

総 税 固 第 11 号
平成 30 年 2 月 16 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
（市町村税担当課扱い）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
（市町村課・固定資産税担当課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（ 公 印 省 略 ）

住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供する
土地に対する住宅用地特例の適用について（通知）

標記については、「住宅宿泊事業を行う家屋の敷地の用に供する土地に対する住宅用地特例の適用について」（平成 29 年 6 月 16 日付け総務省自治税務局固定資産税課事務連絡）において連絡していたところですが、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）が平成 30 年 6 月 15 日に施行されることとなり、これにより、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って、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（いわゆる「民泊」。以下「住宅宿泊事業」という。）について、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区であって、その長が住宅宿泊事業法第 68 条第 1 項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健所設置市等の長）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、住宅宿泊事業を営むことができることとなります（別添参照）。

住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供する土地に対する住宅用地特例（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2）の適用に当たっては、下記に留意いただき、固定資産税の課税事務の適正な執行に努めていただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内市区町村に対して、この旨周知されるようよろしく願いいたします。

なお、このことについては、住宅宿泊事業法を所管する国土交通省及び厚生労働省と協議済みであることを申し添えます。

本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の敷地の用に供されている土地に対する住宅用地特例の適用については、当該家屋又はその部分が住宅宿泊事業の用に供されているか否かにかかわらず、課税庁において、当該家屋又はその部分の実態に照らし、人の居住の用に供するものと言えるかどうかにより判断すべきものである。
- 2 ここで、「人の居住の用に供する」とは、「特定の者が継続して居住の用に供する」ことをいうものであるが、例えば、「特定の者に継続的に居住させることを目的として長期賃貸の募集が行われ、そのための管理が行われている家屋又はその部分」については、「人の居住の用に供する」ものに当たることが一般的であると考えられる。一方、そもそも住宅用地特例の適用対象外とされている「別荘（毎月一日以上の居住の用に供する家屋又はその部分以外のうち専ら保養の用に供するもの）」については、住宅宿泊事業の用に供されているか否かにかかわらず、住宅用地特例の適用対象とはならないものである。
- 3 課税庁においては、こうした点を踏まえつつ、住宅用地特例の適用に当たり、住宅宿泊事業の用に供する家屋又はその部分の実態を適切に把握するよう努められたい。

※ 国土交通省作成資料に基づき作成

住宅宿泊事業法の概要

1. 住宅宿泊事業の定義

旅館業法に規定する営業者以外の者が、宿泊料を受けて住宅※¹に宿泊※²させる事業であって、人を宿泊させる日数※³が一年間で180日を超えないもの。

- ※1 台所、浴室、便所等の設備を有し、人の生活の本拠として使用されている(又は募集が行われている)家屋をいう。
- ※2 寝具を使用して施設を利用することを指す。
- ※3 午後0時～翌日の午後0時を一日とカウントする。

2. 住宅宿泊事業者に係る制度

- ① 住宅宿泊事業を行うとする者は、都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
- ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
※都道府県に代わり、保健所設置市等が監督・条例制定事務を処理できることとする

3. 住宅宿泊管理者に係る制度

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理者に対し、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理者に係る監督を実施

4. 住宅宿泊仲介業者に係る制度

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施

