

住宅宿泊事業開業の手引き (宿泊事業者用)

令和8年3月
静岡県

目 次

1	住宅宿泊事業とは	3
	(1) 住宅宿泊事業とは	
	(2) 住宅宿泊事業の届出について	
2	届出をする前に確認すべき事項	3
	(1) 住宅の登記事項証明書を確認しましょう	
	(2) 届出住宅を転貸することが認められているか確認しましょう	
	(3) マンションの場合、管理規約等で禁止されていないか確認しましょう	
	(4) 届出住宅の設備を確認しましょう	
	(5) 居住要件を確認しましょう	
	(6) 宿泊者に対する安全措置を確認しましょう	
	(7) 届出者が宿泊者の宿泊中は届出住宅内に居住できるか確認しましょう	
	(8) 県条例で住宅宿泊事業を制限する地域かどうかを確認しましょう	
	(9) 他法令の規制を確認しましょう	
	(10) 宿泊事業者が守らなければならないことを確認しましょう	
3	届出の方法や必要な書類等について	6
	(1) 観光庁の民泊制度運営システム(民泊制度ポータルサイト)	
	(2) 届出事項(届出書)	
	(3) 届出事項に関する考え方	
	(4) 添付書類	
	(5) 添付書類に関する注意事項等	
4	届出に関連して実施することが望ましい事項	14
	(1) 周辺住民に対する事前説明	
5	宿泊事業者が守らなければならないこと(主な事項)	14
	(1) 日数制限	
	(2) 宿泊者に対する衛生確保措置	
	(3) 宿泊者の安全の確保	
	(4) 外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保	
	(5) 宿泊者名簿の備え付け等	
	(6) 周辺地域へ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	
	(7) 周辺地域の住民からの苦情等への対応	
	(8) 標示	
	(9) 住宅宿泊事業者(届出者)の居住	
	(10) 定期報告	

6	届出や事業開始に当たっての照会先等	16
	(1) 民泊制度コールセンター (国)	
	(2) 民泊制度ポータルサイト (国)	
	(3) 照会先 (県の機関など)	
	(4) 届出先 (県)	
7	民泊制度運営システムにおける個人情報等の取扱いについて (観光庁作成)	19
8	参考資料	22
	(1) 住宅宿泊事業法令 (抜粋)	
	(2) 住宅宿泊事業法施行要領 (抜粋)	
	(3) 民泊の安全措置の手引き (抜粋)	
	(4) 住宅宿泊事業法第 18 条に基づく事業の実施の制限に関する条例	

1 住宅宿泊事業とは

(1) 住宅宿泊事業とは

- ①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が1年間で180日以内ものをいいます。
- ②住宅宿泊事業を実施することができる「住宅」は、台所、浴室、便所、洗面設備が備えられた施設でなければいけません。また、居住要件として、生活の本拠として使用されていること、居住者の募集が行われていること、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が求められます。
- ③住宅宿泊事業者とは、届出をして住宅宿泊事業を営む者をいいます。

(2) 住宅宿泊事業の届出について

- ①住宅宿泊事業を営もうとする者は、住宅宿泊事業届出書に必要事項を記入の上、必要な添付書類と合わせて、住宅の所在地を管轄する都道府県知事に届出する必要があります。
(静岡県では、届出住宅の所在地が政令市の場合は県衛生課、その他の市町の場合は所在地を管轄する保健所(※森町は森町定住推進課)になります。)
- ②住宅宿泊事業の届出は、原則として民泊制度運営システムを利用して行うこととされています。(3届出の方法や必要な書類等について 参照)

2 届出をする前に確認すべき事項

届出に際して住宅宿泊事業法令や住宅宿泊事業法施行要領等をよく読んで、自宅等で宿泊事業ができるか確認しましょう。(8参考資料 参照)

(1) 住宅の登記事項証明書を確認しましょう

- ①届出書に住宅の不動産番号を記入する必要がありますので、未登記の建物は届出できません。
- ②宿泊事業ができる建物の種類は、住宅(居宅)、長屋、共同住宅または寄宿舎です。従って、店舗併用住宅のような建物は、住宅の登記部分のみしか宿泊事業が出来ません。

(2) 届出住宅を転貸することが認められているか確認しましょう

- ①届出者が賃借人及び転借人の場合は、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業を目的

とした賃借物及び転借物の転貸を承諾しているかどうか確認しましょう。

(3) マンションの場合、管理規約等で禁止されていないか確認しましょう

- ① マンションで住宅宿泊事業を営もうとする場合には、マンション管理規約において住宅宿泊事業が禁止されていないかどうか確認しましょう。
- ② 規約で禁止されていない場合でも、管理組合において禁止の方針がないかの確認が必要となります。

(4) 届出住宅の設備を確認しましょう

- ① 届出住宅には、台所、浴室、便所及び洗面設備が必要です。
- ② 居室の宿泊者一人あたりの床面積は3.3㎡以上が必要です。
- ③ 宿泊事業に利用する居室の数が6室以上の場合は、住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託する必要があります。

(5) 居住要件を確認しましょう

- ① 届出を行う住宅は、次のいずれかに該当する家屋である必要があります。
 - ア「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」
 - イ「入居者の募集が行われている家屋」
 - ウ「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」

② 要件の考え方

ア「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」の考え方

「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す。「生活が継続して営まれている」には短期的に当該家屋を使用する場合は該当しません。

イ「入居者の募集が行われている家屋」の考え方

○「入居者の募集が行われている家屋」とは、届出時点のみならず、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、居住用住宅として居住者の募集が行われている家屋です。

○ただし、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」とは認められません。

ウ「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」の考え方

○「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、生活の本拠としては使用されていないものの、その所有者等により随時居住利用されている家屋です。

○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家屋であり、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の投資用新築マンション、家屋、アパート等は要件に該当しません。

(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

届出住宅については、人の居住の用に供されていると認められるものとしており、住宅宿泊事業として人を宿泊させている期間以外の期間において店舗や事務所（レンタルルーム等の部屋貸し事業を含む）としての利用など、他の事業の用に供されているものは、住宅としての利用を前提とした法律の趣旨と整合しないため、住宅の対象から除外されます。なお、このような住宅の定義を踏まえ、住宅宿泊事業法第21条において、届出住宅については、建築基準法上も「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」とされています。

(6) 宿泊者に対する安全措置を確認しましょう

- ①届出には消防法令適合通知書を添付する必要がありますので、届出住宅を管轄する消防署に御相談ください。
- ②市町の火災予防条例によっては、別途、防火対象物使用開始届出書の市町への提出が必要となる場合があります。
- ③届出住宅の建て方や規模等によっては、届出住宅に非常用照明器具等を設置し、届出書に添付する図面に、設置場所を記入する必要があります。国が作成した「民泊の安全措置の手引き」（56ページ）をよく読んで図面を作成しましょう。

(7) 届出者が宿泊者の宿泊中は届出住宅内に居住できるか確認しましょう

- ①宿泊者が宿泊中は、届出者が不在（原則1時間以内）とならないことが必要です。届出者の家族が居住していても届出者が不在の場合は、居住とは認められません。

② 宿泊者の宿泊中に届出者が不在になる場合は、住宅宿泊管理業者に業務を委託する必要があります。

③ 住宅宿泊事業者が法人である場合は、役員又は従業員が届出住宅にいるかどうかに関わらず、委託義務の対象となります。なお、当該住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業を取得している場合には、委託義務はありません。

(8) 県条例で住宅宿泊事業を制限する地域かどうかを確認しましょう

① 県条例で住宅宿泊事業の宿泊日を制限している地域に該当する場合は、事業実施期間に注意し、決められた期間を守る必要があります。

(9) 他法令の規制を確認しましょう

① 食事を提供する場合は、食品衛生法の許可が必要ですので、届出住宅所在地を所管する保健所食品担当課（政令市を含む）に御相談ください。

② 宿泊事業で温泉を利用する場合は、温泉法の許可及び市町に対し入湯税の納付が必要となりますので、届出住宅所在地を所管する保健所温泉法担当課（政令市を含む）及び市町役場に御相談ください。

(10) 宿泊事業者が守らなければならないことを確認しましょう

14～15ページに記載してある事項は必ず守る必要があります。

3 届出の方法や必要な書類等について

(1) 観光庁の民泊制度運営システム(民泊制度ポータルサイト)

① 届出書作成

ア 届出書は、パソコンでインターネットを通じ観光庁の「民泊制度ポータルサイト」にアクセスし、入力画面の届出書に必要事項を入力して作成します。

(民泊制度ポータルサイト <http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>)

イ 入力方法は、同サイト内に掲載されている「民泊制度運営システム住宅宿泊事業者向け操作手順書」をご覧ください。

ウ システムの利用にあたっては、「7 民泊制度運営システムにおける個人情報等の取扱いについて（観光庁作成）」（19ページ）を御一読ください。

② 届出方式

住宅宿泊事業者が届出を行う際、届出方式を選択します。

届出方式	説明
電子届出	届出書の作成及び添付書類の提出を全て当システムから行う方式。
電子届出 (一部書類別送)	届出書の作成及び一部の添付書類の提出は当システム行うが、一部の書類については窓口へ提出または別途郵送する方式。

届出書類
作成のみ

届出書の作成を当システムで行い、届出書の提出及び添付書類は全て窓口にて提出または郵送する方式。

③届出に際しての注意事項

- ア 届出書の記載事項又は添付書類に不備がある場合、届出は受け付けられません。
- イ 届出書は日本語で作成する必要があります（固有名詞は除く）。
- ウ 届出書を窓口にて提出又は郵送する場合には押印又は署名が必要です。
- エ 添付書類は日本語又は英語（その他言語）で記載します。
ただし、英語（その他言語）で記載されたものは、日本語の翻訳文を添付して下さい。
- オ 持参により届出をする場合は、届出者本人であることを証明するもの（運転免許証など）が必要です。
- カ 他者に届出を委任する場合は、委任状が必要です。

(2) 届出事項（届出書）

届出書に記入が必要な事項は以下のとおりです。

届出事項（届出書）	
ア	商号、名称又は氏名、住所
イ	【法人】役員の氏名
ウ	【未成年】法定代理人の氏名、住所 (法定代理人が法人の場合は、商号 又は名称、住所、役員の氏名)
エ	住宅の所在地
オ	営業所又は事務所を設ける場合は、その名称、所在地
カ	委託をする場合は、住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録年月日、登録番号、管理受託契約の内容
キ	【個人】生年月日、性別
ク	【法人】役員の生年月日、性別
ケ	未成年の場合は、法定代理人の生年月日、性別 (法定代理人が法人の場合は、役員の生年月日、性別)
コ	【法人】法人番号
サ	住宅宿泊管理業者の場合は、登録年月日、登録番号
シ	連絡先
ス	住宅の不動産番号
セ	住宅宿泊事業法施行規則第2条に掲げる家屋の別
ソ	一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別
タ	住宅の規模
チ	住宅に人を宿泊させる間不在とならない場合は、その旨
ツ	賃借人の場合は、賃貸人が住宅宿泊事業を目的とした転貸を承諾している

	旨
テ	転借人の場合は、賃貸人と転貸人が住宅宿泊事業を目的とした転貸を承諾している旨
ト	区分所有の建物の場合、管理規約に禁止する旨の定めがないこと 管理規約に住宅宿泊事業について定めがない場合は、管理組合に禁止する旨がない旨

(3) 届出事項に関する考え方

①届出する単位

法第3条第2項柱書に規定する「住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごと」とは、住宅宿泊事業法施行規則第1条に規定する「台所、浴室、便所、洗面設備」が設けられている単位が最小単位となります。

②記載方法

届出書は日本語で作成する必要があります。ただし、名称、住所等の固有名詞については、外国語でも記載ができます。

③届出事項の説明

○イの「役員」とは次に掲げる者をいいます。

- ・株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
- ・合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員を定めた場合は、当該社員。その他の場合は、総社員
- ・財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
- ・特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令により役員として定められている者

○エの「住宅の所在地」について

届出住宅を明確にするため、建物・アパート名及び部屋番号も記載します。

○カの「管理受託契約の内容」について

- ・法第34条第1項に基づき管理受託契約の締結に際して住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者に交付される書面に記載されている事項を届け出る必要があります。
- ・当該事項が管理受託契約の契約書面に記載されている場合には、当該契約書面の写しを提出することによって届出を行ったものとみなします。

※記入欄には「添付の契約書面の通り」と記入します。

○ソの「一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別」について

以下を参考に、届出住宅の実態に応じて記入します。

- ・一戸建ての住宅

いわゆる一戸建ての住宅。屋内で行き来できる2世帯住宅も含む。

- ・ 長屋
 - 一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（共用廊下や共用階段）を有しないもの
（住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する。）
- ・ 共同住宅
 - 一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（共用廊下や共用階段）を有するもの
（住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する。）
- ・ 寄宿舍
 - 一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、複数住戸で台所、浴室、便所等の設備を共用するもの

○タの「住宅の規模」について

- ・ 「居室の面積」

宿泊者が占有する面積のことを表します（宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面所、廊下であって、押入れや床の間は除きます）。具体的には、簡易宿所の取扱いと同様に算定します。なお、内寸面積（壁の内側、実際の壁から壁までの距離を対象とした面積）で算定します。
- ・ 「宿泊室の面積」

宿泊者が就寝するために使用する室の面積を表します（宿泊室内にある押入れや床の間は含みません）。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します。
- ・ 「宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）の面積」

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します（台所、浴室、便所、洗面所、押入れ、床の間、廊下を含みます。）。なお、面積の算定方法は「宿泊室の面積」の場合と同様、水平投影面積です。

○チの「住宅に人を宿泊させる間不在とならない場合」について

- ・ 法第6条に規定する安全の措置の設置義務の有無を確認するために求めるものであり、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が居住（別荘等の届出住宅において住宅宿泊事業者が滞在する場合も含みます。）しており、法第11条第1項第2号に規定する一時的な不在を除く不在とならない場合のことです。
- ・ ここでは、届出住宅内に居住していることが必要であり、国・厚規則第9条第4項に規定するような、例えば、届出住宅に隣接して居住する場合は対象とならないことに留意する必要があります。

（参考）国・厚規則第9条第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。

- 一 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。）。

二 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うものの数の合計が5以下であるとき

○ツ・テの「賃借人」「転借人」について

- ・「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ます。
- ・「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ます。

○トの「管理規約に禁止する旨の定めがない」「管理規約に住宅宿泊事業について定めがない場合は、管理組合に禁止する意思がない」について

- ・「管理規約に禁止する旨の定め」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まれます。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ます。
- ・「管理規約に住宅宿泊事業について定めがない場合は、管理組合に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となります。

（４）添付書類

届出書には次の書類等を添付する必要があります。

届出者が法人の場合

- ① 定款又は寄付行為
- ② 登記事項証明書
- ③ 消防法令適合通知書
- ④ 役員が、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長の証明書
- ⑤ 住宅の登記事項証明書
- ⑥ 住宅が住宅宿泊事業法施行規則第二条第二号に掲げる家屋に該当する場合においては、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われていることを証する書類
- ⑦ 住宅が住宅宿泊事業法施行規則第二条第三号に掲げる家屋に該当する場合においては、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
- ⑧ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面
 - ・ 台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
 - ・ 住宅の間取り及び出入口
 - ・ 各階の別
 - ・ 居室、宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室をいう。）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

- ・ 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容（非常用照明器具、火災その他の災害が発生した場合に宿泊者の安全を確保するために必要な措置として国土交通大臣が定めるもの）

- ⑨ 届出者が賃借人である場合においては、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面
- ⑩ 届出者が転借人である場合においては、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面
- ⑪ 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においては、専有部分の用途に関する規約の写し
- ⑫ ⑫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
- ⑬ 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、法第三十四条の規定により交付された書面の写し
- ⑭ 法第四条第二号から第四号まで、第七号及び第八号のいずれにも（欠格事由）該当しないことを誓約する書面

届出者が個人の場合

- ① 住民票
- ② 消防法令適合通知書
- ③ 届出者が、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
- ④ 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って、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
- ⑤ 法第四条第一号から第六号まで及び第八号のいずれにも（欠格事由）該当しないことを誓約する書面
- ⑥ 住宅の登記事項証明書
- ⑦ 住宅が住宅宿泊事業法施行規則第二条第二号に掲げる家屋に該当する場合においては、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われていることを証する書類
- ⑧ 住宅が住宅宿泊事業法施行規則第二条第三号に掲げる家屋に該当する場合においては、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
- ⑨ 次に掲げる事項を明示した住宅の図面
 - ・ 台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
 - ・ 住宅の間取り及び出入口
 - ・ 各階の別
 - ・ 居室、宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室をいう。）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

- ・ 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容（非常用照明器具、火災その他の災害が発生した場合に宿泊者の安全を確保するために必要な措置として国土交通大臣が定めるもの）
- ⑩ 届出者が賃借人である場合においては、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面
- ⑪ 届出者が転借人である場合においては、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面
- ⑫ 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においては、専有部分の用途に関する規約の写し
- ⑬ ⑬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
- ⑭ 届出者が住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合においては、法第三十四条の規定により交付された書面の写し

（５）添付書類に関する注意事項等

① 添付書類の記載について

- ア 届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものに限り、英語の場合は、日本語による翻訳文を添付する必要があります。
- イ 特別の事情で添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付することにより、提出することができます。

② 官公署が証明する書類の有効期間

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必要があります（写し等は認められません。）。

③ 添付書類の説明

- ア 「欠格事由に該当しないことを誓約する書類」について
誓約書については、法に規定する欠格事由に該当しない旨を記載した書面であって署名又は押印があるものが該当します。
- イ 「入居者募集の広告その他それを証する書類」について
「入居者の募集が行われていることを証する書類」とは、当該募集の広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写し、募集広告の写し、募集の写真その他の入居者の募集が行われていることを証明する書類をいいます。なお、賃貸（入居者）の募集をしていることについては、都道府県知事等が必要に応じて報告徴収により確認することがあります。
- ウ 「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」について

「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」とは、届出住宅周辺における商店で日用品を購入した際のレシートや届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写しその他の随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証明する書類をいいます。

エ 「住宅の図面」について

○「住宅の図面」は、必要事項が明確に記載されていれば、手書きの図面であっても差し支えありません。

○「住宅の図面」には、以下の事項の記載が必ず必要となります。

- ・ 台所、浴室、便所及び洗面設備の位置
- ・ 住宅の間取り及び出入り口
- ・ 各階の別
- ・ 居室、宿泊室、宿泊者の使用に供される部分（宿泊室を除く）のそれぞれの床面積
- ・ 非常用照明器具の位置、その他安全のための措置内容等、安全の確保のための措置の実施内容

オ 「賃借人が承諾したことを証する書類」「賃借人及び転借人が承諾したことを証する書類」について

「賃借人が承諾したことを証する書類」「賃借人及び転借人が承諾したことを証する書類」については、特定の書式は定められておりません。

カ 区分所有の建物の場合の添付書類について

マンション管理規約の専用部分の用途に関する規約の写し（該当者全員）が必要です。

- ・ 住宅宿泊事業を許容する旨の規定となっている場合は、追加の書類は不要となります。
- ・ 住宅宿泊事業について定めがない場合においては、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、又は平成29年6月以降の総会及び理事会の議事録等を添付する必要があります。

キ 「管理業者から交付された書面の写し」について

「管理業者から交付された書面の写し」とは、住宅宿泊管理業者と締結する管理受託契約の書面の写しをいいます。

ク 「消防法令適合通知書」について

住宅宿事業を行うにあたっては、消防法令に適合している必要があります。消防法令適合通知書の発行については届出住宅を管轄する消防署に確認して下さい。

ケ 「定款又は寄付行為」について

「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであ

て、現在効力を有するものを提出してください。外国法人においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものを提出することとなります。

コ 「登記事項証明書」について

「登記事項証明書」は、外国法人においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、法人名、事業目的、代表者名、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものとなります。

4 届出に関連して実施することが望ましい事項

(1) 周辺住民に対する事前説明

- ①届出にあたり、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れます。

5 宿泊事業者が守らなければならないこと（主な事項）

(1) 日数制限

- ①宿泊日数の上限は180日です。
- ②さらに、届出住宅の所在地が静岡県条例で住宅宿泊事業の宿泊日を制限している地域に該当する場合は、事業実施期間に注意し、決められた期間を守る必要があります。

(2) 宿泊者に対する衛生確保措置

- ①床面積に応じた宿泊者数の制限（一人あたり3.3㎡以上必要）があります。
- ②清掃及び換気を定期的に行ってください。
- ③寝具のシーツやカバー等は宿泊者が入れ替わる毎に洗濯したものと交換してください。
- ④循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂）は、宿泊者が入れ替わる毎に浴槽の湯を抜き、定期的洗浄してください。

(3) 宿泊者の安全の確保

- ①届出住宅の建て方や規模等により安全措置の適用が異なりますが、非常用照明器具を設置、避難経路を表示及び防火の区画が必要です。

②国が作成した「民泊の安全措置の手引き」（５６ページ）を参考に必要な措置を講じる必要があります。

③住宅内外を定期的に点検し、適切な維持管理をするよう努めてください。

（４）外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保

①届出住宅の設備の使用法や移動のための交通手段の案内、火災等の発生時の通報連絡先が外国語で記載された書面等を居室に備え、宿泊者が確認できるようにする必要があります。

（５）宿泊者名簿の備え付け等

①宿泊者の本人確認（対面確認又は対面と同等の手段）を実施してください。

②宿泊者名簿に宿泊者全員の氏名、住所、職業及び宿泊日を記載させてください。

③宿泊名簿は作成の日から３年間保存する必要があります。

④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を記載する必要があります。

⑤長期滞在者（７日以上）には、定期的な面会等により本人確認を行ってください。

（６）周辺地域へ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

①「騒音の防止のために配慮すべき事項」、「ごみの処理に関し配慮すべき事項」及び「火災の防止のために配慮すべき事項」について、書面の備え付け等により宿泊者に周知してください。

②外国人宿泊者に対しては、外国語で記載された書面で周知してください。

③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に従い、住宅宿泊事業者が処理する必要があります。

（７）周辺地域の住民からの苦情等への対応

①苦情等には、深夜早朝を問わず、常時、誠実に対応することが必要です。

（８）標示

①交付された標示を玄関等の人の見やすい場所に掲示してください（写しで可）。

(9) 住宅宿泊事業者（届出者）の居住

- ① 宿泊者が宿泊中は、届出住宅に届出者が居住し、衛生管理や苦情等への対応等を行ってください。

(10) 定期報告

- ① 民泊制度運営システムにより届出住宅に人を宿泊させた日数等を定期的に報告してください。日数が0日であっても定期報告を行う必要があります。

6 届出や事業開始に当たっての照会先等

(1) 民泊制度コールセンター（国）

【電話番号】 0570-041-389（ヨイミンパク）

※全国共通ナビダイヤル（通話料は発信者負担）

【対応言語】 日本語のみ

【受付日及び時間】

平日 9:00～17:00 ※時間外は Web 問合せフォームにて受付

(2) 民泊制度ポータルサイト（国）

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

※「民泊制度」「民泊ポータル」などで検索してください

【主な掲載情報】

○民泊の基礎知識（住宅宿泊事業法・旅館業法・特区民泊の概要等）

○住宅宿泊事業・管理業・仲介業の届出・申請方法

○地方自治体の窓口の紹介・条例の制定状況等（リンク）

○民泊制度コールセンターの案内 ○関係法令集

○民泊制度運営システム操作方法・ログイン

○よくある質問・回答 ○関連リンク集

○住宅宿泊管理業者、住宅宿泊仲介業者の登録簿 等

【言語】 日本語、英語

※住宅宿泊事業等の事業を開始するためには、原則として、「民泊制度運営システム」により所定の手続きを行っていただきます。同システムの操作方法確認やログインは、民泊制度ポータルサイトから行ってください。

(3) 照会先（県の機関など）

照会内容	照会先	電話番号等
届出書の記載方法に関する こと	政令市：県衛生課 政令市以外：届出住宅の住 所地を所管する保健所	(4) 届出先に記載
民泊制度運営システムに関	観光庁相談窓口	0570-041-389

すること	(民泊制度コールセンター)	
住宅の登記事項証明書の交付に関すること	届出住宅の所在地を所管する登記所	
消防法令適合通知書の交付に関すること	届出住宅の所在地を所管する消防署	
県条例による制限地域・期間に関すること	県観光政策課又は届出住宅がある市町	県観光政策課 054-221-3638
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長の証明書	本籍地のある市町村役場	
住宅宿泊管理事業者に関すること	中部地方整備局(国)	052-953-8119
衛生確保措置の方法等に関すること	政令市：県衛生課 政令市以外：届出住宅の住所地を所管する保健所(森町を除く)	(4) 届出先に記載
宿泊者の安全の確保の方法等に関すること	政令市：県衛生課 政令市以外：届出住宅の住所地を所管する保健所(森町を除く)	(4) 届出先に記載
外国人宿泊者の快適性及び利便性の確保の方法等	政令市：県衛生課 政令市以外：届出住宅の住所地を所管する保健所(森町を除く)	(4) 届出先に記載
宿泊者名簿の内容等	政令市：県衛生課 政令市以外：届出住宅の住所地を所管する保健所(森町を除く)	(4) 届出先に記載
周辺地域へ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の内容等	政令市：県衛生課 政令市以外：届出住宅の住所地を所管する保健所(森町を除く)	(4) 届出先に記載
食品衛生法に関すること	届出住宅の住所地を所管する保健所(政令市含む)	静岡市・浜松市以外は (4) 届出先に記載 (静岡市) 静岡市保健所食品衛生課 054-249-3161 (浜松市) 浜松市保健所生活衛生課 053-453-6114

温泉法に関すること	届出住宅の住所地を所管する保健所（政令市含む）	静岡市・浜松市以外は （４）届出先に記載 （静岡市） 静岡市保健所生活衛生課 ０５４－２４９－３１５５ （浜松市） 浜松市保健所生活衛生課 ０５３－４５３－６１１４
-----------	-------------------------	---

（４）届出先

届出は、パソコンで「民泊制度運営システム」にアクセスして行うか、持参（郵送）する場合は下表の機関に届け出てください。

機関名	届出住宅の所在地
県衛生課 〒420-8601 静岡市葵区追手町 9-6 電話 054-221-3281	静岡市、浜松市
賀茂保健所衛生薬務課 〒415-0016 下田市中 531-1 電話 0558-24-2054	下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町
熱海保健所衛生薬務課 〒413-0016 熱海市水口町 13-15 電話 0557-82-9102	熱海市、伊東市
東部保健所衛生薬務課 〒410-8543 沼津市高島本町 1-3 電話 055-920-2108	沼津市、三島市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町
御殿場保健所衛生薬務課 〒412-0039 御殿場市竈 1113 電話 0550-82-1223	御殿場市、小山町
富士保健所衛生薬務課 〒416-0906 富士市本市場 441-1 電話 0545-65-2620	富士宮市、富士市
中部保健所衛生薬務課 〒426-0075 藤枝市瀬戸新屋 362-1 電話 054-644-9283	島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町、川根本町
西部保健所衛生薬務課 〒438-8622 磐田市見付 3599-4 電話 0538-37-2245	磐田市、掛川市、袋井市、湖西市、御前崎市、菊川市
森町役場定住推進課移住交流係 〒437-0215 周智郡森町森 2101-1 電話 0538-85-6321	森町

7 民泊制度運営システムにおける個人情報等の取扱いについて (観光庁作成)

1. 基本的な考え方

観光庁及び住宅宿泊事業法に規定される事業に係る事務を所掌する行政機関（以下「利用行政機関」という。）では、住宅宿泊事業法の適正かつ円滑な運用及び同法に規定される事業を営む者の業務の適正な運営を確保するために必要な範囲で、観光庁が運用する民泊制度運営システム（以下「当サイト」という。）を利用される皆様の情報を取得しています。

当サイトにおいて取得した情報は、本利用目的及び利用行政機関が定める利用目的の範囲内で適切に取扱います。

2. 取得する情報の範囲

- (1) 当サイトの利用にあたっては、利用者の氏名及びメールアドレスの記入をお願いしています。
- (2) 当サイトでは、利用者のインターネットドメイン名、IP アドレス、閲覧情報等をアクセスログとして取得します。
- (3) 当サイトでは、一部Cookie を使用し、利用者の利便性を図るとともに、利用環境等を把握するために利用しますが、Cookie を使用してご利用される方を特定するような情報は一切取得しません。
- (4) 当サイトでは、利用者が入力する以下の情報を取得します。
 - 住宅宿泊事業の届出等に係る情報（住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出、同法第3条第4項の規定による変更の届出、同法第3条第6項の規定による廃業等の届出及び同法第14条の規定による日数等の報告に係る情報）
 - 住宅宿泊管理業及び住宅宿泊仲介業の申請等に係る情報（住宅宿泊事業法第23条第1項・第47条第1項の規定による登録（更新を含む）の申請、同法第26条第1項・第50条第1項に規定による変更の届出及び同法第28条第1項・第52条第1項の規定による廃業等の届出に係る情報）

3. 利用目的

- (1) 当サイトにおいて取得した情報は、利用行政機関が住宅宿泊事業法に基づく事務の処理等のために、本利用目的及び利用行政機関の利用目的に従い利用、提供します。

<住宅宿泊事業の届出等に係る情報>

利用行政機関：住宅が所在する都道府県又は住宅宿泊事業法第68条の規定により住宅宿泊事業等関係行政事務を処理する保健所設置市・特別区

- a. 住宅宿泊事業法に基づく事務の処理のため。
- b. 住宅宿泊事業者に対する諸連絡のため。
- c. 住宅宿泊事業者及び周辺住民等の関係者からの問合せ等の対応のため。

- d. 今後の施策立案の参考とするため。
- e. 住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的の範囲内で、関係行政機関(消防署、警察等)が法令等に基づく所掌事務を処理するために必要な情報提供のため。

<住宅宿泊管理業の登録の申請等に係る情報>

利用行政機関：地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局、国土交通省土地建設産業局（a の事務のうち、住宅宿泊管理業に関して都道府県知事等が行う事務及びb、c の事務については住宅が所在する都道府県又は住宅宿泊事業法第68 条の規定により住宅宿泊事業関係行政事務を処理する保健所設置市等を含む）

- a. 住宅宿泊事業法に基づく事務の処理のため。
- b. 住宅宿泊管理業者に対する諸連絡のため。
- c. 住宅宿泊管理業者及び関係者からの問合せ等の対応のため。
- d. （登録簿に登録した場合）登録簿に登録された情報の一般閲覧のため。
- e. 今後の施策立案の参考とするため。

<住宅宿泊仲介業の登録の申請に係る情報>

利用行政機関：観光庁

- a. 住宅宿泊事業法に基づく事務の処理のため。
- b. 住宅宿泊仲介業者に対する諸連絡のため。
- c. 住宅宿泊仲介業者及び関係者からの問合せ等の対応のため。
- d. （登録簿に登録した場合）登録簿に登録された情報の一般閲覧のため。
- e. 今後の施策立案の参考とするため。

(2) 当サイトにおいて取得した情報は、観光庁が、健全な制度普及を図るために、以下の利用目的に従い利用、提供します。

- a. 住宅宿泊事業法第20 条の規定により、外国人観光客の宿泊に関する利便の増進を図るため、外国人観光客に対する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ホームページ等において広く提供を行うため。
- b. 利用者のメールアドレス宛てに、当サイトの利用又は各事業の運営に関連する情報提供を行うため。
- c. 事業者及び周辺住民等の関係者からの住宅宿泊事業等に関する問合せ等に対応するため。
- d. 今後の施策立案のため。
- e. 住宅宿泊事業等の適正な運営を確保する目的の範囲内で、関係行政機関（厚生労働省、国税庁等）が法令等に基づく所掌事務を処理するために必要な情報提供のため。

4. 利用範囲の制限

- (1) 取得した情報を前記3 の利用目的以外には利用いたしません。
- (2) 法令に基づく場合、不正アクセス、脅迫等の違法行為があった場合及びその他の法令上、前記3 の利用目的以外の目的のために自ら利用し、又は第三者に提

供することが認められる特別な理由のある場合はこの限りではありません。

(3) ただし、当サイトへのアクセス情報、利用者属性などの情報については統計的に処理した上で公表することがあります。

5. 個人情報等の取扱いの委託

当サイトで取得した個人情報等は、前記3の利用目的及び各利用行政機関が定める利用目的を達成する範囲で利用するとともに、必要な範囲で個人情報等を事務委託先に委託することがあります。この場合、委託先に対して、委託した個人情報等が適正に取り扱われるように管理・監督します。

6. 安全確保の措置

取得した情報の漏洩、滅失又はき損の防止、その他取得した情報の適正な管理のために必要な措置を講じます。

7. 適用範囲

「民泊制度運営システムにおける個人情報等の取扱いについて」は、当サイトにおいて適用されます。当サイトで取得した情報の利用先となる各行政機関における情報の取扱いについては、それぞれの組織の責任において行われます。

必ず各行政機関のホームページもご確認ください（→外部ページリンク：観光庁ホームページ経由地方公共団体HP）。

当サイトを利用される皆様は、前記3の利用目的及び各利用行政機関が定める情報の取扱いを確認の上で、手続きを行ってください。

【問い合わせ先】

観光庁観光産業課 住宅宿泊事業法担当

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3

電話 03-5253-8111

8 参考資料

(1) 住宅宿泊事業法令

① 住宅宿泊事業法（抜粋）

(目的)

第一条 この法律は、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。

(定義)

第二条 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。

一 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。

二 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。

2 この法律において「宿泊」とは、寝具を使用して施設を利用することをいう。

3 この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法(昭和二十三年法律第百三十八号)第三条の二第一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一年間で百八十日を超えないものをいう。

4 この法律において「住宅宿泊事業者」とは、次条第一項の届出をして住宅宿泊事業を営む者をいう。

5 この法律において「住宅宿泊管理業務」とは、第五条から第十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(次条第一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 この法律において「住宅宿泊管理業」とは、住宅宿泊事業者から第十一条第一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 この法律において「住宅宿泊管理業者」とは、第二十二條第一項の登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者をいう。

8 この法律において「住宅宿泊仲介業務」とは、次に掲げる行為をいう。

一 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

二 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

- 9 この法律において「住宅宿泊仲介業」とは、旅行業法(昭和二十七年法律第二百三十九号)第六条の四第一項に規定する旅行業者(第十二条及び第六十七条において単に「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。
- 10 この法律において「住宅宿泊仲介業者」とは、第四十六条第一項の登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者をいう。

第二章 住宅宿泊事業

第一節 届出等

(届出)

第三条 都道府県知事(保健所を設置する市又は特別区(以下「保健所設置市等」という。))であつて、その長が第六十八条第一項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健所設置市等の長。第七項並びに同条第一項及び第二項を除き、以下同じ。)に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第三条第一項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

2 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、次に掲げる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。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 法人である場合においては、その役員の氏名

三 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つては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)

四 住宅の所在地

五 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

六 第十一条第一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

七 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

3 前項の届出書には、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。

4 住宅宿泊事業者は、第二項第一号から第三号まで、第五号又は第七号に掲げる事項に変更があつたときはその日から三十日以内に、同項第六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。

5 第三項の規定は、前項の規定による届出について準用する。

6 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つたときは、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(第一号の場合にあつては、その事実を知つた日)から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

一 住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき その相続人

- 二 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
 - 三 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
 - 四 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
 - 五 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
- 7 都道府県知事は、第一項、第四項又は前項の規定による届出を受理した場合において、当該届出に係る住宅が保健所設置市等(その長が第六十八条第一項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものを除く。)の区域内に所在するときは、遅滞なく、その旨を当該保健所設置市等の長に通知しなければならない。

(欠格事由)

第四条 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らない。

- 一 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 第十六条第二項の規定により住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から三年を経過しない者(当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前三十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三年を経過しないものを含む。)
- 四 拘禁刑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三年を経過しない者
- 五 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)第二条第六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五年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)
- 六 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。第二十五条第一項第七号及び第四十九条第一項第七号において同じ。)が前各号のいずれかに該当するもの
- 七 法人であって、その役員のうち第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 八 暴力団員等がその事業活動を支配する者

第二節 業務

(宿泊者の衛生の確保)

第五条 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。第十一条第一項第一号において同じ。)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。

(宿泊者の安全の確保)

第六条 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。

(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)

第七条 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。

(宿泊者名簿の備付け等)

第八条 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。

2 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。

(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)

第九条 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。

2 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。

(苦情等への対応)

第十条 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。

(住宅宿泊管理業務の委託)

第十一条 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。

一 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。

二 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。)

2 第五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。

(宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託)

第十二条 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。

(標識の掲示)

第十三条 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。

(都道府県知事への定期報告)

第十四条 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。

② 住宅宿泊事業法施行規則

(法第二条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める設備)

第一条 住宅宿泊事業法(以下「法」という。)第二条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める設備は、次に掲げるものとする。

- 一 台所
- 二 浴室
- 三 便所
- 四 洗面設備

(法第二条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める家屋)

第二条 法第二条第一項第二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。

- 一 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- 二 入居者の募集が行われている家屋

三 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

(人を宿泊させる日数の算定)

第三条 法第二条第三項の国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数は、毎年四月一日正午から翌年四月一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一日とする。

(届出)

第四条 法第三条第一項の届出は、住宅宿泊事業を開始しようとする日の前日までに、第一号様式による届出書を提出して行うものとする。

2 法第三条第二項第六号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名
- 二 住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号
- 三 法第三十二条第一号に規定する管理受託契約の内容

3 法第三条第二項第七号の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 届出をしようとする者(以下この条において「届出者」という。)の生年月日及び性別(届出者が法人である場合にあっては、その役員の生年月日及び性別)
- 二 届出者が未成年である場合においては、その法定代理人の生年月日及び性別(法定代理人が法人である場合にあっては、その役員の生年月日及び性別)
- 三 届出者が法人である場合においては、法人番号(行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成二十五年法律第二十七号)第二条第十六項に規定する法人番号をいう。)
- 四 届出者が住宅宿泊管理業者である場合においては、その登録年月日及び登録番号
- 五 届出者の連絡先
- 六 住宅の不動産番号(不動産登記規則(平成十七年法務省令第十八号)第一条第八号に規定する不動産番号をいう。)
- 七 第二条各号に掲げる家屋の別
- 八 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎の別
- 九 住宅の規模
- 十 住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在(法第十一条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める不在を除く。)とならない場合においては、その旨
- 十一 届出者が賃借人である場合においては、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ている旨
- 十二 届出者が転借人である場合においては、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ている旨
- 十三 住宅がある建物が二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。次項において同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(同法第二条第三項に規定する専有部

分をいう。次項において同じ。)のあるものである場合においては、規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨(当該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(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第二条第三号に規定する管理組合をいう。次項において同じ。)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旨を含む。)

4 法第三条第三項の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

一 届出者が法人である場合においては、次に掲げる書類

イ 定款又は寄付行為

ロ 登記事項証明書

ハ 役員が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(特別区を含む。次号及び第十四条において同じ。)の長の証明書

ニ 住宅の登記事項証明書

ホ 住宅が第二条第二号に掲げる家屋に該当する場合においては、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われていることを証する書類

ヘ 住宅が第二条第三号に掲げる家屋に該当する場合においては、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

ト 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口

(3) 各階の別

(4) 居室(法第五条に規定する居室をいう。第九条第四項第二号において同じ。)、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

チ 届出者が賃借人である場合においては、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面

リ 届出者が転借人である場合においては、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面

ヌ 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においては、専有部分の用途に関する規約の写し

ル ヌの場合において、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

ヲ 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は、法第三十四条の規定により交付された書面の写し

ワ 法第四条第二号から第四号まで、第七号及び第八号のいずれにも該当しないことを誓約する書面

二 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。

以下この号及び次項において同じ。)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

ロ 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

ハ 法第四条第一号から第六号まで及び第八号のいずれにも該当しないことを誓約す
る書面

ニ 前号ニからヲまでに掲げる書類

- 5 都道府県知事(保健所設置市等であつて、その長が法第六十八条第一項の規定により同
項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあつては、当該保健
所設置市等の長。第十六条を除き、以下同じ。)は、届出者(個人である場合に限る。)
に係る本人確認情報(住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)第三十条の六第一
項に規定する本人確認情報をいう。)のうち住民票コード以外のものについて、同法第三
十条の十第一項(同項第一号に係る部分に限る。)、第三十条の十一第一項(同項第一号に
係る部分に限る。)及び第三十条の十二第一項(同項第一号に係る部分に限る。)の規定に
よるその提供を受けることができないとき、又は同法第三十条の十五第一項(同項第一号
に係る部分に限る。)の規定によるその利用ができないときは、その者に対し、住民票の
抄本若しくは個人番号カード(行政手続における特定の個人を識別するための番号の利
用等に関する法律(平成二十五年法律第二十七号)第二条第七項に規定する個人番号カー
ドをいう。)の写し又はこれらに類するものであつて氏名、生年月日及び住所を証明する
書類を提出させることができる。
- 6 都道府県知事は、特に必要がないと認めるときは、この規則の規定により届出書に添
付しなければならない書類の一部を省略させることができる。
- 7 都道府県知事は、第一項の届出があつたときは、届出者に、届出番号を通知しなけれ
ばならない。

(変更の届出)

第五条 法第三条第四項の規定による届出は、第二号様式による届出事項変更届出書を提
出して行うものとする。

- 2 法第三条第五項において準用する同条第三項の国土交通省令・厚生労働省令で定める
書類は、第四条第四項各号に掲げる書類のうち、当該変更事項に係るものとする。

(廃業等の届出)

第六条 法第三条第六項の規定による届出は、第三号様式による廃業等届出書を提出して
行うものとする。

(心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者)

第六条の二 法第四条第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める者は、精神の機能の
障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を
適切に行うことができない者とする。

(宿泊者名簿)

第七条 法第八条第一項(法第三十六条において準用する場合を含む。第三項及び第四項において同じ。)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、その作成の日から三年間保存するものとする。

2 法第八条第一項の国土交通省令・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。

一 届出住宅

二 住宅宿泊事業者の営業所又は事務所

3 法第八条第一項の国土交通省令・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。

4 前項に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。)に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第八条第一項の規定による宿泊者名簿への記載に代えることができる。

(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)

第八条 法第九条第一項(法第三十六条において準用する場合を含む。次項において同じ。)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わなければならない。

2 法第九条第一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。

一 騒音の防止のために配慮すべき事項

二 ごみの処理に関し配慮すべき事項

三 火災の防止のために配慮すべき事項

四 前三号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

(住宅宿泊管理業務の委託の方法)

第九条 法第十一条第一項の規定による委託は、次に定めるところにより行わなければならない。

一 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。

二 委託しようとする住宅宿泊管理者に対し、あらかじめ、法第三条第二項の届出書及び同条第三項の書類の内容を通知すること。

2 法第十一条第一項第一号の国土交通省令・厚生労働省令で定める居室の数は、五とする。

3 法第十一条第一項第二号の国土交通省令・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われる行為に要する時間の範囲内の不在とする。

4 法第十一条第一項第二号の国土交通省令・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。

一 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。)

二 届出住宅の居室であつて、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うものの数の合計が五以下であるとき。

(宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託の方法)

第十条 住宅宿泊事業者は、法第十二条の規定による委託をしようとするときは、当該委託をしようとする住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、商号、名称又は氏名並びに当該委託に係る届出住宅の所在地及び届出番号を通知しなければならない。

(標識の様式)

第十一条 法第十三条の国土交通省令・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。

一 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を自ら行う者(次号及び第三号に掲げる者を除く。) 第四号様式

二 法第十一条第一項第二号の国土交通省令・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う者(住宅宿泊管理業者であるものを除く。) 第五号様式

三 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う者(住宅宿泊管理業者であるものに限る。) 第六号様式

四 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 第六号様式

(住宅宿泊事業者の報告)

第十二条 法第十四条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 届出住宅に人を宿泊させた日数

二 宿泊者数

三 延べ宿泊者数

四 国籍別の宿泊者数の内訳

2 住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、毎年二月、四月、六月、八月、十月及び十二月の十五日までに、それぞれの月の前二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。

③ 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則

住宅宿泊事業法(平成二十九年法律第六十五号)第五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。

- 一 居室の床面積は、宿泊者一人当たり三・三平方メートル以上を確保すること。
- 二 定期的な清掃及び換気を行うこと。

④ 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則

(宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置)

第一条 住宅宿泊事業法(以下「法」という。)第六条の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 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。
- 二 届出住宅に、避難経路を表示すること。
- 三 前二号に掲げるもののほか、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

(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)

第二条 法第七条の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 前三号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を図るために必要な措置

(2) 住宅宿泊事業法施行要領（抜粋）

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。

また、「離れ」は附属建物として登記されている等、届出する建物は登記されている必要がある。

- 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、届出時点のみならず、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。なお、社員寮として入居希望社員の募集が行われている家屋等、入居対象者を限定した募集がされている家屋もこれに該当する。
- 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、家屋、アパート等は、これに該当しない。ただし、新築物件であるということのみをもって、国・厚規則第2条第3号に規定する家屋に該当しないことではなく、届出住宅の実態に応じて総合的に判断する必要がある。

(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。
- 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「法」という。）において、住宅宿泊事業に係る住宅については、人の居住の用に供されていると認められるものとしており、住宅宿泊事業として人を宿泊させている期間以外の期間において店舗や事務所（レンタルルーム等の部屋貸し事業を含む）としての利用など、他の事業の用に供されているものは、住宅としての利用を前提とした法律の趣旨と整合しないため、国・厚規則第2条柱書において本法における住宅の対象から除外している。なお、このような住宅の定義を踏まえ、法第21条において、届出住宅については、建築基準法（昭和25年法律第201号）上も「住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」としている。
- また、高齢者や子供、障害者等の宿泊者のため、届出住宅のバリアフリー対応がなされることが望ましい。

(2) 住宅宿泊事業の定義（法第2条第3項関係）

① 日数の算定に関する考え方について

- 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、法第3条に基づく届出がされた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実際に人を宿泊させた日数について算定するのであって、宿泊料を受けた日数や宿泊者を募集した日数ではない。
- 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。
- また、同様の考え方から、複数の住戸や複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出ている場合は、これらのうちいずれかの建物に人を宿泊させた場合は、1日と算出する。
- 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。
- 宿泊者が予約日に現れない等のいわゆるno-show（宿泊者の当日キャンセル）、宿泊者ごとの滞在期間が長期間（目安：1ヶ月（※1）以上）となることにより宿泊サービス提供契約ではなく賃貸借契約を締結（※2）した場合、それらの事実を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。）が認める場合には、日数に算定しない。ただし、宿泊サービス提供契約による滞在期間が結果的に1ヶ月以上となった場合、宿泊日数の不正計上防止のため、後から遡及的に賃貸借契約に切り替えることは認めない。なお、賃貸借契約を結ぶ場合は、宿泊サービスの提供前に当該契約を行っておく必要があり、その場合、宿泊サービス提供契約期間での宿泊は宿泊日数として算定する。

※1 「旅館業法FAQの発出について」（平成30年10月15日厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課事務連絡）「③旅館業と貸室業の範囲について」において、旅館業のサービスに該当するか否かの判断をより円滑にするための目安となる期間を地方自治体が設定することが望ましく、当該期間は原則として1ヶ月とすること（ただし、自治体が既に別の目安期間を設定している場合は、従前どおりの考え方で判断して差し支えない）と示されており、この期間より短い期間のサービスについては、基本的に旅館業のサービスと判断するものとされている。

※2 短期賃貸借契約を締結する場合には、書面又は電磁的記録により契約書を作成すること。なお、賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として賃貸住宅の所有者と特定賃貸借契約を締結する場合は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）に定める特定転貸事業者該当するため、賃貸住宅の所有者への書面交付と説明等、特定転貸事業者としての義務が生じることに留意すること。

② 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（昭和23年法律第138号）第3条の2第1項に規定する営業者」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かの考え方としては、

- (i) 施設の管理・経営形態を総合的にみて、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。また、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）より、事業者は、障害を理由として、サービス等の提供を拒否するなど、障害者に対する不当な差別的取扱いが禁止されるとともに、障害者から社会的障壁の除去を必要としている旨の申出があった場合は、負担が過重でない範囲で障害者の求めに応じた合理的配慮がなされるよう、柔軟に対応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

- 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

- 宿泊者の退室後の届出住宅については、住宅及び設備の破損の有無や、宿泊者の遺失物の有無等について確認し、宿泊前の状態と大きな乖離がないよう維持することが必要である。

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

知事等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」とは、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。例えば、1棟の建物内で店舗と住宅といったように複数の用途が併存する建物においては、店舗部分を除いた住宅部分のみ「住宅」として使用することが可能とされているのであれば、その部分のみを「住宅」として届け出ることができる。このため、届出の際に添付する住宅の図面についても、国・厚規則第4条第4項第1号ト（同項第2号ニに規定するものを含む。）に規定する事項が明示されていれば、住宅宿泊事業の用に供する部分のみを対象とすることで足りる。

③ 届出の効力等に関する考え方について

○ 本法及び国・厚規則で規定している届出書の記載事項及び添付書類は、届出者が、届出住宅について使用権限を有していること、事業実施のために必要となる事項を満たしていること及び欠格事由に該当しないことについて確認するために求めることとしているため、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。届出日は記載事項に不備がなく、届出書に必要な書類が添付されていること、その他法令に定められた届出の形式上の要件に適合している届出書等が都道府県知事等に到達した日となる。また、当該届出が法令に違反することとならないか確認に時間を要する場合もあるが、形式的要件を満たした届出書等が提出されたのであれば、届出を受け付けた都道府県知事等は、すみやかに届出番号の通知を行う必要がある。なお、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。

○ 住宅宿泊事業は一の「住宅」について、一の事業者による届出のみ可能であり、既に届出がされている「住宅」について、重複して届け出ることとはできない（※）。

なお、既存の住宅宿泊事業者が届出住宅の使用権限を失っている等により事業を行うことができないことが明らかであることが確認できた場合は、当該事業者に対して事業の廃止の届出を求めることとし、30日以上を経過して事業者より廃止の届出がなされない場合は、当該届出住宅における住宅宿泊事業については事業が廃止されたものとみなして差し支えない。

※ 重複して届け出ることとはできないが、届出住宅の共同所有者、届出住宅の住民票に記載されている者、賃貸人と借借人等が、事業を共同で実施している場合等、連名者間の関係性が明確であれば連名で届出することも可能。また、住宅宿泊事業者が行うこととされている業務については、連名者全員が責任を負うこととなる。一方、欠格事由及び罰則については、連名者ごとに適用される。

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。
- 宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無について確認することを可能とするため、都道府県知事等は、その届出住宅の所在地を公表することが望ましい。
なお、情報の公表にあたっては、都道府県等の個人情報保護条例等との整合や、プライバシーへの配慮等も踏まえて具体的な公表方法を検討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。
- 他者に委任されて届出がなされた場合は、都道府県知事等は委任状を確認する等その真正性を確認する必要がある。
- 「本法による民泊制度の実施に当たっては、良質な賃貸住宅の不足など住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に支障が生ずることのないよう十分留意すること。」との附帯決議を踏まえ、地域の住宅事情に留意して住宅宿泊事業を営むことが求められる。
- 家主居住の場合には、宿泊者専用の居室及び家主専用の居室を設け、いずれも施錠等による管理ができる構造と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）

① 各届出事項に関する考え方について

- 行政の都合上何らかの理由で届出書の記載等ができない場合は、当該記載事項について記載を省略することが可能である。例えば、国・厚規則第4条第3項第6号に規定する「住宅の不動産番号」について、住宅を登記しているにもかかわらず、当該住宅に不動産番号が付与されていない場合は、地番と家屋番号により不動産が特定できる場合においては、当該不動産番号の記載は省略できると考えられる。
- 「役員」とは、次に掲げる者をいう。
 - (i) 株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
 - (ii) 合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員を定めた場合は、当該社員。その他の場合は、総社員
 - (iii) 財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
 - (iv) 特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令により役員として定められている者
- 国・厚規則第4条第2項第3号に規定する「法第32条第1号に規定する管理受託契約の内容」については、法第34条第1項に基づき管理受託契約の締結に際して住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者に交付される書面に記載されている事項を届け

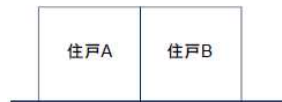
出る必要がある。当該事項が管理受託契約の契約書面に記載されている場合には、当該契約書面の写しを提出することによって届出を行ったものとみなして差し支えない。

- 国・厚規則第4条第3項第8号に規定する「一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別」については、以下を参考に、届出住宅の実態に応じて記載することとする。

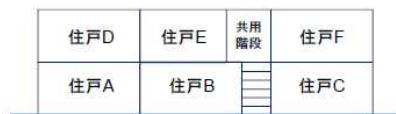
A. 一戸建ての住宅：いわゆる一戸建ての住宅。屋内で行き来できる2世帯住宅も含む。



B. 長屋：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（共用廊下や共用階段）を有しないもの（住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する。）



C. 共同住宅：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分（共用廊下や共用階段）を有するもの（住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する。）



D. 寄宿舍：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、複数住戸で台所、浴室、便所等の設備を共用するもの



- 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（宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面所、廊下等であって、押入れや床の間を除く。）。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。なお、内寸面積（壁の内側、実際の壁から壁までの距離を対象とした面積）で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（建物を真上から見た面積）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、押入れ、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10号に規定する「住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在（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不在を除く。）とならない場合」とは、法第6条に規定する安全の措置の設置義務の有無を確認するために求めるものであり、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が居住（別荘等の届出住宅において住宅宿泊事業者が滞在する場合も含む。）しており、法第11条第1項第2号に規定する一時的な不在を除く不在とならない場合のことである。ここでは、届出住宅内に居住していることが必要であり、国・厚規則第9条第4項に規定するような、例えば、届出住宅に隣接して居住する場合は対象とならないことに留意する必要がある。なお、共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出る場合、住戸、棟ごとに届け出るべき内容は異なるため、共同住宅や長屋の場合は住戸ごとに、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとに届出事項を記載する必要がある。
- 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号イ及びリ並びに同項第2号ニに規定するものについても同様である。

なお、共同所有者からの承諾は、届出事項とはしていないが、事業開始後にトラブルが発生しないよう、権利関係の調整を行う等、十分に注意を行うことが必要である。

- 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。）なお、規約が定められていない場合は、専有部分の用途は限定されていないものと解されることから、住宅宿泊事業を禁止する旨の定めはないものと考えられる。

「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。このような場合においては、トラブル等を防止するため、他の所有者の意思を個別に確認しておくことが望ましい。

② 届出の様式の記載についての留意事項について

- 日本語で作成する必要があるが、名称、住所等の固有名詞については、外国語で記載することができる。

(a) 住宅宿泊事業届出書（国・厚規則第1号様式）

- 届出者が法人である場合は、届出者の「商号又は名称」には、当該事項を記入し、

「氏名」には、当該法人の代表者の氏名を記入することとする。届出者が個人である場合は、「商号又は名称」がある場合は、当該事項を記入し、「氏名」には、届出者の氏名を記入することとする。

- 届出者又は法定代理人が法人である場合は、「商号、名称又は氏名及び住所」、「法定代理人に関する事項」、「法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）」、「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」、「役員に関する事項（法人である場合）」については、登記事項証明書に記載されたものを記入することとする。
- 届出者（個人の場合）、代表者、法定代理人（個人の場合）、法定代理人の代表者、法定代理人の役員並びに役員の氏名及び住所については、住民票に記載された氏名及び住所を記入することとする。外国籍の者の場合は、日本国政府の承認した外国政府の発行した書類やこれに準じる書類に記載された住所及び氏名を記載することとする。
- 「法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）」については、法定代理人の役員全員について記載することとする。
- 「役員に関する事項（法人である場合）」については、法人の役員全員について記載することとする。
- 「住宅に関する事項」の「所在地」の記載にあたっては、当該住宅を明確にするため、建物・アパート名及び部屋番号を記載することとする。
- 「営業所又は事務所に関する事項（営業所又は事務所を設ける場合）」については、届出住宅以外の営業所又は事務所であって当該届出住宅に係る住宅宿泊事業に関連する全ての営業所又は事務所について記載することとする。

(b) 届出事項変更届出書（国・厚規則第2号様式）

- (a) 住宅宿泊事業届出書（国・厚規則第1号様式）と同様。
- 届出者は、事由の生じた日から三十日以内に、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。住宅宿泊管理業者の委託先を変更しようとする場合にはあらかじめ、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。なお、住宅宿泊事業者に変更があった場合には、変更の届出ではなく、廃業の届出をし、新規で別の事業者が届出を行う必要がある。

(c) 廃業等届出書（国・厚規則第3号様式）

- 届出者は、住宅宿泊事業を廃止した日から三十日以内に、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。なお、宿泊事業者である個人が死亡した場合は、相続人がその事実を知った日から三十日以内に、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。
- 「氏名」については、届出者の氏名を記入することとする。
- 「商号、名称又は氏名」については、住宅宿泊事業届出書（国・厚規則第1号様式）に記入したとおり記入することとする。

③ その他留意事項について

- 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。なお、届出住宅において食事を提供する場合は食品衛生法（昭和22年法律第233号）に従うことが必要であり、建物の構造上、住居その他食品等を取り扱うことを目的としない室又は場所と営業施設の明確な区分が難しい場合は、住宅宿泊事業と飲食店営業は両立し得ないことになる。 「一棟の建物における住宅宿泊事業と他の事業の同時実施について」（令和元年6月14日厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課、国土交通省観光庁観光産業課事務連絡）を踏まえ、食事を専ら宿泊客に提供するものであれば、食品衛生法上の飲食店営業の許可を取得している場合でも、その食事の提供は住宅宿泊事業の一部を構成するものであり、「他の事業」には該当しないものと判断することが適当である。
- 「家主居住型民泊施設における飲食店営業の許可に係る施設基準の取扱いについて」（令和3年8月27日付厚生労働省医薬・生活衛生局食品監視安全課長通知）において、家主居住型の届出住宅における住宅宿泊事業については、現に人の生活の本拠として使用されている家屋において行われることを前提としており、この事業に特有の事情があることに鑑み、家主居住型民泊施設を営業場所として、宿泊客に対してのみ食品を提供することを目的に飲食店営業許可申請がなされる場合、適切な衛生管理の下、家庭用台所と食品衛生法上の営業で用いる調理場所の併用等を可能としても差し支えないとしている。
- 法第3条第2項柱書に規定する「住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごと」とは、国・厚規則第1条に規定する「台所、浴室、便所、洗面設備」が設けられている単位を最小単位とする。
- 都道府県知事等においては、提出された届出書に基づき住民基本台帳ネットワークシステム（以下「住基ネット」という。）を利用して届出者の実在を確認する必要がある。

(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

- 国・厚規則第4条第4項に規定されている添付書類については、届出書の記載事項が正確であること、届出者が、届出住宅について使用権限を有していること、事業実施のために必要となる事項を満たしていること及び欠格事由に該当しないことについて確認するために必要なものであって、届出を受け付ける行政側で確認できない書類に限って求めることを原則とする。そのため、例えば、住民票の提出については、住基ネットの活用により届出者の実在が確認できない場合に限り求めるものであり、一律に住民票の提出を求めることは適切ではない。
- 届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものに限る。英語の場合は、日本語による翻訳文を添付する必要がある。特別の事情で届出書に添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付することにより、提出することができる。
- 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（都道府県等において書類の正確性が確認できる場合等において、必ずしも原本を求めることは必要ではない。

- 登記事項証明書の原本の代わりに登記情報提供サービス発行の照会番号を添付することにより都道府県知事等が登記事項を確認できる場合等が想定される。
- 国・厚規則第4条第4項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。外国法人においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものを提出することとし、国内で登記した登記事項証明書と内容が一致しているものであって、現在効力を有するものとする。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ロに規定する「登記事項証明書」は、外国法人においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、法人名、事業目的、代表者名、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものとする。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ハの、役員が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は、外国籍の役員においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することとする。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ニに規定する「住宅の登記事項証明書」に記載されている所有権の登記名義人については、原則として届出者又は届出住宅の賃貸人となるが、登記名義人がこれら以外の者である場合においても、届出者が届出住宅を相続等により所有していることが明らかである場合や、届出者の親、配偶者等が所有する物件を届出者が無償で使っており、親、配偶者等が、当該物件において住宅宿泊事業を実施することについて承諾をしていることが確認できる場合においては、届出を行うことができる。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ホ（同項第2号ニに規定するものを含む。）に規定する「入居者の募集が行われていることを証する書類」とは、当該募集の広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写し、募集広告の写し、募集の写真その他の入居者の募集が行われていることを証明する書類をいう。なお、賃貸（入居者）の募集をしていることについては、都道府県知事等が必要に応じて報告徴収により確認することが望ましい。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ヘ（同項第2号ニに規定するものを含む。）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ことを証する書類」とは、届出住宅周辺における商店で日用品を購入した際のレシートや届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写しそ

の他の随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されていることを証明する書類をいう。

- 国・厚規則第4条第4項第1号ト（同項第2号ニに規定するものを含む。）に規定する「住宅の図面」は、必要事項が明確に記載されていれば、手書きの図面であっても差し支えない。
- 国・厚規則第4条第4項第1号チ及びリ（同項第2号ニに規定するものを含む。）に規定する「転貸を承諾したことを証する書面」は、住宅宿泊事業を行うことが可能かどうかについて明記されている必要がある。賃貸借契約書にその旨が明記されていない場合は、別途、賃貸人等が住宅宿泊事業を行うことを承諾したことを証する書類が必要となる。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ワ及び同項第2号ハの誓約書については、それぞれ様式A、様式Bを用いるほか、法に規定する欠格事由に該当しない旨を記載した書面が該当する。
- 国・厚規則第4条第4項第1号ル（同項第2号ニ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。
- 国・厚規則第4条第4項第2号イに規定する「届出者が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」は、外国籍の届出者においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とする。当該書類が存在しない場合は、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に相当するものに該当しない者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出することができる。
- 国・厚規則第4条第4項第2号ロに規定する「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って、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」は、外国法人においては、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の発行した書類その他これに準じるもので、法人名、事業目的、代表者名、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものとする。
- 国・厚規則第4条第5項に規定する「住民票の抄本若しくは個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第7項に規定する個人番号カードをいう。）の写し又はこれらに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証明する書類」は、外国籍の届出者においては、住民票の抄本が提出できないときは、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第30条の45に規定する国籍等の記載のあるもの又は日本国政府が承認した外国政府や権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じると都道府県知

事等が認めるものを提出する。

(例：外国政府の発行した旅券の写し、公証人又は公的機関等が証明した書類)

- 国・厚規則第4条第6項において、想定している場合とは、以下の例のように、書類の添付がなくても届出事項の正確性が確認できるため、重複して書類の添付を求めることが不要である場合である。

＜国・厚規則第4条第6項において、想定している例＞

- ・ 同一の建築物内にある複数の住宅を同時に届け出る場合等において、登記事項証明書等は、一の住宅について原本が添付されていれば、他の住宅については写しの添付で足りるとすること。
- ・ 一の事業者が、複数の届出を行う場合等において、当該届出を受ける都道府県等が当該事業者及びその役員等に関する添付書類について、既存の届出の際に提出された添付書類等により確認できる場合は、当該添付書類等の提出は省略できるとすること。

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。
- 届出住宅は多様であり、必要となる消防設備も住宅によって異なるため、どの消防設備が必要となるかについては、「民泊を始めるにあたって」(総務省消防庁・住宅宿泊協会(JAVR))等のリーフレット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。

2-2. 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

- 感染症等衛生上のリスクは、不特定多数の宿泊者が一カ所に集中することにより高まるものであることから、居室の宿泊者1人当たりの床面積を、3.3 m²以上確保することとする。
- 居室の床面積は、宿泊者が占有する部分の面積を指す(宿泊者の占有する台所、浴室、便所、洗面所、廊下等であって、押入れ、床の間を除く。)。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。

- 届出住宅の設備や備品等については清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこととする。
- 寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替えることとする。
- 宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し又はその疑いがあるときは、保健所に通報するとともに、その指示を受け、その使用した居室、寝具、及び器具等を消毒・廃棄する等の必要な措置を講じることとする。その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生し又はそのおそれがあるときは、保健所に通報することとする。衛生管理のための講習会を受講する等最低限の衛生管理に関する知識の習得に努めることとする。
- 届出住宅に循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24 時間風呂など）や加湿器を備え付けている場合は、レジオネラ症を予防するため、宿泊者が入れ替わるごとに浴槽の湯は抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないように定期的に洗浄等を行うなど、取扱説明書に従って維持管理することとする。（「レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針」（平成15年厚生労働省告示第264号）等を参考）。

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。

(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、寄宿舎	
	家主同居※1で 宿泊室の床面積 が50㎡以下	左記以外	家主同居※1で 宿泊室の床面積 が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具 (第一)	×	宿泊室、宿泊 室からの避難 経路(宿泊室 から地上に通 ずる部分)は 原則必要※2	×	宿泊室、宿泊 室からの避難 経路(宿泊室 から地上に通 ずる部分)は 原則必要※2
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)	○※3		×	

○：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 次のいずれかに該当する場合は不要

- ・ 外気に開放された通路
- ・ 宿泊室、避難経路以外の室
- ・ 以下のa)～c)のいずれかに該当する居室
 - a) 下記全てを満たす居室
 - ・ 避難階又は避難階の直上、直下階の居室であること
 - ・ 採光に有効な開口部の面積の合計が居室の床面積の1/20 以上であること
 - ・ 避難階では、居室の各部分から屋外の出口に至る歩行距離が30m以下、避難階の直上、直下階では居室の各部分から屋外への出口等に至る歩行距離が20m以下であること
 - b) 床面積が30㎡以下の居室で、地上への出口を有するもの
 - c) 床面積が30㎡以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの
 - ・ 非常用の照明装置が設けられたもの
 - ・ 採光上有効に直接外気に開放されたもの

※3 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には不要となる。

② 避難経路の表示にあたっての留意事項について

○ 国規則第1条第2号に規定する「避難経路」の表示にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規

定された事項を表示に盛り込む必要がある。また、届出住宅の間取りや立地などを踏まえた上で、必要に応じて「避難経路」を各宿泊室に表示することも望ましい。

- 住宅周辺の状況に応じ、災害時における宿泊者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、住宅宿泊事業者等が宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行うことが望ましい。

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）。

(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について（法第7条関係）

① 必要な措置の実施方法等について

- 法第7条に規定する措置の実施にあたっては、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、タブレット端末への表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間必要に応じて閲覧できる方法によることが望ましい。特に、災害時等の通報連絡先においては、緊急時にすみやかに確認することが可能なものを備え付けておくものとする。
- 法第7条の「外国語」とは、宿泊予約の時点で日本語以外の言語として提示したものとする。なお、当該時点において、外国人宿泊者が日本語を指定した場合は、外国語で案内等を行う必要はない。
- 国規則第2条第2号に規定する「移動のための交通手段に関する情報」とは、最寄りの駅等の利便施設への経路と利用可能な交通機関に関する情報をいう。
- 国規則第2条第3号に規定する「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」とは、消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理者への連絡方法の情報を提供することをいう。

(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。
- 上記の措置は、対面又は対面と同等の手段として以下のいずれも満たすICT（情報通信技術）を活用した方法等により行われる必要がある。
 - A 宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認できること。
 - B 当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理者の営業所等、届出住宅内又は届出住宅の近傍から発信されていることが確認できること。

なお、当該方法の例としては、届出住宅等に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等による方法が考えられる。

- 本人確認の際の警察への協力等については、「住宅宿泊事業法の施行に伴う宿泊者名簿への記載等の徹底に関する依頼について」（平成29年警察庁丁備企発第246号・警察庁丁国テ発第489号）を受け、下記1から4の内容について、「住宅宿泊事業法に基づく宿泊者名簿への記載等の徹底について」（平成29年薬生衛発1222第1号生活衛生課長通知・平成29年観観産第602号観光産業課長通知）により各都道府県等の住宅宿泊事業主管部局長に対し、住宅宿泊事業者及び住宅宿泊管理業者へ周知、指導の徹底を要請し、また、「住宅宿泊事業法に基づく宿泊者名簿への記載等の徹底について」（平成29年国土動第112号不動産課長通知）により地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）に対し、住宅宿泊管理業者へ周知、指導の徹底を要請しているところであり、住宅宿泊事業者等はこれに従って本人確認を行う必要がある。

- 1 宿泊者に対し、宿泊者名簿への正確な記載を働きかけること。
- 2 日本国内に住所を有しない外国人宿泊者に関しては、宿泊者名簿の国籍及び旅券番号欄への記載を徹底し、旅券の呈示を求めるとともに、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること。なお、旅券の写しの保存により、当該宿泊者に関する宿泊者名簿の氏名、国籍及び旅券番号の欄への記載を代替しても差し支えない。
- 3 営業者の求めにも関わらず、当該宿泊者が旅券の呈示を拒否する場合は、当該措置が国の指導によるものであることを説明して呈示を求め、さらに拒否する場合には、当該宿泊者は旅券不携帯の可能性があるものとして、最寄りの警察署に連絡する等適切な対応を行うこと。
- 4 警察官からその職務上宿泊者名簿の閲覧請求があった場合には、捜査関係事項照会書の交付の有無に関わらず、当該職務の目的に必要な範囲で協力すること。

なお、当該閲覧請求に応じた個人情報提供は、捜査関係事項照会書の交付を受けない場合であっても、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第27条第1項第4号に基づく適正な措置であり、本人の同意を得る必要はないものと解される。

② 宿泊者名簿等について

- 宿泊者名簿には、宿泊者全員の氏名、住所、職業その他の事項を記載する必要があり、代表者のみの記載は認めず、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。また、連絡先を記載することが望ましい。
- 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

- 本人確認のため室内にカメラ等が設置されることも想定されるが、当該カメラが盗撮などプライバシーの侵害に悪用されることがないように、チェックイン時以外は通信や記録を行わないなどの対応を取ることが望ましい。
- 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（オンラインを含む。）、電話等により上記の確認を行うことが望ましい。

(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。このため、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

- 国・厚規則第8条第2項第1号に規定する「騒音の防止のために配慮すべき事項」とは、大声での会話を控えること、深夜に窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内は楽器を使用しないこと等が想定されるが、住宅宿泊事業者は、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明することが必要である。

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。
- 住宅宿泊事業の実施に伴い発生する廃棄物の処理については、「住宅宿泊事業の実施に伴い発生する廃棄物の処理について」（平成31年2月28日厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課、国土交通省観光庁観光産業課事務連絡）を踏まえ、地方自治体の実情に応じて、各都道府県等の廃棄物処理担当部局と適切に連携を図ること。
- 国・厚規則第8条第2項第2号に定める「ごみの処理に関し配慮すべき事項」とは、宿泊者のごみによる届出住宅の周辺地域における生活環境への悪影響を防止するため、住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、宿泊者が届出住宅内で排出したごみについて、当該市町村における廃棄物の分別方法等に沿って、住宅宿泊事業者の指定した方法（届出住宅内の適切な場所にごみを捨てること等を含む。）により捨てるべきであること等を説明する必要がある。

④ 火災の防止のために配慮すべき事項について

- 国・厚規則第8条第2項第3号に規定する「火災の防止のために配慮すべき事項」とは、ガスコンロの使用のための元栓の開閉方法及びその際の注意事項、初期消火のための消火器の使用方法、避難経路、通報措置等が想定されるが、住宅宿泊事業者は、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明する必要がある。

⑤ 外国語を用いた説明について

- 外国語の扱いについては2-2.(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についての整理のとおりとする。

⑥ その他配慮すべき事項について

- 国・厚規則第8条第2項第4号に規定する「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」とは、性風俗サービスを届出住宅内で利用しないことなど、過去の苦情内容を踏まえ、届出住宅の利用にあたって特に注意すべき事項のことである。なお、苦情が多発しているにもかかわらず法第9条の説明において何ら対応を講じない場合には業務改善命令等の対象となる。

(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すみやかに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。
- 誠実に対応することが必要であり、例えば、回答を一時的に保留する場合であっても、相手方に回答期日を明示した上で後日回答する等の配慮が必要である。
- 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。

(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者に委託する場合は、一の住宅宿泊管理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を一部に限り再委託することは差し支えない。

- 委託義務の対象となる住宅宿泊管理業務の範囲は、法第2条第5項に規定するとおりであるが、届出住宅の維持保全に係る業務については、1-1.(3)住宅宿泊管理業務の定義の解釈を踏まえた上で、管理受託契約において対象範囲を明確に定める必要がある。
- 法第11条第1項の委託は、管理受託契約で定める住宅宿泊管理業務の実施期間の始期においてなされたものと解される。したがって、委託の実施により国・厚規則第4条第4項第1号ヲに規定する事項が変更となる場合には、当該始期までの間に、住宅宿泊事業者は、都道府県知事等に対して、当該変更内容を届け出る必要がある。
- 国・厚規則第9条第4項第1号に規定する「敷地」は一つの建築物、又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいい、「隣接」については、地形等の状況にもよるが、同一敷地外の場合で、建築物間に視界や騒音の認識を妨げる遮蔽物がなく、両建築物間の移動を円滑に行うことができ、概ね道路一本分程度の距離の範囲内に双方の建築物が立地している場合をいう。「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業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」とは、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共同住宅内にある場合や同一の敷地内にある場合等であっても、敷地が広範であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にしながら届出住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかである場合が該当する。生活環境の要素が多様であるため、一律の基準を設けることは困難であるが、例えば、騒音に関しては、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が遮音される構造となっており、客観的に騒音が認識困難なものである場合などが想定される。なお、客観的に明白であると判断できない場合には、「明らかである」ことに該当しないものと考えられる。
- 国・厚規則第9条第4項第2号に規定する「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うものの数の合計が五」を超える場合は、少なくとも超過分は住宅宿泊事業者への委託の必要がある。なお、居室とは、届出住宅のうち、宿泊者が占有する部分のことをいい、そのうち、宿泊グループがそれぞれ独立して使い得る部屋の数、居室の数になる。

② 住宅宿泊事業者への通知について

- 法第11条第1項に基づき委託する場合には、国・厚規則第9条第1項第2号に規定するとおり、住宅宿泊事業者は委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、予め、法第3条第2項の届出書及び同条第3項の添付書類の内容を通知する必要がある。この際に通知する内容は、当該委託による届出事項の変更を反映する必要はなく、当該委託以前の内容を通知することで足りる。通知の方法は、電磁的な手段によることも差し支えない。

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。
- なお、住宅宿泊事業者は届出住宅を一時的に不在にする場合においても、宿泊者の安全の確保に努めることとする。
- 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い、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。例えば、住宅宿泊事業者の家族のみが届出住宅にいる場合や、住宅宿泊事業者が法人である場合は、役員又は従業員が届出住宅にいるかどうかに関わらず、委託義務の対象となる。なお、当該住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業を取得している場合には、委託義務はない。
- なお、住宅宿泊事業者が無償で宿泊者を観光案内するなど、宿泊者が全員外出しており、届出住宅にいない場合は、住宅宿泊事業者がその間不在となっても、国・厚規則第9条第3項に規定する「不在」とはならない。
- 住宅宿泊事業法第11条第1項第2号後段及び住宅宿泊事業法施行規則第9条第4項の規定から、住宅宿泊事業者の生活の本拠として使用する住宅と同一建物内等にある届出住宅については、住宅宿泊管理業への委託が不要とされているが、この場合であっても、住宅宿泊事業者が生活の本拠として使用する住宅を不在（一時的な不在を除く）にする場合は、委託が必要となる。また、仲介サイト等において、届出住宅を掲載する際、当該住宅が家主居住型であって、住宅宿泊事業者が不在とならない旨を掲示することが望ましい。

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いる間においても、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いる住宅宿泊事業者（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。

(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

- 標識は、住宅宿泊事業を実施している間は継続して掲示する必要がある。例えば、入居者募集を行っている賃貸物件において住宅宿泊事業を行う場合は、入居者が決

まり、届出住宅を賃貸使用している間も、標識を掲示することが求められる。

- 標識は、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入り口）等の、概ね地上1.2メートル以上1.8メートル以下（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法 2メートルの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示することが望ましい。
- 標識の掲示に当たっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので作成又は加工を施すことが望ましい。
- 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。
- 戸建て住宅の場合にあつても、届出住宅の門の扉（二世帯住宅等で玄関が複数ある場合や、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敷地内にある場合等）、玄関（門扉から玄関まで離れている場合等）等への掲示によるだけでは、公衆にとって見やすいものとならない場合には、簡素な標識（※）を掲示することが望ましい。

※ 簡素な標識とは、例えば、標識の一部分を、集合ポスト等の掲示が可能なスペースに合わせて掲示するといった方法が考えられる。

- 標識については、ウェブサイトを作成している場合は、届出住宅における掲示に加え、当該ウェブサイト上での掲示が推奨される。

② 標識の発行に関する考え方について

- 届出番号、住宅宿泊事業者等の連絡先等の正確な記載を確保し、また、記載事項の把握を容易にする観点等から、都道府県等が標識を発行する場合には、省令の様式に基づき届出を受け付けた都道府県等がその長の名称を記載した上で、発行するものとする。
- この際、都道府県等において、様式を変更しない限りにおいて、偽造防止の観点からロゴマークを空いているスペースに記載すること、特殊なシールを貼付すること等様式に上乘せしても差し支えない。

(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
- 法第11条第1項に基づき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は、宿泊者名簿の記載等を住宅宿泊管理業者が行うことから、当該報告に必要な宿泊者に関する情報を住宅宿泊管理業者が補完的に把握することが想定される。このため、住宅宿泊事業者が确实かつ正確な報告を行うため、必要に応じ、住宅宿泊事業者と住宅宿泊管理業者が締結する管理受託契約において定期的な情報提供について取り決めることが望ましい。
- ④ その他の留意事項について
- 賃貸中、休業中等の理由で日数が0日であっても定期報告を行う必要がある。
 - 報告が行われない際には、都道府県知事等は、住宅宿泊事業者に対し連絡を行い、その督促を行うことが必要となる。仮に、連絡が取れない場合等には、必要に応じ現場の確認等を行い、事業の実態がないことが確認された場合には、事業廃止の届出期限が30日間であることから、確認後30日を経過した時点で、当該事業については事業が廃止されたものとみなして差し支えない。

(3) 民泊の安全措置の手引き (抜粋)

1. 住宅宿泊事業法で求められる安全措置の内容 (法第6条)

住宅宿泊事業法第6条における安全確保のための措置については、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として、国規則第1条第1号及び第3号並びに国交省告示第1109号に規定しています。告示の具体的な規定について、以下(1)～(3)に解説いたします。

なお、国規則第1条第2号に規定している避難経路の表示についても必要な措置となりますが、民泊ガイドラインに記載の以下の留意事項をご参照ください。

【民泊ガイドライン (p.19 2-2. (2)②避難経路の表示にあたっての留意事項について)】

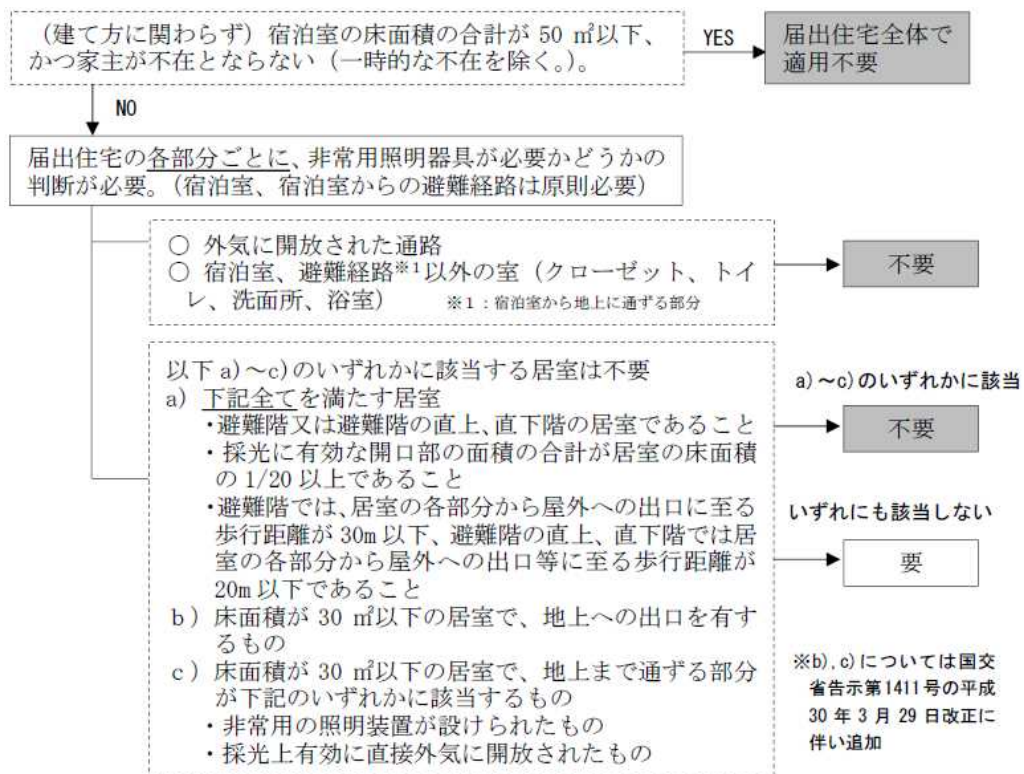
②避難経路の表示にあたっての留意事項について

- 国規則第1条第2号に規定する「避難経路の表示」にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む必要がある。
- 住宅周辺の状況に応じ、災害時における宿泊者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、住宅宿泊事業者等が宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行うことが望ましい。

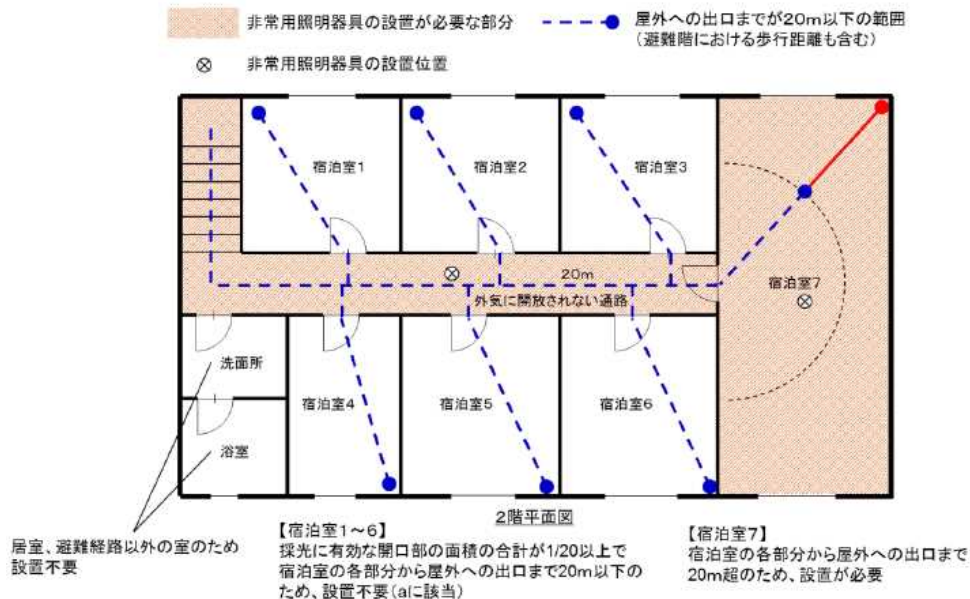
(1) 非常用照明器具について (告示第一)

① 適用の有無について

非常用照明器具の適用の有無については下記の流れで確認ができます。



非常用照明器具の設置の例



② 設置器具について

非常用照明器具は、建築基準法施行令第126条の5に規定する構造基準に適合する非常用の照明装置とする必要があります。具体的には、同条及び昭和45年建設省告示1830号において耐熱性や停電時における点灯性を有するものとして、電球やソケット、電線の種類等が規定されています。

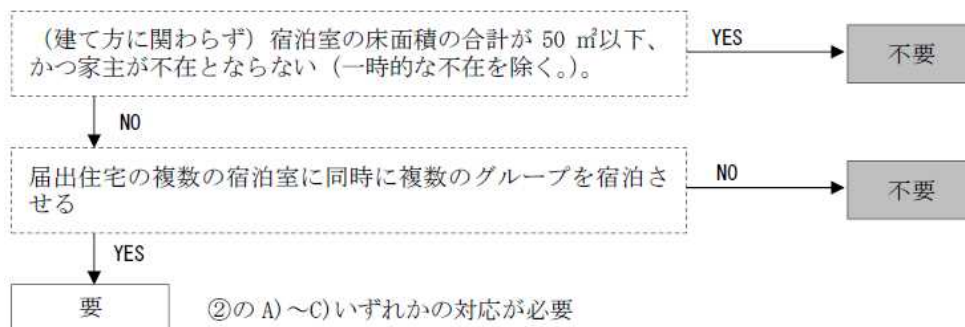
一般的には、一社)日本照明工業会(JLMAが建築基準法及び関連の告示の規定に適合していることを自主的に評定している、JIL適合マークが貼付されている製品がこれらに該当しています。(カタログ上の記載や製品自体への貼付により確認が可能です。



(2) 防火の区画等について (告示第二第一号イ)

① 適用の有無について

防火の区画等の適用の有無については下記の流れで確認ができます。



② 実施内容について

①の判定によって、規定の適用のある届出住宅においては、以下のA)～C)いずれかの対応が必要です。

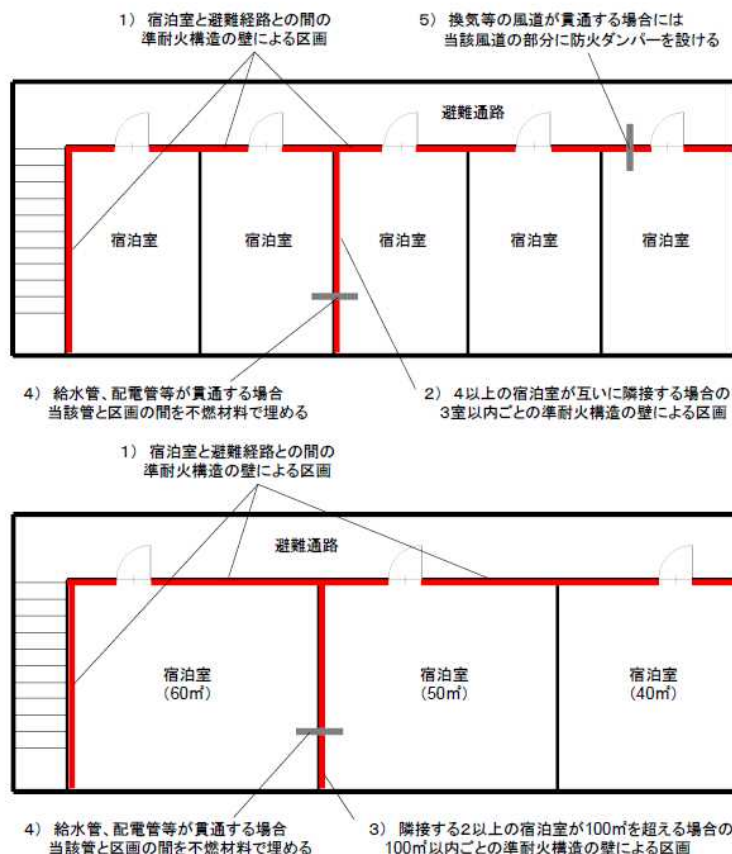
A) 防火の区画

下記の1)～5)の区画等の措置について、該当するものを全て実施

- 1) 宿泊室と避難経路の間を準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 2) 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合に、宿泊室間を3室以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 3) 隣接する2以上の宿泊室の床面積の合計が100㎡を超える場合には100㎡以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 4) 給水管、配電管その他の管が1)から3)までの壁を貫通する場合には、当該管と準耐火構造の区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋める。
- 5) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が1)から3)までの壁を貫通する場合には、当該風道の準耐火構造の区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、火災による急激な温度上昇の際に自動閉鎖し、閉鎖した際に防火上支障のない遮煙性能と遮炎性能を有する防火ダンパーを設ける。

※1 フロアの天井全体が強化天井である場合等は壁による区画を小屋裏又や天井裏まで到達させる必要はない。

A) 防火の区画の対応例

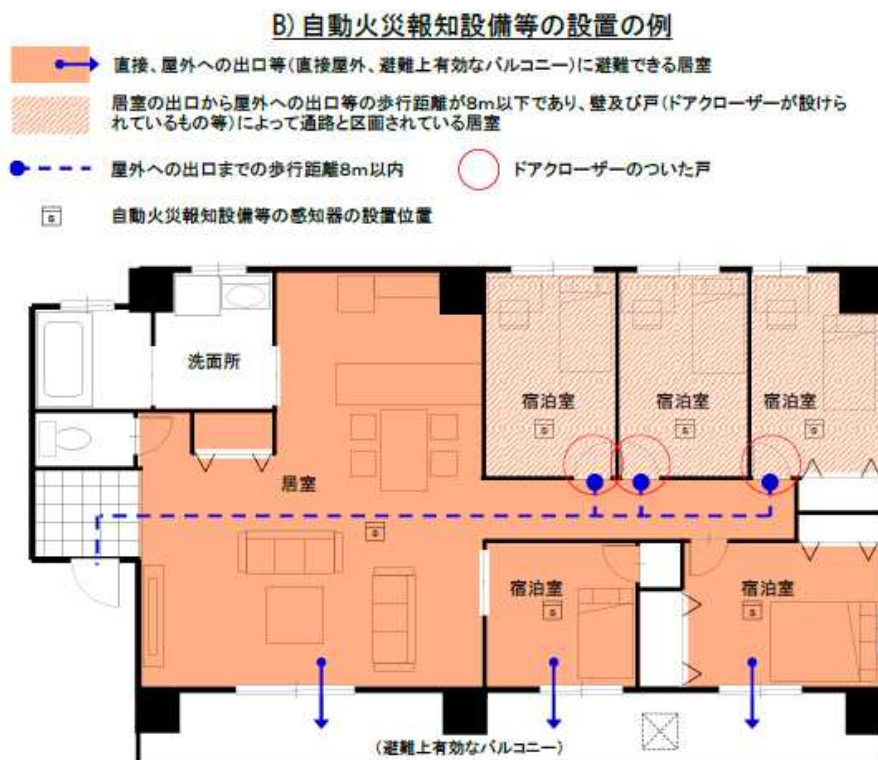


B) 自動火災報知設備等の設置

消防法令に定められている技術上の基準に適合するように自動火災報知設備等を設置した上で、居室については下記1)～3)のいずれかに適合させる。

- 1) 直接屋外への出口等^{※2}に避難できることとする
- 2) 居室の出口から屋外への出口等^{※2}の歩行距離を8m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する
- 3) 各居室及び各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下その他の通路の壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とし、居室の出口から屋外への出口等^{※2}の歩行距離が16m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する

※2：直接屋外へ通じる出口又は避難上有効なバルコニー（十分外気に開放されているバルコニー等）



C) スプリンクラー設備等の設置

床面積が200㎡以下の階又は床面積200㎡以内ごとに準耐火構造の壁・防火設備で区画されている部分に、消防法令に定められている技術上の基準に適合するようにスプリンクラー設備等を設置するか、又は消火上有効な措置を講じること。

(3) 届出住宅の規模に関する措置について（告示第二二号イ～ホ）

① 適用の有無について

届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋(1の長屋の複数の住戸において届出が行われている場合には、各届出住宅単位で措置を行うこととする。)である場合には、表1左欄の措置を講じる必要があります。ただし、同表右欄の例外に該当する場合は不要となります。

表 1

	講じる措置（規模の要件）	左記の例外の場合
イ	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を100㎡以下とすること	当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている場合
ロ	宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡未満とすること	以下のいずれかに該当する場合 1) 届出住宅が主要構造部を準耐火構造等とした建築物(特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。)である場合 2) 1)以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装の仕上げとして難燃材料等が用いられている場合
ハ	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡(地階にあっては100㎡)以下とすること	以下のいずれかに該当する階の場合 1) その階の廊下が3室以下の専用の廊下である場合 2) その階の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅が、両側に居室がある廊下にあっては1.6m以上、その他の廊下にあっては1.2m以上である場合
ニ	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計を300㎡未満とすること	届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である場合
ホ	宿泊者使用部分を3階(届出住宅の延べ面積が200㎡未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合にあっては、4階)以上の階に設けないこと 1) 警報設備が設けられていること 2) 竪穴部分とそれ以外の部分とが間仕切壁又は戸(遮煙で区画されていること	届出住宅が耐火建築物である場合

※1「宿泊室」とは、「届出住宅の居室のうち宿泊者の就寝の用に供するもの」を指す。

※2「宿泊者使用部分」とは、「届出住宅のうち宿泊者の使用に供する部分」(宿泊室を含む。)を指す。

② 例外の場合について

表1の右欄に示した「例外の場合」については、それぞれ下記のとおりであり、これらの対応がなされた届出住宅についても安全措置が確保されていることとなります。

A) 表1イの例外の場合について（2以上の直通階段）

宿泊室の床面積の合計が100㎡を超える届出住宅の階において、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている場合



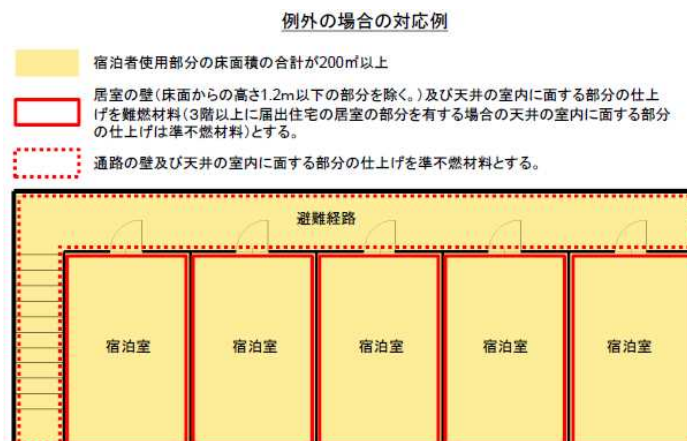
B) 表1ロの例外の場合について（内装の不燃化等）

宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡以上の届出住宅において、下記のいずれかに該当する場合

- 1) 建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）である場合
- 2) 1)以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び避難経路が下記の仕様等（建築基準法施行令第128条の5第1項に規定する技術的基準）で仕上げられている場合。

○居室：壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げが難燃材料（3階以上に届出住宅の居室の部分有する場合、天井の室内に面する部分の仕上げは準不燃材料）

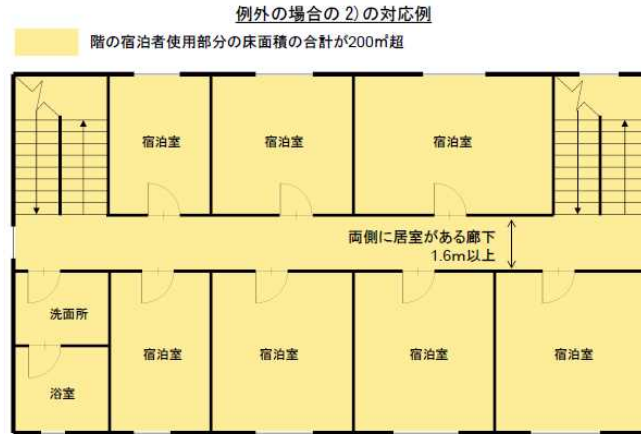
○避難経路：壁（全面）及び天井の室内に面する部分の仕上げが準不燃材料



C) 表 1 ハの例外の場合について（廊下の幅）

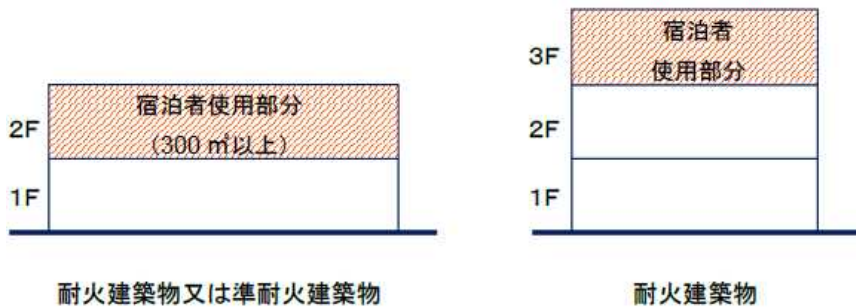
宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡超の階の廊下が、下記のいずれかに該当する場合

- 1) 3室以下の専用の廊下である場合
- 2) 廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては 1.6m以上、その他の廊下にあつては 1.2m以上である場合



D) 表 1 ニ、ホの例外の場合について（耐火建築物等）

- 1) 2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡以上の場合で、当該届出住宅を耐火建築物又は準耐火建築物としている場合。
- 2) 宿泊者使用部分を3階以上の階に設ける場合で、当該届出住宅を耐火建築物としている場合。ただし、宿泊者使用部分を3階に設ける場合で届出住宅の延べ面積が200㎡未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合を除く。
 - 建築基準法施行令第110条の5に掲げる技術的基準に従って警報設備を設ける場合
 - 建築基準法施行令第112第11項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁又は同条第19項第2号に規定する構造である戸で区画する場合

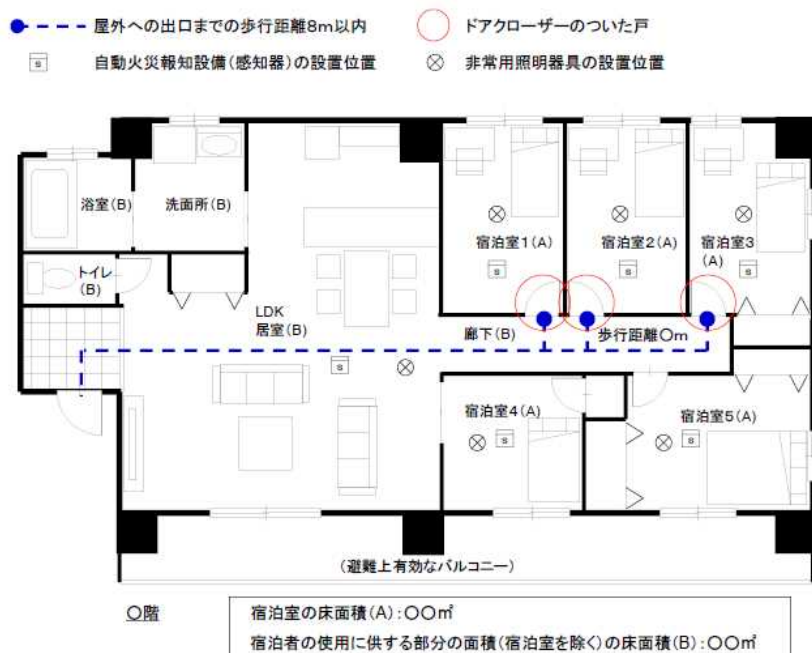


※階数が3で延べ面積が200㎡未満であり、かつ、以下を満たす場合を除く

- ・警報設備が設けられていること
- ・堅穴区画とそれ以外の部分とが間仕切り壁又は戸（遮煙）で区画されていること

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しています。
 明示する内容は、本手引きの1. (1) ~ (3) の内容です。

届出住宅の図面の記載例



(4) 住宅宿泊事業法第18条に基づく事業の実施の制限に関する条例(骨子)

1 趣 旨

国は、我が国における観光旅客の宿泊を巡る状況に鑑み、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる、いわゆる民泊のルールを定めることにより、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の促進を図ることを目的とした住宅宿泊事業法を平成30年6月15日に施行しました。

同法第18条では、都道府県は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生等による生活環境の悪化を防止するため必要のあるときは、合理的に必要と認められる限度において、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ものとされています。

県は、県民の生活環境の悪化防止のため、事業の実施を制限する区域と期間を定める条例を制定しようとするものです。

2 骨子案の内容

住宅宿泊事業の実施を制限する区域及び期間は次のとおりとします。

(1) 住宅宿泊事業の実施を制限する区域及び期間

区 域	期 間	区域の 指定方法
学校等 ^{※1} の周辺100mの区域内	平日(月曜日～金曜日) ※ 国民の祝日及び学校等の休業日を除く	①
住居専用地域 ^{※2}	平日(月曜日～金曜日) ※ 国民の祝日を除く	
特別用途地区等 ^{※3}	平日(月曜日～金曜日) ※ 国民の祝日を除く	②
土地利用の状況その他の事情を勘案して、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ことが特に必要である地域内の区域	生活環境の悪化を防止するため特に必要な期間	

※1 学校教育法第1条に規定する学校(大学を除く。)、同法第124条に規定する専修学校のうち高等課程を有するもの、同法第134条第1項に規定する各種学校のうち義務教育に準じる教育を行うもの、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園及び児童福祉法第39条第1項に規定する保育所

※2 都市計画法第8条に規定する第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域

※3 建築基準法第49条第1項又は同法第49条の2の規定により市町の条例においてホテル若しくは旅館の建築を制限している地区若しくは区域及び都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画で定めた区域のうちホテル又は旅館の建築を制限している区域

(2) 区域の指定方法

- ア. 表中の①の地域については、原則として住宅宿泊事業の実施を制限することとし、地域の実情を踏まえ市町から要請があった場合に制限する区域から除外します。
- イ. 表中の②の地域については、地域の実情を踏まえ市町から要請があった場合に住宅宿泊事業の実施を制限する区域に指定します。

3 施行期日

平成 30 年 6 月 15 日

「住宅宿泊事業開業の手引き」

平成 30 年 3 月 発行
(令和 8 年 3 月 改正)

編集・発行 静岡県健康福祉部衛生課
〒420-8601 静岡市葵区追手町 9 - 6