

# No. 1 住宅宿泊事業法

(平成29年6月16日法律第65号)

## 1. 制定の背景・趣旨

ここ数年の訪日外国人旅行者の数をみると、平成24年（2012年）には836万人であったが、平成28年（2016年）には2,404万人と急速に増加している。このような訪日外国人の急増に伴い、住宅を活用して宿泊サービスを提供する、いわゆる民泊サービスが急速に普及している。このような宿泊ニーズや大都市における宿泊需給の逼迫状況に対応するためには、民泊サービスの活用を図ることが必要である。しかし一方、民泊サービスに起因する近隣住民等とのトラブルも発生し、ひとつの社会問題にもなっている。このため、民泊サービスの提供に関する一定のルールを定めるとともに、健全な民泊サービスの普及を図ることが急務であるとして、この法律が制定され、平成29年6月16日に公布された。施行日は平成30年6月15日である。

## 2. 法律の概要

### (1) 目的

この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的としている（第1条）。

### (2) 定義

- ① この法律において「住宅」とは、家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備が設けられており、現に人の生活の本拠として使用されている家屋、入居者の募集が行われている家屋等をいう（第2条第1項）。
- ② この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法第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って、人を宿泊させる日数が1年間で180日（注）を超えないものをいう（第2条第3項）。  
(注) 正午から翌日の正午までを1日とし、4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間に人を宿泊させた日数（施行規則第3条）。
- ③ この法律において「住宅宿泊管理業務」とは、住宅宿泊事業者の一定の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い、「住宅宿泊管理業」とは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（第2条第5項、第6項）。

# No. 2 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律

(平成29年6月2日法律第46号)

## 1. 改正の背景・趣旨

近年、全国で増加している空き家・空き店舗等を再生する取組みを拡大するとともに、観光・物流等の成長分野における良質な不動産ストックの形成を促進することが重要な政策課題となっている。有識者会議において、この課題解決のために不動産特定共同事業の充実等について提言がなされ、国会での審議を経て改正法が成立し、平成29年6月2日公布、同年12月1日に施行された。

改正により、空き家・空き店舗等の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるようにするため、小規模不動産特定共同事業が創設された。また、昨今急速に市場規模が拡大しているクラウドファンディングに対応した環境整備を行うべく規定が整備された。加えて、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成を推進するため規制の見直しが行われた。

## 2. 改正の概要

### (1) 小規模不動産特定共同事業の創設

従来からある第1号事業、第3号事業（特例事業）の仕組みをベースとして、出資総額が原則1億円以下、1事業ごとの1人当たりの出資額の上限を原則100万円（施行令第2条第1項及び第2項）とする小規模第1号事業（法第2条第6項第1号）及び小規模第2号事業（法第2条第6項第2号）が創設された。従来、不動産特定共同事業を行うためには、監督官庁又は都道府県知事の許可を必要としたが、小規模不動産特定共同事業は登録により業を行うことができる。なお、登録は5年毎の更新が必要である。

登録要件の一つである事業者の資本金要件も、従来の第1号事業者が1億円、特例事業にかかる第3号事業者が5,000万円であったところ、小規模第1号事業者及び小規模第2号事業者ともに1,000万円に緩和された（施行令第5条第2号）。行為規制や監督等は、不動産特定共同事業者に対するものが基本的に準用されている。

### (2) 適格特例投資家限定事業の創設

第1号事業のうち、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものを適格特例投資家限定事業と定義し、届出により業を行うことができるようになった。

\* 「適格特例投資家」とは、特例投資家のうち不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者をいう（法第2条第14項）。銀行、保険会社、投資法人等。

## No. 3 民法の一部を改正する法律

(平成29年6月2日法律第44号)

### 1. 改正の背景・趣旨

私法の一般法である民法は、全5編で構成されており、第1編 総則、第2編 物権、第3編 債権、第4編 親族、第5編 相続となっている。民法は、明治29年に公布され、明治31年に施行されたが、戦後新しい民主憲法の制定により、家（いえ）制度、家督制度が廃止されたことに伴い、第4編と第5編すなわち親族、相続編は全面的に改正された。しかし、財産法と総称される第1編から第3編は、制定後わずかの改正がなされたまま既に120年が経過している。この間、我が国の社会・経済は、取引量の増大、取引内容の複雑化・高度化の進展、国民の高齢化あるいは情報伝達手段の発達など様々な面で大きく変化している。そうした状況下、中でも取引に関する最も基本的なルールを定めている民法の第3編 債権編を社会・経済の変化に対応させる必要があり、また民法の条文の解釈について最高裁の判例理論として確立しているにもかかわらず、条文からは読み取りにくいものも多く、法律専門家ではない国民一般にとって基本的なルールが分かりにくい状況になっていた。そこで、平成18年頃より、民法の専門家を中心に、民法債権編の契約に関する規定の改正方向について研究が重ねられてきたが、平成21年10月、法務大臣から法制審議会に対し、「民事基本法典である民法のうち債権関係の規定について、国民の日常生活や経済活動にかかわりの深い契約に関する規定を中心に見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」という趣旨の諮問がなされた。

爾来、法制審議会の民法部会において5年余りの審議を経て、平成27年3月31日、最終的な改正法案が国会に提出されたが、その間、中間的論点整理、中間試案の公表にあたり、2度にわたるパブリック・コメント（意見公募手続）が行われ、不動産業界の諸団体からも多くの意見が提出された。

改正の趣旨は、①制定以来の社会・経済の変化に対応させる ②一般国民に分かりやすいものにする ③最高裁の確立した判例法理を明文化する、というもので、改正法は平成29年5月26日に成立、同年6月2日に公布された。施行日は、私法関係の基本法であるため十分な周知・準備期間の確保が必要との考慮から「公布の日から3年以内」とされていたが、2020年4月1日の施行が決定されている。

### 2. 民法改正の一般的概要

今回の改正は、第3編 債権の全般にわたるほか、関連する民法第1編 総則の「意思表示」「代理」「無効・取消し」「条件」「時効」などにも及び、改正項目は約200に上る膨大なものとなっている。

まず、社会・経済の変化への対応を図るための改正で主なものを取り上げると次のとおりである。

- ① 債権の消滅時効の期間について業種別の短期消滅時効を全部廃止するとともに、現行の10年に加えて、「債権者が権利の行使ができることを知った時から5年間」を新たに設け、いずれか早い方で時効が完成することとした。