

各都道府県主管部長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

国家戦略特別区域法における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業と
宅地建物取引業法の関係について

本年4月1日に国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号。以下「特区法」という。)が施行され、今般、国家戦略特別区域諮問会議(平成26年10月10日)において、「国家戦略特区における追加の規制改革事項等について」がとりまとめられ、「国家戦略特区における旅館業法の特例の活用を促し、一層の外国人の滞在ニーズに対応するため、当該特例の対象となる滞在施設には宅地建物取引業法の適用はなく、滞在者への重要事項説明が不要であることを明確化する。」とされたところである。これを踏まえ、同法第13条に旅館業法(昭和23年法律第138号)の特例として規定された国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業と宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。)の関係について、下記のとおり通知するので、御了知頂きたい。

記

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業は、特区法第13条において「国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業(その一部が旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第1項に規定する旅館業に該当するものに限る。)として政令で定める要件に該当する事業をいう。」とされている。

「外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させる」行為自体については、宅建業法が規制対象としていない「宅地又は建物を自ら賃貸する行為」に該当するものであり、宅建業法は適用されない。

このような施設を紹介・あっせんする行為が本事業に含まれる場合は、宅建業法の規制対象である「貸借の代理又は媒介」との関係が問題となるが、宅建業法の適用の有無は、従来より、施設の使用に係る契約の内容によって実質的に判断しており、提供される施設に生活

の本拠を有しないと考えられる滞在者を対象として、寝具等を備えた施設を紹介・あつせんする事業については、宅地建物取引業には該当しないものである。

以 上