

民泊適正管理主任者 資格認定講習テキスト

住宅宿泊事業法（民泊新法）
住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）
対応改訂版



0 002421 180163

XU18016

一般社団法人日本民泊適正推進機構

民泊適正管理主任者

資格認定講習テキスト

住宅宿泊事業法（民泊新法）

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

対応改訂版



一般社団法人日本民泊適正推進機構

第1章 民泊にかかる法令の概要

1-1 民泊のしくみ	009
1 ネットマッチングサービスのしくみ	009
2 マッチングサービスを利用する民泊の関係者	010
1-2 民泊にかかる法令（概要）	012

第2章 民泊の根拠となる法令（民泊にかかる法令Ⅰ）

2-1 概要	015
2-2 住宅宿泊事業法上の民泊（新法民泊）	016
1 住宅宿泊事業法制定の経緯	016
2 住宅宿泊事業法の概要	017
3 住宅宿泊事業	022
4 住宅宿泊管理業	053
5 住宅宿泊仲介業	076
6 罰則	090
2-3 旅館業法上の民泊（旅館業民泊）	094
1 旅館業の許可	094
2 旅館業の定義	094
3 旅館業の種別	096
4 簡易宿所民泊	098
2-4 国家戦略特別区域における旅館業法の特例（特区民泊）	109
1 国家戦略特区の概要	109
2 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の要件 （政令で定める要件）	110
3 外国人滞在施設に対する規制	110
4 外国人滞在施設経営事業に関する通知及び改正省令	111
5 特区民泊の実施状況（平成30年1月25日「国家戦略特区 特区民泊に ついて」内閣府地方創生推進事務局より引用）	112

2-5	農林漁業体験民宿業（農家民宿）	114
1	農山漁村余暇法の概要	114
2	農林漁業体験民宿業登録	115
2-6	イベント民泊	115
1	イベント民泊の規制緩和	115
2	イベント民泊の実例 福岡市	116

第3章 民泊の施設にかかる法令（民泊にかかる法令Ⅱ）

3-1	建築基準法	121
1	民泊と建築基準法	121
2	用途地域規制	121
3	用途地域による主な建築物の用途制限	123
4	用途地域規制と旅館業法民泊	123
5	防火・避難に係る主な構造設備基準	124
3-2	消防法	126
1	住宅の一部を民泊に使用するために必要な消防設備	127
2	消防設備等の設置義務	131
3-3	建物の区分所有等に関する法律（建物区分所有法）	132
1	マンションの形態	132
2	建物区分所有法と民泊	132
3	民泊と区分所有法に関する公的見解	139

第4章 民泊の契約にかかる法令（民泊にかかる法令Ⅲ）

4-1	民法	143
1	民泊と民法（概要）	143
2	民泊と定期建物賃貸借（借地借家法）	143
3	民法の改正について	144
4	民泊と転貸借	145
5	民泊と委託契約	146
6	宿泊者の加害行為に対する責任	147

4－2	消費者契約法	148
1	概要	148
2	用語	148
3	消費者契約法上の規制	149
4	民泊と消費者契約法	150
4－3	旅行業法	150
1	旅行業法の概要	150
2	旅行業の定義（同法 22 条第 1 項）	150
3	主な規制	151
4	民泊と旅行業法	151

第 1 章

民泊にかかる法令の概要

第1章 民泊にかかる法令の概要

1-1 民泊のしくみ

民泊とは、一般に住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して、宿泊サービスを提供するものとされる。

ここ数年、インターネットを通じ、空き室を短期で貸したい人と旅行者をマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、新たなビジネスとして我が国でも急速に普及している。

1 ネットマッチングサービスのしくみ

現在の民泊ブームのビジネスモデルの中心となっているのが、インターネットで提供者と宿泊者を結びつける（マッチングという）民泊物件を紹介するサイトを使用する方法である。

ネットマッチングサービスは、世界中の「宿泊したい人（ゲスト）」と「宿泊場所を提供する人（ホスト）」をマッチングするサービスで、個人が簡単に空き部屋を宿泊施設として掲載することができるシステムとなっている。

① マッチングの流れ（Airbnb の場合）

1. ホストが自分の部屋を Airbnb に掲載する
2. ゲストが Airbnb で部屋を見つけ、宿泊リクエストをする
3. ホストがゲストからの宿泊リクエストを受け入れるかどうか判断し承認する
4. ゲストが入金する
5. 予約日にゲストが泊まりに来る

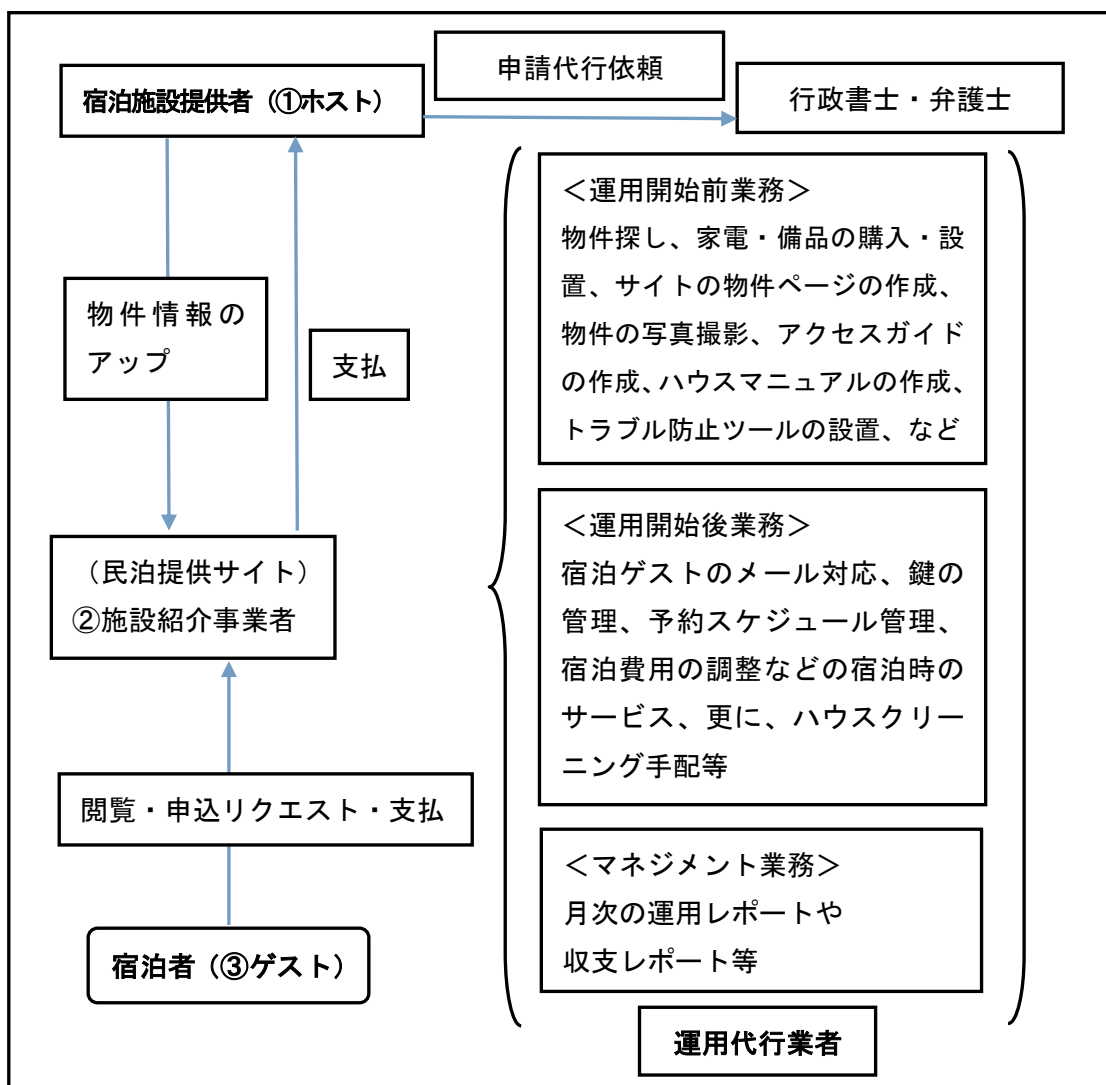
② 物件紹介者への支払（Airbnb の場合）

宿泊予約が成立した場合のみ発生する。ゲストは、宿泊料金（清掃費などの別途料金も含む）の合計額に対して 6～12%を、ホストは、宿泊料金（清掃費などの別途料金も含む）の合計額に対して 3%を Airbnb

側に支払う。例えば宿泊総額が 10,000 円の場合はその 6～12%の手数料がゲストの支払額に上乗せされてゲストはAirbnbに 10,600 円～11,200 円を支払う。そしてホストには、宿泊総額 10,000 円から 3%が手数料として引かれ 9,700 円が支払われることになる。なお、Airbnb に部屋を掲載するにあたっての掲載料は無料。

2 マatchingサービスを利用する民泊の関係者

インターネットの民泊提供サイトを利用する民泊には、次のような関係者がいる。



① ホスト

部屋を貸し出す人のことを「ホスト」という。ホストは、宿泊施設を準備して料金等を決め、情報提供サイトに物件情報を掲載する。住宅宿泊事業法（以下、「民泊新法」という）上は「住宅宿泊事業者」といわれる。

② 施設紹介事業者

情報提供サイトの主催者である。ゲストから宿泊料金を基準とした手数料を受取り、ホストからも手数料を引いた上で宿泊料をホストに支払う。Airbnb では、ゲストによる損害を補填するための保証制度サービスがとられている。民泊新法上は「住宅宿泊仲介業者」といわれる。

③ ゲスト

部屋を借りる人、宿泊する人を「ゲスト」という。民泊新法上は「宿泊者」といわれる。

④ 運用代行業者

民泊ビジネスに必要な各種の業務をホストに代わって遂行する事業者である。施設紹介事業者の関連会社が行なっている場合もある。ホストは、運用代行業者を利用しない場合は各種の業務を自分で行なうか、それぞれの専門事業者を探して委託する必要がある。

管理を代行するものは、民泊新法上は「住宅宿泊管理業者」といわれる。なお、民泊新法では、一部の管理は再委託することができる。

民泊は、宿泊施設提供者（ホストといわれる）が、仲介事業者が運営するインターネット上のサイト（マッチングサイト）に宿泊施設を公開し、宿泊者（ゲストといわれる）からの申し込みを受けて合意すれば、契約が成立する。

また、民泊に必要な様々な業務の運用を任せることのできる運用代行会社があり、すべての業務の代行を任せれば、ホストは何もしなくても宿泊料を利益として獲得できる。これにより、民泊をビジネスとすることが可能となるのである。

運用代行会社は、物件探し、家電・備品の購入・設置、サイトの物件ページの作成、物件の写真撮影、アクセスガイドの作成、ハウスマニユ

アルの作成、トラブル防止ツールの設置などの運用前のサービスから、宿泊ゲストのメール対応、予約スケジュール管理、宿泊費用の調整などの宿泊時のサービス、更にハウスクリーニング予約、月次の運用レポートや収支レポートなどマネジメントに係るサービスまで、民泊に必要なサービスを整えている。

1-2 民泊に係る法令（概要）

2017 年に住宅を利用する民泊の根拠となる法律として「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が成立し、2018 年 6 月 15 日に施行されるが、民泊を実施してゆくためには、様々な法令が関わっている。大別して、①民泊の根拠となる法令、②民泊の施設に係る法令、③民泊の契約に係る法令に分類できる。

<民泊の根拠となる法令と民泊の形態>

根拠法令	民泊の形態
旅館業法	簡易宿所営業民泊
	農林漁業体験民宿業（農家民宿）
国家戦略特別区域法＋自治体の条例	国家戦略特区（外国人滞在施設経営事業・特区民泊）
イベント民泊ガイドライン	イベント民泊
住宅宿泊事業法	新法民泊

<民泊の施設にかかる法令>

建築基準法・都市計画法
消防法
建物の区分所有等に関する法律（建物区分所有法）

<民泊の契約にかかる法令>

民法
消費者契約法

第 2 章

民泊の根拠となる法令
(民泊にかかる法令 I)

第2章 民泊の根拠となる法令（民泊にかかる法令1）

2-1 概要

違法でない民泊すなわち、合法的な民泊事業をするには、法令の根拠が必要となる。2018年6月15日以降の法制度の下で可能な民泊（合法民泊）には、次のものがある。

	旅館業法の適用を受ける民泊 （旅館業法民泊）		旅館業法の適用を受けない民泊		
	簡易宿所営業 民泊	農林漁業体験民 宿業（農家民宿）	国家戦略特区 （外国人滞在施 設経営事業）	住宅宿泊事業 （新法民泊）	イベント民泊
対 象	旅館業法の簡 易宿所営業の 許可要件を満 たせば、自宅の 一部やマンシ ョンの空き室 等を活用した 旅館業（「民 泊」）を行うこ とが可能。	旅館業法の構 造・設備基準の 特例（簡易宿所 の客室延床面積 33㎡以上の基 準を適用除外）	一定の要件を満 たす特区内の施 設を、賃貸借契 約に基づき条例 で定めた期間外 国人旅客に提供 するもの。なお、 特区民泊では、 最低宿泊日数が 2泊3日とされ ている。	都道府県知事へ の届出をした住 宅 年間提供日数180 日以内（但し、条 例による制限可） ・家主同居型と家 主不在型（住宅宿 泊管理業者への 委託が必要）	年1回（2～3 日程度）のイベ ント開催時であ って、宿泊施設 の不足が見込ま れることによ り、開催地の自 治体の要請等に より自宅を提供 するような公共 性の高いもの
許 認 可	旅館業法許可		旅館業法適用 除外申請	届出	自治体の要請に 対する応募

2－2 住宅宿泊事業法上の民泊（新法民泊）

1 住宅宿泊事業法制定の経緯

住宅宿泊事業法（以下。民泊新法）は、平成 27 年 6 月 30 日に閣議決定された「規制改革実施計画」を踏まえ、民泊制度について検討するために立ち上げられた、「民泊サービス」のあり方に関する検討会で、13 回の検討会の後、平成 28 年 6 月 20 日に公表された「最終報告書」を受けて、平成 29 年 6 月 16 日に成立し、平成 30 年 6 月 15 日に施行される法律である。

ここ数年、インターネットを通じ、空き室を短期で貸したい人と旅行者をマッチングする民泊ビジネスが世界各国で展開されており、新たなビジネスとして我が国でも急速に普及してきた。

こうした民泊は、急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況への対応といった我が国の観光立国の推進の観点や、地域の人口減少や都市の空洞化により増加している空き家の有効活用といった地域活性化の観点からその活用を図ることが期待されている。

しかし、反復継続して有償で宿泊施設を提供する場合、我が国においては従来より旅館業法の許可が必要となっており、ビジネスとして民泊を行なう場合、原則として旅館業法の許可が必要となっていたが、許可を得ていない違法な民泊が広がっており、それらへの対応が急務の課題とされていた。

また、感染症まん延防止やテロ防止などの観点からの適正な管理、安全性の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりも求められていた。

そういった事情を受けて制定されたのが住宅宿泊事業法（民泊新法）である。

2 住宅宿泊事業法の概要

(1) 住宅宿泊事業法の制度

民泊新法では、ホストは、住宅宿泊事業者とよばれ、住宅宿泊事業は、「既存の住宅を活用した宿泊の提供」とされる。そして、「住宅宿泊事業」の提供方法は、「既存の住宅を1日単位で利用者に貸し出すもので、年間180日を上限として、有償かつ反復継続して宿泊施設を提供するもの」とされている。

また、「住宅宿泊事業」を住宅宿泊事業者がゲスト（宿泊者）と一緒に滞在しているかどうかで「家主居住型」と「家主不在型」に類型化されている。更に、住宅宿泊事業のみならず、住宅宿泊管理業、住宅宿泊仲介業についても法制度化がされている。

<民泊新法の制度概要>

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 住宅を利用する宿泊事業2 住宅宿泊事業の2タイプ<ul style="list-style-type: none">・家主居住型・家主不在型（住宅宿泊管理業者への管理委託が義務）3 住宅宿泊管理業者4 住宅宿泊仲介業者 |
|---|

なお、「最終報告書」では、住宅宿泊管理業者は、民泊施設管理者と称されていた。

【参考】民泊に活用する物件としては、戸建ての建物と共同住宅（マンションやアパート）が考えられるが、それらの居住形態で考えられる主な課題をまとめると次のようになる。

建物の種類	家主居住型	家主不在型
戸建て（一般住宅）	宿泊スペースの確保など	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止など
共同住宅（マンション・アパート）	・宿泊スペースの確保 ・管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） など	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止など

(2) 住宅宿泊事業法の内容の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

① 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(泊)とし、地域の実情を反映するしくみの創設)

② 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 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業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(政令市、中核市等)、特別区(東京 23 区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

① 国土交通大臣の登録が必要

② 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 1 ②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、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

① 観光庁長官の登録が必要

② 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、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施



(出展；国土交通省観光庁作成 「住宅宿泊事業法の概要」)

平成 30 年 2 月 28 日、公的な民泊の情報サイトである民泊制度ポータルサイトが公開されました。

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

(3) 定義（住宅宿泊事業法（以下、法という）第 2 条）

1 「住宅」とは、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

①当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他の当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める設備が設けられていること。

②現に人の生活の本拠として使用されている家屋

③従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であって、人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものに該当すること。

2 「宿泊」とは、寝具を使用して施設を利用することをいう。

3 「住宅宿泊事業」とは、旅館業法第 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 日を超えないものをいう。

4 「住宅宿泊事業者」とは、法第 3 条第 1 項の届出をして住宅宿泊事業を営む者をいう。

5 「住宅宿泊管理業務」とは、法第 5 条から第 10 条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅（第 3 条第 1 項の届出に係る住宅をいう。以下同じ。）の維持保全に関する業務をいう。

6 「住宅宿泊管理業」とは、住宅宿泊事業者から第 11 条第 1 項の規定による委託を受けて、報酬を得て、住宅宿泊管理業務を行う事業をいう。

7 「住宅宿泊管理者」とは、第 22 条第 1 項の登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者をいう。

「住宅宿泊仲介業務」とは、次に掲げる行為をいう。

①宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする行為

②住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為

8「住宅宿泊仲介業」とは、旅行業法第6条の4第1項に規定する旅行業者（第12条及び第67条において単に「旅行業者」という。）以外の者が、報酬を得て、前項各号に掲げる行為を行う事業をいう。「住宅宿泊仲介業者」とは、法第46条第1項の登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者をいう。

（4）住宅宿泊事業法関連法令

民泊新法は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与することを目的とする（同法第1条）。

そして、民泊新法の施行に際し、多くの関連法令が策定されている。

＜法令・ガイドラインの名称と策定省庁＞

（1）住宅宿泊事業法	
（2）住宅宿泊事業法国土交通省・厚生労働省施行規則	国土交通省・厚生労働省
（3）国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則	国土交通省
（4）厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則	厚生労働省
（5）住宅宿泊事業法施行令	内閣
（6）住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）	厚生労働省医薬・生活衛生局 国土交通省土地・建設産業局 国土交通省住宅局 国土交通省観光庁
（7）民泊の安全措置の手引き	国土交通省
（8）違法民泊物件の仲介等の防止に向けた措置について（民泊仲介サイト運営事業者あて通知）のポイント（通知）	国土交通省観光庁次長 厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官

(9) 非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件（告示）	国土交通省
(10) マンション標準管理規約及び同コメント（単棟型・団地型・複合用途 型） 平成 29 年 8 月 29 日改正	国土交通省

3 住宅宿泊事業

(1) - 1 住宅の定義（法第2条1項）

この法律において「住宅」とは次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する家屋をいう。

1号 当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他の当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める設備が設けられていること。

2号 現に人の生活の本拠として使用されている家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋その他の家屋であって、人の居住の用に供されていると認められるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものに該当すること。

「設備」（国・厚施行規則第1条・第2条）

第1条 住宅宿泊事業法（以下「法」という。）第2条第1項第1号の国土交通省令・厚生労働省令で定める設備は、次に掲げるものとする。

1号 台所

2号 浴室

3号 便所

4号 洗面設備

第2条 法第2条第1項第2号の人の居住の用に供されていると認められる家屋として国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次の各号のいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないものとする。

1号 現に人の生活の本拠として使用されている家屋

2号 入居者の募集が行なわれている家屋

3号 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋

ガイドライン 1-1 定義関係

(1) 住宅の定義（法第2条第1項関係）

① 設備要件に関する考え方について

・「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」は必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はない。同一の敷地内の建物について一体的に使用する権限があり、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態である場合には、これら複数棟の建物を一の「住宅」として届け出することは差し支えない。例えば、浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて一つの「住宅」として届け出ることが該当する。

・これらの設備は、届出住宅に設けられている必要があり、届出の対象に含まれていない近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできないこととする。

・これらの設備は必ずしも独立しているものである必要はなく、例えば、いわゆる3点ユニットバスのように、一つの設備が複数の機能（浴室、便所、洗面設備）を有している場合であっても、それぞれの設備があるとみなすこととする。

・これらの設備は、一般的に求められる機能を有していれば足りる。例えば浴室については、浴槽がない場合においてもシャワーがあれば足り、便所については和式・洋式等の別は問わない。

② 居住要件に関する考え方について

・住宅宿泊事業法施行規則（平成29年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「国・厚規則」という。）第2条第1号に規定する「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」とは、現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋である。

「生活が継続して営まれている」とは、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しない。

当該家屋の所在地を住民票上の住所としている者が届出をする場合には、当該家屋が「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」に該当しているものとして差し支えない。

・国・厚規則第2条第2号に規定する「入居者の募集が行われている

家屋」とは、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者の募集が行われている家屋である。

- ・ また、「入居者の募集」について、広告において故意に不利な取引条件を事実と反して記載している等入居者の募集の意図がないことが明らかである場合は、「入居者の募集が行われている家屋」には該当しない。

- ・ 国・厚規則第2条第3号に規定する「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」とは、純然たる生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして、その所有者等により随時居住の用に供されている家屋である。また、当該家屋は、既存の家屋において、その所有者等が使用の権限を有しており、少なくとも年1回以上は使用しているものの、生活の本拠としては使用していない家屋である。なお、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは、これに該当しない。

（随時居住の用に供されている家屋の具体例）

- ・ 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- ・ 休日のみ生活しているセカンドハウス
- ・ 転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住の用に供するために所有している空き家
- ・ 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している空き家
- ・ 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

③ その他留意事項について

- ・ 一般的に、社宅、寮、保養所と称される家屋についても、その使用実態に応じて「住宅」の定義に該当するかを判断する。

（１）－２ 定義（法第2条第3項）

この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法の許可を受けてい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日を超えないものをいう。

人を宿泊させる日数の算定（国・厚施行規則第3条）

法第2条第3項の国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数は、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの期間において人を宿泊させた日数とする。この場合において、正午から翌日の正午までの期間を1日とする。

ガイドライン（2） 住宅宿泊事業の定義（法第2条第3項関係）

- ・法第2条第3項において、住宅宿泊事業については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数が1年間で180日を超えないものであるとされているところ、「人を宿泊させた日数」とは、住宅宿泊事業者ごとではなく、届出住宅ごとに算定するものであり、住宅宿泊事業者の変更等があったとしても、国・厚規則第3条に規定する期間内において人を宿泊させた日数は通算する。このため、住宅宿泊事業を新たに営もうとする者は、当該期間における当該住宅の宿泊実績について、届出先の都道府県又は保健所設置市等（以下「都道府県等」という。）に確認する等の対応を自ら講じることにより、意図せずに法令に違反することのないよう努めるものとする。

- ・日数の算定については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数について算定するのであり、宿泊者を募集した日数ではなく、実際に人を宿泊させた日数で算定する。

- ・人を宿泊させた日数については、上記のとおり、届出住宅ごとに算定することから複数の宿泊グループが同一日に宿泊していたとしても、同一の届出住宅における宿泊であれば、複数日ではなく、1日と算定する。

- ・宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた実績があるのであれば、短期間であるかどうか、日付を超えているかどうかは問わず、1日と算定される。

その他留意事項について

- ・法第2条第3項に規定する「旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者」とは、旅館業法（昭和23年法律第138号）に基づく営業の許可を受けた施設において旅館業を営んでいる者のことである。ある施設で旅館業法の許可を受け、旅館業を営んでいる者であったとしても、旅館業法に基づく許可を受けていない住宅において人を宿泊させよう

とする者については含まない。

・ 「人を宿泊させる事業」とは、旅館業法における「人を宿泊させる営業」の考え方と同様とし、一般的な施設の使用貸借に留まるか宿泊営業としての性質を有するかの考え方としては、

(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。

の2点に該当するものについては、宿泊営業となる。

・ 住宅宿泊事業は旅館業と異なり宿泊拒否の制限を課しておらず、宿泊の条件として、合理的な範囲で宿泊者に対し一定の要件を課しても本法に反しない。ただし、宿泊拒否の理由が差別的なものである場合や偏見に基づくものである場合は社会通念上、不適切となることもあるため留意することが必要である。

(3) 住宅宿泊管理業務の定義（法第2条第5項関係）

① 住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全について 省略

② 宿泊者の退室後の状況確認等について 省略

(2) 登録

(2) - 1 住宅宿泊事業開始の届出 (法第3条)

第1項 都道府県知事若しくは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、旅館業法第3条第1項の許可がなくても住宅宿泊事業を営むことができる。

第2項 前項の届出をしようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、以下の法所定の事項を記載した届出書を都道府県知事に提出しなければならない。

1号 商号、名称又は氏名及び住所

2号 法人である場合においては、その役員の氏名

3号 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）

4号 住宅の所在地

5号 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地

6号 第11条第1項の規定による住宅宿泊管理業務の委託（以下単に「住宅宿泊管理業務の委託」という。）をする場合においては、その相手方である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項（規4-2住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録年月日及び登録番号、管理受託契約の内容）

7号 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項（住宅の不動産番号、施行規則第2条各号に掲げる家屋の別、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別、住宅の規模、等）

第3項 届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第一項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

届出（国・厚施行規則第4条）

第1項 法第3条第1項の届出は、住宅宿泊事業を開始しようとする日の前日までに、第1号様式による届出書を提出して行うものとする。

第2項 法第3条第2項第6号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1号 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名
- 2号 住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号
- 3号 法第32条第1号に規定する管理受託契約の内容

ガイドライン2-1 住宅宿泊事業の届出

（1）住宅宿泊事業の届出（法第3条第1項関係）

① 届出の方法について

・「住宅宿泊事業を営む旨の届出」については、住宅の所在地を管轄する都道府県知事又は保健所設置市等の長（以下「都道府県知事等」という。）に対して行うものとする。

・届出は、民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。

② 届出の単位等に関する考え方について

・「住宅」は、1棟の建物である必要はなく、建物の一部分のみを住宅宿泊事業の用に供する場合には、当該部分が法第2条第1項に規定する「住宅」の要件を満たしている限りにおいて、当該部分を「住宅」として届け出ることができる。

③ 届出の効力等に関する考え方について

・法及び国・厚規則で規定している届出書の記載事項又は添付書類に不備があり、形式的要件を満たしていない届出は受け付けられないこととなる。

・都道府県知事等は、すみやかに届出番号の通知を行う必要があるが、届出番号が通知されない場合には標識の掲示ができないこととなる。→届出番号が通知される前に事業を開始した場合には法第13条に規定する標識に届出番号を記載できないことから、同条に違反しているものとして罰則等の対象となる。

④ 届出に関連して実施することが望ましい措置について

- ・ 住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、届出者から周辺住民に対し住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明することが望ましい。

⑤ その他留意事項について

住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入することが望ましい。

（２） 住宅宿泊事業の届出事項（法第３条第２項関係）

省略

（３） ⑥ その他の住宅宿泊事業の各届出事項・届出様式に関して→ガイドライン法第３条第２項関係に詳細な説明がある。

（一部抜粋）

① 各届出事項に関する考え方について

- ・ 国・厚規則第１号様式に記載する「居室の面積」とは、宿泊者が占有する面積のことを表す（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間は含まない）。具体的には、簡易宿所の取扱いと同様に算定することとする。

- ・ 国・厚規則第１号様式に記載する「宿泊室の面積」とは、宿泊者が就寝するために使用する室の面積を表す（宿泊室内にある押入れや床の間は含まない）。なお、面積の算定方法は壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積とする。

- ・ 国・厚規則第１号様式に記載する「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）の面積」とは、宿泊者の占有か住宅宿泊事業者との共有かを問わず、宿泊者が使用する部分の面積であり、宿泊室の面積を除いた面積を表す（台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れや床の間、廊下を含む。）。なお、面積の算定方法は「宿泊室の面積」の場合と同様とする。

- ・ 国・厚規則第４条第３項第１１号に規定する「賃借人」には賃借人の親族が賃貸人である場合の賃借人も含まれ、同項第１２号に規定する「転借人」には転借人の親族が転貸人である場合の転借人も含まれる。

同条第4項第1号リ及びヌ並びに同項第2号ホに規定するものについても同様である。

国・厚規則第4条第3項第13号に規定する「規約で住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定め」については、住宅宿泊事業を禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合も含む。また、一定の態様の住宅宿泊事業のみ可能とする規約の場合は、それ以外の態様は禁止されていると解される。（規約における禁止規定の規定例についてはマンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントを参照。）

「規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない」場合において、「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないことである。

※マンション標準管理規約について

分譲マンションでは、建物区分所有法に基づいてマンション内の管理のルールとして、管理規約（規約）を定める。そのヒナ型として国土交通省が策定しているのがマンション標準管理規約及び同コメントである。

住宅宿泊事業法の施行に合わせてマンション標準管理規約は改定され、住宅宿泊事業が可能な場合と禁止される場合の文例が掲載された。

② 届出の様式の記載についての留意事項について 省略

③ その他留意事項について

- ・ 例えば、届出住宅において食事を提供する場合は、食品衛生法に従うことが必要であり、届出者は関係する他の法令にも抵触しないよう自ら確認する必要がある。

(2) - 2 事業開始届出の添付書類（法第3条第3項）

届出書に、当該届出に係る住宅の図面、第1項の届出をしようとする者が欠格事由（次条各号）のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

法3条3項の添付書類（国・厚規則4条4項）

1号ホ 住宅の登記事項証明書

1号ヘ 入居者の募集の広告その他の当該住宅において入居者の募集が行なわれていることを証する書類

1号ト 当該住宅が随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証する書類

1号チ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面

（1）台所、浴室、便所及び洗面設備の位置

（2）住宅の間取り及び出入り口

（3）各階の別

（4）居室（法第5条に規定する居室をいう。第9条第4項第2号において同じ。）、及び宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室をいう。以下この号において同じ。）及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）のそれぞれの床面積

1号リ 届出者が賃借人である場合

賃貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物の転貸を承諾したことを証する書類

1号ヌ 届出者が転借人である場合

賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした転借物の転貸を承諾したことを証する書類

1号ル 住宅がある建物が2以上の区分所有者が有する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合においては、専有部分の用途に関する規約の写し

1号ヲ ルの場合において、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類

1号ワ 届出者が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合においては、法第34条の規定により交付された書面の写し

1号カ 法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれにも該当しないことを誓約する書面

2号【届出者が個人である場合】上記に加えて以下の書類が必要

届出者（営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合にあつては、その法定代理人（法定代理人が法人である場合にあつては、その役員）を含む。以下この号及び第5項において同じ。）が個人である場合においては、次に掲げる書類

イ 届出者が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書

ロ 届出者が、改正民法により成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書

ハ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者であつて、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書

ニ 法4条1号から6号、8号の欠格事由のいずれにも該当しないことを誓約する書面

【届出者が法人である場合】上記に加えて以下の書類が必要

1号イ 定款又は寄付行為

1号ロ 登記事項証明書

1号ハ 役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書

1号ニ 役員が、改正民法により成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村の長の証明書

1号カ 欠格事由（法4条2号から4号、7号及び8号）のいずれにも該当しないことを誓約する書面

ガイドライン (3) 住宅宿泊事業の届出の添付書類（法第3条第3項関係）

①各添付書類等に関する考え方について

- ・ 官公署（日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関を含む。）が証明する書類は、届出日前3月以内に発行されたものとし、官公署から発行された書類を提出することとする（写し等は認めないこととする。）。

- ・ 国・厚規則第4条第4項第1号ヲ（同項第2号ホに規定するものを含む。）に規定する「管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類」とは、届出者が管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会や理事会で決議されていない旨を確認した誓約書（様式C）、又は本法成立以降の総会及び理事会の議事録その他の管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証明する書類をいう。

②その他留意事項について

- ・ 都道府県知事等は、「その他国土交通省令・厚生労働省令で定める書類」のほか、届出住宅が消防法令に適合していることを担保し、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的から、消防法令適合通知書を届出時にあわせて提出することを求めるものとする。

なお、「住宅宿泊事業の届出に伴う消防法令適合通知書の交付について」(平成29年12月26日付消防予第389号)を参考にすることとする。

- ・ 法第6条の安全措置について、その実施内容を把握するため、届出の際の添付書類である住宅の図面には、国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成29年国土交通省令第65号。以下「国規則」という。）第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容（2-2.(2)①安全措置についてに記載している非常用照明器具の位置、その他安全のための措置の内容等）について明示することとする。なお、これらの実施内容が記載されていない場合は、本事業の適正な運営の確保のため、必要に応じて実際の措置の実施内容について報告徴収を行うことも想定される。

(2) - 4 変更の届出（法第3条第4項）

住宅宿泊事業者は、以下の事項に変更があったときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

第2項第1号から第3号まで、第5号又は第7号に掲げる事項に変更があったときはその日から30日以内に、同項第6号に掲げる事項を変更しようとするときはあらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

項目	届出時期
・ 商号、名称又は氏名及び住所 ・ 法人である場合においては、その役員の氏名 ・ 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名） ・ 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地 ・ 住宅の不動産番号、施行規則第2条各号に掲げる家屋の別、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別、住宅の規模、等国土交通省令・厚生労働省令で定める事項	その日から30日以内
住宅宿泊管理業務の委託をする場合においては、その相手方である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名 ・ 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録年月日及び登録番号、管理受託契約の内容	あらかじめ

(2) - 5 住宅宿泊事業者の廃業等の届出（法第3条第5項）

住宅宿泊事業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その日（第1号の場合にあっては、その事実を知った日）から30日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 1号 住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき その相続人
- 2号 住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき その法人を代表する役員であった者
- 3号 住宅宿泊事業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき その破産管財人
- 4号 住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき その清算人
- 5号 住宅宿泊事業を廃止したとき 住宅宿泊事業者であった個人又は住宅宿泊事業者であった法人を代表する役員

(2) - 6 欠格事由 (法第4条)

次の各号のいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営んではない。

- 1号 成年被後見人又は被保佐人
- 2号 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 3号 第16条第2項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者（当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から3年を経過しないものを含む。）
- 4号 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者
- 5号 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- 6号 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。第25条第1項第7号及び第1項第7号において同じ。）が前各号のいずれかに該当するもの
- 7号 法人であって、その役員のうちに第1号から第5号までのいずれかに該当する者があるもの
- 8号 暴力団員等がその事業活動を支配する者

(3) 業務

(3) - 1 宿泊者の衛生の確保 (法第5条)

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、各居室（住宅宿泊事業の用に供するものに限る。第11条第1項第1号において同じ。）の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃その他の宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置であって厚生労働省令で定めるものを講じなければならない。

厚生労働省関係施行規則

法第5条に規定する厚生労働省令で定める措置は、次のとおりとする。

1号 居室の床面積は、宿泊者1人あたり3.3平方メートル以上を確保すること

2号 定期的な清掃及び換気を行なうこと

ガイドライン2-2 住宅宿泊事業の実施

(1) 宿泊者の衛生の確保 (法第5条関係)

① 必要な措置について

・ 居室の床面積は、宿泊者が占有する部分の面積を指す（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れ、床の間は含まない。）。具体的には、旅館業法に基づく簡易宿所の取扱いと同様に算定することとする。なお、内寸面積で算定することとする。

② その他留意すべき事項について

・ 住宅宿泊事業の規模や実態に応じて、「旅館業における衛生等管理要領」（平成12年生衛発1811号厚生省生活衛生局長通知）を参考に、適切な衛生措置が講じられることが望ましい。

(3) - 2 宿泊者の安全の確保 (法第6条)

住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置（施行規則国土交通省関係）

法第6条に規定する国土交通省令で定める措置は、次のとおりとする。

- 1号 国土交通大臣が定めるところにより、届出住宅に、非常用照明器具を設けること
- 2号 届出住宅に、避難経路を表示すること
- 3号 上記1号、2号のほか、火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置として国土交通大臣が定めるもの（→非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件（告示））

※非常用照明器具… 停電時であっても避難を速やかに行えるように建築基準法上、一定規模以上の建築物で設置が義務付けられている「電池によって一定時間は照度が確保できる耐熱性及び即時点灯性を有する照明器具」のこと。

ガイドライン（2） 宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

① 安全措置について

具体的な非常用照明器具の設置方法及びその他宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置については、国規則第1条第1号及び第3号並びに平成29年国土交通省告示第1109号に規定しており、届出住宅の建て方や規模等に応じた安全措置の適用については表1のとおりとする。

(表 1) 届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置の適用要否

安全措置の内容 (告示の条項)	届出住宅の建て方と規模等			
	一戸建ての住宅、長屋		共同住宅、寄宿舍	
	家主同居※1で 宿泊室の床面積 が 50 m ² 以下	左記以外	家主同居※1で 宿泊室の床面積 が 50 m ² 以下	左記以外
非常用照明器具 (第一)	×	○	×	○
防火の区画等 (第二第一号)	×	○ ※複数のグル ープが複数の 宿泊室に宿泊 する場合のみ	×	○ ※複数のグル ープが複数の 宿泊室に宿泊 する場合のみ
その他の安全措置 (第二第二号イ～ ホ)	○※2		×	

○：適用あり（原則措置が必要） ×：適用なし（特段の措置不要）

※1 届出住宅に住宅宿泊事業者が居住しており、不在（法第 11 条第 1 項第 2 号の一時的なものは除く。）とならない場合を指す。（不在については、2-2.(7)③一時的な不在に関する考え方についてを参照。）

※2 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要となる。

② 避難経路の表示にあたっての留意事項について 省略

③ 消防法令との関係について

・ 法第 6 条に基づく安全措置のほか、消防法令に基づき設備や防火管理体制等に関する規制を受ける場合や、市町村の火災予防条例に基づき防火対象物使用開始届出書の提出が必要となる場合があるため、当該規制の適用の有無等について、届出の前に建物の所在地を管轄する消防署等に確認する必要がある（「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取扱いについて（通知）」（平成 29 年 10 月 27 日付消防予第 330 号）を参照）。

「民泊の安全措置の手引き～ 住宅宿泊事業法における民泊の適正な事業実施のために ～平成 29 年 12 月 26 日国土交通省 住宅局 建築指導課」について

住宅宿泊事業法に係る安全措置については、国規則第 1 条第 1 号及び第 3 号並びに国交省告示第 1109 号に規定されているが、告示の基本的な解釈や例示を示したものとして作成されたもの。

なお、本手引きについては、あくまで参考資料として作成されたものであるため、個別の届出住宅において事業を実施するにあたっては、自治体の担当部局と相談の上、事業をすすめることが必要である。

(3)－3 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保 (法第 7 条)

住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために
必要な措置（施行規則国土交通省関係第 2 条）

法第 7 条に規定する国土交通省令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 1 号 外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること
- 2 号 外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報を提供すること
- 3 号 外国語を用いて、火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内をすること
- 4 号 上記に掲げるもののほか、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

ガイドライン 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保
について（法第 7 条関係）

省略

(3) - 4 宿泊者名簿の備付け等（法第8条）

第1項 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を記載し、都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。

第2項 宿泊者は、住宅宿泊事業者から請求があったときは、前項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を告げなければならない。

宿泊者名簿（国・厚規則第7条）

第1項 法第8条第1項の宿泊者名簿は、当該宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、その作成の日から3年間保存するものとする。

第2項 法第8条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所は、次の各号のいずれかに掲げる場所とする。

1 届出住宅

2 住宅宿泊事業者の営業所又は事務所

第3項 法第8条第1項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。

第4項 省略 名簿の記載は、電磁記録で代えることができる

ガイドライン（4） 宿泊者名簿の備付け（法第8条関係）

① 本人確認の方法等について

- ・ 国・厚規則第7条第1項柱書に規定する「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」として、宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて本人確認を行う必要がある。

② 宿泊者名簿等について

- ・ 宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載する必要があり、代表者のみの記載は認められない。また、宿泊契約（宿泊グループ）ごとに宿泊者が分かるように記載することとする。

- ・ 宿泊者名簿の推奨様式は別途定める。

③ その他留意事項について

- ・ 国・厚規則第7条第2項第2号に規定する「住宅宿泊事業者の営業所又は事務所」とは、住宅宿泊事業者の住宅宿泊管理業務の拠点等である。
- ・ 長期滞在者には、定期的な清掃等の際に、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するようなことがないよう、不審な者が滞在していないか、滞在者が所在不明になっていないか等について確認することが望ましい。特に宿泊契約が7日以上の場合には、定期的な面会等により上記の確認を行う必要がある。

(3)－5 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明（法第9条）

第1項 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明しなければならない。

第2項 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。

周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明
（国・厚規則第8条）

第1項 法第9条第1項の規定による説明は、書面の備付けその他の適切な方法により行なわなければならない。

第2項 法第9条1項の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

1号 騒音の防止のために配慮すべき事項

2号 ごみの処理に関し配慮すべき事項

3号 火災の防止のために配慮すべき事項

4号 上記に掲げるもののほか、届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項

ガイドライン

(5) 周辺地域の生活環境への悪影響への防止に関し必要な事項の説明（法第9条関係）

① 必要な事項の説明方法について

- ・ 国・厚規則第8条第1項に規定する「書面の備付けその他の適切な方法」とは、必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、タブレット端末での表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間に必要に応じて説明事項を確認できるようにするためのものである。→必ずしも対面による説明が求められるものではない。

- ・ また、書面等の備付けにあたっては、宿泊者の目につきやすい場所に掲示する等により、宿泊者の注意喚起を図る上で効果的な方法で行う必要がある。

- ・ 当該説明が確実になされるよう、居室内に電話を備え付けること等により、事前説明に応じない宿泊者に対し注意喚起できるようにする必要がある。

② 騒音の防止のために配慮すべき事項について 省略

③ ごみの処理に関し配慮すべき事項について

- ・ 住宅宿泊事業に起因して発生したごみの取扱いは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に従い、当該ごみは事業活動に伴って生じた廃棄物として住宅宿泊事業者が責任をもって処理しなければならない。

④ 火災の防止のために配慮すべき事項について 省略

⑤ 外国語を用いた説明について 省略

⑥ その他配慮すべき事項について 省略

(3)－6 苦情等への対応（法第 10 条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。

ガイドライン（6）周辺地域の住民からの苦情等への対応（法第 10 条 関係）

① 苦情等への対応について

- ・ 深夜早朝を問わず、常時、応対又は電話により対応する必要がある。
- ・ 宿泊者が滞在していない間も、苦情及び問合せについては対応する必要がある。
- ・ 滞在中の宿泊者の行為により苦情が発生している場合において、当該宿泊者に対して注意等を行っても改善がなされないような場合には、現場に急行して退室を求める等、必要な対応を講じることとする。また、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が退室を求める場合には、宿泊契約の解除の権限を予め委託者から得ておくことが望ましい。
- ・ 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて、警察署、消防署、医療機関等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応することが必要である。

(3)－7 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条）

第1項 住宅宿泊事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を一の住宅宿泊管理業者に委託しなければならない。ただし、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合において、当該住宅宿泊事業者が自ら当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を行うときは、この限りでない。

1号 届出住宅の居室の数が、一の住宅宿泊事業者が各居室に係る住宅宿泊管理業務の全部を行ったとしてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める居室の数を超えるとき。

2号 届出住宅に人を宿泊させる間、不在（一時的なものとして国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを除く。）となるとき（住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅との距離その他の事情を勘案し、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないと認められる場合として国土交通省令・厚生労働省令で定めるときを除く。）。

第2項 第5条から前条までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住宅宿泊事業を営む住宅宿泊事業者については、適用しない。

住宅宿泊管理業務の委託の方法（国・厚規則第9条）

第1項 法第11条第1項の規定による委託は、次に定めるところにより行なわなければならない。

1号 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託すること

2号 委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、法第3条

第2項の届出書及び同条第3項の書類の内容を通知すること

第2項 法第11条第1項第1号の国土交通省令・厚生労働省令で定める居室の数は、5とする。

第3項 法第11条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、日常生活を営む上で通常行なわれる行為に要する時間内の不在とする。

第4項 法第11条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるときは、次の各号のいずれにも該当するときとする。

1号 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が、同一の建築物内若しくは敷地内にあるとき又は隣接している

とき（住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるときを除く。）。

2号 届出住宅の居室であって、それに係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行なうものの数の合計が5以下であるとき

ガイドライン（7） 住宅宿泊管理業務の委託（法第 11 条第 1 項関係）

① 委託について

・ 法第 11 条第 1 項に基づき、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合は、一の住宅宿泊管理業者に委託しなくてはならず、複数の者に分割して委託することや、住宅宿泊管理業務の一部を住宅宿泊事業者が自ら行うことは認めないこととする。ただし、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が、他の者に住宅宿泊管理業務の一部に限り再委託することは差し支えない。

② 住宅宿泊管理業者への通知について 省略

③ 一時的な不在に関する考え方について

国・厚規則第9条第3項に規定する「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは、生活必需品の購入等を想定したものであり、業務等により継続的に長時間不在とするものは該当しない。

・ 国・厚規則第9条第3項に規定する「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」とは、届出住宅が所在する地域の事情等を勘案する必要があるため、一概に定めることは適当ではないが、原則1時間とする。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2時間程度までの範囲とする。

・ 国・厚規則第9条第3項に規定する「不在」とは、住宅宿泊事業者が届出住宅を不在にすることをいう→住宅宿泊事業者ではない他者が届出住宅に居たとしても、住宅宿泊事業者自身が不在としている場合は「不在」として取り扱われることとなる。

④ その他の留意事項について

・ 本条に基づく住宅宿泊管理業者への委託をしている間に必ず不在にし

なくてはならないということはない。住宅宿泊事業者が届出住宅に在る間においても、法第 11 条第 2 項の規定は適用される。本条に基づかない委託によって常時届出住宅内に在る住宅宿泊事業者（住宅宿泊管理業者に委託をせずに住宅宿泊管理業務を行う届出住宅の居室の数の合計が 5 以下の者に限る。）が、清掃等の一部の事実行為を住宅宿泊管理業者ではない専門業者に行わせることは可能である。この場合において、法第 5 条から第 10 条までの規定は住宅宿泊事業者に適用される。

（3）－ 8 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託（法第 12 条）

住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約（宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約をいう。）の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託しなければならない。

（3）－ 9 標識の掲示（法第 13 条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令・厚生労働省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

標識の様式（国・厚規則第 11 条）

法第 13 条の国土交通省令・厚生労働省令で定める様式は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

- 1 号 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行なう者（次号及び第 3 号に掲げる者を除く。）第 4 号様式
- 2 号 法第 11 条第 1 項 2 号の国土交通省令・厚生労働省令で定めるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行なう者（住宅宿泊管理業者である者を除く。）
- 3 号 届出住宅に人を宿泊させる間不在となるときに届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行なう者（住宅宿泊管理業者であるものに限る。）第 6 号様式
- 4 号 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託する者第 6 号様式

ガイドライン（８）標識の掲示（法第 13 条関係）

① 標識の掲示に関する考え方について

共同住宅の場合にあつては、個別の住戸に加え、共用エントランス、集合ポストその他の公衆が認識しやすい箇所へ簡素な標識（※）を掲示することが望ましい。

なお、分譲マンション（住宅がある建物が二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合）の場合は、標識の掲示場所等の取扱いについて、予め管理組合と相談することが望ましい。

② 標識の発行に関する考え方について 省略

（３）－10 都道府県知事への定期報告（法第 14 条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅に人を宿泊させた日数その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、定期的に、都道府県知事に報告しなければならない。

住宅宿泊事業者の報告（国・厚規則 12 条）

第 1 項 法第 14 条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 号 届出住宅に人を宿泊させた日数
- 2 号 宿泊者数
- 3 号 延べ宿泊者数
- 4 号 国籍別の宿泊者数の内訳

第 2 項 住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、毎年 2 月、4 月、6 月、8 月、10 月及び 12 月の 15 日までに、それぞれの月の前 2 月における前項各号に掲げる事項を、都道府県知事に報告しなければならない。

ガイドライン（９） 都道府県知事等への定期報告（法第 14 条関係）

① 定期報告の方法について

- ・ 定期報告は民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。

② 届出事項の内容について

- ・ 国・厚規則第 12 条第 1 項第 1 号に規定する「届出住宅に人を宿泊させた日数」とは、法第 2 条第 3 項及び国・厚規則第 3 条の規定に基づき算定された日数のことをいう。

- ・ 国・厚規則第 12 条第 1 項第 2 号に規定する「宿泊者数」とは、実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数をいう。

- ・ 国・厚規則第 12 条第 1 項第 3 号に規定する「延べ宿泊者数」とは、実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1 日宿泊するごとに 1 人と算定した数値の合計をいう。例えば、宿泊者 1 人が 3 日宿泊した場合は 3 人となる。

- ・ 国・厚規則第 12 条第 1 項第 4 号に規定する「国籍別の宿泊者数の内訳」とは、「宿泊者数」の国籍別の内訳をいう。

③ 住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者への報告について 省略

④ その他の留意事項について 省略

（４）監督

（４）－１ 業務改善命令（法第 15 条）

都道府県知事は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊事業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(4) - 2 業務停止命令等 (法第 16 条)

第 1 項 都道府県知事は、住宅宿泊事業者がその営む住宅宿泊事業に関し法令又は前条の規定による命令に違反したときは、1 年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

第 2 項 都道府県知事は、住宅宿泊事業者がその営む住宅宿泊事業に関し法令又は前条若しくは前項の規定による命令に違反した場合であって、他の方法により監督の目的を達成することができないときは、住宅宿泊事業の廃止を命ずることができる。

第 3 項 都道府県知事は、前 2 項の規定による命令をしたときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を住宅宿泊事業者に通知しなければならない。

(4) - 3 報告徴収及び立入検査 (法第 17 条)

第 1 項 都道府県知事は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊事業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、届出住宅その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

第 2 項 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

第 3 項 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

ガイドライン 2-3 住宅宿泊事業の監督

(1) 監督（法第 15 条～法第 17 条関係）

① 旅館業法との関係に関する考え方について

- ・ 住宅宿泊事業者として届出をした者が、1 年間に 180 日を超えて人を宿泊させ、旅館業法の許可も取得していない場合は、超過した宿泊分については旅館業法第 3 条第 1 項に違反することとなる。
- ・ また、法第 2 条第 1 項に規定する住宅の定義に該当しなくなった施設において、人を宿泊させた場合にも、旅館業法第 3 条第 1 項に違反することとなる。

② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律との関係等に関する考え方について

- ・ 今般、法附則第 5 条において風営法第 30 条第 3 項を改正し、届出住宅において店舗型性風俗特殊営業を営む者が風営法違反等をした場合であって、都道府県公安委員会が店舗型性風俗特殊営業を営む者に対し風営法による処分をするときにおいても、当該届出住宅を用いて営む住宅宿泊事業について営業の停止を命ずることができることとした。

③ その他の留意事項について

- ・ 法第 15 条及び第 17 条に規定する「住宅宿泊事業の適正な運営を確保するため必要があると認めるとき」とは、本法に基づき住宅宿泊事業者課された義務が適切に履行されない場合のほか、本法の規定に明確に違反するとはいえない場合であっても、本法の目的等を踏まえ、適正な運営がなされていない場合も該当する。

(5) 雑則

(5) - 1 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（法第 18 条）

都道府県（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保健所設置市等の区域にあっては、当該保健所設置市等）は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。

ガイドライン２－４ その他

（１） 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（法第 18 条関係）

＜基本的な考え方＞

本法は、全国的に一定のルールを作り、健全な民泊の普及を図るものであり、当該ルールの下で、住宅宿泊事業の実施を可能としている。本法の趣旨を踏まえると、住宅宿泊事業に対して、事業の実施そのものを制限するような過度な制限を課すべきではないが、生活環境の悪化を防止する観点から必要があるときは、本条に基づき、合理的と認められる限度において一定の条件の下で例外的に住宅宿泊事業の実施を制限することを認めている。

① 政令に定める基準の考え方について 省略

② ゼロ日規制等に対する考え方について

・ 本法は住宅宿泊事業を適切な規制の下、振興するというものであり、本法に基づく条例によって年間全ての期間において住宅宿泊事業の実施を一律に制限し、年中制限することや、都道府県等の全域を一体として一律に制限すること等は、本法の目的を逸脱するものであり、適切ではない。

③ 条例の検討にあたっての留意事項について 省略

④ その他条例制定に係る事項について 省略

（５）－２ 住宅宿泊事業者に対する助言等（法第 19 条）

観光庁長官は、住宅宿泊事業の適切な実施を図るため、住宅宿泊事業者に対し、インターネットを利用することができる機能を有する設備の整備その他の外国人観光旅客に対する接遇の向上を図るための措置に関し必要な助言その他の援助を行うものとする。

（５）－３ 住宅宿泊事業に関する情報の提供（法第 20 条）

第 1 項 観光庁長官は、外国人観光旅客の宿泊に関する利便の増進を図るため、外国人観光旅客に対し、住宅宿泊事業の実施状況その他の住宅宿泊事業に関する情報を提供するものとする。

第 2 項 観光庁長官は、前項の情報を提供するため必要があると認めるときは、都道府県知事に対し、当該都道府県の区域内に所在する届出住宅に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(5) - 4 建築基準法との関係 (法第 21 条)

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）及びこれに基づく命令の規定において「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」とあるのは、届出住宅であるものを含むものとする。

4 住宅宿泊管理業

(1) 登録

(1) - 1 登録 (法第 22 条)

第 1 項 住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

第 2 項 前項の登録は、5 年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

第 3 項 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

第 4 項 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

第 5 項 第 2 項の登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を納めなければならない。

(施行規則国土交通省関係第 3 条)

法第 22 条第 2 項の登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了の日の 90 日前から 30 日前までの間に法第 23 条第 1 項の申請書（以下この章において「登録申請書」という。）を国土交通大臣に提出しなければならない。

ガイドライン 住宅宿泊管理業務の定義（法第2条第5項関係）

① 住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全について

・ 住宅宿泊事業は、人が居住し日常生活を営む空間に人を宿泊させるものであり、その適切な実施のために必要な届出住宅の維持保全として、人が居住し日常生活を営むために必要な機能を維持する必要がある。具体的には、届出住宅に設ける必要がある台所、浴室、便所、洗面設備が正常に機能するものであるほか、人が日常生活を営む上で最低限必要な水道や電気などのライフライン、ドアやサッシ等の届出住宅の設備が正常に機能するよう保全することが必要である。また、空室時における施錠の確保や、住宅又は居室の鍵の管理も届出住宅の維持保全に含まれる。

② 宿泊者の退室後の状況確認等について 省略

ガイドライン 住宅宿泊管理業の定義（法第2条第6項関係）

① 「住宅宿泊管理業」について

住宅宿泊管理業を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、次の事業性の有無を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

<事業性の有無>

反復継続性の如何を問わず、一回限りとして住宅宿泊事業者から委託を受ける場合でも事業性が認められるため住宅宿泊管理業に該当する。なお、報酬を得ずに住宅宿泊管理業務を行う場合は、住宅宿泊管理業には該当しないが、金銭以外の形で実質的に対価を得る場合には該当し得る。

② 住宅宿泊管理業に該当しない場合について

・ 住宅宿泊事業者から法第11条第1項に基づく委託を受けた住宅宿泊管理業者から再委託を受けて住宅宿泊管理業務の一部の事実行為を行う場合には、住宅宿泊管理業には該当しない。また、住宅宿泊事業者が届出住宅に不在とならない場合等法第11条第1項に基づく住宅宿泊管理業務の委託が必要とならない場合であって、届出住宅の清掃等の住宅宿泊管理業務の一部を住宅宿泊事業者の責任の下において他者に委託する場合には、その委託された者は、法第2条第7項に規定する住宅

宿泊管理業者には該当しない。ただし、これらの行為を法第 22 条第 1 項の登録を受けた住宅宿泊管理業者が行う場合であって、それらの行為によって住宅宿泊管理業の適正な運営の確保に支障を生ずるような場合には、法第 41 条の住宅宿泊管理業者に対する業務改善命令の対象となり得る。

(1) - 2 登録の申請 (法第 23 条)

第 1 項 前条第 1 項の登録 (同条第 2 項の登録の更新を含む。以下この章及び第 72 条第 2 号において同じ。) を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

1 号 商号、名称又は氏名及び住所

2 号 法人である場合においては、その役員の氏名

3 号 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所
(法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)

4 号 営業所又は事務所の名称及び所在地

第 2 項 前項の申請書には、前条第 1 項の登録を受けようとする者が第 25 条第 1 項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

(施行規則国土交通省関係)

第 4 条 手数料 省略

第 5 条 登録申請書の様式 登録申請書は第一号様式によるものとする。

第 6 条 登録申請書の添付書類 省略

ガイドライン 3 - 1 住宅宿泊管理業の登録の申請等

(1) 住宅宿泊管理業の登録の申請 (法第 23 条 1 項関係)

① 登録の申請の方法について

・ 登録の申請は、民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。

② 登録の申請等の様式の記載についての留意事項について 省略

③ 申請に対する処分に係る標準処理期間について

- ・ 法第 23 条第 1 項に基づく申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、地方整備局長等に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を 90 日とする。

(2) 営業所又は事務所について (法第 23 条第 1 項第 4 号関係)

省略

ガイドライン (3) 住宅宿泊管理業の登録申請の添付書類 (法第 23 条第 2 項関係) 省略

ガイドライン (4) 登録番号の取り扱い (法第 24 条第 1 項関係)

省略

ガイドライン (5) 登録における申請者及び都道府県知事等への通知 (法第 24 条第 2 項関係) 省略

ガイドライン (6) 財産的基礎要件 (法第 25 条第 1 項第 10 号関係)

省略

ガイドライン (7) 「住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者」 (法第 25 条第 1 項第 11 号関係)

① 「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者」について (国規則第 9 条第 1 号関係)

- ・ 本要件における必要な体制とは、住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることをいう。

住宅の取引又は管理に関する契約に係る依頼者との調整、契約に関する事項の説明、当該事項を記載した書面の作成及び交付といった、契約実務を伴う業務に 2 年以上従事した者であること又はそれらの者と同等の能力を有すると認められることが必要である。

【申請者が個人である場合】宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の登録を受けていること、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する管理業務主任者の登録を受けていること、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程第 31 条に基づく登録を受けていることのいずれかが満たされ

ている場合にも、同等の能力を有するものとみなす。

【申請者が法人である場合】上記の要件を満たす者を従業者として有すること、当該法人が宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者の免許を受けていること、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業者の登録を受けていること、賃貸住宅管理業者登録規程に規定する賃貸住宅管理業者の登録を受けていることのいずれかが満たされている場合にも、同等の能力を有するものとみなす。

(1) - 3

法第 24 条 登録簿への記載等	省略
------------------	----

(1) - 4 登録の拒否(法第 25 条)

第 1 項 国土交通大臣は、第 22 条第 1 項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第 23 条第 1 項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

1 号 成年被後見人又は被保佐人

2 号 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

3 号 第 42 条第 1 項又は第 4 項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から 5 年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前 30 日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から 5 年を経過しないものを含む。）

4 号 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者

5 号 暴力団員等

6 号 住宅宿泊管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの

7号 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの

8号 法人であって、その役員のうちに第1号から第6号までのいずれかに該当する者があるもの

9号 暴力団員等がその事業活動を支配する者

10号 住宅宿泊管理業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者

11号 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者として国土交通省令で定めるもの

第2項 国土交通大臣は、前項の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

不正な行為等をするおそれがあると認められる者

(施行規則国土交通省関係第7条)

第1項 法第25条第1項第6号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

1号 法第42条第1項各号のいずれかに該当するとして登録の取消しの処分に係る行政手続法第15条の規定による通知があった日から当該処分をする日又は処分をしないことの決定をする日までの間に法第28条第1項第4号又は第5号の規定による届出をした者（解散又は住宅管理業の廃止について相当の理由のある者を除く。）で当該届出の日から5年を経過しないもの

2号 前号の期間内に法第28条第1項第2号、第4号又は第5号の規定による届出をした法人（合併、解散又は住宅宿泊管理業の廃止について相当の理由がある法人を除く。）の役員であった者であって前号に規定する通知があった日前30日に当たる日から当該法人の合併、解散又は廃止の日までの間にその地位にあったもので当該届出の日から5年を経過しないもの

3号 法第4条第3号又は第4号に該当する者

住宅宿泊管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎

(施行規則国土交通省関係第8条)

法第25条第1項第10号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 1号 負債の合計額が資産合計額を超えないこと。
- 2号 支払不能に陥っていないこと。

ガイドライン(6) 財産的基礎要件(法第25条第1項第10号関係)

・ 国規則第8条第2号に規定する「支払不能に陥っていないこと」とは、債務者が支払能力の欠乏のため弁済期にある全ての債務について継続的に弁済することができない客観的状态のことをいう。なお、支払能力の欠乏とは、財産、信用、あるいは労務による収入のいずれをとっても債務を支払う能力がないことを意味する。

住宅宿泊管理業を適確に遂行するための必要な体制が整備されていない者(施行規則国土交通省関係第9条)

法第25条第1項第11号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- 1号 管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者
- 2号 住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者

ガイドライン(7)「住宅宿泊管理業を適確に遂行するための必要な体制が整備されていない者」(法第25条第1項第11号関係)

① 「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制が整備されていると認められない者」について(国規則第9条第1号関係)

・ 本要件における必要な体制とは、住宅の管理に関する責任の所在及び費用の負担等について契約上明らかにし、適切に契約締結できる人的構成が確保されていることをいう。住宅の取引又は管理に関する契約に係る依頼者との調整、契約に関する事項の説明、当該事項を記載した書

面の作成及び交付といった、契約実務を伴う業務に2年以上従事した者であること又はそれらの者と同等の能力を有すると認められることが必要である。申請者が個人である場合には、宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引士の登録を受けていること、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定する管理業務主任者の登録を受けていること、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程第31条に基づく登録を受けていることのいずれかが満たされている場合にも、同等の能力を有するものとみなす。また、申請者が法人である場合には、上記の要件を満たす者を従業者として有すること、当該法人が宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者の免許を受けていること、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業者の登録を受けていること、賃貸住宅管理業者登録規程に規定する賃貸住宅管理業者の登録を受けていることのいずれかが満たされている場合にも、同等の能力を有するものとみなす。

② 「住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者」について（国規則第9条第2号関係）

・ 法第7条の措置、法第8条の規定による宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置、法第9条の説明、法第10条の規定による苦情及び問合せへの応答について、ICT等を用いて遠隔で業務を行うことを予定している場合には、宿泊者との連絡の必要が生じた場合にすみやかに、かつ、確実に連絡がとれる機能を備えた機器の設置等を行う必要があり、登録の申請の際に、それぞれ具体的な方法を明らかにする必要がある。再委託先の事業者がこれらの方法を用いる場合には、再委託が予定される者の情報を含めて登録の申請を行うこととする。また、これらの場合において、住宅宿泊事業者との間で住宅宿泊管理業務の委託を受けている間、常時、宿泊者と連絡を取ることが可能な人員体制を備える必要があり、住宅宿泊管理業者（自社の従業者を含む。）又は再委託先の従業者の交代制によって、従業者が苦情対応で現地に赴いている間も、別の苦情に応答可能であるような体制を常時確保しなければならない。

(1) - 5 変更の届出等(法第 26 条)

第 1 項 住宅宿泊管理業者は、第 23 条第 1 項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から 30 日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

第 2 項 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第 1 項第 7 号又は第 8 号に該当する場合を除き、当該事項を住宅宿泊管理業者登録簿に登録しなければならない。

第 3 項 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

第 4 項 第 23 条第 2 項の規定は、第 1 項の規定による届出について準用する。

施行規則国土交通省関係第 10 条・登録事項の変更の届出 省略

ガイドライン(8) 変更の届出等(法第 26 条関係)

① 変更の届出方法について

- ・ 届出は、民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。

② 変更の届出の処理について 省略

ガイドライン（９） 登録事項変更届出書への添付書類（法第 26 条第 4 項関係） 省略

（１）－６ 廃業等の届出（法第 28 条）

第 1 項 住宅宿泊管理業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、国土交通省令で定めるところにより、その日（第 1 号の場合にあっては、その事実を知った日）から 30 日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

1 号 住宅宿泊管理業者である個人が死亡したとき その相続人

2 号 住宅宿泊管理業者である法人が合併により消滅したとき その法人を代表する役員であった者

3 号 住宅宿泊管理業者である法人が破産手続開始の決定により解散したとき その破産管財人

4 号 住宅宿泊管理業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき その清算人

5 号 住宅宿泊管理業を廃止したとき 住宅宿泊管理業者であった個人又は住宅宿泊管理業者であった法人を代表する役員

第 2 項 住宅宿泊管理業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、第 22 条第 1 項の登録は、その効力を失う。

施行規則国土交通省関係第 11 条・廃業等の届出 省略

ガイドライン（10） 廃業等の届出（法第 28 条関係）

- ・ 一時的な休業の場合は、廃業届を提出する必要は無い。
- ・ 1 年以上業務を行っていない場合には、法第 42 条第 4 項の規定により、登録取消しの対象となる。

（２）業務

（２）－１ 業務処理の原則（法第 29 条）

住宅宿泊管理業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

ガイドライン 3-2 住宅宿泊管理業の業務

(1) 公正誠実義務（法第 29 条関係）

・ 住宅宿泊管理業を営む者は、住宅宿泊管理業の専門家として、専門的知識をもって適切な住宅宿泊管理業務を行い、住宅宿泊事業者が安心して住宅宿泊管理業務を委託することができる環境を整備することが必要である。このため、住宅宿泊管理者は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、住宅宿泊管理業の円滑な業務の遂行を図る必要があるものとする。

(2) - 2 名義貸しの禁止（法第 30 条）

住宅宿泊管理者は、自己の名義をもって、他人に住宅宿泊管理業を営ませてはならない。

(2) - 3 誇大広告等の禁止（法第 31 条）

住宅宿泊管理者は、その業務に関して広告をするときは、住宅宿泊管理者の責任に関する事項その他の国土交通省令で定める事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

誇大広告をしてはならない事項（施行規則国土交通省関係第 12 条）

法第 31 条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 1 号 住宅宿泊管理者の責任に関する事項
- 2 号 報酬の額に関する事項
- 3 号 管理受託契約の解除に関する事項

ガイドライン（２） 誇大広告等の禁止（法第 31 条関係）

① 「誇大広告等」について

・「誇大広告等」とは、本条において規定されるところであるが、「虚偽広告」についても本条の適用があるものとする。

・また、広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わないこととする。

② 「誇大広告をしてはならない事項」について 省略

③ 「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」について 省略

（２）－４ 不当な勧誘等の禁止（法第 32 条）

住宅宿泊管理業者は、次に掲げる行為をしてはならない。

1号 管理受託契約（住宅宿泊管理業務の委託を受けることを内容とする契約をいう。以下同じ。）の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、住宅宿泊管理業務を委託し、又は委託しようとする住宅宿泊事業者（以下「委託者」という。）に対し、当該管理受託契約に関する事項であって委託者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

2号 前号に掲げるもののほか、住宅宿泊管理業に関する行為であって、委託者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

委託者の保護に欠ける禁止行為（施行規則国土交通省関係第 13 条）

法第 32 条第 2 号の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 1 号 管理受託契約の締結又は更新について委託者に迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問により勧誘する行為
- 2 号 管理受託契約の締結又は更新をしない旨の意思（当該契約の締結又は更新の勧誘を受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示した委託者に対して執ように勧誘する行為
- 3 号 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の所在地その他の事情を勘案して、当該住宅宿泊管理業務の適切な実施を確保できないことが明らかであるにもかかわらず、当該住宅宿泊管理業務に係る管理受託契約を締結する行為

ガイドライン（４） 委託者の保護に欠ける禁止行為（法第 32 条第 2 号関係）

① 「委託者に迷惑を覚えさせるような時間」について（国規則第 13 条第 1 号関係）

・ 「迷惑を覚えさせるような時間」については、相手方となる家主の職業や生活習慣等に応じ、個別に判断されるものであるが、一般的には、相手方に承諾を得ている場合を除き、特段の理由が無く、午後 9 時から午前 8 時までの時間帯に電話勧誘又は訪問勧誘を行うことは、「迷惑を覚えさせるような時間」の勧誘に該当する。

② 「住宅宿泊管理業務の適切な実施を確保できないことが明らかであるにもかかわらず、当該住宅宿泊管理業務に係る管理受託契約を締結する行為」について（国規則第 13 条第 3 号関係）

・ 「住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の所在地その他の事情」とは、例えば、住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所の所在地、これらの営業所又は事務所における人員体制、住宅宿泊管理業務の再委託を行う場合の再委託先の事業者の業務体制、届出住宅周辺の交通事情等が該当する。

(2) - 5 管理受託契約の締結前の書面の交付（法第 33 条）

第 1 項 住宅宿泊管理業者は、管理受託契約を締結しようとするときは、委託者（住宅宿泊管理業者である者を除く。）に対し、当該管理受託契約を締結するまでに、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

第 2 項 住宅宿泊管理業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、委託者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって国土交通省令で定めるものをいう。第 60 条第 2 項において同じ。）により提供することができる。この場合において、当該住宅宿泊管理業者は、当該書面を交付したものとみなす。

管理受託契約の締結前の説明事項（施行規則国土交通省関係第 14 条）

法第 33 条第 1 項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 号 管理受託契約を締結する宿泊管理業者の商号、名称又は氏名並びに登録年月日及び登録番号
- 2 号 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅
- 3 号 住宅宿泊管理業務の内容及び実施方法
- 4 号 報酬並びにその支払の時期及び方法
- 5 号 前号に掲げる報酬に含まれていない住宅宿泊管理業務に関する費用であって、住宅宿泊事業者が通常必要とするもの
- 6 号 住宅宿泊管理業務の一部の再委託に関する事項
- 7 号 責任及び免責に関する事項
- 8 号 契約期間に関する事項
- 9 号 契約の更新及び解除に関する事項

ガイドライン管理受託契約締結前の説明事項（法第 33 条第 1 項関係）

省略

施行規則国土交通省関係第 15 条・情報通信の技術を利用する方法 省略

同第 16 条 省略

（２）－６ 管理受託契約の締結時の書面の交付（法第 34 条）

第 1 項 住宅宿泊管理業者は、管理受託契約を締結したときは、委託者に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

1 号 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅

2 号 住宅宿泊管理業務の実施方法

3 号 契約期間に関する事項

4 号 報酬に関する事項

5 号 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容

6 号 その他国土交通省令で定める事項

第 2 項 前条第 2 項の規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

（施行規則国土交通省関係第 17 条・法第 34 条第 1 項第 6 号の国土交通省令で定める事項）

法第 34 条第 1 項第 6 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

1 号 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名

2 号 住宅宿泊管理業務の内容

3 号 住宅宿泊管理業の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容

4 号 責任及び免責に関する定めがあるときは、その内容

5 号 法第 40 条の規定による住宅宿泊事業者への報告に関する事項

ガイドライン

- (5) 「住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅」(法第 34 条第 1 項第 1 号関係) 省略
- (6) 「住宅宿泊管理業務の実施方法」(法第 34 条第 1 項第 2 号関係) 省略
- (7) 「契約期間に関する事項」(法第 34 条第 1 項第 3 号関係) 省略
- (8) 「報酬に関する事項」(法第 34 条第 1 項第 4 号関係) 省略
- (10) 「契約の更新又は解除に関する定め」(法第 34 条第 1 項第 5 号関係) 省略
- (11) 「その他国土交通省令で定める事項」(法第 34 条第 1 項第 6 号関係) 省略

(2)－7 住宅宿泊管理業務の再委託の禁止 (法第 35 条)

住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託された住宅宿泊管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

ガイドライン (12) 住宅宿泊管理業務の再委託の禁止 (法第 35 条関係)

① 本条の趣旨について

・ 本条は住宅宿泊事業者から委託を受けた住宅宿泊管理業務の全てを再委託することを禁ずるものであり、管理受託契約に住宅宿泊管理業務の一部の再委託に関する定めがあるときは再委託を行うことができる。

② 再委託における責任について

再委託先は住宅宿泊管理業者である必要はないが、住宅宿泊事業者と管理受託契約を交わした住宅宿泊管理業者が再委託先の住宅宿泊管理業務の実施について責任を負うこととなる。このため、法第 25 条各号(第 11 号を除く。)の登録拒否要件に該当しない事業者に再委託することが望ましく、また、再委託期間中は、住宅宿泊管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要である。なお、契約によらずに住宅宿泊管理業務を自らの名義で他者に行わせる場合には、名義貸し

に該当する場合があるため、再委託は契約を締結して行うことが必要である。

③ 再委託の対象範囲について

- ・ 再委託は住宅宿泊管理業務の一部については認められるものの、全てについて他者に再委託することや、住宅宿泊管理業務を複数の者に分割して再委託して自らは住宅宿泊管理業務を一切行わないことは本条に違反する。

(2)－8 住宅宿泊管理業務の実施（法第 36 条）

第 5 条から第 10 条までの規定は、住宅宿泊管理業務の委託がされた届出住宅において住宅宿泊管理業を営む住宅宿泊管理業者について準用する。この場合において、第 8 条第 1 項中「届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所」とあるのは「当該住宅宿泊管理業者の営業所又は事務所」と、「都道府県知事」とあるのは「国土交通大臣又は都道府県知事」と読み替えるものとする。

ガイドライン（13） 住宅宿泊管理業務の実施（法第 36 条関係）

住宅宿泊管理業者は、委託を受けた住宅宿泊管理業務について、2－2.（1）～（7）に準じて対応する必要がある。

- ① 住宅宿泊事業の適切な実施のための届出住宅の維持保全について
省略
- ② 宿泊者の衛生確保について 省略
- ③ 宿泊者の安全の確保について 省略
- ④ 宿泊者名簿の作成・備付けについて 省略
- ⑤ 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に必要な事項の説明について 省略
- ⑥ 苦情等への対応について 省略

(2) - 9 証明書の携帯等（法第 37 条）

第 1 項 住宅宿泊管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

第 2 項 住宅宿泊管理業者の使用人その他の従業者は、その業務を行うに際し、住宅宿泊事業者その他の関係者から請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

施行規則国土交通省関係第 15 条・情報通信の技術を利用する方法 省略

ガイドライン（14）従業者証明書の携帯（法第 37 条第 1 項関係）

・ 従業者であることを表示する方法は証明書による方法に統一することとする。この従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、住宅宿泊管理業者の責任の下に当該住宅宿泊管理業者が委託を受けた住宅宿泊管理業務に従事する者とし、再委託契約に基づき住宅宿泊管理業務の一部の再委託を受ける者を含む。このため、住宅宿泊管理業者と直接の雇用関係にある者であっても、内部管理事務に限って従事する者は、従業者証明書の携帯の義務はない。また、直接に届出住宅に立ち入り又は宿泊者や委託者と業務上接する者が対象であり、例えば、リネンの洗濯のみを行う者や車の運転手等は含まない。ただし、当該者についても従業者証明書を携帯することが望ましい。単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行することとする。

(2) -10 帳簿の備付け等（法第 38 条）

住宅宿泊管理業者は、国土交通省令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、届出住宅ごとに管理受託契約について契約年月日その他の国土交通省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

帳簿の記載事項（施行規則国土交通省関係第 19 条）

第 1 項 法第 38 条の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 号 管理受託契約を締結した年月日
- 2 号 管理受託契約を締結した住宅宿泊事業者の名称
- 3 号 契約の対象となる届出住宅
- 4 号 受託した住宅宿泊管理業務の内容
- 5 号 報酬の額
- 6 号 管理受託契約における特約その他参考となる事項

第 2 項 電磁的記録に代えることができる 省略

第 3 項 住宅宿泊管理業者は、法第 38 条に規定する帳簿（前項の規定による記録が行なわれた同項のファイル又は磁気ディスク等を含む。）を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後 5 年間当該帳簿を保存しなければならない。

第 20 条 帳簿の様式 省略

ガイドライン（15） 帳簿の記載事項（法第 38 条関係）

- ① 「契約の対象となる届出住宅」について（国規則第 19 条第 1 項第 3 号関係） 省略
- ② 「受託した住宅宿泊管理業務の内容」について（国規則第 19 条第 1 項第 4 号関係） 省略
- ③ 「報酬の額」について（国規則第 19 条第 1 項第 5 号関係） 省略
- ④ 「管理受託契約における特約その他参考となる事項」について（国規則第 19 条第 1 項第 6 号関係） 省略

⑤ 「電子計算機その他の機器」について（国規則第 19 条第 2 項関係）
省略

（2）－11 標識の掲示（法第 39 条）

住宅宿泊管理業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

施行規則国土交通省関係第 20 条・標識の様式 省略

（2）－12 住宅宿泊事業者への定期報告（法第 40 条）

住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊管理業務の実施状況その他の国土交通省令で定める事項について、国土交通省令で定めるところにより、定期的に、住宅宿泊事業者に報告しなければならない。

住宅宿泊事業者への定期報告（施行規則国土交通省関係第 21 条）

第 1 項 住宅宿泊管理業者は、法第 40 条の規定により住宅宿泊事業者への報告を行うときは、住宅宿泊管理業務を委託した住宅宿泊事業者の事業年度終了後及び管理受託契約の期間の満了後、遅滞なく、当該期間における管理受託契約に係る住宅宿泊管理業務の状況について次に掲げる事項（以下この条において「記載事項」という。）を記載した住宅宿泊管理業務報告書を作成し、これを住宅宿泊事業者に交付して説明しなければならない。

1 号 報告の対象となる期間

2 号 住宅宿泊管理業務の実施状況

3 号 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の維持保全の状況

4 号 住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の周辺地域の住民からの苦情の発生状況

第 2 項 電磁的書類に代えることができる 省略

ガイドライン（16） 住宅宿泊事業者への定期報告（法第 40 条関係）

① 「住宅宿泊管理業務の実施状況」について（国規則第 21 条第 1 項第 2 号関係） 省略

② 「住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の維持保全の状況」について（国規則第 21 条第 1 項第 3 号関係） 省略

③ 「住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の周辺地域の住民からの苦情の発生状況」について（国規則第 21 条第 1 項第 4 号関係）

省略

（3）監督

（3）－ 1 業務改善命令（法第 41 条）

第 1 項 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊管理業者に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。この場合において、国土交通大臣は、都道府県知事に対し、遅滞なく、当該命令をした旨を通知しなければならない。

第 2 項 都道府県知事は、住宅宿泊管理業（第 36 条において準用する第 5 条から第 10 条までの規定による業務に限る。第 45 条第 2 項において同じ。）の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊管理業者（当該都道府県の区域内において住宅宿泊管理業を営む者に限る。次条第 2 項及び第 45 条第 2 項において同じ。）に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。この場合において、都道府県知事は、国土交通大臣に対し、遅滞なく、当該命令をした旨を通知しなければならない。

ガイドライン 3-3 住宅宿泊管理業の監督

(1) 業務改善命令（法第 41 条第 1 項及び第 2 項関係）

① 国土交通大臣と都道府県知事等との関係について

・ 原則として、国土交通大臣が住宅宿泊管理業者に対する監督を一元的に行うが、法第 5 条から第 10 条までの規定による業務については、住宅宿泊管理業者の不正行為に関する事実について都道府県知事等の方がよりの確に把握し、迅速に処分を行えることが想定されるため、都道府県知事等による業務改善命令を第 2 項において認めている。このため、業務改善命令を行うことができる都道府県知事等は、不正行為が行われた届出住宅の所在地を管轄する都道府県知事等である。

(3) - 2 法第 42 条（登録の取消し等）

第 1 項 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は 1 年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

1 号 第 25 条第 1 項各号（第 3 号を除く。）のいずれかに該当することとなったとき。

2 号 不正の手段により第 22 条第 1 項の登録を受けたとき。

3 号 その営む住宅宿泊管理業に関し法令又は前条第 1 項若しくはこの項の規定による命令に違反したとき。

4 号 都道府県知事から次項の規定による要請があったとき。

第 2 項 都道府県知事は、住宅宿泊管理業者が第 36 条において準用する第 5 条から第 10 条までの規定に違反したとき、又は前条第 2 項の規定による命令に違反したときは、国土交通大臣に対し、前項の規定による処分をすべき旨を要請することができる。

第 3 項 国土交通大臣は、第 1 項の規定による命令をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

第 4 項 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者が登録を受けてから 1 年以内に業務を開始せず、又は引き続き 1 年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

第 5 項 第 25 条第 2 項の規定は、第 1 項又は前項の規定による処分をした場合について準用する。

(3) - 3 登録の抹消 (法第 43 条)

第 1 項 国土交通大臣は、第 22 条第 2 項若しくは第 28 条第 2 項の規定により登録がその効力を失ったとき、又は前条第 1 項若しくは第 4 項の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

第 2 項 第 26 条第 3 項の規定は、前項の規定による登録の抹消について準用する。

(3) - 4 監督処分等の公告 (法第 44 条)

国土交通大臣は、第 42 条第 1 項又は第 4 項の規定による処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

(施行規則国土交通省関係第 22 条・公告の方法)

法第 44 条の規定による監督処分等の公告は、官報によるものとする。

(3) - 5 報告徴収及び立入検査 (法第 45 条)

第 1 項 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊管理者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、住宅宿泊管理者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

第 2 項 都道府県知事は、住宅宿泊管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊管理者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、住宅宿泊管理者の営業所、事務所その他の施設に立ち入り、その業務の状況若しくは設備、帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

第 3 項 第 17 条第 2 項及び第 3 項の規定は、前 2 項の規定による立入検査について準用する。

ガイドライン（２） 立入検査（法第 45 条関係）

国土交通大臣と都道府県知事等は、密に情報共有を図るとともに互いに連携を取り、必要に応じて同時に立入検査を行う等の対応が望ましい。

5 住宅宿泊仲介業

（１）登録

（１）－１ 登録（法第 46 条）

第 1 項 観光庁長官の登録を受けた者は、旅行業法第 3 条の規定にかかわらず、住宅宿泊仲介業を営むことができる。

第 2 項 前項の登録は、5 年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

第 3 項 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

第 4 項 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

第 5 項 第 2 項の登録の更新を受けようとする者は、実費を勘案して政令で定める額の手数料を納めなければならない。

（登録の更新の申請期限施行規則・国土交通省関係第 25 条）

法第 46 条第 2 項の登録の更新を受けようとする者は、その者が現に受けている登録の有効期間の満了の日の 90 日前から 60 日前までの間に法第 47 条第 1 項の申請書（以下この章において「登録申請書」という。）を観光庁長官に提出しなければならない。

ガイドライン 1-1 定義関係 (5) 住宅宿泊仲介業等の定義（法第 2 条第 8 項～第 10 項関係）

① 「住宅宿泊仲介業」について

・ 住宅宿泊仲介業を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、次の営利性の有無及び事業性の有無を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

<営利性の有無>

事業者が法第 2 条第 8 項第 1 号及び第 2 号に掲げる行為を行うことによって経済的収入を得ていれば報酬となる。金銭以外の形であっても、実質的に対価を得る場合には報酬に該当し得る。なお、国、地方公共団体、公的団体又は非営利団体が実施する事業であったとしても、報酬を得て法第 2 条第 8 項第 1 号及び第 2 号に掲げる行為を行う場合は、住宅宿泊仲介業の登録が必要である。

<事業性の有無>

宿泊の手配を行う旨の宣伝をしている等行為の反復継続の意思が認められる場合には、事業性があるといえる。

4-1 住宅宿泊仲介業の登録関係

(1) 住宅宿泊仲介業の登録（法第 46 条関係）

① 登録の申請の方法について

・ 登録申請は民泊制度運営システムを利用して行うことを原則とする。

施行規則国土交通省関係 第 26 条・手数料 省略

同 第 27 条・登録申請書の様式 省略

(1) - 2 登録の申請（法第 47 条）

第 1 項 前条第 1 項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下この章及び第 72 条第 2 号において同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を観光庁長官に提出しなければならない。

1 号 商号、名称又は氏名及び住所

2 号 法人である場合においては、その役員の氏名

3 号 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合にあっては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）

4 号 営業所又は事務所の名称及び所在地

第 2 項 前項の申請書には、前条第 1 項の登録を受けようとする者が第 49 条第 1 項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

施行規則国土交通省関係第 28 条・登録申請書の添付書類 省略

ガイドライン（2） 住宅宿泊仲介業の登録申請事項（法第 47 条第 1 項関係） 省略

(1) - 3 登録簿への記載等（法第 48 条）

第 1 項 観光庁長官は、前条第 1 項の規定による登録の申請があったときは、次条第 1 項の規定により登録を拒否する場合を除き、次に掲げる事項を住宅宿泊仲介業者登録簿に登録しなければならない。

1 号 前条第 1 項各号に掲げる事項

2 号 登録年月日及び登録番号

第 2 項 観光庁長官は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を申請者に通知しなければならない。

(1) - 4 登録の拒否（法第 49 条）

第 1 項 観光庁長官は、第 46 条第 1 項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第 47 条第 1 項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 1 号 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
- 2 号 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- 3 号 第 62 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 63 条第 1 項若しくは第 2 項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から 5 年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合にあっては、当該取消しの日前 30 日以内に当該法人の役員であった者で当該取消しの日から 5 年を経過しないものを含む。）
- 4 号 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、又はこの法律若しくは旅行業法若しくはこれらに相当する外国の法令の規定により罰金の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者
- 5 号 暴力団員等
- 6 号 住宅宿泊仲介業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足る相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの
- 7 号 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号のいずれかに該当するもの
- 8 号 法人であって、その役員のうちに第 1 号から第 6 号までのいずれかに該当する者があるもの
- 9 号 暴力団員等がその事業活動を支配する者
- 10 号 住宅宿泊仲介業を遂行するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的基礎を有しない者
- 11 号 住宅宿泊仲介業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者として国土交通省令で定めるもの

第 2 項 観光庁長官は、前項の規定により登録を拒否したときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

施行規則国土交通省関係第 29 条・不正な行為等をするおそれがあると認められる者 省略

同 第 30 条 住宅宿泊仲介業を遂行するために必要と認められる財産的基礎 省略

同 第 31 条 住宅宿泊仲介業を適確に遂行するための必要な体制が整備されていない者 省略

ガイドライン（４） 住宅宿泊仲介業の登録の拒否（法第 49 条関係）
省略

（１）－５ 変更の届出等（法第 50 条）

第 1 項 住宅宿泊仲介業者は、第 47 条第 1 項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から 30 日以内に、その旨を観光庁長官に届け出なければならない。

第 2 項 観光庁長官は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第 1 項第 7 号又は第 8 号に該当する場合を除き、当該事項を住宅宿泊仲介業者登録簿に登録しなければならない。

第 3 項 第 47 条第 2 項の規定は、第 1 項の規定による届出について準用する。

ガイドライン（５） 変更の届出等（法第 50 条関係） 省略

（１）－６ 住宅宿泊仲介業者登録簿の閲覧（法第 51 条）

観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(1) - 7 廃業等の届出 (法第 52 条)

第 1 項 住宅宿泊仲介業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に定める者は、国土交通省令で定めるところにより、その日（第 1 号の場合にあっては、その事実を知った日）から 30 日以内に、その旨を観光庁長官に届け出なければならない。

- 1 号 住宅宿泊仲介業者である個人が死亡したとき その相続人
- 2 号 住宅宿泊仲介業者である法人が合併により消滅したとき その法人を代表する役員であった者
- 3 号 住宅宿泊仲介業者である法人が破産手続開始の決定を受けたとき又は外国の法令上破産手続に相当する手続を開始したとき その破産管財人又は外国の法令上これに相当する者
- 4 号 住宅宿泊仲介業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき その清算人又は外国の法令上これに相当する者
- 5 号 住宅宿泊仲介業を廃止したとき 住宅宿泊仲介業者であった個人又は住宅宿泊仲介業者であった法人を代表する役員

第 2 項 住宅宿泊仲介業者が前項各号のいずれかに該当することとなったときは、第 46 条第 1 項の登録は、その効力を失う。

ガイドライン (6) 廃業等の届出 (法第 52 条関係)

- ・ 一時的な休業の場合は、廃業届を提出する必要はない。
- ・ 1 年以上業務を行っていない場合には、法第 62 条第 2 項の規定により、登録取消しの対象となる。

(施行規則国土交通省関係第 34 条・住宅宿泊仲介業約款の届出)

法第 55 条第 1 項の規定による届出をしようとする者は、当該住宅宿泊仲介業約款の実施予定期日の 30 日前までに、次に掲げる事項を記載した住宅宿泊仲介業約款設定（変更）届出書を観光庁長官に提出しなければならない。

- 1 号 商号、名称又は氏名及び住所
- 2 号 登録年月日及び登録番号
- 3 号 設定又は変更をしようとする住宅宿泊仲介業約款（変更の場合にあっては、新旧対照を明示すること。）
- 4 号 実施予定期日

(2) 業務

(2) - 1 業務処理の原則 (法第 53 条)

住宅宿泊仲介業者は、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。

(2) - 2 名義貸しの禁止 (法第 54 条)

住宅宿泊仲介業者は、自己の名義をもって、他人に住宅宿泊仲介業を営ませてはならない。

(2) - 3 住宅宿泊仲介業約款 (法第 55 条)

第 1 項 住宅宿泊仲介業者は、宿泊者と締結する住宅宿泊仲介業務に関する契約 (第 57 条第 1 号及び第 59 条第 1 項において「住宅宿泊仲介契約」という。) に関し、住宅宿泊仲介業約款を定め、その実施前に、観光庁長官に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

第 2 項 観光庁長官は、前項の住宅宿泊仲介業約款が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、当該住宅宿泊仲介業者に対し、相当の期限を定めて、その住宅宿泊仲介業約款を変更すべきことを命ずることができる。

1 号 宿泊者の正当な利益を害するおそれがあるものであるとき。

2 号 住宅宿泊仲介業務に関する料金その他の宿泊者との取引に係る金銭の收受及び払戻しに関する事項並びに住宅宿泊仲介業者の責任に関する事項が明確に定められていないとき。

第 3 項 観光庁長官が標準住宅宿泊仲介業約款を定めて公示した場合 (これを変更して公示した場合を含む。) において、住宅宿泊仲介業者が、標準住宅宿泊仲介業約款と同一の住宅宿泊仲介業約款を定め、又は現に定めている住宅宿泊仲介業約款を標準住宅宿泊仲介業約款と同一のものに変更したときは、その住宅宿泊仲介業約款については、第 1 項の規定による届出をしたものとみなす。

第 4 項 住宅宿泊仲介業者は、国土交通省令で定めるところにより、住宅宿泊仲介業約款を公示しなければならない。

施行規則国土交通省関係第 36 条・住宅宿泊仲介業約款の公示の方法 省略

ガイドライン 4-2 住宅宿泊仲介業約款（法第 55 条関係） 省略

（2）- 4 住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等（法第 56 条）

第 1 項 住宅宿泊仲介業者は、その業務の開始前に、国土交通省令で定める基準に従い、宿泊者及び住宅宿泊事業者から収受する住宅宿泊仲介業務に関する料金を定め、国土交通省令で定めるところにより、これを公示しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

第 2 項 住宅宿泊仲介業者は、前項の規定により公示した料金を超えて料金を収受してはならない。

施行規則国土交通省関係第 37 条・住宅宿泊仲介業務に関する料金の制定基準

省略

施行規則国土交通省関係第 38 条・住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示の方法

省略

ガイドライン 4-3 住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等（法第 56 条関係） 省略

（2）- 5 不当な勧誘等の禁止（法第 57 条）

住宅宿泊仲介業者は、次に掲げる行為をしてはならない。

1 号 住宅宿泊仲介契約の締結の勧誘をするに際し、又はその解除を妨げるため、宿泊者に対し、当該住宅宿泊仲介契約に関する事項であって宿泊者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

2 号 前号に掲げるもののほか、住宅宿泊仲介業に関する行為であって、宿泊者の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるもの

ガイドライン 4-4 不当な勧誘等の禁止（法第 57 条関係） 省略

（2）-6 違法行為のあっせん等の禁止（法第 58 条）

住宅宿泊仲介業者又はその代理人、使用人その他の従業者は、その行う住宅宿泊仲介業務に関連して、次に掲げる行為をしてはならない。

1号 宿泊者に対し、法令に違反する行為を行うことをあっせんし、又はその行為を行うことに関し便宜を供与すること。

2号 宿泊者に対し、法令に違反するサービスの提供を受けることをあっせんし、又はその提供を受けることに関し便宜を供与すること。

3号 前2号のあっせん又は便宜の供与を行う旨の広告をし、又はこれに類する広告をすること。

4号 前3号に掲げるもののほか、宿泊者の保護に欠け、又は住宅宿泊仲介業の信用を失墜させるものとして国土交通省令で定める行為

施行規則国土交通省関係第 39 条・禁止行為 省略

ガイドライン 4-5 違法行為のあっせん等の禁止（法第 58 条関係）

① 法令に違反する行為のあっせん等について（法第 58 条第 1 号関係）

・ 「法令」とは、本法及びその他の法令であり、法律だけではなく、政省令も含まれる。また、当該行為が、故意又は重過失で行った場合に対象となる。

・ 法第 58 条第 1 号に該当する例としては、次に掲げるものが考えられる。

- （i） 麻薬、銃器、盗品等の禁制品の取引のあっせん又は便宜供与
- （ii） 違法賭博行為のあっせん又は便宜供与

② 法令に違反するサービスの提供を受けることのあっせん等について（法第 58 条第 2 号関係）

・ 「法令」とは、本法及びその他の法令であり、法律だけではなく、政省令も含まれる。また当該行為は故意又は重過失の場合に対象となる。

・ 法第 58 条第 2 号に該当する例としては次に掲げるものが考えられる。
(i) 明らかに虚偽と認められる届出番号を示している施設のあっせん又は便宜供与

(ii) 旅館業の無許可業者による宿泊サービスを受けることのあっせん又は便宜供与

(iii) 売春防止法に違反するサービスの提供を受ける行為のあっせん又は便宜供与

・ なお、住宅宿泊仲介業務を行う際に、旅行業又は住宅宿泊仲介業の登録を受けていない業者の仲介サイトに掲載する行為についても法第 58 条第 2 号に該当することとなる。

③ あっせん等の広告の禁止について（法第 58 条第 3 号関係）

・ 本法に基づく届出、旅館業法に基づく許可又は特区民泊の認定等を受けていない物件について仲介サイトに掲載する行為があてはまる。また、当該行為が、故意又は重過失の場合に対象となる。

④ 届出をした者であるかどうかの確認を怠る行為について（法第 58 条第 4 号関係） 省略

（ 2 ）－ 7 住宅宿泊仲介契約の締結前の書面の交付（法第 59 条）

第 1 項 住宅宿泊仲介業者は、住宅宿泊仲介契約を締結しようとするときは、宿泊者に対し、当該住宅宿泊仲介契約を締結するまでに、住宅宿泊仲介契約の内容及びその履行に関する事項であって国土交通省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

第 2 項 第 33 条第 2 項の規定は、宿泊者に対する前項の規定による書面の交付について準用する。

施行規則国土交通省関係第 40 条・住宅宿泊仲介契約の締結前の書面の記載事項 省略

同 第 41 条 情報通信の技術を利用する方法 省略

ガイドライン 4-6 住宅宿泊仲介契約の締結前の書面の交付（法第 59 条関係） 省略

（2）-7 標識の掲示（法第 60 条）

第 1 項 住宅宿泊仲介業者は、その営業所又は事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならない。

第 2 項 住宅宿泊仲介業者は、国土交通省令で定めるところにより、登録年月日、登録番号その他の国土交通省令で定める事項を電磁的方法により公示することができる。この場合においては、前項の規定は、適用しない。

施行規則国土交通省関係第 42 条・標識の様式 省略

同 第 43 条・住宅宿泊仲介業者による登録年月日等の公示

（3）監督

（3）-1 業務改善命令（法第 61 条）

第 1 項 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、住宅宿泊仲介業者（国内に住所若しくは居所を有しない自然人又は国内に主たる事務所を有しない法人その他の団体であって、外国において住宅宿泊仲介業を営む者（以下「外国住宅宿泊仲介業者」という。）を除く。以下同じ。）に対し、業務の方法の変更その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

第 2 項 前項の規定は、外国住宅宿泊仲介業者について準用する。この場合において、同項中「命ずる」とあるのは、「請求する」と読み替えるものとする。

(3) - 2 登録の取消し等（法第 62 条、第 63 条）

第62条

第 1 項 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は 1 年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

1 号 第 49 条第 1 項各号（第 3 号を除く。）のいずれかに該当することとなったとき。

2 号 不正の手段により第 46 条第 1 項の登録を受けたとき。

3 号 その営む住宅宿泊仲介業に関し法令又は前条第 1 項若しくはこの項の規定による命令に違反したとき。

第 2 項 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者が登録を受けてから 1 年以内に業務を開始せず、又は引き続き 1 年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

第 3 項 第 49 条第 2 項の規定は、前 2 項の規定による処分をした場合について準用する。

(法第 63 条)

第 1 項 観光庁長官は、外国住宅宿泊仲介業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は 1 年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を請求することができる。

1 号 前条第 1 項第 1 号又は第 2 号に該当するとき。

2 号 その営む住宅宿泊仲介業に関し法令に違反したとき。

3 号 第 61 条第 2 項において読み替えて準用する同条第 1 項又はこの項の規定による請求に応じなかったとき。

4 号 観光庁長官が、住宅宿泊仲介業の適正な運営を確保するため必要があると認めて、外国住宅宿泊仲介業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、外国住宅宿泊仲介業者の営業所若しくは事務所に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させようとした場合において、その報告がされず、若しくは虚偽の報告がされ、又はその検査が拒まれ、妨げられ、若しくは忌避され、若しくはその質問に対して答弁がされず、若しくは虚偽の答弁がされたとき。

5 号 第 4 項の規定による費用の負担をしないとき。

第 2 項 観光庁長官は、外国住宅宿泊仲介業者が登録を受けてから 1 年以内に業務を開始せず、又は引き続き 1 年以上業務を行っていないと認めるときは、その登録を取り消すことができる。

第 3 項 第 49 条第 2 項の規定は、前 2 項の規定による登録の取消し又は第 1 項の規定による業務の停止の請求をした場合について準用する。

第 4 項 第 1 項第 4 号の規定による検査に要する費用（政令で定めるものに限る。）は、当該検査を受ける外国住宅宿泊仲介業者の負担とする。

(3) - 3 登録の抹消（法第 64 条）

観光庁長官は、第 46 条第 2 項若しくは第 52 条第 2 項の規定により登録がその効力を失ったとき、又は第 62 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは前条第 1 項若しくは第 2 項の規定により登録を取り消したときは、当該登録を抹消しなければならない。

(3) - 4 監督処分等の公告（法第 65 条）

観光庁長官は、次の各号のいずれかに該当するときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

1 号 第 62 条第 1 項又は第 2 項の規定による処分をしたとき。

2 号 第 63 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による登録の取消し又は同条第 1 項の規定による業務の停止の請求をしたとき。

施行規則国土交通省関係第 47 条・広告の方法 省略

(3) - 5 報告徴収及び立入検査（法第 66 条）

第 1 項 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、住宅宿泊仲介業者に対し、その業務に関し報告を求め、又はその職員に、住宅宿泊仲介業者の営業所若しくは事務所に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

第 2 項 第 17 条第 2 項及び第 3 項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

施行規則国土交通省関係第 48 条・未分証明書の様式

ガイドライン 4 - 7. 住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告 省略

法第 67 条・旅行業法の特例 省略

法第 68 条・保健所設置市等及びその長による住宅宿泊事業等関係行政事務の処理 省略

法第 69 条 権限委任 一部につき国土交通大臣→地方支分部局の長
省略

法第 70 条 省令への委任 省略

法第 71 条 経過措置 省略

4 - 7. 住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告 省略

5 - 1. その他

(1) 権限委任について (法第 69 条関係) 省略

(2) 登録免許税について (法附則第 6 条関係) 省略

6 罰則

罰則 (法第 72 条)

次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役若しくは 100 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

1 号 第 22 条第 1 項の規定に違反して、住宅宿泊管理業を営んだ者

2 号 不正の手段により第 22 条第 1 項又は第 46 条第 1 項の登録を受けた者

3 号 第 30 条又は第 54 条の規定に違反して、他人に住宅宿泊管理業又は住宅宿泊仲介業を営ませた者

(法第 73 条)

次の各号のいずれかに該当する者は、6 月以下の懲役若しくは 100 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

1 号 第 3 条第 1 項の届出をする場合において虚偽の届出をした者

2 号 第 16 条第 1 項又は第 2 項の規定による命令に違反した者

(法第 74 条)

第 42 条第 1 項又は第 62 条第 1 項の規定による命令に違反した者は、6 月以下の懲役若しくは 50 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

(法第 75 条)

第 11 条第 1 項又は第 12 条の規定に違反した者は、50 万円以下の罰金に処する。

(法第 76 条)

次の各号のいずれかに該当する者は、30 万円以下の罰金に処する。

1 号 第 3 条第 4 項、第 26 条第 1 項、第 50 条第 1 項又は第 55 条第 1 項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

2 号 第 8 条第 1 項（第 36 条において準用する場合を含む。）、第 13 条、第 37 条第 1 項若しくは第 2 項、第 39 条又は第 60 条第 1 項の規定に違反した者

3 号 第 14 条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

4 号 第 15 条、第 41 条第 1 項若しくは第 2 項、第 55 条第 2 項又は第 61 条第 1 項の規定による命令に違反した者

5 号 第 17 条第 1 項、第 45 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 66 条第 1 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくはこれらの規定による質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者

6 号 第 31 条の規定に違反して、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をした者

7 号 第 32 条（第 1 号に係る部分に限る。）又は第 57 条（第 1 号に係る部分に限る。）の規定に違反して、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた者

8 号 第 38 条の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者

9 号 第 55 条第 4 項の規定に違反して、住宅宿泊仲介業約款を公示しなかった者

10 号 第 56 条第 1 項の規定に違反して、料金を公示しなかった者

11 号 第 56 条第 2 項の規定に違反して、同条第 1 項の規定により公示した料金を超えて料金を収受した者

(法第 77 条)

第 8 条第 2 項（第 36 条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、第 8 条第 1 項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を偽って告げた者は、これを拘留又は科料に処する。

(法第 78 条)

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第 72 条から第 76 条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

(法第 79 条)

第 3 条第 6 項、第 28 条第 1 項又は第 52 条第 1 項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20 万円以下の過料に処する。

附則 以下省略

(22) 「違法民泊物件の仲介等の防止に向けた措置について（通知）平成 29 年 12 月 26 日国土交通省観光庁次長厚生労働省大臣官房生活衛生・食品安全審議官」

これは、新法制定、ガイドライン策定に際して、民泊仲介サイトへの違法な物件の掲載の防止に向けて民泊仲介サイト運営各事業者において今後重点的に対応を要する措置について、適切な措置を講じるように整理し、通知したものである。

2-3 旅館業法上の民泊（旅館業法民泊）

1 旅館業の許可

住宅宿泊事業法の適用がなく、住宅等を活用して宿泊サービスを提供する「民泊サービス」については、これを反復継続して有償で行う場合には、国家戦略特区制度に基づき行われるものを除き、旅館業法の許可が必要である。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。）の許可を受けなければならない。

ただし、旅館・ホテル営業又は簡易宿所営業の許可を受けた者が、当該施設において下宿営業を営もうとする場合は、この限りでない（旅館業法第3条1項）。

したがって、民泊が「旅館業」の定義に当てはまる場合には、旅館業の許可が必要となる。旅館業の許可が必要な場合に無許可で営業した場合には、6ヶ月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられる（同法10条1号）。

なお、旅館業法の行為規制については、自治体の条例等により規制もあるので、旅館業の該当性については、必ず所管の自治体の保健所に確認することが必要である。

2 旅館業の定義

（1）定義

旅館業法（昭和23年法律第138号）において、旅館業とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であることとされている（同法2条2項）。

① 「宿泊料」

「宿泊料」とは、名目を問わず、実質的に寝具や部屋の使用料とみなされる、休憩料、寝具賃貸料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃などが含まれる。旅館業は、「宿泊料を受けることが要件とな

っており、宿泊料徴収しない場合は、旅館業法は適用されない。ネットマッチングビジネスでは、ホストは直接的にはゲストから使用料を受け取っているわけではない。そこで、「宿泊料」を受け取っていないから、ネットマッチング民泊は旅館業にはあたらないとして、この要件を無許可業者の主張の根拠の一つとする主張がある。しかし、ネットマッチングビジネスではその実質に着目して、ホストが受け取る料金は「宿泊料」と考えられている。

② 「宿泊」

「宿泊」とは、寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用することとされている。ネット喫茶は、寝具を提供していない、宿泊料も受けていないので、「旅館業」にはあたらない。他方、「寝具を使用して」としかなないので、使用する寝具をホストが提供しないで、ゲストが持参したりどこかで調達した場合でも、「宿泊」にあたるとされる。

③ 「人を宿泊させる営業」

③－１「営業」

「営業」とは「**不特定多数の人**」を対象として「**継続反復**」して事業としてなされる施設の提供をいう。したがって、インターネットで繰り返し不特定多数を集客して有料で部屋を貸すような場合は「営業」となる。他方、宿泊料を受け取ったとしても、友人から頼まれて泊めるような場合や、１回だけ頼まれて泊めるような場合は「営業」にあたらないから、旅館業の許可は不要ということになる。

③－２

「**人を宿泊させる営業**」：「宿泊」とは、寝具（ベッド、布団、毛布等）を使用して施設を利用することとされている。

（２）アパート等の貸室業と民泊

民泊と同様に部屋を有料で貸し出す事業に不動産賃貸業がある。しかし、家賃（賃貸料）を受け取る「賃貸業」と宿泊料を受け取る「旅館業」

は、その性質がまるで異なり、適用される法律も異なる。賃貸業には見解が示されていて、その基準は1ヶ月以上「住んでいる」ことである。また、厚生労働省の見解によるとアパート等の賃貸業と民泊の違いは以下2点で判断される。

- ① 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。
- ② 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。
→生活の本拠とする場合は、旅館業ではなく、不動産の賃貸業にあたる。なお、不動産賃貸業には、①国家戦略特区事業（一時的滞在）と②期間を1ヶ月以上とする賃貸マンション等（生活本拠型）がある。

3 旅館業の種別

旅館業法上、旅館業には、従来、ホテル営業と旅館営業と簡易宿所営業、下宿営業があり、施設・設備が洋式か和式かによりホテルと旅館が区別されていた。

しかし、平成30年1月の改正によりホテル営業と旅館営業は、1本化され、現在では、旅館業は①旅館・ホテル営業と②簡易宿所営業と③下宿営業の3つに分けられている。

旅館業法及び旅館業法施行令、施行規則、条例等により種別ごとに更に細かい要件が規定されている。なお、3つの種別のうち一般の民泊で利用されるのは、「簡易宿所営業」である。また、旅館・ホテル営業、簡易宿所の最短の営業宿泊期間は、1ヶ月未満となる。

他方、民泊に利用される「国家戦略特別区」では、旅館業法の適用が除外されるが、政令により最短の宿泊営業期間が2泊3日とされている。

なお、従来、政令上の最短宿泊日数は、6泊7日とされており、この店が特区民泊のデメリットとされていた。平成30年の改正により、政令上は、ハードルが下げられたが、条例による変更は可能であり、従来どおり6泊7日のままの自治体もあるので、注意が必要である。

（１）旅館・ホテル営業

施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。

（２）簡易宿所営業

- ① 宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの。
例えばベッドハウス、山小屋、スキー小屋、ユースホステルの他カプセルホテル等が該当する。簡易宿所営業は、旅館業法施行令で、客室の延床面積は、33 平方メートルとされる。
- ② 階層式寝台を有する場合は、上段と下段の間隔はおおむね 1 メートル以上であること
- ③ 適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。

※ただし、①については、平成 28 年 4 月 1 日施行の旅館業法施行令の改正により、「宿泊者が 10 人未満の場合は 1 人あたり 3.3 平方メートル」に緩和されている。

（３）下宿営業

施設を設け、**1 月以上の期間を単位とする宿泊料**を受けて人を宿泊させる営業。

4 簡易宿所民泊

(1) 施設の構造基準

簡易宿所営業の許可を取得するには、使用する施設について以下の構造基準を満たす必要がある。

旅館業法施行令第1条第3項（簡易宿所営業における構造設備基準）

- 一 客室の延床面積は、33平方メートル（宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3平方メートルに当該宿泊者の数を乗じて得た面積）以上であること。
- 二 階層式寝台を有する場合には、上段と下段の間隔は、おおむね1メートル以上であること。
- 三 適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。
- 四 当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる規模の入浴設備を有すること。
- 五 宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の洗面設備を有すること。
- 六 適当な数の便所を有すること。
- 七 その他都道府県が条例で定める構造設備の基準に適合すること。

(2) 簡易宿所に対する規制緩和

2016年4月1日、簡易宿所の民泊利用を促進するために、規制が緩和された。規制緩和の内容は、①許可要件の客室延べ床面積と②玄関帳場等フロント設置義務免除の2点である。

① 延床面積基準の緩和

旅館業法施行令では、簡易宿所では、客室の延床面積が1人当たり「3.3平方メートル以上」という面積基準があるが、2016年4月1日に、「宿泊者が10人未満の場合には、1人あたり3.3平方メートル」に緩和された。そこで、例えば、10平方メートルのワンルームマンションの場合、3人宿泊用の民泊施設として利用できることとなる（9.9平方メートル）。

② 玄関帳場等の設置義務の免除

次に、旅館業法では簡易宿所の玄関帳場（フロント）設置は、明記されていないが、厚生労働省から各自治体へ「通知（旅館業における衛生等管理要領（平成 12 年 12 月 5 日付け生衛発第 1811 号厚生省生活衛生局長通知「公衆浴場における衛生等管理要領等について」）という形で、「適当な規模の玄関、玄関帳場又はフロント及びこれに類する設備の設置を設けること。」とされていたところ、その通知を受けて、多くの自治体は条例で簡易宿所のフロント設置を義務付けていた。

しかし、2016 年 3 月 30 日付けの厚生労働省から各自治体に対する「通知（「旅館業法施行令の一部を改正する政令等の施行等について（平成 28 年 3 月 30 日付け生食発 0330 第 5 号厚生省生活衛生局長通知）」にて「適当な規模の玄関、玄関帳場又はフロント及びこれに類する設備を設けることが望ましいこと。」とされ、帳簿フロント設置義務の緩和が連絡された。

※「玄関帳場」又は「フロント」とは、旅館又はホテルの玄関に付設された会計帳簿等を記載する等のための設備をいう。

a 緩和内容の 1

従来、簡易宿所における玄関帳場等については、適当な規模の玄関帳場又はフロント及びこれに類する設備を設けることとされていたが、これが、「設けることが望ましい」ものとされた。

b 緩和内容の 2

宿泊者数を 10 人未満として申請がなされた設備であって、次の各号のいずれにも該当するときは、玄関帳場等の設備は設ける必要がないとされた。

イ) 玄関帳場等に代替する機能を有する設備を設けることその他善良の風俗の保持を図るための措置が講じられていること

ロ) 事故が発生したときその他の緊急時における迅速な対応のための体制が整備されていること

もっとも、この玄関帳場等の設置の義務の緩和は、厚生労働省からの各自治体への「通知」による要請にとどまるものであり、義務付けをするか否かの最終的判断は自治体に委ねられている点には変りがなく、玄関帳場の設置を義務付けている自治体も少なくない、のが現状である。

③ 複数の簡易宿所における共同の玄関帳場等の設置

「明日の日本を支える観光ビジョン」（平成 28 年 3 月 30 日明日の日本を支える観光ビジョン構想会議決定）に基づき、農山漁村を含めた地方に広く存在する古民家等を活用した魅力ある観光まちづくりを推進する方策等の検討等を行うため、平成 28 年 9 月 2 日付けで歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（以下「タスクフォース」という。）の開催が通知された。そして、これを受けて、旅館業の改正が提案され、複数の簡易宿所における共同の玄関帳場等の設置について下記のように通知がされた。

「簡易宿所営業における玄関帳場等の設置について」（平成 29 年 12 月 15 日付け生食発 1215 第 3 号厚生省大臣官房生活衛生・食品安全審議官通知）

1. 都道府県等が、条例で、簡易宿所営業の施設に対し玄関帳場等の設置を求めている場合において、

（１）一の営業者が複数の簡易宿所を運営するときに、一の玄関帳場等を設置して、それら複数の簡易宿所の玄関帳場等として機能させること。

（２）複数の簡易宿所の営業者が、共同して一の玄関帳場等を設置して、それら複数の簡易宿所の玄関帳場等として機能させることは、緊急時に適切に対応できる体制が整備されていれば差し支えないこと。

上記 1 の（２）にいう「緊急時に適切に対応できる体制」とは、宿泊客の緊急を要する状況に対し、その求めに応じて、通常おおむね 10 分程度で職員等が駆けつけることができる体制を想定しているものであること。

【旅館業法関連の規制緩和一覧】

① 旅館業法施行令の改正

簡易宿所営業の客室の延床面積に係わる基準（旅館業法施行令第 1 条第 3 項第 1 号）

改正前	33 平方メートル以上であること
改正後	33 平方メートル（法第 3 条第 1 項の許可の申請に当たって宿泊者の数を 10 人未満とする場合には、3.3 平方メートルに当該宿泊者の数を乗じて得た面積） 以上であること

② 旅館業における衛生等管理要領の改正

<施設設備>

	改正前	改正後
客室の幅員	客室の幅員は、2 m 以上を有すること。	客室の幅員は、2m 以上を有することが望ましいこと。
客室の床面積	1 客室の床面積は、おおむね 4.8 平米以上であること（7 平米以上が望ましいこと。）。ただし、宿泊者の数を 10 人未満として申請がなされた施設は除く。	1 客室の床面積は、おおむね 4.8 平米以上であること（7 平米以上が望ましいこと。）。ただし、宿泊者の数を 10 人未満として申請がなされた施設は除く。
玄関帳場等	適当な規模の玄関、玄関帳場又はフロント及びこれに類する設備を設けること。	その他「第 1 ホテル営業及び旅館営業の施設設備の基準」の 11（玄関帳場又はフロント）に準じて設けることが望ましいこと。ただし、宿泊者の数を 10 人未満として申請がなされた施設であって、次の各号のいずれにも該当するときは、これらの設備を設けることは要しないこと。

③ 施設についての換気、採光、照明、防湿及び清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置の基準

	改正前	改正後
寝台	簡易宿所営業については、寝台のないところの場合は、2.5 平米以上（3.3 平米以上が望ましいこと。）につき 1 人、寝台を有する場合は、3.0 平米以上につき 1 人、階層式寝台を有する場合は、おおむね 4.5 平米以上につき 1 人（寝台 2 層で 1 人とみなす。）とすること。	簡易宿所営業（宿泊者の数を 10 人未満として申請がなされた施設の場合）については、3.3 m ² 以上につき 1 人とする。簡易宿所営業業（宿泊者の数を 10 人以上として申請がなされた施設の場合）については、寝台のないところの場合は、2.5 平米以上（3.3 平米以上が望ましいこと。）につき 1 人、寝台を有する場合は、3.0 平米以上につき 1 人、階層式寝台を有する場合は、おおむね 4.5 平米以上につき 1 人（寝台 2 層で 1 人とみなす。）とすること。
	なし	簡易宿所営業のうち、宿泊者の数を 10 人未満として申請がなされた施設の場合については、公衆衛生上支障がないと認められる範囲で、この基準の一部を緩和し、若しくは適用しないことができるものとする。

(3) 旅館業許可手続

① 旅館業許可の手続の流れ（東京都）

旅館業法に基づく許可を受けるためには、民泊サービスを行う予定の施設（住宅）の所在する都道府県（保健所を設置する市、特別区を含む。）の保健所にて申請をする必要がある。

<事前相談>

申請場所・構造設備について、図面等を持参の上、窓口相談する。
なお、関係機関への相談も必要。



<申請手続き>

許可申請手続きには、許可申請書、見取図、配置図、配管図、手数料等が必要。



<施設の検査>

施設が完成したら、保健所の職員が、設備基準に適合しているかどうか等について検査する（施設完成時、検査済証により、建築基準法に適合した建築物であることを確認する）。



書類審査及び検査により基準に適合していることが確認されると、保健所長により許可される。許可されるまでは営業してはならない。

※事前相談 相談にあたっては、

- ・施設の所在地
- ・施設の図面
- ・建築基準法への適合状況
- ・消防法への適合状況
- ・マンション管理規約（民泊が禁止されていないかどうかなどの確認を求められることがある。）

※許可

許可申請に必要な書類を保健所の担当窓口へ提出する。申請が受理されると保健所から建築指導課や消防局、警察署、都道府県庁などの関係部署への照会が行なわれる。関係部署への照会が終了すると、申請した内容と相違ないか申請者立会いの下、保健所の調査員が現地調査を行なう。そして、現地調査でも問題なければ許可書が交付される。

※所用期間（東京都の場合）

旅館業の営業許可に関する標準処理期間は約 12 日間である。

※教育機関等に意見を照会する場合は 10 日間が加算される。

② 許可が得られない場合

以下の場合には許可を得られないことがある。

- ・施設が構造設備基準を満たさないとき
 - ・申請者が以下のいずれかに該当する場合
- 1 成年被後見人又は被保佐人
 - 2 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 3 禁錮以上の刑に処せられ、又は旅館業法若しくは旅館業法に基づく処分に違反して罰金以下の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過していない者
 - 4 旅館業の許可を取り消され、取消しの日から起算して3年を経過していない者

- 5 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から起算して5年を経過しない者
- 6 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記1から5の各号のいずれかに該当するもの
- 7 法人であって、その業務を行なう役員のうちに1号から5号までのいずれかに該当する者があるもの
- 8 暴力団員等がその事業の活動を支配するもの

- ・ 施設の設置場所が公衆衛生上不適当であるとき
- ・ 施設の設置場所が以下の施設の敷地の周囲おおむね 100mの区域内にあり、その設置によって清純な施設環境が著しく害されるおそれがある場合

- ① 学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、特別支援学校、高等専門学校など）
- ② 幼保連携型認定こども園
- ③ 児童福祉施設（助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センターなど）
- ④ 社会教育に関する施設（公民館、図書館、博物館など）で都道府県等の条例で定めるもの

(4) 添付書類

添付書類も許可条件と同様に各自治体によって異なるため、また、変更されることがあるため、実際に申請する場合には申請前に各自治体の保健所で確認することが必要である。

- ・登録事項証明書

- ・状況見取図（縮尺 3000 分の 1 程度で周囲 300m 区域内の状況を明記する。申請する物件の境から 100 m、150m の同心円等を記載して、同心円内に学校等がある場合は、物件の境から学校等までの直線距離を記載する。）

- ・配置図・平面図

敷地配置図（縮尺 200 分の 1 で作成する）

面積計算書 敷地、建築面積、ロビー客室、寝室等の申請書に記載した面積の計算書

外観を明らかにする図面（2 方向以上の立体図）

平面図 平面図は縮尺 100 分の 1 で以下の項目を記載する。

申請事項にかかる寸法

施設各部と各部屋の名称及び面積、面積計算の基礎となった寸法

客室、寝室の和洋の区別表示

客室内の寝室の区画及び床面積（内法面積）

寝室の採光窓の内法寸法と有効面積

寝室の定員

玄関、駐車場等からの利用客の経路（朱線で記入）

寝室のベッドの配置

ロビーのいすの配置等

- ・構造設備の仕様図等

どのように配置されているかを記載

空調、換気ダクト等配管系統図及び平面図

給排水配管系統図及び平面図

空調、換気関係及び給排水関係の機器リスト

換気扇のカatalog、ユニットバスの仕様図

共同風呂、循環ろ過器等の配管図

受水槽、高置水槽の仕様図等

- ・仕様承諾書等

土地や建物が他人の所有の場合、旅館施設として使用を承諾している旨の書類又は契約書の写し

- ・水質検査成績書

水道水以外の水を使用する場合、直近 3 か月以内の水質検査成績書の写し

- ・土地・建物登記簿謄本（登記記録）

- ・検査済証

建築確認申請書の通りに施工されていることが確認されると交付される「検査済証」の写し

(5) 衛生管理

営業にあたっては、寝具の交換や浴室の清掃などの衛生管理を適切に行うことが義務づけられている。

【一般的な衛生管理基準が設けられる項目】

- ・ 換気：換気用の開口部は常に開放すること 等
- ・ 採光、照明：条例で定める基準以上の照度を保つこと 等
- ・ 防湿：寝具は湿気を帯びないように保管すること 等
- ・ 清潔：寝具は宿泊者ごとに交換すること 等
- ・ その他宿泊者の衛生に必要な措置：一部屋あたりに条例で定める人数を超えて宿泊者を宿泊させないこと。 等

※衛生管理に関する具体的な基準は各自治体の条例により定められている。

(6) 宿泊者名簿

営業者は、旅館業の施設等に宿泊者の氏名、住所、職業その他の所定の事項を記載した宿泊者名簿を備えること。

都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。また、宿泊者が日本に住所を有しない外国人の場合は、国籍、旅券番号の記載が必要となる。宿泊者名簿は、作成の日から3年間保存しなければならない。

(7) 旅館業法の無許可営業者に対する指導（等）事例について

【事例1】指導に従わず、逮捕されたケース

外国人向けに宿泊施設を紹介するインターネットサイトで、宿泊者を募集し、無許可で自宅の一部で宿泊サービスを提供。

無許可営業であることに加え、旅館業法が定める基準も満たしていなかったため、営業者に対し保健所が繰り返し指導を実施するが、「シェアハウスであり、宿泊所ではない」と主張し、指導に従わず。住民から

の通報を受け警察が対応し、保健所に照会の上、旅館業法違反の容疑で逮捕。

【事例２】指導により、営業を取りやめさせたケース①

分譲マンション管理人から、マンションの１室の所有者が転貸して外国人を宿泊させており、指導してほしいとの相談が保健所に寄せられ、保健所が現地調査を実施。転貸を行っていた所有者に対し、旅館業法違反であることを説明したところ、所有者に違反の認識はなかったが、指導に従い、営業を取りやめ。

【事例３】指導により、営業を取りやめさせたケース②

旅館業者から、ビル内に外国人が出入りする部屋があり、旅館業法違反の疑いがあるとの通報があり、保健所が現地調査を実施。不特定の者を宿泊させていることが確認できたため、旅館業法違反であり中止するよう指導。事業者は、指導にしたがい、宿泊施設を紹介するインターネットサイトからの掲載削除の手続き中。

【事例４】指導により、営業を取りやめさせたケース③

インターネットＨＰにて確認できた施設について、不動産業者に照会した結果、大学名義で留学生用として契約している物件が登録されていたため、大学の事務局に対して旅館業法の趣旨等の説明を行ったところ、サイトの掲載情報は削除された。なお、留学生が大学の許可なく登録していたもの。

【事例５】指導により、営業許可に向けた指導を行っているケース①

インターネットＨＰにて確認できた施設について、所有者に確認したところ、過去に旅館として使用していた施設であり、改めて旅館業法の営業許可（簡易宿所を予定）を受けることとなった。なお現在、消防法関係の指導を受けているところであり、営業許可申請は未提出。

【事例６】指導により、営業許可に向けた指導を行っているケース②

インターネットＨＰにて、許可台帳に記録のない施設が営業している

ことを確認し、保健所が現地調査を実施した結果、旅館業法の許可が必要であると判断し、事業者に対しその旨を説明し、許可取得の指導を実施。現在、宿泊営業は行っておらず、許可取得に向けた指導を継続中。

※この他、営業者と連絡が取れないため、文書を送付する等対応継続中のケースがある。

(8) 民泊サービスと旅館業法に関するQ & Aについて

後 掲 資料1を参照のこと

2-4 国家戦略特別区域における旅館業法の特例（特区民泊）

1 国家戦略特区の概要

国家戦略特別区域会議が、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定の日以後は、外国人滞在施設経営事業を行おうとする者は、その事業が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に該当することについて都道府県知事の認定を受けることにより、当該事業については、**旅館業法の規定は適用しないこととされている。**

この事業は、「**国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業**」といわれる。「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」では、**外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する場合に旅館業法の適用が除外される（国家戦略特別区域法第13条関係）。**なお、この一定期間は、**3日から10日までの範囲内**において条例で定める期間以上とされている。

※当初は、政令上の宿泊日数の下限は、6泊7日であったが、2017年10月31日の政令の改定によって2泊3日とされた。ただし、自治体によっては、6泊7日のままにしている地域もある。

2 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の要件（政令で定める要件）

- ① 当該事業の用に供する施設であって賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるもの（以下単に「施設」という。）の所在地が国家戦略特別区域にあること。
 - ② 施設を使用させる期間が7日から10日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあっては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。
 - ③ 施設の各居室は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア 一居室の床面積は、25平方メートル以上であること。
ただし、施設の所在地を管轄する都道府県知事が、外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 - イ 出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。
 - ウ 出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。
 - エ 適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。
 - オ 台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。
 - カ 寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。
 - ④ 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。
 - ⑤ 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。
 - ⑥ 当該事業の一部が旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に該当するものであること。
- ※ 認定事業者が行う認定手続が政令で定める要件に該当しなくなると認めるときは、都道府県知事は認定を取り消すことが可能。

3 外国人滞在施設に対する規制

旅館業法の規制対象	
宿泊者名簿	法律上は宿泊者名簿の記載の義務はないが、通知により、滞在者名簿の記載を求めている
宿泊者の管理等	滞在者の自己管理に委ねられている通知により、事前に近隣住民に説明し、理解を得るよう努めることとしている
衛生管理	事業者は施設の使用の開始時に清潔な居室を提供する義務があるが、使用中における居室の衛生管理は滞在者の自己管理に委ねられている
行政による立入検査	行政による立入検査はできないが、認定の取消事由への該当性判断を目的とするものであれば条例により規定することが可能

4 外国人滞在施設経営事業に関する通知及び改正省令

特区民泊は、一般の住宅を「貸しやすく」するための制度であるから、認定基準が緩和されている。国家戦略特別区外国人滞在施設経営事業を円滑に進めるため、関係自治体からの要望等を踏まえ、**テロ対策・感染症防止の観点や近隣住民とのトラブル防止の観点**から、以下の内容を盛り込んだ通知が2015年7月31日に発出されている。また、以下の内容の改正省令が9月15日に公布・施行されている。

<通知のポイント>

- ① 滞在者名簿等
滞在者名簿の備付け、旅券の呈示を求め写しを保存、対面等により本人確認を実施、旅券の呈示拒否等は警察に通報 等
- ② 立入調査
事業認定の取消事由の該当性判断のためであれば条例で規定可能
- ③ 近隣住民の不安を除去するための措置
近隣住民に事前に説明、苦情窓口を設置し対応、滞在者へ廃棄物処理方法を説明 等
- ④ 事業認定の取消
③が講じられない結果、滞在者の平穏な滞在に支障が生じるに至った場合などは事業認定を取り消し得ること

<改正省令のポイント>

- ① 事業認定の申請時に、添付書類として「滞在者名簿の様式」を提出させるとともに、申請書の記載事項に「外国人であることを確認する方法」を明記。

5 特区民泊の実施状況（平成 30 年 1 月 25 日 「国家戦略特区特区民泊について」内閣府地方創生推進事務局より引用）

平成 25 年 12 月 国家戦略特区法・公布（「旅館業法の特例」を措置）

平成 26 年 3 月 国家戦略特区法施行令・公布

（滞在日数の下限（7～10 日）を条例で定めること等を規定）

平成 28 年 10 月 国家戦略特区法施行令・公布

（滞在日数の下限（3～10 日）を条例で定めること等を規定）

<大田区>

平成 27 年 10 月 20 日 区域計画認定

同 年 12 月 7 日 関連条例制定

平成 28 年 1 月 25 日 東京都都市再生分科会

（関連規則・ガイドライン決定）

同 年 1 月 29 日 事業者受付開始

同 年 2 月 12 日 事業開始（2 件認定）

（12 月 28 日時点）

・ 認定 50 施設 264 居室（申請 58 施設 272 室）

<大阪府>

平成 27 年 10 月 27 日 関連条例制定

12 月 15 日 区域計画認定

（※住居専用地域においても事業実施可能な 5 自治体を含む、
33 自治体で実施）

平成 28 年 4 月 1 日 事業者受付開始

5 月 19 日 池田市を、上記計画に追加

12 月 20 日 条例改正（2 泊 3 日）

平成 29 年 12 月 15 日 柏原市の市街化区域での適用地域
拡大を上記計画に追加

<大阪市>

平成 28 年 1 月 15 日 関連条例制定

4 月 13 日 区域計画認定

10 月 31 日 事業者受付開始

12 月 13 日 条例改正（2 泊 3 日）

（12 月 28 日時点）

- ・ 認定 430 施設 1212 居室（申請 500 施設 1404 室）

<北九州市>

平成 28 年 10 月 4 日 区域計画認定

同 年 12 月 9 日 関連条例制定（2 泊 3 日）

平成 29 年 1 月 30 日 事業受付開始

（12 月 28 日時点）

- ・ 認定 1 施設 1 居室（申請 1 施設 1 室）
- ・ 1 事業者（うち個人 0 人）

<新潟市>

平成 29 年 5 月 22 日 区域計画認定

同 年 7 月 3 日 関連条例制定（2 泊 3 日）

<千葉市>

平成 29 年 9 月 20 日 関連条例制定（2 泊 3 日）

同 年 12 月 15 日 区域計画認定

※特区とは

ここでの特区の正式名称は、「国家戦略特別区域」という。

国家戦略特区は、当該区域において、高度な技術に関する研究開発若しくはその成果を活用した製品の開発若しくは生産若しくは役務の開発若しくは提供に関する事業その他の産業の国際競争力の強化に資する事業又は国際的な経済活動に関連する居住者、来訪者若しくは滞在者を増加させるための市街地の整備に関する事業その他の国際的な経済活動の拠点の形成に資する事業を実施することにより、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展に相当程度寄与することが見込まれる区域として政令で定める（国家戦略特別区域法2条）。

長期にわたる経済の低迷から脱するためには、民間の投資を引き出すことが必要であることを前提に、投資先で民間の創意と工夫が十分に発揮できるように、規制緩和・制度改革等を実施できるようにしたのが、国家戦略特区である。

平成 25 年 6 月 14 日の「再興戦略－JAPAN is BACK－」（閣議決定）において、内閣総理大臣主導で、国の成長戦略を実現するため、大胆な規制改革等を実行するための突破口として創設された。

2－5 農林漁業体験民宿業（農家民宿）

1 農山漁村余暇法の概要

近年、農林漁業体験活動を通じて農山漁村の人・もの・情報と深く触れ合うことが注目されてきており、都市住民が余暇を利用して農村に滞在し行う農作業体験等の活動を促進し、農村滞在型余暇活動に資するための機能の整備を促進するための措置、農林漁業体験民宿業の登録制度の実施を目的として、平成 6 年に「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」（「農山漁村余暇法」）が制定された。その後、農林漁業体験民宿業者の登録制度の一層の活用を図ることなどを目的として、平成 17 年 6 月に法律が改正され、平成 17 年 12 月から施行されている。なお、食事を提供する場合には、飲食店営業の許可が必要である。

2 農林漁業体験民宿業登録

農山漁村余暇法は、参入規制を緩和するために、平成 15 年に農家民宿を行う場合の旅館業法上の面積要件が撤廃されている。

農家民宿とは、同法によれば、農林漁業者が施設を設けて人を宿泊させ、農林水産省令で定める農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務を提供する営業のことをいう。

→そこで、いわゆる「民宿」は、旅館業法上の「簡易宿所」に当たる。法令では、簡易宿所では 33 m²以上の客室面積が必要とされるが、農山漁村余暇法は、登録農家についてはこの要件を撤廃している。したがって、登録業者が「簡易宿所」の民宿を開業する場合、33 m²に満たない客室面積でも簡易宿所営業の許可を得ることが可能である。

そのため、客室延床面積が 33 m²未満の小規模な農家民宿は、一般の民宿に比べて開業しやすくなっている。

農山漁村地域には、ホテル、旅館、ペンション、民宿、キャンプ場など、宿泊のできる場所が多く存在するが、農林漁業体験活動を通じて農山漁村の人・もの・情報と深く触れ合うことができる農林漁業体験民宿は、都市と農山漁村の人々を結ぶ架け橋として、重要な役割が期待されている。

2-6 イベント民泊

1 イベント民泊の規制緩和

各種のイベント開催時に『宿泊施設』が不足することがある。そのため、イベント開催時には、民泊のニーズが高くなる。このようなイベント開催時の民泊は、「イベント民泊」といわれる。

イベント民泊に対応するために、従来、旅館業営業の許可の基準が緩和される制度があった。しかし、規制改革実施計画の 1 つとして『民泊』の規制緩和を受けて、平成 27 年 6 月 30 日の閣議決定により、イベント開催時には一定の許可自体が不要であることが示された。そして、その閣議決定を受けて、平成 27 年 7 月 1 日に、イベント民泊について厚労

省の『事務連絡』で『旅館業許可不要』の扱いが示されており、9月には事務連絡で疑問への回答＝補足的な説明が示された。そして、イベント民泊の有用性に着目しつつ、自宅提供者・宿泊者・近隣住民間のトラブル防止の観点や、衛生面、治安面に関する事故予防の観点から配慮しつつ、イベント民泊を積極的かつ円滑に実施できるように、イベント民泊を実施する自治体において行うべき手続の内容・手順や、留意すべき事項等を取りまとめたものとして、「イベント民泊ガイドライン」が作成されて、平成28年4月1日に観光庁観光産業課厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生・食品安全部生活衛生課名で発出された。

○平成27年7月1日付事務連絡（抜粋）

イベント開催時の旅館業法上の取扱いについては、「反復継続」に当たる場合には、旅館業法施行規則第5条第1項第3号による特例の対象として取り扱うこととなるが、年1回（2～3日程度）のイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いものについては「反復継続」するものではなく、「業」に当たらない。

なお、自治体の要請等に基づき、公共性が高いことを要件とする考え方であることから、開催地周辺の宿泊施設が不足することの確認や反復継続して行われていないことが確認できるよう、自宅提供者の把握を行うことなどが求められる。

イベント民泊の詳細については、資料2の「イベント民泊ガイドライン」を参照のこと

2 イベント民泊の実例 福岡市

2015年12月17日から19日にかけて行われる男性アイドルグループのコンサートと同月26日、27日に行われるアーティストのコンサート実施に際して、これらのコンサート期間に宿泊先を補う手段として「民泊」を解禁し、受け入れ先を募った。福岡市は近年、中国をはじめとする外国人旅行客の増加で宿泊施設が不足気味であったため、宿泊施設の不足が予想されるためであった。

ところが、この対応を福岡市のサイトで告知し受付を始めたのが 12 月 10 日で、アイドルコンサートの 1 週間前、アーティストのコンサート前 18 日位と告知から締め切りまでの受付期間が短いものであったため、結果として近隣住民の理解などの福岡市が定めた要件を満たして「民泊」受け入れ先とできたのは 13 軒にとどまった。なお、予約に関しては Airbnb などの仲介業者に委ねていた。

一方で福岡市には約 200 件の問い合わせがあり、「民泊」に対する注目度が高いことを示している。

この事例では、告知から受付までの期間が短く、受け入れ準備を整えて申請に至るまでの時間が少なかったため、受入ができたのが 13 軒と少なかったが、もっと募集期間を長くとり住民理解を深めていけば、住民の不安等を緩和でき、対応できる住宅が増えることも十分可能性がある。

第 3 章

民泊の施設にかかる法令
(民泊にかかる法令Ⅱ)

第3章 民泊の施設にかかる法令（民泊にかかる法令Ⅱ）

3-1 建築基準法

1 民泊と建築基準法

建築基準法は、建築物の敷地・構造・設備及び用途に関する最低限の基準を定め、国民の生命・健康及び財産の保護を図る法律である。

民泊と建築基準法との関係では、①用途地域制限、②防火・避難に係る構造設備基準との関係が問題となる。

2 用途地域規制

（１）用途地域とは

用途地域とは、良好な市街地環境の形成や都市における住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として都市計画法で定められた12種の地域のことをいう。建築基準法で建物の「用途」を定めて、都市計画法でこういった地域にどのような用途の建物を建てることができるかを定めた12種類の「用途地域」が定められている。

用途地域が指定されると、用途地域ごとに建築物等の用途が規制される。用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールが定められている。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっている。なお、市街化区域には必ず用途地域が定められる。市街化調整区域には、原則として用途地域は定められない。

ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合や、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地が可能である。

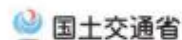
(2) 用途地域の種類

第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域  道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(出展：国土交通省都市局 都市計画課 HP「みんなで進めるまちづくりの話」)

3 用途地域による主な建築物の用途制限

用途地域による建築物の用途制限(例)



各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次の表に示すような制限が行われる。
ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合や、特定行政庁が、個別に、当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地可能。

○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、⑤：▲、▲▲：階数などの制限あり		第一種住居地域	第二種住居地域	第三種住居地域	第一種中高層住居地域	第二種中高層住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途指定のない区域	備考
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×	○	▲2,500㎡以下
住宅、共同住宅、寄居舎等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以内
公共施設等 学校・学	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公会堂等、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店や、理髪店、建築資材等のサービス店舗等に照る。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	④	○	②：①に加えて、物販店舗や、銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス店舗等に照る。2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	④	○	③：2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	○	④：物販店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	④	○	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	

注：第二種住居地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない区域については、大規模集客施設の床面積の合計が10,000㎡以内でなければならない。
※：市街化調整区域を除く。

2

「住宅・共同住宅」は、工業専用地域を除く用途地域に建てることのできる。これに対して、「ホテル又は旅館」が建てられるのは、第一種住居地域（但し床面積が3,000㎡以下に限る）、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の6つである。

4 用途地域規制と旅館業法民泊

民泊は、一戸建てかマンションの一部もしくは全棟を利用することが多い。居住用の一戸建ての用途は「住宅」であり、マンションは「共同住宅」となる。他方、旅館業法に基づく民泊の用途は「ホテル又は旅館」となる。したがって、住居用の部屋は、住宅宿泊事業民泊には利用できるが、旅館業法民泊に利用する場合は原則として用途変更の手続きが必要

要ということになる。

そして、「ホテル又は旅館」を建てることができない用途地域内では、旅館業民泊はできないことになる。

他方、住宅宿泊事業民泊は、建築基準法上は「住宅」が建築できる用途地域であれば民泊ができるはずであるが、自治体の条例により住宅を民泊に利用することに対して制限されている場合がある。

なお、建築基準法では「共同住宅」は、特殊建築物として新築、増改築、大規模修繕、用途変更等の工事をする場合には、工事着手前に当該建築計画が建築基準法に適合するか否かについて、「建築確認」を受けなければならない、建築確認を受けなければ建築工事ができないこととなっている。ただし、用途変更に供する部分が建物全体で 100 平方メートル未満であれば、原則として「建築確認」は不要とされている。（ただし、「用途変更確認申請」は必要である）

用途	建築可能な用途地域	適合する民泊
「住宅」「共同住宅」	工業専用地域以外	住宅宿泊事業民泊
「ホテル又は旅館」	第一種住居地域（但し床面積が 3,000 m ² 以下に限る）、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域	簡易宿所（旅館業）民泊

5 防火・避難に係る主な構造設備基準

建築基準法では、防火等に関して、（１）個々の建築物に対する用途、規模に応じた防火・避難に関する規定と（２）地域に対する防火規制（防火地域制）の規定がある。ここでは、（１）についての概要を説明する。

（１）の防火・避難に係る構造設備基準は、建築物の用途、規模（広さ、高さ）等ごとに基準が規定されている。民泊に利用する施設との関係では、建築基準法上の用途としては、① 1 戸

建住宅、②共同住宅、③ホテル・旅館が想定される。

＜ホテル・旅館＞

- ① 3階建以上又は2階の部分のうち旅館等の用途に供する部分の合計が300㎡以上の場合は、耐火建築物等とすること
- ② 旅館等の用途に供する部分の居室の床面積の合計が200㎡を超える階における廊下の幅は、両側居室の場合1.6m、片側居室の場合1.2mとすること
- ③ 主要構造部が準耐火物又は不燃材料の場合は、居室から直通階段までの距離は50m以下、その他の場合は30m以下とすること
- ④ 主要構造物が準耐火物構造又は不燃材料の場合は宿泊室200㎡超の階に、その他の場合は宿泊室100㎡超の階に、2以上の直通階段を設置すること
- ⑤ 5階以上の階に避難階段を設置すること
- ⑥ 延面積500㎡超の場合、排煙設備を設置すること
- ⑦ 居室及び避難経路（廊下、階段等）に非常用の照明装置を設置すること
- ⑧ 旅館等の用途に供される床面積が200㎡以上の場合、居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料等とすること
- ⑨ 防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達するようにすること

（注）居室：居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室

（注）主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くもの

	ホテル・旅館	
	(2階・200㎡未満)	
界壁・間仕切壁 (法第18条、令第11条)	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する ※ スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用防災警報器を設置等した場合について緩和。	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する (戸建住宅は適用なし) ※ スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用防災警報器を設置等した場合について緩和。
用途による耐火建築物等要求 (法第27条)	① 3階建以上の場合 ② 2階の部分の床面積 [※] の合計が300㎡以上の場合	○ 適用なし
廊下の幅 (法第19条、令第19条)	○ 居室の床面積 [※] の合計が200㎡を超える階の場合 (1) 中廊下→1.6m以上 (2) 片廊下→1.2m以上	○ 適用なし
居室から直通階段までの距離 (法第25条、令第10条)	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、50m以下 ② その他の場合、30m以下	○ ほぼ適用なし
2以上の直通階段 (法第18条、令第11条)	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、宿泊室の床面積の合計が200㎡超の階 ② その他の場合は、宿泊室の床面積の合計が100㎡超の階	○ ほぼ適用なし
避難階段の設置 (法第25条、令第10条)	○ 5階以上の階	○ 適用なし
排煙設備の設置 (法第18条、令第11条の2)	○ 延べ面積500㎡超	○ 適用なし
非常用照明装置の設置 (法第25条、令第10条の4)	① 居室 ② 避難経路 ※ 避難階の居室等で、屋外への出口に至る歩行距離が30m以下(避難階の直上階・直下階の場合は、20m以下)のものは対象外。	○ ほぼ適用なし
内装制限 (法第18条の2、令第12条の4、令第12条の5)	① 居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料等とする (1) 耐火建築物の場合 → 3階以上の床面積 [※] が300㎡以上 (2) 準耐火建築物の場合 → 2階の床面積 [※] が300㎡以上 (3) その他の場合 → 床面積 [※] が200㎡以上 ※ 100㎡以内毎に防火区画されている場合は対象外。 ② 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする (住宅の場合、最上階は適用除外)	○ 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする (住宅の場合、最上階は適用除外)
屋内階段の寸法 (法第18条、令第10条)	○ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合等 (1) 階段及びその踊場の幅:120cm以上 (2) けあげ:20cm以下 踏面:24cm以上【勾配 40°】 ○ 上記以外の場合 (1) 階段及びその踊場の幅:75cm以上 (2) けあげ:22cm以下 踏面:21cm以上【勾配 46°】	(1) 階段及びその踊場の幅:75cm以上 (2) けあげ:22cm以下 踏面:21cm以上【勾配 46°】 (住宅内階段は けあげ:23cm以下 踏面:15cm以上【勾配 57°】)

※平：共同住宅と「ホテル・旅館」で異なる基準

青字：「戸建住宅」と「ホテル・旅館(2階・200㎡未満)」で異なる基準

※：当該用途に供する部分の床面積

(出展：国土交通省住宅局 配布資料4-4)

※2階以下・200㎡未満の規模の戸建住宅をホテル・旅館とする場合、通常、住宅用防災警報器などの設置で対応可能となるよう規制が緩和されている。その他には最上階における火気使用室の内装制限、屋内階段の寸法の規制が異なる。

※共同住宅をホテル・旅館とする場合、通常、居室への非常用照明装置や住宅用防災警報器などの設置で対応可能となるよう規制が緩和されている。その他には最上階における火気使用室の内装制限の規制が異なる。

3-2 消防法

消防法は、火災を予防し警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災または地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もって安寧秩

序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的とする（同法1条）法律である。

消防法（消防法施行令）では、建物の種別ごとに設置すべき消防用設備等を定めている。

1 住宅の一部を民泊に使用するために必要な消防設備

消防法上は民泊だからという理由での特別扱いはない。したがって、現状では旅館業法民泊は「ホテル・旅館」と同じ消防設備基準で扱われる。（消防法施行令別表1、5項イ）

住宅宿泊事業法の届出住宅については、原則として「旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの）又はその部分として取り扱うものとされる。

ただし、本人同居型で、宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室をいう。）の床面積の合計が50平方メートル以下の場合には、「寄宿舎、下宿又は共同住宅」として取り扱うものとされる。

➤ 民泊部分が小さければ、新たな規制はかからない。



図1 民泊部分が建物全体の半分未満で50㎡以下である場合
⇒ 建物全体が一般住宅として取り扱われる

○消防用設備等の設置は不要。

（ただし、全ての住宅に設置義務がある住宅用火災警報器は設置が必要。）

➤ 民泊部分が大きい場合、新たに設置が必要となる設備は、消火器、自動火災報知設備、誘導灯が想定されるが、消火器は建物の延べ面積が150㎡未満の場合は不要であり、自動火災報知設備も、建物の延べ面積が300㎡未満の場合は民泊部分のみに設置すれば足りる。

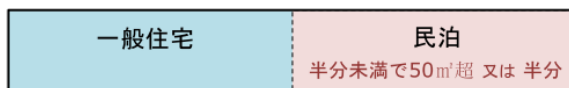


図2 民泊部分が建物全体の半分未満で50㎡超又は建物全体の半分の場合
⇒ 建物全体が用途が混在する防火対象物として取り扱われる

○必要となる消防用設備等

①消火器…民泊部分の床面積が150㎡以上の場合

②自動火災報知設備…民泊部分のみ※（注1）

③誘導灯…全て（注2）

※ 建物全体の延べ面積が300㎡以上の場合、建物全体に自動火災報知設備の設置が必要となる。



図3 民泊部分が建物全体の半分よりも大きい場合
⇒ 建物全体が宿泊施設として取り扱われる

○必要となる消防用設備等

①消火器…建物の延べ面積が150㎡以上の場合

②自動火災報知設備…全て（注1）

③誘導灯…全て（注2）

注1 既存の建物であっても無線方式の導入により簡便な追加工事で対応可能

注2 農家民宿等については、一定の条件を満たす場合は設置不要。また一定の面積以下の居室の出入口には設置不要

参考1 ホテル、簡易宿所等に設置すべき消防用設備等

○消火器 - 150㎡以上の場合 ○自動火災報知設備 - 全て ○誘導灯 - 全て（上記注2の緩和規定の適用有）

参考2 宿泊施設として取り扱われる部分のカーテン、じゅうたん等は防災物品とすることが必要

＜一般住宅の一部を民泊として活用する場合＞

① 民泊部分が建物全体の半分未満で 50 ㎡以下である場合

この場合は建物全体が一般住宅として取り扱われるため、新たな消防用設備等の設置は原則不要になる。ただし、全ての住宅に設置義務がある住宅用火災警報器は設置が必要である。

→新たに自己の住宅を民泊用に貸し出す場合、民泊に使用する部分を半分未満で 50 ㎡に抑えることを検討する余地がある。

② 民泊部分が建物全体の半分または半分未満で 50 ㎡超

この場合は建物全体が用途の混在する防火対象物として扱われる。新たに設置が必要となるのは、以下の設備を新たに設置する必要がある。

1. 消火器（民泊部分の床面積が 150 ㎡以上の場合）
2. 自動火災報知設備（民泊部分のみ）
3. 誘導灯（建物全体）

なお、建物全体の延べ床面積が 300 ㎡以上の場合は、建物全体に自動火災報知設備の設置が必要となる。自動火災報知設備の設置というとハードルが高そうに感じるが、既存の建物には無線方式で導入すれば簡便な追加工事で対応が可能である。

③ 民泊部分が建物全体の半分よりも大きい場合

この場合は建物全体が宿泊施設（ホテル・旅館）として取り扱われる。住居部分も含めて宿泊施設としての扱いを受ける点に注意が必要。

以下の設備を新たに設置する必要がある。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 消火器（建物の延べ面積が 150 ㎡以上の場合）2. 自動火災報知設備（全て）3. 誘導灯（全て） |
|--|

また、建物の中のカーテン、じゅうたん等は防災物品とすることが必要となる。

＜共同住宅の一部を民泊として活用する場合＞

分譲マンションや団地などの共同住宅で民泊を行う場合、元々共同住宅に設置すべき消防設備等と「旅館・ホテル」に設置する消防設備と共通のものもあり、元々マンションに設置されている消防設備等であれば新たに設置する必要はない。設置が想定されるのは、以下の消防設備等である。

1. 自動火災報知設備
2. 誘導灯

消火器については、共同住宅と旅館・ホテル等の設置基準が同一であるため、新たに準備する必要はない。また、民泊部分のカーテン、じゅうたん等は防災物品とすることが必要である。ただし、元々高さ 31m 超の建築物の場合は防災物品が必要なため、新たな規制はかからない。

① 延べ床面積が 500 m²以上の場合

この場合は、民泊の有無によらず建物全体に自動火災報知設備が必要になるため、新たに準備する必要はない。

誘導灯については、新たに廊下や階段等の共有部分に設置すれば足りる。避難口までの歩行距離や視認性等の一定の条件を満たせば設置は不要となる。

② 延べ床面積が 300 m²以上 500 m²未満の場合

この場合、民泊での使用部分の床面積が建物全体の 1 割を超えると、建物全体に自動火災報知設備の設置が必要になる。

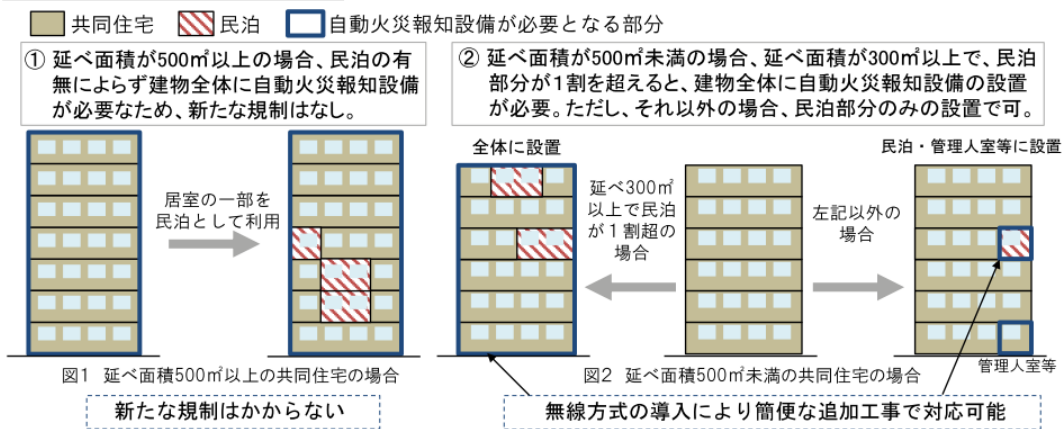
共同住宅の場合でも、自動火災報知設備は無線方式の導入により簡便な追加工事で対応が可能である。誘導灯の設置については 500 m²以上の場合と異ならない。

③ 延べ床面積が 300 m²未満または 500 m²未満で民泊使用部分が 1 割を越えない場合この場合の自動火災報知設備は民泊をしている部屋と管理員室等へ設置する必要がある。誘導灯の設置については 500 m²以上の場合と異ならない。

➤ 新たに設置が必要となる設備は、自動火災報知設備及び誘導灯が想定される。なお、消火器については、共同住宅と旅館・ホテル等の設置基準が同一であるため、新たな規制はかからない。

- 延べ面積が500㎡以上の共同住宅には自動火災報知設備を設置する義務があるため、新たな規制はかからない。また、延べ面積が500㎡未満の共同住宅にあっては自動火災報知設備を図2のように設置する必要があるが、既存の建物であっても無線方式のものを用いることにより簡便な追加工事により対応可能である。
- 誘導灯については、新たに廊下、階段等の共有部分に設置すれば足りる。さらに、避難口までの歩行距離や視認性等の一定の条件を満たせば設置は不要となる。

【参考】自動火災報知設備の取扱い



参考1 ホテル、簡易宿所等に設置すべき消防用設備等

○ 消火器 - 150㎡以上の場合 ○ 自動火災報知設備 - 全て ○ 誘導灯 - 全て(前頁注2の緩和規定の適用有)

参考2 民泊部分のカーテン、じゅうたん等は防災物品とすることが必要(高さ31m超の建築物では防災物品が必要なため、新たな規制はかからない) 2

(出展：総務省消防庁 配布資料「住宅の一部を民泊として活用する場合に想定される消防用設備等について 資料4-5」)

消火器 消火器(しょうかき)とは、初期の火災を消すための可搬式または半固定式の消防用設備。消火器は冷却作用、窒息作用、抑制作用の応用により消火する。

自動火災報知設備 感知器を用いて火災により発生する熱や煙を自動的に検知し、受信機、音響装置(ベル)を鳴動させて建物内に報知することにより、避難と初期消火活動を促す設備である。受信機は警報を発し、火災地区を表示し地区ベルなどを鳴動させ建物内にいる人に火災の発生を知らせる。受信機・発信機・中継器・表示灯・地区音響装置・感知器から構成される。

誘導灯 誘導灯とは、避難口と呼ばれる「直接屋外に避難できる扉」や、避難口に通じる通路に設置する、標識を内蔵した箱型照明器具。建物から避難できる方向を示したピクトグラム、ピクトグラムを照らす照明器具、バッテリーを内蔵している。

防災物品 防災対象物品又はその材料で、防災性能を有するもの。防災対象物品は、火災が発生した際、被害が大きくなることが予想される高層建築物、地下街又はホテル、病院、百貨店、劇場等において使用されるカーテン、布製ブラインド、暗幕、じゅうたん等の床敷物、展示用合板、どん帳、工事用シート等、消防法で定める基準以上の防災性能を有するものでなければならないとされている物品のこと。

なお、消防設備の設置については、消防署によっても取り扱いが異なることがあるため、消防設備に関して不明な場合は、近隣の消防本部へ相談するのが望ましい。

2 消防設備等の設置義務

消火器具	延べ面積が 150 m ² 以上の場合
屋内消火栓設備	延べ面積が 700 m ² 以上の場合
スプリンクラー設備	平屋建て以外で総務省令で定める部分以外の床面積が 6,000 m ² 以上又は、11 階建以上の場合
自動火災報知設備	規模によらず全て
ガス漏れ火災警報設備	地階の床面積が合計 1,000 m ² 以上の場合
漏電火災警報器	間柱、根太、天井野縁又は下地に不燃・準不燃以外の構造を採用したラスモルタル造りで、延面積が 150 m ² 以上又は契約電流容量が 50A を超える場合
消防機関へ通報する火災報知設備	延面積が 500 m ² 以上の場合
非常警報設備	収容人員 20 人以上の場合
避難器具	収容人員 30 人以上の階（2 階以上の階又は地階）
誘導灯（避難口誘導灯、通路誘導灯、誘導標識）	規模によらず全て
防災規制（カーテン、じゅうたん等）	規模によらず全て
防火管理者	収容人員 30 人以上の場合

3-3 建物の区分所有等に関する法律（建物区分所有法）

1 マンションの形態

最近のビジネス民泊では、マンションの一室が民泊の宿泊施設として利用されることが多い。世間でいうマンションには、大きく分けて、①賃貸マンションと②分譲マンションがある。

（１）賃貸マンション

賃貸マンションは、建物全体を一人若しくは共有者が所有しており、各住戸部分の居住者は、その所有者と住戸部分について賃貸借契約を締結し、借主となる。民法では、借主による無断転貸（転貸）は禁止されており、賃貸人の承諾なくして転貸した場合は、賃貸借契約の解除原因となる。また、損害が発生している場合には債務不履行責任として侵害賠償責任を負う。

（２）分譲マンション

分譲マンションは、各戸の居住者はその居住部分に対しての所有者（区分所有者）となる関係になる。本来、所有者であれば所有物を自由に利用、処分できるはずであるが、分譲マンション等には、建物区分所有法という法律が適用され、利用等が制限される場合がある。

2 建物区分所有法と民泊

（１）分譲マンションの管理

事務所、店舗、分譲マンションの一室のように、一棟の建物の一部を独立した所有権の対象となる場合に適用されるのが建物区分所有法で、その建物全体を区分所有建物という。

建物区分所有法は、主に区分所有建物についての「管理」と「権利関係」について規定している。そして、建物区分所有法が予定している管理は、各住戸部分（専有部分という）の所有者（区分所有者という）からなる管理を目的とする団体（管理組合という）により、集会決議と規

約（管理規約）というルールに則った管理である。

区分所有建物には、階段室、エレベーター、玄関エントランス、廊下、外壁等の専有部分以外の建物の部分や設備、配管本管等、専有部分に属しない建物の附属物がある。これらを「共有部分」というが、基本的に管理組合による管理の対象は、この「共用部分」である。各住戸部分にあたる「専有部分」の管理は、持ち主である区分所有者の権利と義務により管理することとなる。

なお、この管理組合という団体は、区分所有者が2人以上となれば、法律上当然に成立する団体である（区分所有法3条）。

（2）専有部分の用途規制

各住戸部分である専有部分は、管理組合による管理の対象ではないから、本来は自由に利用できるはずである。しかし、区分所有建物は価値観も生活様式も異なる複数の者が、一つの建物に居住するという特質を有することから、区分所有者の権利は、区分所有者間や居住者間の利害関係を調整する観点からの規制を受けることが認められている（同法6条、30条1項）。

専有部分に対する主要な規制方法が、規約による用途制限である。規約によって、専有部分の用途と用法を制限することは、実務上もよくある。

（3）規約の設定手続

規約の設定、変更または廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。」（区分所有法第31条第1項）

（4）マンション標準管理規約

規約（管理規約）のひな型として国土交通省が作成したものが、マンション標準管理規約である。ひな型にすぎないので、法的拘束力はないが、管理組合や管理会社が規約を作成する際に参考にすることも多く、

実務上は、少なからず影響力を有している。

2017年8月29日、住宅宿泊事業法の施行を控え、マンション標準管理規約が改定され、民泊を認める規約例と民泊を認めない規約例が盛り込まれた。

マンション標準管理規約には、単棟型、複合用途型、団地型の3つの形態があり、それぞれには、規約本文のほか、適宜、コメントが付されている。民泊に関する規約例は、3つの形態すべてに盛り込まれているが、ここでは、単棟型について民泊関連部分を確認しておく。

＜マンション標準管理規約単棟型＞

【本文】

第4章 用法

〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じ、次のように規定〕

（ア）住宅宿泊事業を可能とする場合

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

（イ）住宅宿泊事業を禁止する場合

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

【コメント】

第 12 条関係

① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

② 住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業については、第2項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。

さらに、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

③ マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。

多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられているというマンションの特性に鑑みれば、個別のマンションの事情によっては、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である等のいわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするケースも考えられる。

いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合の例

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合又は同じ建物内にある場合に限る。）に使用することができる。

さらに、個別のマンションの事情によっては、このようないわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において宿泊させる場合（いわゆる家主同居型）に限り可能とするケースも考えられる。

いわゆる家主同居型のみ可能とする場合の例

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業（同法第11条第1項2号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第2条第5項の届出住宅が同一の場合に限る。）に使用することができる。

④ 新規分譲時の原始規約等において、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。

住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

⑤ （イ）の場合において、住宅宿泊事業の実施そのものだけでなく、さらに、その前段階の広告掲載等をも禁止する旨を明確に規定するため、「区分所有者は、前2項に違反する用途を使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

⑥ 暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられる。

（５）規約違反等の民泊の対応策

a) 規約による専有部分に対する用途制限がある場合

上記のように、専有部分に対して住宅用途に限る等の規約の規定がある場合、住戸部分を民泊施設に利用することはできない。

b) 規約による用途制限がない場合

区分所有法では、区分所有に対する一般的な義務として「共同利益違反行為」の禁止が課されている。すなわち、「区分所有者は、建物の保存行為に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」（同法６条１項）。

「共同利益」に違反する行為にあたるかどうかは、一般的には「当該行為の必要性の程度、これによって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度の諸事情を比較考慮して決められるものと考えられているが、民泊との関係でいえば、他の居住者の居住の平穩を害し、それが「生活上の共同の利益に違反する迷惑行為」になるかどうかが問題となる。

c) 「共同利益」に違反する行為に該当する場合、管理組合又は管理組合法人は、以下の措置をとることができる。

<義務違反者に対する措置>

共同利益に反する行為をする区分所有者に対しては、他の区分所有者は、（イ）行為の停止等、（ロ）専有部分の使用禁止、（ハ）区分所有権及び敷地利用権の競売、の各請求をすることができる。また、区分所有者の共同利益に反する行為をする占有者に対しては、（イ）行為の停止等のほか、（二）引渡し請求をすることができる。

（イ）行為の停止等の請求

区分所有者又は占有者が、共同の利益に反する行為をした場合、またはするおそれがある場合にその行為の差し止めあるいは、除去を請求するものである。

(ロ) 専有部分の使用禁止の請求

区分所有者が共同の利益に反する行為をし、あるいはするおそれがある場合で、行為の停止等の請求によっては区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときに、専有部分の使用禁止を請求するものである。

(ハ) 区分所有権及び敷地利用権の競売の請求

区分所有者が共同の利益に反する行為をし、あるいはするおそれがある場合で、他の方法によっては区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときに、区分所有権及び敷地利用権の競売を請求するものである。

(二) 専有部分の引渡し請求

占有者が共同の利益に反する行為をし、あるいはするおそれがある場合で、他の方法によっては区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときに、占有者の専有部分の専有を解いて、区分所有者に引き渡すことを請求するものである。

各請求の要件をまとめると以下のようになる。

	相手方	訴訟の提起 の必要性の 無	決議要件	弁明の機会 の付与
①行為の停止等 の請求	区分所有者	しない	不要	不要
	占有者	する	普通決議	
②使用禁止請求	区分所有者	必要	特別決議	必要

建物区分所有法 30 条 1 項は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」と規定している。

3 民泊と区分所有法に関する公的見解

① 国土交通省見解

2015 年 12 月 22 日、石井啓一国土交通相は、閣議後の定例記者会見で、戦略特区内にある区分所有マンションで民泊を実施する場合は、マンション規約の改正が必要との見解を示した。同会見で石井国交相は、地方自治体やマンション管理組合に通知することを予定していたものの、国家戦略特区ワーキンググループで趣旨を説明した際に有識者の委員から別の考え方を示されたため、通知を見送った経緯などを説明した。

国交省は、民泊実施にはマンション管理規約の改正が必要であることを理解してもらえよう、今後も説明していくとの姿勢を示した。東京都大田区や大阪府では、戸建てや区分所有ではない賃貸マンション・アパートを中心に認定する方針のため、国交省担当者は「当面は区分所有マンションでの特区民泊の利用は限定的になる」と話した。

② 大阪地裁でのマンション民泊に関する初判断

マンション民泊と管理規約との関係につき、2016 年 5 月に大阪地裁で民泊に関する初判断がなされた。

分譲マンションの部屋に旅行者を宿泊させる「民泊」の是非が争われた仮処分裁判で、大阪地裁がマンション管理組合の主張を受け入れる形で、部屋の区分所有者に差し止めを命じる決定を出した。民泊を禁じる司法判断が明らかになるのは初めて。

決定は今年 1 月 27 日、管理組合の弁護士によると、理由は示されなかったが、所有者側は異議を申し立てなかったという。同弁護士によると、大阪市内にある 100 戸超の分譲マンションで、昨年 3 月頃から特定の 2 部屋に出入りする外国人が急増。

部屋の区分所有者から明確な説明はなかったが、管理組合は民泊を行っている可能性が高いと判断、昨年 11 月に仮処分を申し立てた。

大阪地方裁判所は、違法に民泊を行っていた区分所有者に対する差し止めを命じる判決を下した。

第 4 章

民泊の契約にかかる法令
(民泊にかかる法令Ⅲ)

第4章 民泊の契約にかかる法令（民泊にかかる法令Ⅲ）

4-1 民法

1 民泊と民法（概要）

民法は、私人間の取引や家族に関するルールを定めている。民泊は、旅行者に宿泊施設を提供するビジネスであるが、部屋を提供する部分では、賃貸借契約との関係が問題となる。また、借りている部屋を民泊に利用する場面では、転貸借関係が問題となる。また、住宅宿泊事業者から住宅管理業者への管理業務の委託や住宅宿泊事業者から住宅宿泊仲介業者への広告の委託などが問題となる。更には、宿泊者の起こした不法行為との関係では、ホスト（住宅宿泊事業者）の責任が問題となる。

2 民泊と定期建物質貸借（借地借家法）

借地借家法は、不動産について民法の賃貸借規定に関する特別法である。不動産が生活や活動の基盤となることから、主に借主の地位を強化する方向で民法の規定を修正している。借地借家法には、契約の更新のない「定期建物質貸借」という賃貸借契約がある（借地借家法同法38条）。定期建物質貸借契約では期間の制限はなく、1年未満でも締結が可能であることから、短期間の契約を宿泊者と結ぶことにより、旅館業法の許可を回避する方法として利用できないかが問題とされることがある。

しかし、旅館業法の項目で説明したように、「宿泊」か「賃貸」かは、その実体に着目しつつ、①衛生上の維持管理責任が営業者にあるかどうか、②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するかどうか判断基準とされる。この点、海外からの施設利用者に対して極めて短い期間で宿泊できる施設を提供したとしても、生活の本拠とは到底いえないものでありこの契約は賃貸借契約とは認定されない。

（参考）ウィークリーマンション

旅館業法にいう「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とされるところ、（アパート・マンションの一室を１～２週間の短期利用者が大半を占め、客室には日常生活に必要な設備が完備しており、利用期間中における室内の清掃等の維持管理は利用者が行なう）「いわゆるウィークリーマンション」は、旅館業法の適用対象施設に該当するとされている（昭和 63 年 1 月 29 日衛指第 23 号）。

3 民法の改正について

民法は、明治の制定以来 120 年ぶりの根本的な改正作業中であったが、平成 29（2017）年 5 月 26 日に改正案が成立し、6 月 2 日に改正法が公布され、平成 32 年（2020 年）4 月 1 日に施行されることが閣議決定された。

今回の改正は、民法のうち債権関係の規定について、取引社会を支える最も基本的な法的基礎である契約に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図るための見直しを行うとともに、民法を国民一般に分かりやすいものとする観点から判例等の集積を受けて実務で通用している基本的なルールを適切に明文化することとしたものである。

債権関係以外にも改正点があり、改正箇所は、多岐にわたっているが、

現時点での混乱を避けるために本テキストの内容は、基本的に、現行の規定に基づいているので予めご承知おき頂きたい。

4 民泊と転貸借

自分が借りている建物や部屋を第三者に貸すことを転貸という。賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、または賃借物を転貸することができない（民法 612 条 1 項）。これを無断譲渡、無断転貸という。そして、賃借人がこれに違反して、無断で賃借権の譲渡または転貸をして、第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、賃貸借契約の解除をすることができる（民法 612 条 2 項）。なお、譲渡・転貸は、目的物が引き渡された段階で判断される。

賃貸人は、原則として賃貸借契約を解除することができるが、賃借人の当該行為を賃貸人に対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときには、賃貸人は、契約を解除することができない（判例）。

借りている建物や部屋を民泊に利用する場合は、「賃貸借」ではないから、転貸には当たらない。

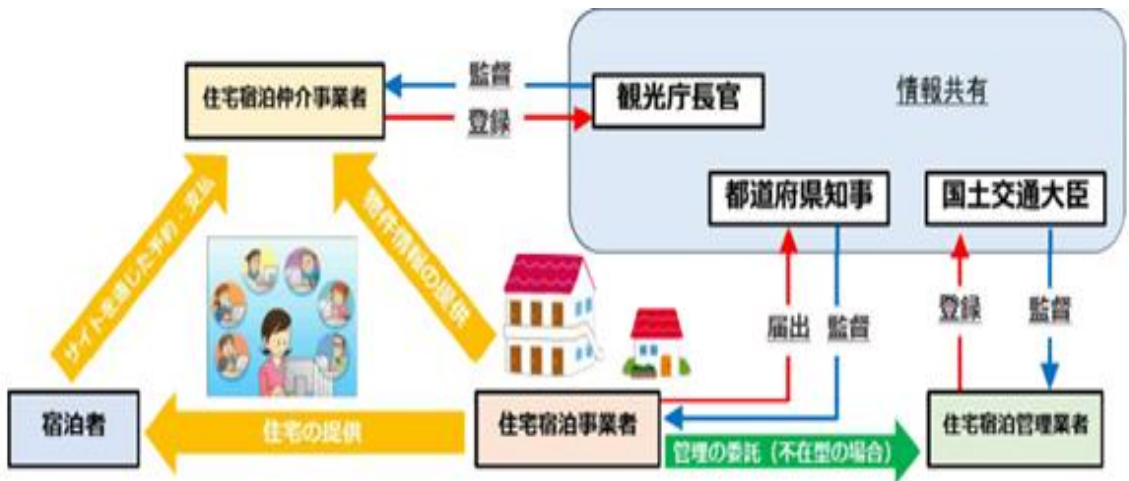
しかし、民泊利用が賃貸借契約の内容に反する場合は、用法違反の債務不履行として損害賠償責任を負うほか、契約解除となる可能性がある（民法 415 条）。

ただし、賃貸借についてはその特殊性から、判例は、以下のような理論で解除権を制限する一方で、解除に催告は不要であるとしている。

すなわち、「賃貸借は、当事者相互の信頼関係を基礎とする継続的契約であるから、賃貸借の継続中に、当事者の一方にその義務に違反し、信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合には、相手方は法定解除で必要とされている催告を要せず、将来に向かって解除することができる。」これは、信頼関係破壊の法理といわれている。

なお現時点では、民泊利用と信頼関係破壊の法理に関する司法判断は出ていない。

5 民泊と委託契約



(出展；国土交通省観光庁作成 「住宅宿泊事業法の概要」)

上図の様に、住宅宿泊事業者が、住宅宿泊管理者に管理業務を委託する場面と、同じく住宅宿泊事業者が住宅宿泊仲介業者に業務を委託する場面の2つの場面で委託契約が関わる。

委託契約の内容は、基本的には、契約の当事者の合意により定まる。もし、当事者で取り決めがない事項について問題（トラブル）が発生した場合は、民法の規定、ルールによって解決することになる。

委託契約という種類の契約は、民法にズバリの規定はないが、実務上は、一般的に「請負契約」と「委任契約」の複合的な契約と考えられている。そして、現行民法には、「請負契約」と「委任契約」については、規定があることから、個々のケースにおいて、それらの規定を参考にして解決を図ることになる。

6 宿泊者の加害行為に対する責任

民泊では、様々なトラブルの発生が予想される。

- ・ 部屋の汚損・破損、夜間の騒音、近隣住民への迷惑行為、不注意による火災、部屋または建物敷地内での傷害事件、自殺等で死者がでる等々

① ホスト（住宅宿泊事業者）の責任

ゲストが夜間の騒音や 近隣トラブル等で第三者に損害を与えた場合は、住宅宿泊事業者・ホストが被害者に対して損害賠償責任を負う場合がある。

また、宿泊施設等の設置、保存の瑕疵（不備）により、ゲストや第三者に損害を与えた場合、原則として賃借人である住宅宿泊事業者は、損害賠償責任を負う（土地の工作物責任 民法 717 条 1 項本文）。ただし、賃借人が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその責任を負う（同条同項ただし書き）。

② 物件所有者の責任

物件の単なる所有者は、基本的には、ゲストの加害行為についての責任を負わない。ただし、上記で述べたように賃借人である住宅宿泊事業者が、損害発生防止の注意義務を尽くした場合、土地の工作物責任を負う。この責任は無過失でも負う責任である。

※保険

ゲストの加害行為についての損害賠償責任の負担のリスクは、民泊ビジネスにとっての大きな障害となる。そこで、マッチングサイトでは保険制度を用意しているものがある。

4-2 消費者契約法

1 概要

消費者契約法は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、消費者の利益擁護を図ることを目的として平成12年に制定された法律である。

この法律は、消費者と事業者の間で締結される労働契約を除くすべての契約が適用対象とされ、不当な内容の契約や規定について、取消しを認めたり、無効とすることにより、消費者の保護が図られている。又、適格消費者団体を認め、適格消費者団体による差し止め請求権の制度も設けられている。

なお、消費者契約法は平成13年4月1日に施行されたが、それ以降、日本では、高齢化の進展をはじめとするさまざまな変化が生じ、また、同法に関する裁判例や消費生活相談事例等が蓄積されてきた。

そこで、これらの現状を受けて、平成28年5月25日に、「消費者契約法の一部を改正する法律」（以下「本改正法」といいます）が成立し、同年6月3日に公布され（以下、当該改正法による改正後の消費者契約法を「改正法」という）一部を除き、平成29年6月3日から施行された（附則1条本文）。

改正の要点は以下の4つである。

- ① 取消しの対象となる消費者契約の「重要事項」の範囲の拡大
- ② 「過量な内容」の消費者契約を新たに取消しの対象として追加
- ③ 無効の対象となる消費者契約の規定として「事業者の債務不履行や瑕疵担保責任に基づく消費者の解除権を放棄させる条項」を追加。

2 用語

① 消費者

「消費者」とは、事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く、個人をいう（消費者契約法2条1項）。

② 事業者

「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう（消費者契約法2条2項）。

③ 消費者契約

「消費者契約」とは消費者と事業者との間で締結される契約をいう（消費者契約法2条3項）。

3 消費者契約法上の規制

消費者契約法では、契約を取り消すことができる場合と契約が無効となる場合について規定されている。

（1）以下の場合には、契約を取り消すことができる。

- ① 過量な内容の消費者契約（H29 改正法により追加）、
 - ② 重要な事実についての不実告知や断定的判断等のための「誤認」
 - ③ 不退去・退去妨害による「困惑」により契約をした場合である。
- これらの取消権は、追認をすることができる時から1年間のうちに行わなければ消滅する。

（2）以下の場合には、契約の規定が無効となる。

- ① 事業者の損害賠償責任を免除する条項を無効とする規定
- ② 消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等を無効とする規定
- ③ 消費者の利益を一方的に害する条項を無効とする規定（10条）
- ④事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項（改正法で追加）
- ⑤有償契約である消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があること（請負契約の場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があること）により生じた消費者の解除権を放棄させる条項（改正法で追加）

4 民泊と消費者契約法

民泊におけるホストは、いかなる形態においても「事業者」となる。そして、宿泊者は、「消費者」に該当する。したがって、ホストと宿泊者の間には消費者契約法が適用されることになる。

他方、管理業者や仲介業者は、「事業者」であるから、ホストとこれらの者との間には、消費者契約法の適用はない。

4－3 旅行業法

1 旅行業法の概要

旅行業法は、「旅行業務に関する公正の維持」、「旅行の安全の確保」、「旅行者の利便の増進」を図るため、①旅行者について登録制度を実施するとともに、②消費者を保護するための義務を旅行者に課すもの（同法1条）。そして、旅行業または旅行者代理業を営もうとする者は、観光庁長官の行う登録を受けなければならない（同法3条）とされる。無登録営業者には、100万円以下の罰金が科せられる。

2 旅行業の定義（同法22条第1項）

「旅行業」とは、報酬を得て、旅行者と運送・宿泊サービス提供機関の間に入り、旅行者が「運送又は宿泊のサービス」の提供を受けられるよう、複数のサービスを組み合わせた旅行商品の企画や個々のサービスの手配をする行為（「手配旅行」という）をいう。

そして、「運送又は宿泊のサービス」は、運送事業者、宿泊事業者により、事業として提供されるサービスを言い、「宿泊のサービス」は、旅館業法に基づく「旅館業」に該当するサービスをいう。

→ したがって、「民泊サービス」についても、個々の民泊の行為が旅館業法に基づく「旅館業」に該当する場合、当該「民泊サービス」を仲介する事業は「旅行業」に該当する。

その場合、仲介事業者は、旅行業法に基づく登録を受ける必要がある。

3 主な規制

旅行業者には、主に以下のような義務が課されている。

- ① 営業保証金の供託義務（法第7条）
- ② 旅行業務取扱管理者の選任義務（法第11条の2）
- ③ 旅行業務取扱管理者の選任義務（法第11条の2）
- ④ 旅行業約款の策定義務及び認可制度（法第12条の2）
- ⑤ 取引条件の説明義務・書面交付義務（法第12条の4）
- ⑥ 契約書面の交付義務（法第12条の5）

4 民泊と旅行業法

登録が必要な旅行業法にいう「旅行業」は、旅行商品の企画や個々のサービスの手配をする行為をいう。したがって、旅館業の適用のある合法民泊については、サイト運営は「旅行業」に該当し、サイト運営のマッチング事業者は旅行業の登録が必要となる。

これに対して、違法民泊にはそもそも旅館業法の適用はないから、その仲介を行う事業も旅行業にはあたらないこととなり、そのことが、違法民泊を助長してきた側面がある。

そこで、住宅宿泊事業法の下では、「住宅宿泊仲介業者」は観光庁長官の登録制とし、違法民泊物件の紹介等を禁じた。

なお、国交省、厚労省は、住宅宿泊施行を控えて、平成29年12月26日に民泊仲介サイト運営事業者に対して、同法の施行日までに違法サイトを削除するように通知を発している（観 観 産 第607号生食発1226第3号「違法民泊物件の仲介等の防止に向けた措置について」）

民泊適正管理主任者資格認定講習テキスト

住宅宿泊事業法（民泊新法）

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

対応改訂版

2018 年 4 月 1 日 第 1 版 1 刷

制作・発行 一般社団法人日本民泊適正推進機構

本書の内容の一部あるいは全部を無断で（コピー）することは、法律で認められた場合を除き、監修者および発行所の権利の侵害となりますので、その場合はあらかじめ発行所まで許諾を求めてください。

Printed in Japan



民泊適正管理主任者

資格認定講習テキスト

住宅宿泊事業法(民泊新法)
住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)
対応改訂版

一般社団法人日本民泊適正推進機構

XU18016