

国土交通省提出資料

規制改革推進会議 地域産業活性化WG
2022年4月26日

国土交通大臣の登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者をいう。

(住宅宿泊事業法 (以下「法」という。) 第 2 条第 7 項)

「住宅宿泊管理業」： 住宅宿泊事業者から委託を受けて、報酬を得て、
住宅宿泊管理業務を行う事業をいう。(法第 2 条第 6 項)

「住宅宿泊管理業務」：法第五条から第十条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全に関する業務をいう。
(法第 2 条第 5 項)

住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行

- ① 宿泊者の衛生確保の措置 (法第 5 条)
- ② 避難機器設置等の安全確保の措置 (法第 6 条)
- ③ 外国語による施設利用方法の説明 (法第 7 条)
- ④ 宿泊者名簿の備付け (法第 8 条)
- ⑤ 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明 (法第 9 条)
- ⑥ 苦情等の処理 (法第 10 条)

住宅宿泊管理業者の義務

- ① 信義・誠実に業務を処理する原則 (法第 29 条)
- ② 誇大広告等の禁止 (法第 31 条)
- ③ 不実告知等の禁止 (法第 32 条)
- ④ 管理受託契約の内容の説明 (法第 33 条)
- ⑤ 契約書面の交付 (法第 34 条)
- ⑥ 住宅宿泊事業者への定期報告 (法第 40 条)

安全面、衛生面の確保

近隣トラブルの防止

管理を委託した住宅宿泊事業者の保護

住宅宿泊管理業者の登録要件について

法律

国土交通大臣は、第22条第1項の登録を受けようとする者が**次の各号のいずれかに該当**するとき…は、その**登録を拒否**しなければならない。

十一 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための**必要な体制が整備されていない者**として**国土交通省令で定めるもの**（法第25条）

省令

管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための**必要な体制が整備されていると認められない者**（省令第9条第1号）

ガイドライン

本要件における**必要な体制**とは、住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることをいう。

- 住宅の取引又は管理に関する契約に係る依頼者との調整、契約に関する事項の説明、当該事項を記載した書面の作成及び交付といった、**契約実務を伴う業務に2年以上従事した者であること**
- それらの者と**同等の能力を有すると認められること**（以下のいずれかが満たされていることが条件）

—申請者が個人である場合

- ・ 宅地建物取引業法に規定する**宅地建物取引士の登録**を受けていること
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する**管理業務主任者の登録**を受けていること
- ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則に規定する**登録証明事業による証明**を受けていること

—申請者が法人である場合

- ・ **上記の要件を満たす者を従業者として有すること**
- ・ 宅地建物取引業法に規定する**宅地建物取引業者の免許**を受けていること
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する**マンション管理業者の登録**を受けていること
- ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に規定する**賃貸住宅管理業者の登録**を受けていること

- 住宅宿泊管理業者には、
 - ・ 住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に住宅宿泊管理受託契約を締結するための知識・経験が求められるとともに、
 - ・ 住宅の維持保全、周辺住民からの苦情への対応や、オーナーとの調整などの業務を包括的・継続的に行う必要があることから、登録に当たり、**不動産管理の一定の知識や経験**を求めている。

- なお、「一定の知識や経験」を有しているかの判断に当たっては、
 - ・ 宅地建物取引業の免許、賃貸住宅管理業の登録など、**不動産管理に関する免許や資格等を有する場合**だけでなく、
 - ・ 住宅の取引又は管理に関する**2年以上の実務経験**を有する場合も、住宅宿泊管理業者の登録ができることとしている。

- 民泊は、観光旅客の宿泊需要への対応だけでなく、多様化する宿泊ニーズへの対応のために住宅の空きストックを民泊サービスに活用する観点からも重要。
- 地方部における住宅宿泊管理業の担い手確保に関するご提案を踏まえ、例えば、住宅の取引や管理に関する2年以上の実務経験を講習で代替するなどの具体的な方策を検討してまいりたい。