

観 観 産 第 545 号
薬生衛発 1106 第 1 号
平成 30 年 11 月 6 日

住宅宿泊仲介業者代表者等あて

国土交通省観光庁観光産業課長

厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課長

住宅宿泊仲介業者等における短期賃貸借物件等の取扱いについて

民泊仲介サイトにおける短期賃貸借物件の取扱いについては、「住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）」（平成 29 年 12 月 26 日厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官等通知。以下「ガイドライン」という。）において、「マンスリーマンションについては、一時的な宿泊を主とする上記施設と混在させて民泊仲介サイトに表示させることは適切ではないため、別サイトにおいて管理することが望ましい。」（ガイドライン 4-5③）としたところであるが、あらためて、住宅宿泊仲介業者及び旅行業者（以下「住宅宿泊仲介業者等」という。）における短期賃貸借物件等の取扱いについて、下記のとおり整理したので、本通知にしたがい適切な措置を講じられたい。

記

1. ガイドラインにおいて、マンスリーマンションについて、民泊仲介サイトに表示させることは適切ではなく、別サイトにおいて管理することが望ましいこととした趣旨は、宿泊サービスの提供契約と賃貸借契約とでは、権利・義務関係や契約形態が異なる部分があり、トラブルを事前に防止する観点からは、同一のサイトにおいて異なる契約方式を前提とする物件の掲載を行うことは望ましくないからである。
このため、住宅宿泊仲介業者等においては、その趣旨を十分踏まえ、トラブルが生じないように、適切に対応されたい。

2. 旅館業及び住宅宿泊事業における「人を宿泊させる営業」とは、貸室業との関連でいえば、

- ① 施設の管理・経営形態を総合的にみて、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と社会通念上認められること
- 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こと

の2点を条件として有しているところである（昭和61年3月31日衛指第44号厚生省生活衛生局指導課長通知等、ガイドライン1-1(2)②）。

また、厚生労働省より関係自治体に対して、旅館業のサービスに該当するか否かの判断をより円滑にする等のための目安期間（この期間より短い期間のサービスについては、基本的に旅館業のサービスと判断するもの）を設定することが望ましく、目安期間は1ヶ月とすることが望ましい（ただし自治体が既に別途の目安期間を事実上設定している場合は、従前通りの考え方で判断して差し支えない）、との考え方を示しているところである。

このため、住宅宿泊仲介業者等において短期賃貸借の物件を仲介サイトに掲載する場合には、少なくとも以下の措置を講じた上で掲載すること。

- (i) 目安期間（原則1ヶ月）以上の滞在を前提として、仲介サイトにおいて予約の条件として明確に表示を行うとともに、目安期間未満の宿泊が行わないようシステム上その他による措置（いったん目安期間以上の予約を行った上で、正当な理由もなく残期間の予約の取消が行われることにより、結果的に短期の宿泊サービスの提供が行われることを防止するための措置を含む。）を講じること
- (ii) 短期賃貸借契約の締結を条件とすること、施設の衛生上の維持管理責任を営業者側が負うものでないことなど、当該物件が宿泊施設ではなく賃貸物件であることを明確に表示すること

3. 生活体験等を行い、無償で宿泊させる民泊の場合は、旅館業法の適用除外である（平成23年2月24日健衛発0331第3号厚生労働省健康局生活衛生課長通知等）が、これらの施設を仲介サイトに掲載するにあたっては、宿泊料を徴収しないことを明示すること。

なお、「体験料」や「施設利用代」等の名目であっても、その中に実質的に宿泊料にあたるものが含まれていれば、旅館業法の適用を受けるものであるので注意すること。

4. レスト・シップ・サービスと称して休憩料として料金を徴収するなどの場合であっても、運送業務に通常随伴する程度を超えて休憩又は宿泊が行われる場合には、当該船舶等は旅館業法の適用対象として扱われる場合があるので注意すること。

5. レンタカー、キャンピングカー等と称していても、その実態が施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業を営んでいる場合は、旅館業法の適用対象として扱われる場合があるので注意すること。

また、自家用自動車を業として有償で貸し渡す場合には、道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）第 80 条に基づく国土交通大臣の許可が必要であるので、住宅宿泊仲介業者においてこれに該当すると思われるものを仲介サイトに掲載する場合には、同法に基づく許可を得ているかどうかについて適切に確認を行った上で、当該許可に係る貸渡料金等を表示して掲載すること。

6. 3. から 5. までは該当する施設等を仲介サイトへ掲載するにあたっては、住宅宿泊仲介業者等において当該施設の営業者が提供するサービス内容等を十分に把握した上で、旅館業法の適用の有無について疑義がある場合には、当該地域の旅館業担当部署に照会する等により必要な確認を行った上で、仲介サイトへ掲載すること。