

様式第十三（第4条関係）

新事業活動に関する確認の求めに対する回答の内容の公表

1. 確認の求めを行った年月日

令和6年7月31日

2. 回答を行った年月日

令和6年8月28日

3. 新事業活動に係る事業の概要

(1) 照会事業者は、物件所有者と賃貸借契約を締結して物件所有者の物件（以下「本件賃貸物件」という。）を賃借し、物件所有者に対して、本件賃貸物件にかかる賃料を支払うこととする。

(2) 照会事業者は、本件賃貸物件を生活の本拠として賃借することを目的とする者（以下「居住者」という。）と転貸借契約を締結して、居住者に対して、本件賃貸物件を居住の用に供する目的で転借する。

なお、当該転貸借契約は、転貸借契約期間となる1か月間の内、短期出張や旅行等のため、本件賃貸物件を不在とする日（1か月間の内、15日を上限）を事前に照会事業者に指定及び通知し、当該不在期間を民泊施設として運用する内容とした上で、居住者が民泊施設として運用することを承諾した日数に応じて、居住者に対して請求する月額賃料を日割計算した上で、月額賃料から減額する内容とする。

(ア) 契約期間を1か月とする転貸借契約

(イ) 契約期間を1か月半(45日間)とする転貸借契約

(3) 照会事業者は、本件賃貸物件において住宅宿泊事業の届出を実施した上で、住宅宿泊事業者として、居住者から転貸借契約に基づく指定及び通知を受け、民泊施設として運用することに対して、承諾を得られた期間につき、宿泊希望者を募集し、案内するとともに、宿泊者に利用させる前後において、民泊施設の清掃等の衛生管理を住宅宿泊管理業者に実施させる。照会事業者は、宿泊者と直接宿泊契約を締結し、宿泊者が生活の本拠を有さない形で宿泊サービスを提供し、対価として宿泊者から宿泊料を収受する。

なお、届出住宅の清掃及び管理その他すべての住宅宿泊管理業務については、住宅宿泊管理業の登録を受けた住宅宿泊管理業者に委託するものとする。

4. 確認の求めの内容

上記3に記載の新事業活動において、照会者が住宅宿泊事業者として届出住宅を運用する場合

① 本件賃貸物件を居住者に転貸する事業は、住宅宿泊事業法第2条第3項の「住宅宿泊事業」に該当しないことを確認したい。

② 本件賃貸物件を届出住宅として宿泊者に宿泊させる事業は、住宅宿泊事業法第2条第3項の「住宅宿泊事業」に該当するか確認したい。

5. 確認の求めに対する回答の内容

住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を

受けて住宅に人を宿泊させる事業であり、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定められるところにより算定した日数が1年間で180日を超えないものをいう。

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）より、「人を宿泊させる事業」とは、旅館業法における「人を宿泊させる営業」の考え方と同様であり、以下2点に該当するものは宿泊営業としての性質を有すると考えられる。

- (i) 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と社会通念上認められること。
- (ii) 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。

①について

照会書に記載の新事業活動等のうち、本件賃貸物件内部の清掃等の衛生管理について居住者自身で行う転貸借契約の内容となっているものの、居住者が30日又は45日で入れ替わる契約であり、かつ、そのうち一定期間不在となり、その不在の間、民泊施設として不特定多数の利用者が反復して利用するものであること等、施設の管理・経営形態を総体的に見ると、民泊施設として運用する際の利用者の交替時や居住者の交替時の室内の清掃・寝具類の管理等、施設の衛生管理の基本的な部分はなお営業者の責任において確保されているとみるべきものであることから、施設の衛生上の維持管理責任は、社会通念上、営業者である事業者にあるといえ、iの要件に該当する。

ア 事業者が居住者に対して、契約期間を1か月とする転貸借契約を実施する場合、実際に居住者が宿泊する日数としては、少なくとも15日（30日－15日＝15日）となり、30日を下回る賃貸借契約については、「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」と言え、iiの要件に該当する。したがって、旅館業法第2条第2項の「人を宿泊させる営業」に該当することから、住宅宿泊事業法第2条第3項の「住宅宿泊事業」に該当すると考えられる。

イ 事業者が居住者に対して、契約期間を1か月半（45日間）とする転貸借契約を実施する場合、実際に居住者が宿泊する日数としては、少なくとも30日（45日－15日＝30日）を上回ることとなるものの、30日を上回る賃貸借契約であっても、当該新事業活動等のように、短期賃貸借契約において一定期間不在となり、当該物件において生活しないことを前提とした営業については、当該事業者は、当該居住者がその物件の「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」と考えることが適当であり、iiの要件に該当する。したがって、旅館業法第2条第2項の「人を宿泊させる営業」に該当することから、住宅宿泊事業法第2条第3項の「住宅宿泊事業」に該当すると考えられる。

なお、30日（1か月）という期間は、あくまで厚生労働省が「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」の目安期間として望ましいと示したものであり、当該目安期間については、各サービスが旅館業のサービスに該当するか否かの判断を円滑に行えるようにし、住宅宿泊事業法の日数制限についても適切に運用するため、都道府県等（都道府県、保健所設置市及び特別区をいう。以下同じ。）において設定することができることとしている。そのため、都道府県等によっては、個別に目安期間を設定している可能性もあることから、当該事業におけるiiの要件の該当性の判断については、当該物件の所在する区域にある都道府県等に相談されたい。

②について

照会書に記載の新事業活動等のうち事業者が宿泊料をうけて届出住宅（本件賃貸物件）に宿泊者を宿泊させる事業を行うものであるから、旅館業法第三条の二第一項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に「人を宿泊させる」事業に該当する。また、事業者が民

泊施設として本賃貸物件に宿泊者を宿泊させている期間は、「人を宿泊させる日数」（住宅宿泊事業法第3条第3項）に該当するが、居住者との転貸借契約において当社が民泊施設として、宿泊者に利用させる1か月間の上限が15日となっていることから（15日×12か月＝180日）、180日を超えることはない。

上記条件において、居住者の宿泊日数と宿泊者の宿泊日数が宿泊事業に該当することから、人を宿泊させる日数として1年間で180日を超えないものは「住宅宿泊事業」に該当すると考えられる。

（記載要領）

「3. 新事業活動に係る事業の概要」、「4. 確認の求めの内容」及び「5. 確認の求めに対する回答の内容」中、事業者の事業上の秘密に該当する部分については、これを公表の対象として記載しない。