通常ありませんが、住宅宿泊事業者はいわば「半分素人」の宿泊事業者であることから、届出住宅に限りこの金額も明確に示すべしとしたものです。そこで、本来は旅行者に示すための「旅行業務取扱料金表」に、雛形として「金額欄」を入れてしまえば掲示し忘れることもなかつと考えると、指針では「参考表示例」として記載しました(勿論、別紙やペー

ジで作成しても差し支えありません)。

最後に、住宅宿泊事業者が旅行者を宿泊させた日数が180日(泊)を超過していないかの裏付けを観光庁が確認するため、所定の様式で毎年2回、「届出住宅仲介実績報告書」を観光庁に提出しなければなりません(同通達)。先の例では、旅行業者Aがその手配を住宅宿泊仲介業者Bや旅行業者Cに委託した場合にはB/C社が報告を行います。旅行サービス手配業者Dに委託した場合には、手配を委託したA社が報告することとされました(指針6ページ4.※)。

手配旅行契約における契約書面の記載事項

さて、手配旅行契約にあたって取引条件説明書面及び契約書面には、通常説明する事項に加えて、①住宅宿泊事業者の名称、②届出番号、③住所、④届出住宅までの道順を示した経路、届出住宅の位置を把握できる情報、⑤その他安全・衛生情報があればその旨を、更に契約書面には、⑥苦情対応等のための旅行業者の連絡先、⑦コンビニなどで宿泊手続を行う際の情報を記載してください。

企画旅行の旅行広告・取引条件説明書面

一方、旅行パンフレットなどの募集広告や取引条件説明書面の段階では、種類は「届出住宅」などの表示に留めて名称の表示は不要ですが、取って名称を表示する場合には①から⑤までの記載が必要です。旅館などと異なり「住宅に辿り着けないミステリーツアー」とならない配慮が必要となるからです。

まだ指針なんぞ見ていないという皆様、是非「読ください。」(堀江)