

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10月15日

2. 回答を行った年月日

令和6年10月25日

3. 新事業活動に係る事業の概要

照会事業者は、当該照会事業者が所有するリゾートマンション等の物件の持分を365分割し、その持分の売買代金を支払った者は、当該物件の所有者として、その持分ひとつについて1日分、当該物件を利用することができることとされている。また、買主が支払う金銭は、持分の売買代金のみであり、宿泊料金は一切受領しないこと、清掃は、その日使用した所有者が行うこと、使用は持分の所有者が行い、第三者の使用は認めないこととされている。

4. 確認の求めの内容

照会事業者が、上記3に記載の新事業活動を行う場合において、旅館業法第2条第1項に規定する「旅館業」（同条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」、同条第3項に規定する「簡易宿所営業」及び同条第4項に規定する「下宿営業」）に該当するか否かについて確認したい。

5. 確認の求めに対する回答の内容

旅館業法（昭和23年法律第138号）において「旅館業」とは、旅館・ホテル営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいい（旅館業法第2条第1項）、これらの営業のいずれについても「人を宿泊させる営業」がその営業の要件の一つとして規定されている（旅館業法第2条第2項から第4項まで）。また、「人を宿泊させる営業」とは、次の2点を条件として有するものであり、これらに該当するものは旅館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。

この「人を宿泊させる営業」に該当するか否かは、公衆衛生その他旅館業法の目的に照らし、総合的に判断すべきものである。その判断に当たっては、「人を宿泊させる営業」という点に鑑み、所有権の有無や所有権又はその持分の譲渡の内容・態様等についても考慮要素の一つとなり得る。

照会書に記載の新事業活動等については、

- (a) 物件の持分の譲渡に係る契約等において持分の買戻特約や修繕費等の負担に係る条項等が含まれているか、取引価格が適正であるか、持分譲渡に係る登記がなされているか、持分譲渡に必要な業許可等が取得されているか、持分譲渡を受ける者に対して持分譲渡を受けることとなる旨及びそのことに伴う経済的な負担や法的なリスク等について適切に説明されているか、持分譲渡を受けた者が布団類の洗濯等の物件の衛生管理を行っているか又は現所有者やその委託業者等が衛生管理に関与しているか、新たな持分権者が実際に当該持分の保有を継続した期間等の事実関係を総合的に考慮した結果、物件の持分が真正に譲渡されていると評価することができ、物件の当初の所有者等が「宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」を行っているとの実態がない場合には、旅館業には該当しない。

(b) 他方で、(a) に記載の例示を含む事実関係を総合的に考慮した結果、物件の持分が真正に譲渡されていると評価することができず、実質的に、物件の当初の所有者等が「宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」を行っているとは評価される場合には、旅館業に該当する。

と考えられる。

なお、本回答は、旅館業法についてのみの見解であり、持分譲渡に業許可等を要するか否かその他の他法令における適法性について見解を示すものではないことに留意されたい。

(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。