

関係者各位

事務連絡
令和元年11月22日
京都市保健福祉局医療衛生推進室
医務衛生課長
医療衛生センター長

宿泊施設に係る不動産取引における留意事項について

日ごろは、本市の公衆衛生行政の推進に御理解と御協力をいただき、ありがとうございます。

本市では、京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例を平成30年6月15日に改正し（以下「改正旅館業条例」という。）、宿泊施設の適正な運営を確保するための新たな措置を義務付けました。

改正旅館業条例においては、下記のとおり施設内への駐在（又は駆け付け）規定*を新たに設けており、営業者が変わる場合は、原則として新たに許可を取得し直すとともに、当該規定を遵守していただく必要があります。

しかしながら、昨今、旅館業の許可取得済などを謳って販売される物件も急増する中、宿泊施設を営む目的で不動産を購入した営業予定者が、旅館業の許可取得に向けた本市との事前相談過程において、当該規定を満たすことができないものであることが分かり、当初の営業計画を断念するといった事例が少なからず見受けられます。

以上のことから、契約目的、取引動機が明らかである場合には、下記に掲げる記載が、宅地建物取引業法第47条第1項に規定する「(前略)宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの。」に該当する可能性があり、故意に事実を告げない、又は不実のことを告げるにより、契約目的を達成することが困難になった場合には、同条に抵触することがある旨、京都府建設交通部建築指導課に確認しています。

つきましては、不動産取引に携わる皆様におかれては、不動産取引の際、宿泊施設として利用する目的が明らかである不動産購入希望者に対して、下記に掲げる規定を遵守する必要がある旨、周知・啓発に御協力いただきますようよろしくお願いいたします。

※ 既存許可施設（平成30年9月14日までに旅館業法第3条第1項の許可申請等を行った施設等）の場合、令和2年3月31日まで当該規定の適用を猶予

記

1 施設内に玄関帳場を設置している場合（原則）

当該施設内に使用人等を駐在させる必要があります。

2 小規模宿泊施設*であって、施設外玄関帳場を設置する場合

施設外玄関帳場、又は当該施設まで10分以内に到着することができる場所（道のりでおおむね800m以内）に使用人等を駐在させる必要があります。

3 小規模宿泊施設*であって、京町家条例に規定する京町家として、玄関帳場の設置が免除されている場合

当該施設まで10分以内に到着することができる場所（道のりでおおむね800m以内）に使用人等を駐在させる必要があります。

※ 小規模宿泊施設・・・戸建てを利用して、宿泊客を9名以下の1組に限定し、施設全体を1室として利用するもの。

【次ページあり】

○宅地建物取引業法（抄）

（業務に関する禁止事項）

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ～ハ 略

ニ イからハマまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

（以下略）

○京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例（抄）

（住宅宿泊事業の適正な実施）

第12条 中略

7 住宅宿泊事業者は、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務が住宅宿泊管理業者により行われるときは、当該届出住宅に人を宿泊させる間、現地対応管理者を、当該届出住宅若しくは当該届出住宅が存する建築物の内部又は当該届出住宅におおむね10分以内に到着することができる場所（以下この項において「現地対応管理者待機場所」という。）に駐在させなければならない。ただし、現地対応管理者待機場所に現地対応管理者を駐在させた場合と同等以上の水準で周辺住民からの苦情及び問合せに対応することができ、かつ、緊急の事態にも対応できると市長が認めるときは、当該届出住宅に市長が認める時間以内に到着することができる場所に現地対応管理者を駐在させることをもって代えることができる。

（以下略）

○京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例（抄）

（旅館業の適正な実施）

第18条 中略

8 営業者は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる場所に、人を宿泊させる間駐在し、又は使用人等を駐在させなければならない。

(1) 第10条第1項の規定により施設外玄関帳場を設ける場合及び同条第2項の規定により玄関帳場を設けない場合 施設におおむね10分以内に到着することができる場所

(2) 前号に掲げる場合以外の場合 施設の内部

（以下略）

附則 1及び2 略

（経過措置）

3 改正後の条例第18条第8項の規定は、許可の申請（平成30年9月15日前にされたものに限る。）に係る施設、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項（同法第87条第1項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による確認の申請（同日前にされたものに限る。）に係る施設及び同日前にこの条例による改正前の京都市旅館業法の施行及び旅館業の適正な運営を確保するための措置に関する条例第16条第1項に規定する標識又は改正後の条例第16条第1項に規定する標識が設置された施設において旅館業を営む者並びに営業者（旅館業法施行令第1条第1項第2号に規定する宿泊しようとする者の確認を適切に行うための設備として厚生労働省令で定める基準に適合するもの及び改正後の条例第10条第1項後段に規定する施設外玄関帳場をいずれも設けていない者に限る。）については、平成32年3月31日までの間、適用しない。

（以下略）