

様式第九（第4条関係）

規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定に関する照会書

令和5年2月1日

厚生労働大臣 加藤 勝信 殿
経済産業大臣 西村 康稔 殿

東京都千代田区東神田 1-7-10
株式会社 Unito
代表取締役 近藤 佑太郎

産業競争力強化法第7条第1項の規定に基づき、実施しようとする新事業活動及びこれに関連する事業活動に関する規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈並びに当該新事業活動及びこれに関連する事業活動に対する当該規定の適用の有無について、確認を求めます。

記

1. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の目標

当社は、平日限定でオフィスとして利用することを希望する企業に対して物件を賃貸するとともに、休日に当該物件を旅館業施設として活用するサービス（以下「本サービス」という。）を行う予定である。当社は、物件の所有者（以下「オーナー」という。）から当該物件を借り上げた上で、企業に対する賃貸及び旅館業施設としての運用を自ら行うことを予定している。

当社は、本サービスの実現により、物件の運用効率・収益性を向上させ、その有効活用を図ることを目指している。

2. 新事業活動及びこれに関連する事業活動により生産性の向上又は新たな需要の獲得が見込まれる理由

「新たな役務の開発又は提供」に該当する。

従来、オフィス用の物件の多くは休日に利用がほとんどされておらず、また仮にこれを有効活用しようとする場合であっても、賃借人自身が賃貸人の同意の下で何らかの運用を行わなければならなかった。これに対して、本サービスは、賃貸人である当社が休日に旅館業施設として物件運用を行う仕組みを用意した上で、休日に利用する見込みのない企業に対してオフィスを貸し出すという新しいスキームを採用している。

当社及びオーナーとしては、本スキームにより、オフィスの賃貸に加えて、旅館業による物件運用益を得ることができ、物件の運用効率・収益性を引き上げることが期待で

きる。

また、賃借人である企業としても、本スキームによる物件の運用効率・収益性の向上について、賃料の抑制又は割戻しという形で恩恵を受けることができる。賃貸人の同意の下で自ら物件運用を行う場合と異なり、旅館業者としての事務負担や義務を負うことなく、予測可能性の高い形で金銭的メリットを確保することが可能であり、利便性の高いスキームとなっている。

【需要獲得見込み】

本サービスの展開による需要獲得見込みは以下のとおりである。従来のサービスでは、居住目的の居住者及び宿泊者の双方をターゲットとして居住用不動産を運用するサービスを展開しており、同サービスの全体の年間流通総額（物件の賃貸、宿泊を含めた本スキームにおけるプラットフォーム上での売上の合計額）は■■■■■、売上は■■■■■である。本サービスによってオフィス用物件の運用効率、収益性をあげて、その有効活用を図ることができる。

- 1年以内：オフィス入居社数 20社・流通総額 2000万円
- 3年以内：オフィス入居社数 200社・流通総額 2億円

3. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の内容

(1) 事業実施主体

- サービス提供事業者：当社（オフィスの賃貸人（転貸人）・旅館業者）
- サービス利用者：当社と共に旅館業を営もうとする目的以外でオフィスを賃借する企業（以下「利用企業」という。）及び宿泊者
- その他：物件の所有者（オーナー・当社への物件の賃貸人）であって当社と共に旅館業を営もうとしないもの

(2) 事業概要

本サービスにおいて、当社はオフィス用物件（設備場所要件や施設の構造設備要件など旅館業法上の許可要件を満たしている物件をいい、以下「本物件」という。）をオーナーから借り上げた上で、これを利用企業に対して賃貸するとともに、利用企業が本物件を利用しない休日には旅館業施設として宿泊客の受け入れを行うこととなる。具体的には、以下のとおりのスキームを予定している。

- 1 オーナーは、当社と賃貸借契約を締結して本物件を賃貸し、当社は、オーナーに対して、固定型又は変動型（当社の収入である利用企業から受け取る賃料と宿泊者から受け取る宿泊料の一定割合として定める。）の賃料を支払う。なお、オーナーは、当社が下記イ、ウ記載の転貸借契約を締結すること及びエ、オ記載の宿泊契約を締結することを事前に承諾する。
- 2 当社は、オフィス利用を目的として、利用企業と本物件に係る転貸借契約を締結す

る。なお、利用企業が本物件を利用する際、従業員等の仮眠や休養などのために備え付けのベッドを使用することはあるが、シーツ等の管理、清掃その他の衛生管理は利用企業自ら行うものとし、また従業員等が常時宿泊することはなく宿泊施設としては使用しない。

- 3 利用企業は、転貸借契約の内容として、①休日に本物件を自ら利用せず、当社が旅館業施設として運用することを認めるか、②自らの判断により休日で本物件を利用しない日を事前に指定の上、当社が旅館業施設として運用することを認めるものとする（企業の要望に応じて、①又は②のいずれかの方式を選択する。）。なお、利用企業は当社が旅館業施設として本物件を運用する間、本物件内の自己の物品につき、施錠されたロッカーなどの内部で保管する。
- 4 当社は、本物件に関して自ら旅館業者として旅館業許可を受けた上で、ウにより旅館業施設としての運用が認められた期間について宿泊客を有償で受け入れる。ウ記載の2つの方式のうち、利用企業が①を選択する場合には、休日に旅館業施設として運用することを織り込んで、利用企業に請求する賃料をあらかじめ一定額減額する。他方、利用企業が②を選択する場合には、当社は宿泊料の収入の有無にかかわらず、旅館業施設としての運用を認められた日数に応じて、利用企業に請求する賃料を減額する。
- 5 当社は、宿泊契約を宿泊者との間で直接締結し、自ら旅館業者として、旅館業法及び関連法令並びに宿泊契約により求められる義務を自己の責任により履行する。

(1) ． 宿泊施設の清掃・管理業務について

毎週金曜日まで利用企業が本物件を利用した後、土曜日、当社が本物件の清掃、ベッドメイキング、アメニティをはじめとする備品の準備など宿泊施設の清掃、管理業務を行う。また、日曜日又は月曜日の朝に宿泊者がチェックアウトした後の清掃、管理業務についても当社が行う。これらの業務について、当社は、衛生措置（旅館業法第4条）に従って適切に履行する。

換気、照明設備の点検・改修など本物件全体の管理業務も当社が担当する。

(2) ． 宿泊者の管理業務

当社は、宿泊者名簿の作成（旅館業法第6条）など法律上の義務に従って、宿泊者の予約、宿泊者の本人確認など宿泊者の管理業務を行う。本物件の玄関、フロントなどにある端末に、当社が宿泊者に事前に伝えた暗証番号を入力することで宿泊者はチェックインすることができる。当該端末の暗証番号は、時間を区切って変更するため、宿泊者が宿泊中は、利用企業の関係者は本物件に立ち入ることはできない。

(3) 新事業活動を実施する場所

東京都世田谷区などでサービス提供を開始し、エリアを拡大する予定である。

4. 新事業活動及びこれに関連する事業活動の実施時期
2023年3月より開始予定

5. 解釈及び適用の有無の確認を求める規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定
○旅館業法
第三条 旅館業を営もうとする者は、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。第四項を除き、以下同じ。）の許可を受けなければならない。（以下略）

6. 具体的な確認事項並びに規制について規定する法律及び法律に基づく命令の規定の解釈及び当該規定の適用の有無についての見解
本サービスの実施において、前記3に記載の当社の新事業活動において、旅館業法第3条に定める「旅館業を営もうとする者」に該当するのは当社のみであり、利用企業及びオーナーはこれに該当せず、旅館業法上の許可を受けることを要しないことを確認したい。

〈当社の考え〉
 - (1) 本サービスにおいて、本物件は利用企業に対して賃貸されているものの、休日においては、利用企業の同意の下、賃貸人である当社が旅館業施設として運用できるものとされている。宿泊者との間での宿泊契約の主体は当社であり、当社が自らの責任により旅館業法及び関連法令並びに宿泊契約により旅館業者に求められる義務を負うこととしている。よって、本サービスの提供に際しては、当社が「旅館業を営もうとする者」として許可を受けるべき主体となる。
 - (2) 他方で、利用企業は、本物件を当社から賃借しており、本サービスの設計によっては旅館業施設としての運用を認められた日数に応じて、賃料の減額を受けることができるものの（前記3(2)エ参照）、宿泊契約の当事者ではなく、宿泊者との関係で清掃や管理などの義務を負うものではない以上、「旅館業を営もうとする者」には該当しない。
 - (3) また、オーナーについても、本物件を当社に包括的に賃貸しており、当社による旅館業施設としての運用に関与するものではないから、当該賃料が当社の宿泊料収入に一定連動するとしても、「旅館業を営もうとする者」には該当しない。

7. その他
特になし

以上