

# 1-1. 定義関係

(1)住宅の定義	①設備要件	○台所・浴室・便所・洗面設備は同一建物になくてもよい。しかし、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。なお、3点ユニットバスやシャワーがあればよい
	②居住要件	○住宅宿泊事業を行っている間は、「入居者の募集が行われている家屋」でなければならない ○なお、居住としての使用履歴のない「民泊専用の新築投資マンション」は該当しない
	③留意点	○原則、建築基準法上の住宅・長屋・共同住宅・寄宿舎が対象で、社宅、寮、保養所は使用実態に応じて判断する
(2)住宅宿泊事業の定義	①日数の算定	○実際に宿泊料を受けて人を宿泊させた日数であり、1年間で180日を超えないこと ○日数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 ○なお、滞在時間が短期間であっても、日付を超えていなくても、1日と算定される
	②留意点	○合法的な範囲で宿泊拒否をしても本法に反しないが、差別や偏見に基づく場合は不適切である
(3)住宅宿泊管理業務の定義A	①届出住宅の維持保全	○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し、水道・電気等のライフライン、ドアやサッシ等が正常に機能するよう保全すること
	②退室後の状況確認	○宿泊者の退室後、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すること
(4)住宅宿泊管理業務の定義B	①住宅宿泊管理業	○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、事業性があれば住宅宿泊管理業に該当 ○なお、無報酬の場合は該当しないが、金銭以外の形で実質的な対価を得た場合は住宅宿泊管理業に該当
(5)住宅宿泊仲介業の定義	①住宅宿泊仲介業	○国・地方自治体・公的団体・非営利団体であっても報酬を得て行う場合は、住宅宿泊仲介業の登録が必要

# 2-1. 住宅宿泊事業の届出

(1)住宅宿泊事業の届出	①届出方法	○届出先は、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となる ○原則、民泊制度運営システムにて届出する
	②届出単位	○1棟である必要はなく、対象とする部分のみを届出の対象とすることができる
	③届出の効力	○都道府県知事等から届出番号が通知される。届出番号を既定の標識に記入し、掲示しなければならない
	④望ましい措置	○届出者から周辺住民に対して、事前に説明することが望ましい ○都道府県知事等は、届出番号と住所を公表することが望ましい
	⑤留意事項	○火災保険や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	①各届出事項	○管理受託契約の契約書面に記載されている場合には、その写しを提出すれば届出を行ったものとみなす
	②届出書類	○住宅宿泊事業届出書〔住宅の所在地の記載は、建物・アパート名及び部屋番号を記載すること〕 ○届出事項変更届出書 ○廃業等届出書
	③留意事項	○食事を提供する場合は、食品衛生法に従うことが必要〔飲食店等の設備と食品衛生責任者の設置〕
(3)住宅宿泊事業の届出の添付資料	①各添付書類等	○「入居者の募集が行われていることを証する書類」を添付 ○分譲マンションの場合、「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」を添付
	②留意事項	○「消防法令適合通知書」を添付

# 2-2. 住宅宿泊事業の実施

(1)宿泊者の衛生の確保	①必要な措置	○宿泊者1人当たりの床面積を、3.3㎡以上確保すること〔簡易宿所の取扱いと同様に算定する〕 ○シーツやカバー等直接人に接触するものは、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 ○追い炊き機能付きや24時間風呂等は宿泊者が入替わる毎に浴槽の湯を抜き、定期的に洗浄等を行うこと
	②留意事項	○「旅館業における衛生等管理要領」を参考に講じることが望ましい
(2)宿泊者の安全の確保	①安全措置	○家主同居の場合においては、宿泊室の床面積が50㎡超の場合、非常用照明器具の設置が必要となる
	②避難経路	○市町村の火災予防条例の規制内容に従うこと
	③消防法令との関係	○防火対象物使用開始届出書の提出が必要となる場合等があるため、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こと
(3)外国人観光旅客である宿泊者の快適性等の確保	①必要な措置の実施方法等	○災害時等の通報連絡先において、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、住宅宿泊管理業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	①本人確認	○宿泊者全員に対して、宿泊前に本人確認を行う必要がある ○日本国内に住所を有しない外国人宿泊者は、旅券の写しを宿泊者名簿とともに保存すること
	②宿泊者名簿	○宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載する必要があるが、代表者のみの記載は認められない
	③留意事項	○宿泊契約が7日以上の場合、定期的な面会等により、チェックイン時に本人確認を行っていない者が宿泊していないか、不審な者が滞在していないか、滞在者が行方不明になっていないか等の確認が必要
(5)周辺住民への悪影響の防止	①必要事項の説明方法	○必ずしも対面での説明でなくとも、タブレット端末での表示等で「説明事項」が確認できれば良い
	②騒音防止	○大声での会話を控えること等の「騒音の防止のために配慮すべき事項」を説明することが必要
	③ゴミの処理	○事業用ゴミとして、住宅宿泊事業者が処理すること
	④火災防止	○消火器の使用方法等の「火災の防止のために配慮すべき事項」を説明することが必要
	⑤外国語での説明	○2-2.(3)と同様
	⑥その他	○届出住宅内で性風俗サービスを利用した場合、何ら対応を講じない時には業務改善命令等の対象
(6)周辺住民からの苦情対応	①苦情対応	○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
(7)住宅宿泊管理業務の委託	①委託について	○届出住宅の管理業務を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ない ○また、複数の者に分割して委託することや、管理業務の一部を事業者が自ら行うことは認めない
	②管理業者への通知	○届出書等の通知の方法は、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	○「日常生活を営む上で通常行われる行為」には、業務等で継続的に長時間不在とするものは該当しない ○なお、その時間は原則1時間で、長時間にわたる場合でも2時間程度までの範囲とする
	④留意事項	
(8)標識の掲示	①掲示	○標識は、届出住宅の門扉、玄関等の概ね地上1.2m以上1.8m以下で、公衆が認識しやすい位置に掲示することが望ましい
	②発行	○届出番号、住宅宿泊事業者等の連絡先等が記載・発行された標識を使用

(9)都道府県知事等への定期報告	①定期報告の方法	○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	○届出住宅に人を宿泊させた日数・宿泊者数・延べ宿泊者数・国籍別の宿泊者数の内訳を報告すること
	③管理業者から事業者への報告	○上記の報告事項について、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留意事項	○事業の実態がないことが確認された場合、確認後30日を経過した時点で、事業廃止とみなされる

## 2-3. 住宅宿泊事業の監督

(1)監督	①旅館業法との関係	○旅館業法の許可を取得していない住宅宿泊事業者が180日/年を超えて人を宿泊させた場合、超過した宿泊分は旅館業法第3条第1項の違反となる。
	②風俗営業の規制	○届出住宅において、時間貸し等によっていわゆるラブホテルとして住宅宿泊事業が行われる場合、風営法に基づく対応の他、業務改善命令、業務停止命令等によって厳格に取締りを行う
	③留意事項	○住宅宿泊事業者の取締り(公権力の行使)は民間事業者への委託は認めない

## 2-4. その他

(1)条例による制限	①政令に定める基準	○文教施設が立地していること、道路や公共交通の整備が十分に行われていないこと〔懸念事項〕 ○季節的な需要の極端な集中〔懸念事項〕 ○都道府県等の内、住居専用地域の全域を対象とすること〔懸念事項〕 ○実施できる期間を、月や曜日を特定して設定すること〔懸念事項〕
	②ゼロ日規制	○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は、適切でない ○家主居住型と家主不在型を区分して制限することは、適切ではない
	③条例の検討	○条例の検討段階から、都道府県等と市町村が十分に意思疎通を行うことが望ましい ○また、地元の意見を把握できるよう、市町村議会等の意見も広く聴取する必要がある
	④その他の事項	○少なくとも制限する区域及び期間は、具体的に特定して定めることが適当である ○条例による制限に違反した場合、本法の罰則は適用できないため、条例にて定める必要がある
(2)行政事務の処理		

## 3-1. 住宅宿泊管理業の登録の申請等

(1)管理業の申請	①申請方法	○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申請等の様式	○「住宅宿泊管理業者登録申請書」(国規則第1号様式) ○「誓約書」(国規則第4号様式) ○「誓約書」(国規則第6号様式) ○「登録事項変更届出書」(国規則第7号様式) ○「廃業等届出書」(国規則第8号様式) ○「標識」(国規則第10号様式)
	③標準処理期間	○申請が到着した日の翌日から起算して処分の日までの期間は90日とする
(2)営業所・事務所	①範囲	○商業登記簿等に記載されたもの
	②実態のない場合	○営業所又は事業所の実態がない場合、業務遂行のための必要な体制が整備されているものと認められない
(3)登録申請の添付資料	①添付資料	○官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたものであること ○定款又は寄附行為 ○登記事項証明書は、履歴事項全部証明書とする ○欠格事由に該当しないことを証明した書類を提出すること ○最も新しい確定した決算書 ○個人の場合：「2年以上の実務経験が記載された職務経歴書」、「宅地建物取引士証・管理業務主任者証・賃貸不動産経営管理士証」の写し ○法人の場合：「2年以上の事業経歴が記載された事業経歴書」、「宅地建物取引業免許証・マンション管理業の登録通知書・賃貸住宅管理業の登録通知書」の写し ○人員体制図、ICT等を用いて遠隔で業務を行う場合は、使用する機器の詳細を記載した書面
	②添付資料の一部省略	○省略することができる書面がある
(4)登録番号		○地方整備局単位でなく、全国を通して、登録した順に付与する
(5)申請者等への通知		○申請者には電子メールや郵送にて、都道府県知事等には民泊制度運用システムを介して通知する
(6)財産的基礎要件		
(7)必要な体制整備	①契約締結に係る体制整備	○適切に契約締結できる人的構成が確保されていること
	②管理業務実施に係る体制整備	○他の従業員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な体制を常時確保すること
(8)変更の届出	①届出方法	○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届出処理	
(9)登録事項変更届出書の添付書類	①法人役員	
	②法人の場合の添付書類	
	③個人の場合の添付書類	
	④相続人等の場合の取扱い	
(10)廃業等の届出		○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は、登録取り消しの対象となる

## 3-2. 住宅宿泊管理業の業務

(1)公正誠実義務		○管理業者は、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、紛争等を防止すること
(2)誇大広告の禁止	①誇大広告等	○虚偽広告にも適用される。その広告媒体の種別は問わない
	②誇大広告をしてはならない事項	○家主の損害の負担が全くないかのように誤認させること ○委託報酬が月額制で上限の定まった定額であるかのように誤認させること ○委託者の求めるときに、いつでも解約できるように誤認させること
	③家主に誤認させるような表示	

(3)委託者の判断に影響を及ぼすこと		
(4)禁止行為	①迷惑行為	○午後9時から午前8時までの時間帯に電話勧誘や訪問勧誘を行うことは迷惑行為
	②実施できないこと	○営業所等の人員体制等により、既定の時間内に駆け付け出来ないにも関わらず、受託契約を結ぶこと
(5)契約前の説明事項	①届出住宅の情報と附属設備	○届出住宅の所在地、物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び附属設備の説明が必要
	②管理業務の内容と実施方法	○届出住宅の維持保全等について説明せずに契約することは認められない
	③事業者の必需品	○水道光熱費、届出住宅に設置・配置する備品、必要な物品の購入に要した費用
	④管理業務の一部の再委託	○管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明すること ○また、再委託先が変更する度ごとに書面又は電磁的方法により委託者に知らせること
	⑤責任及び免責	○事業者と管理業者が事前に協議を行った上で、賠償責任保険に加入する等の措置をとることが望ましい
	⑥契約期間	○契約の始期、終期及び期間を説明する必要がある
	⑦契約の更新及び解除	○契約の更新、契約の解除をすることができる旨を事前に説明する必要がある
(6)対象となる届出住宅		○届出住宅の所在地、物件の名称、部屋番号、委託の対象となる部分及び附属設備
(7)実施方法		○法7条から9条までの規定による業務は、対面による等で具体的方法を明示する必要がある
(8)契約期間		○契約の始期、終期及び期間が明示されている必要がある
(9)報酬		○報酬の支払時期及び支払方法、また報酬とは別の費用(水道光熱費、備品、物品等)も明示すること
(10)契約の更新及び解除		
(11)国土交通省令で定める事項	①管理業務の内容	○本条に基づく書面は、法定の業務の履行状況に関する重要な書類となることから、具体性をもって業務内容が記載される必要がある。
	②一部の再委託の定め	○管理業務の一部を第三者に再委託することができることを事前に説明すること ○また、再委託先が変更する度ごとに書面又は電磁的方法により委託者に知らせること
	③責任と免責	○事業者と管理業者が事前協議を行った上で、賠償責任保険に加入する等の措置をとることが望ましい
(12)管理業務の再委託の禁止	①本条の趣旨	○事業者から委託を受けた管理業務の全てを再委託することを禁じる
	②再委託の責任	○管理受託契約を交わした管理業者が、再委託先の管理業務の実施について責任を負う
	③再委託の対象範囲	○委託を受けた管理業者が複数の者に分割して再委託を行い、自らは管理業務を一切行わないことは本条に違反する。
(13)管理業務の実施	①届出住宅の維持保全	○届出住宅の維持保全が適切に行われなかった場合には、業務改善命令等監督処分の対象となり得る
	②宿泊者の衛生確保	○事業者が制限を超える宿泊者との契約を締結した場合の宿泊拒否の権限等について、予め管理業者と委託者との間で取り決めておくことが望ましい。
	③宿泊者の安全の確保	○委託者の用意した器具等を管理業者が利用する場合には、動作等について予め管理業者が確認する必要がある
	④宿泊者名簿の作成・備付け	○宿泊者の本人確認方法は、委託者との間で明確に取り決める必要がある ○宿泊者名簿の提出先は、届出住宅の所在地を管轄する都道府県知事等である
	⑤周辺地区への悪影響防止	
	⑥苦情対応	○関係機関への通報の他、委託者にも報告することが適切 ○苦情があってから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする ○ただし、交通手段の状況等によっては、60分以内を目安とする
(14)従業者証明書の携帯		○管理業務の一部の再委託を受ける者も対象 ○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対象外 ○届出住宅に立入り又は宿泊者や委託者と業務上接する者が対象〔リネンの洗濯のみ、運転手等は対象外〕 ○一時的に業務に従事する者に携帯させる証明書の有効期限は、業務に従事する期間に限定して発行
(15)帳簿の記載事項	①契約対象の届出住宅	○届出住宅の所在地及び物件の名称、部屋番号、維持保全の対象となる附属設備
	②受託内容	○事業者と管理業者が締結する管理受託契約に記す委託内容
	③報酬の額	○管理委託業務報酬だけでなく、届出住宅に係る水道光熱費・設置や配置した備品・物品等の購入費用
	④特約	○国土交通省「標準管理受託契約書」に定めのない事項は、管理業者の判断により記載
	⑤電気計算機	○「電子計算機その他の機器」には、タブレット端末やスマートフォン等も含む
(16)定期報告	①実施状況	○苦情への対応状況は、管理業務の実施状況に含まれる
	②届出住宅の維持保全	○台所・浴室・便所・洗面設備の状態について報告するとともに、水道や電気などのライフラインの状態についても報告する必要がある
	③苦情発生状況	○苦情の発生日時、申出者の属性、苦情内容等について把握可能な限り記録し、報告する必要がある

### 3-3. 住宅宿泊管理業の監督

(1)業務改善命令	①業務改善命令を行う者	○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
(2)立入検査		○国土交通省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

### 4-1. 住宅宿泊仲介業の登録関係

(1)仲介業の登録	①登録申請方法	○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)登録申請事項	①登録	○登録する役員は、代表者だけでなく、取締役、執行役、会計参与等も含まれる
	②留意事項	○日本語で作成するが、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 ○届出書類は、住宅宿泊仲介業者登録申請書(国規則第12号様式)・誓約書(国規則第13号様式)・誓約書(国規則第14号様式)・登録事項変更届出書(国規則第15号様式)・廃業等届出書(国規則第16号様式)・標識(国規則第17号様式)

(2)登録申請事項	③申請に係る標準処理期間	○原則として、観光庁長官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60日とする
(3)登録申請の添付書類		○申請書の添付資料は、日本語又は英語で記載されたものに限る(英語の場合は、日本語の翻訳文を添付) ○官公署が証明する書類は、申請日前3月以内に発行されたもので、写しでなく原本を提出する ○「定款、寄付行為又はこれらに準ずるもの」は、登記事項証明書の内容と一致しているもので、現在効力を有するもの ○最も新しい確定した決算書 ○「仲介業に必要な体制整備を証する書類」とは、 ・責任を有する部局並びに当該部局の責任者の氏名及び従業員数を明示した組織図 ・苦情問合せ等について責任を有する部局並びに当該部局の責任者の氏名及び従業員数を明示した組織図 ・情報管理について責任を有する部局並びに当該部局の責任者の氏名及び従業員数を明示した組織図
(4)仲介業の登録の拒否	①登録の拒否	○不誠実な行為等をするおそれがあると認められる者は、登録の審査を行う段階で確認を行う
	②財産的基礎要件	○登録時点で、「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ている」必要がある
	③体制整備	○「4-1.(3)」と同じ
(5)変更届等		○事業の譲渡、個人営業から法人営業へ又は法人営業から個人営業へ改める場合には登録を申請し直すこと
(6)廃業等の届出		○1年以上業務を行っていない場合には、登録取消しの対象となる

#### 4-2. 住宅宿泊仲介業約款

	①約款の策定	○日本語及び英語で策定しなければならない ○標準約款については、別に定める
	②約款の公示	○インターネットによる公開等によって、宿泊者が当該約款を容易に認識できるようにする必要がある ○約款が宿泊者と住宅宿泊仲介業者の間の契約の内容となる旨を、宿泊者が容易に認識できる方法で、容易に認識できる場所に明記しなければならない

#### 4-3. 住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等

		○「インターネットによる公開」とは、「4-2. ②」と同様
--	--	-------------------------------

#### 4-4. 不当な勧誘等の禁止

		○不実告知や自らの集客能力等を誇大に表現する等の誇大広告が認められる場合には、業務改善命令等の対象となり得る
--	--	--

#### 4-5. 違法行為のあっせん等の禁止

	①法令違反の斡旋	○麻薬、銃器、盗品等の禁制品の取引の斡旋又は便宜供与 ○違法賭博行為の斡旋又は便宜供与
	②法令違反のサービスの提供を受けることの斡旋	○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斡旋又は便宜供与 ○旅館業の無許可営業による宿泊サービスを受けることの斡旋又は便宜供与 ○売春防止法に違反するサービスの提供を受ける行為の斡旋又は便宜供与
	③斡旋等の広告の禁止	○本法に基づく届出をしている物件の場合(届出番号) ○旅館業法に基づく許可物件の場合(保健所等から通知される許可番号、施設の所在地) ○イベント民泊の場合(自治体が発行する要請状) ○国家戦略特区制度に基づく認定物件の場合(施設の名称、施設の所在地) ○マンスリーマンションは、別サイトにおいて管理することが望ましい
	④届出をした者であるかどうかの確認を怠る行為	○届出番号を確認せずに民泊仲介サイトに掲載する行為が故意又は重過失による場合に違反となる ○自社が運営する民泊仲介サイト上で、住宅宿泊事業者から届出番号を入力させ、入力の確認できないものについては、非表示とするなどの電子的処理による方法も認めることとする

#### 4-6. 住宅宿泊仲介契約の締結前の書面の交付

	①宿泊者が宿泊する届出住宅	○届出住宅までの道順を示した経路
	②対価	○対価とは、宿泊者が支払う合計金額で、報酬とは対価のうち住宅宿泊仲介業者が受取る金額である
	③サービス内容	○居室の面積、アメニティーの設置状況等届出施設において提供されるサービス内容である
	④対価に含まれていない宿泊に関する費用	○宿泊者が通常必要とするものとは、清掃費、税その他の通常の宿泊に伴い宿泊者が負担するべきとされる一切の費用のことである
	⑤宿泊者の資格	○性別、国籍その他の住宅宿泊事業者が定める宿泊者の要件である
	⑥安全性等の情報	○行政庁等が地域における安全性等について特別に発出している情報がある場合には、当該情報を提供する必要がある

#### 4-7. 住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告

		○仲介業者は、毎年4月、10月の15日までに、それぞれの月の前6ヶ月分を観光庁に報告する ○報告内容は、「住宅宿泊事業者の商号名称又は氏名」「届出住宅の住所及び届出番号」「届出住宅において人を宿泊させた日数」
--	--	---

#### 5-1. その他

(1)権限委任	①監督権限の行使	○地方整備局長等が住宅宿泊管理業者の登録の取消し及び抹消に係る権限以外の監督権限も行う
	②監督権限の具体的運用方針	○全国的に被害が頻発するような事案などは、国土交通大臣が処分を行うこともあり得る
(2)登録免許税	①登録免許税	○住宅宿泊管理業の登録免許税の納税地は、北海道開発局長(札幌国税局札幌北税務署)、東北地方整備局長(仙台国税局仙台北税務署)、関東地方整備局長(関東信越国税局浦和税務署)、北陸地方整備局長(関東信越国税局新潟税務署)、中部地方整備局長(名古屋国税局名古屋中税務署)、近畿地方整備局長(大阪国税局東税務署)、中国地方整備局長(広島国税局広島東税務署)、四国地方整備局長(高松国税局高松税務署)、九州地方整備局長(福岡国税局博多税務署)、沖縄総合事務局長(沖縄国税事務所那覇税務署) ○住宅宿泊仲介業の登録免許税の納税地は、麴町税務署
	②非課税の場合	○個人で登録を受けた者の相続人が住宅宿泊管理業を営む場合、又は、個人で観光庁長官の登録を受けた者の相続人、及び法人で観光庁長官の住宅宿泊仲介業の登録を受けた者が他の法人と合併するために解散し、新たに設立又は吸収合併した法人が引き続き住宅宿泊仲介業を営む場合は、登録免許税が課されない
	③過誤納金	○住宅宿泊管理業及び住宅宿泊仲介業の登録申請を取り上げたとき、当該申請が拒否されたとき、又は過大に登録免許税を納付した時には過誤納金の還付を受けられる