

住宅宿泊管理業の標準的な管理受託契約書に 規定すべき事項等について

1. 住宅宿泊事業法の規定を踏まえ、標準的な管理受託契約書に規定すべき事項

住宅宿泊事業法（以下「法」という）において住宅宿泊管理者に求められる事項	住宅宿泊管理受託標準契約書に規定すべき事項・留意点	標準契約書への記載箇所
国土交通大臣の登録（法第22条）	住宅宿泊管理者の登録番号及び登録年月日（省令）	頭書(1)
管理受託契約書面の記載事項（法第34条）	・業務対象となる届出住宅	頭書(3)
	・業務実施方法	業務内容・実施方法（下記「住宅宿泊管理業務の実施」欄参照）
	・契約期間	契約の始期、終期及び期間
	・報酬	業務別の内訳の明示、支払時期・方法（ガイドライン）
	・契約の更新・解除	更新・解除の申出期限、解除申出の要件（ガイドライン）
・その他省令で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊管理業務の内容（ガイドライン）及び附帯業務 <ul style="list-style-type: none"> 鍵の受け渡し、返却 宿泊者からの問い合わせ対応 チェックアウト後の状況確認 再委託の内容（省令） 免責事項（省令） 	
委託された管理業務の全部の再委託の禁止（法第35条）	再委託の有無及び対象範囲等（ガイドライン）	第5条2項
住宅宿泊管理業務の実施（法第36条）	・届出住宅の維持保全	・第5条1項 別表第3(1)(2)
	・宿泊者の衛生確保のための措置（法第5条）	<ul style="list-style-type: none"> ・第5条1項 別表第2(1) ・" 別表第2(2)(3)
	・安全確保措置（法第6条）	<ul style="list-style-type: none"> ・第5条1項 別表第3(3) ・" 別表第3(4)(5)
	・外国人宿泊者の快適性・利便性確保措置（法第7条）	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊者向け住宅使用マニュアル等の備付け（省令等） ・宿泊者への内容及び方法の明記等（省令等）
	・宿泊者名簿の作成・備付け（法第8条）	第5条1項 別表第5(2)
	・周辺地域の生活環境への悪影響防止に関し必要な事項の説明（法第9条）	第5条1項 別表第4(1)
	・苦情等への対応（法第10条）	第5条1項 別表第4(2)
住宅宿泊事業者への定期報告（第40条）	管理事務の報告に関する内容、方法及び期日等（事業年度終了後又は契約期間満了後の実施を想定）（省令）	第9条2項

注） 施行規則で規定が予定される事項は（省令）、ガイドラインで規定が予定される事項は（ガイドライン）と表示

2. 法に明示されていないが住宅宿泊管理適正化に向けて規定を検討すべき事項①

(1) 住宅宿泊管理業の制度に照らして標準契約書への規定が必要な事項

住宅宿泊管理受託標準契約書に規定すべきと考えられる事項	標準契約書への記載箇所
・ 宿泊者との宿泊サービス提供契約についての責任の明確化及び法令遵守、宿泊者情報の共有	第5条1項 別表第1(1)、第11条
・ 住宅宿泊事業者によるオーバーブッキング等に起因して、住宅宿泊管理業者が法第5条に基づく義務として行う宿泊者数の制限を遵守することが困難な場合における対応等（住宅宿泊管理業者への宿泊拒否権限の付与、宿泊予約者への代金返還の代理等）	第5条1項 別表第1(3)
・ 契約当事者の法令遵守の確保のための日数制限（180日）の確認方法（事業年度途中で届出住宅の住宅宿泊管理業者が変更となった場合の情報の引継ぎ等）	第5条1項 別表第5(1)
・ 法第14条に基づく住宅宿泊事業者による都道府県知事への報告に必要な情報（宿泊者の国籍等）の提供方法等	第9条1項

(2) その他、不動産管理契約において一般的に規定されているため標準契約書への規定が必要な事項

住宅宿泊管理受託標準契約書に規定すべきと考えられる事項	標準契約書への記載箇所
・ 災害又は事故等の緊急時における業務	第8条1項
・ 住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者への通知義務（管理業務の遂行に影響を及ぼす事項）	第9条3項
・ 住宅宿泊管理業者が負う善管注意義務	第10条2項
・ 住宅宿泊管理業者が負う宿泊者に関する個人情報等についての守秘義務	第12条1項、2項
・ 事故発生時、室内・備品の汚損・破損時における責任の明確化（損害賠償、賠償責任保険の加入等）	第13条1項
・ その他免責事項	第13条2項
・ 契約終了時の取り扱い（管理物件に関して保管していた書類及び鍵等の引渡し等）	第16条
・ 契約締結前における住宅宿泊事業者への契約内容の説明の有無に関する確認	第17条
・ 契約に起因する紛争に関する際の管轄裁判所	第18条

2. 法に明示されていないが住宅宿泊管理適正化に向けて規定を検討すべき事項②

(3) 多様な業務手法が想定されるため標準契約書への規定が相応しくないと考える事項

- ◆ 安全な鍵の受け渡し・返却方法（スマートロック等ICTの活用、オートロック式マンションの一室で住宅宿泊事業が行われる場合の暗証番号の取り扱い）
 - 標準的な手法を限定することが困難なことから、標準契約書への記載は馴染まないのではないか

- ◆ 宿泊者の本人確認方法（タブレットでのテレビ電話等ICTによる確認、直接対面による確認）
 - 標準的な手法を限定することが困難なことから、標準契約書への記載は馴染まないのではないか
 - ※ 具体的な方法を標準的に記載することはないが、方法を自由記述により記載する欄を設けることでどうか（契約書案第5条1項（別表第5（2）））

- ◆ 委託先管理業者を変更した場合における、変更後の管理業者の契約期間以前に従前の業者が対応した予約分の報酬の支払いについての考え方 等
 - 契約期間と予約日のずれに起因する報酬の取り扱いは、個別にオーナーと管理業者が協議して決める事由であり、標準契約書への記載は馴染まないのではないか。