

民泊のすべて (4) 旅館業法の解説

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

住宅宿泊事業法の施行後は、一定の条件を満たした住宅における民泊は住宅宿泊事業と位置付けられ、旅館業法の適用除外となり、簡易な届出により営業が可能となります。しかし、住宅宿泊事業には180日の年間提供日数の限界があるため、本格的な宿泊ビジネス展開には宿泊施設の通年稼働を可能とする旅館業法又は外国人滞在施設経営事業（特区民泊）の許可取得が依然として重要です。連載第4回では、我が国の宿泊法規制の中核を成す旅館業法の概要を解説します。

1. 旅館業法とは

戦後間もない1948年（昭和23年）、旅館業法は、旅館業の適正な運営確保等により旅館業の健全な発達を図るとともに、利用者の高度かつ多様なニーズに対応したサービスの提供を促進することで公衆衛生及び国民生活の向上に寄与することを目的として制定されました。同法は旅館業を「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義し、行政の許可なく旅館業を営むことを禁止する「許可制」を採用しています。旅館業法は厚生労働省が所管する法律ですが、地方分権が進んだ制度であり、その実務運用の大部分は各自治体の条例や細則、運営ルールに委ねられています。

2. 旅館業法の適用範囲…旅館業と不動産賃貸業の違い

旅館業法の運用にあたっては、まず同法の適用範囲の理解が重要となります。住宅において宿泊サービスを提供する「民泊」が普及した当初、民泊事業は旅館業法の適用対象となる旅館業に該当するか、それとも同法が適用されず許可なしで営める不動産賃貸業^(注1)に該当するかが議論となりました。この論点について、旅館業と不動産賃貸業の区別は、次の2条件に照らして判断されます。

【いしい・くるみ】元（公財）消費者教育支援センター研究員。行政書士資格取得後、法律事務所勤務を経て独立、日本橋くるみ行政書士事務所を設立、現在に至る。旅館業及び民泊に関する法規制の研修・講演実績多数。東京都行政書士会中央支部理事。

- ①施設の衛生上の維持管理責任の所在（施設の管理・経営形態を総合的にみて、利用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場合、旅館業に該当する）
- ②生活の本拠の有無（利用者がその利用する施設に生活の本拠を有さないことを原則とする場合、旅館業に該当する）

この2条件に該当するか否かは、第一に利用者の滞在期間の長さで、第二に施設の衛生上の維持管理責任の所在で判断されます（図表1）。

すなわち、利用者の滞在期間が1ヶ月未満の場合には、当該施設は利用者の生活の本拠には当たらず、当該施設での営業は旅館業に該当すると解されます^(注2)。このため、例えば住宅を1日・1週間単位で貸し出す民泊事業やウィークリーマンション事業は旅館業に該当し、その営業を行うには原則として旅館業法の許可が必要となります。

また、滞在期間が1ヶ月以上であっても、施設の衛生上の維持管理責任が営業者にある場合は、当該施設は利用者の生活の本拠ではないと解され^(注3)、当該施設の営業は旅館業に該当します。反対に、利用者の滞在期間が1ヶ月以上であり、かつ施設の衛生上の維持管理責任が借主にあるマンスリーマンション事業やシェアハウス事業は不動産賃貸業に該当します。

図表1 旅館業と不動産賃貸業の区別

施設での滞在期間 衛生上の維持管理責任	施設での滞在期間	
	1ヶ月未満	1ヶ月以上
営業者	旅館業 (許可制)	旅館業 (許可制)
利用者	—	不動産賃貸業 (許可不要)

出所：日本橋くるみ行政書士事務所作成