

住宅宿泊事業法の概要について

長崎県生活衛生課

住宅宿泊事業法の概要

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズ等への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

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仕組みの創設)
- 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

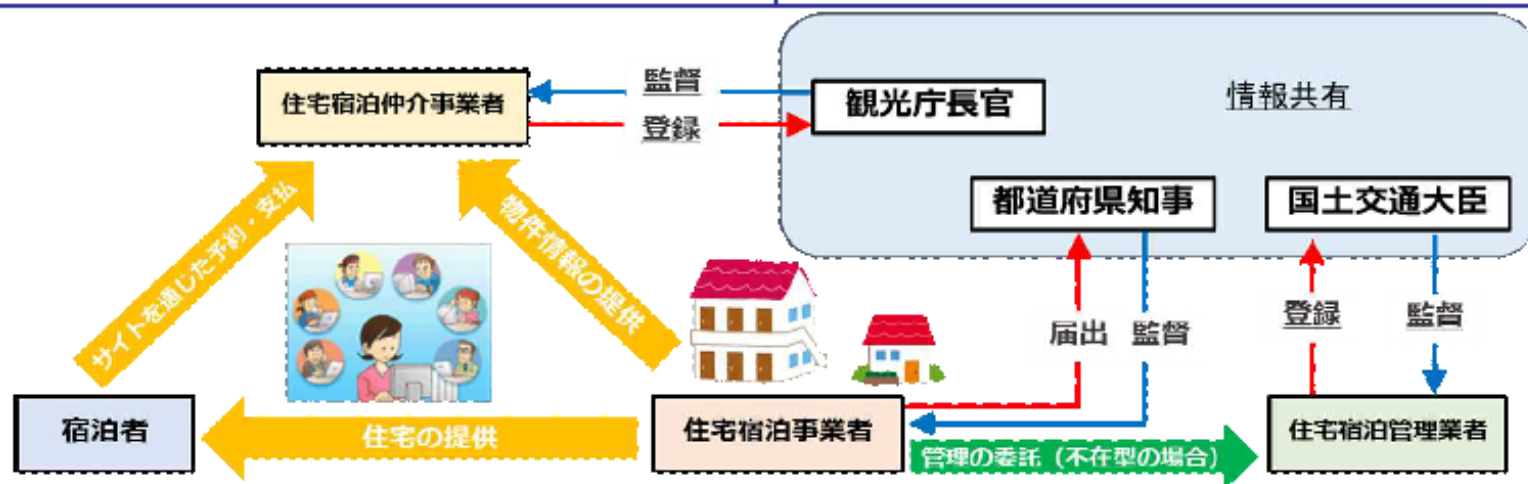
2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- 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1②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

○公布 平成29年6月16日 ○施行期日 平成30年6月15日



対象となる住宅

「住宅」とは

住宅宿泊事業を実施することができる「住宅」は、設備要件と居住要件を満たしていることが必要です。

設備要件とは

◆必要な設備

届出を行う住宅には、次の4つの設備が設けられている必要があります。

「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」

◆設置場所

必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はありません。

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れば、これら複数棟の建物を一の「住宅」として届け出ることが可能です。

◆公衆浴場等による代替の可否

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ません。

◆設備の機能

- * 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、一つの設備に複数の機能があるユニットバス等も認められます。
- * また、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ます。例えば、浴室については、浴槽が無くてもシャワーがあれば足り、便所については和式・洋式は問いません。

対象となる住宅の範囲

<住宅宿泊事業法関係規定>

(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 (略)

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。

2~10 (略)

省令・ガイドラインの概要

<省令>(第2条)

○ 住宅宿泊事業は、通常人の居住の用に供されている施設において、一時的な空室状態が発生している場合等に実施されるものである。人の居住の用に供されていると認められる利用形態については、以下の3類型を規定。

(A)生活の本拠として使用するもの

現にその家屋において特定のものの生活が営まれている家屋

(B)入居者募集が行われているもの

分譲(売却)又は賃貸いずれかの形態で、空き家の状態を解消し、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

(C)随時居住の用に供されるもの

別荘、セカンドハウス、古民家等、生活の本拠でないが、居住のために随時利用する家屋

<ガイドライン>

○ 上記(C)について、いつでも所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供することができる権限を有する家屋であり、少なくとも年1回程度の使用の実績があつて、かつ、何らかの合理的な事情により、生活の本拠としては常時使用していない家屋について、随時居住の用に供されるものとして扱うこと等を記載。

住宅宿泊事業者に係る制度

- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、都道府県知事への届出(氏名、住所、住宅の所在地その他)が必要 ⇨ 匿名性の排除

※ 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仕組み(例:日数(期間)制限条例)の創設

※ 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)・条例制定事務を処理できることとする。

- ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な執行のための措置を義務付け
＜住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置＞

(1) 宿泊者の衛生確保の措置

(2) 避難機器設置等の安全確保の措置

⇨ 安全面、衛生面の確保

(3) 外国語による施設利用方法の説明

(4) 宿泊者名簿の備付け

(5) 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明

⇨ 近隣トラブルの防止

(6) 苦情等の処理

(7) 契約の仲介を委託する場合、登録を受けた旅行業者
又は住宅宿泊仲介業者へ委託

⇨ 違法な無登録仲介業者の排除

(8) 標識の掲示 ⇨ 合法民泊の明示
(その結果、違法民泊も特定可能)

チャイムの押し間違え等の迷惑防止

(9) 提供日数等の定期報告

- ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、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

⇨ 管理不全の防止

- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、業務廃止命令、報告徴収、立入検査)を実施 ※ 罰則あり

- ⑤ 保健所設置市の市長への通知

住宅宿泊管理業者に係る制度

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて、前頁の1②(1)~(6)の措置等を行うもの)を営もうとする者は国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行と住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置の実施を義務付け
 - ＜住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置＞
 - (1) 宿泊者の衛生確保の措置
 - (2) 避難機器設置等の安全確保の措置
 - (3) 外国語による施設利用方法の説明
 - (4) 宿泊者名簿の備付け
 - (5) 騒音防止等、必要事項の宿泊者への説明
 - (6) 苦情等の処理

⇒ 安全面、衛生面の確保

⇒ 近隣トラブルの防止
 - ＜住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置＞
 - (1) 信義・誠実に業務を処理する原則
 - (2) 誇大広告等の禁止
 - (3) 不実告知等の禁止
 - (4) 管理受託契約の内容の説明
 - (5) 契約書面の交付
 - (6) 住宅宿泊事業者への定期報告

⇒ 管理を委託した住宅宿泊事業者の保護他
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督(業務改善命令、業務停止命令、登録の取消し、報告徴収、立入検査)を実施 ※罰則あり
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊管理業者が代行する「住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置」に係る監督(業務改善命令、国土交通大臣への業務停止命令要請、報告徴収、立入検査)を実施

住宅宿泊仲介業者に係る制度

- ① 住宅宿泊仲介業を営もうとする者は、観光庁長官の登録が必要
(※日本に事務所等のない外国住宅宿泊仲介業者も登録が必要)
- ② 住宅宿泊仲介事業者に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置を義務付け
　　<住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置>
 - (1) 信義・誠実に義務を処理する原則
 - (2) 住宅宿泊仲介業約款の届出及び掲示
 - (3) 宿泊料金、仲介手数料の公示
 - (4) 住宅宿泊仲介契約の内容説明及び書面交付
　　(情報通信システムの利用も可)
 - (5) 不当な勧誘等の防止

⇨ 宿泊者(利用者)の保護の確保
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督(業務改善命令、登録の取消し、報告徴収、立入検査)を実施
　　※観光庁長官が、住宅宿泊仲介業の適正な運営の確保のために、外国住宅宿泊仲介業者に求めた報告や資料の提出がない場合は登録の取消し(→監督処分公告)
　　※罰則あり

住宅宿泊事業法 罰則一覧

罰則	住宅宿泊事業者	住宅宿泊管理業	住宅宿泊仲介業
1年以下の懲役 又は100万円以下の罰金		無登録営業 不正登録・虚偽届出 名義貸禁止違反	無登録住宅宿泊仲介業 営業日数超の住宅宿泊仲介 不正登録・虚偽届出 名義貸禁止違反
6月以下の懲役 又は100万円以下の罰金	無届住宅宿泊事業 営業日数超の住宅宿泊事業 不正登録・虚偽届出 業務停止命令違反 業務廃止命令違反		
6月以下の懲役 又は50万円以下の罰金		業務停止命令違反	業務停止命令違反
50万円以下の罰金	住宅宿泊管理業への委託義務違反 住宅宿泊仲介業・旅行業への委託 義務違反		
30万円以下の罰金	変更届出違反・虚偽届出 業務改善命令違反 報告徴収・立入検査忌避等 宿泊者名簿備え付け違反 行政への定期報告違反・虚偽報告 標識の掲示義務違反	変更届出違反・虚偽届出 業務改善命令違反 報告徴収・立入検査忌避等 宿泊者名簿備え付け違反 標識の掲示義務違反 不実告知 誇大広告の禁止 証明書の携帯義務違反 帳簿作成義務違反	変更届出違反・虚偽届出 業務改善命令違反 報告徴収・立入検査忌避等 標識の掲示義務違反 不実告知 料金に関する禁止事項 約款届出違反 約款変更命令違反 約款掲示違反 料金掲示違反
20万円以下の罰金	廃止届出違反	廃止届出違反	廃止届出違反
拘留又は科料	宿泊者の虚偽申告	宿泊者の虚偽申告	

宿泊者名簿の備付け・本人確認

<住宅宿泊事業法関係規定>

(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。

省令・ガイドラインの概要

<省令>(第7条)

次に掲げる事項等を規定。

- 宿泊者名簿の記載事項及び保存期間については、旅館業法と同水準の内容を規定(宿泊日、宿泊者の氏名、住所及び職業のほか、外国人の場合は、その国籍及び旅券番号。3年間保存)。
- 宿泊者名簿の正確な記載を担保するため、本人確認を行った上で名簿を作成することを明記。
(特区民泊においては、通知により本人確認を義務付けている)

<ガイドライン>

本人確認の具体的な手法等について記載

- 家主不在型にあっても、特区民泊における運用に準拠して本人確認を行う。具体的には、対面によるほか、宿泊者が実際に施設に所在すること等が映像等により確実に確認できる方法も認める。

住宅宿泊事業者から都道府県への定期報告

<住宅宿泊事業法関係規定>

(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。

省令の概要

- 報告事項について、年間提供日数を確認するため宿泊させた日数を、また、住宅宿泊事業に係る実態を把握し、観光統計として活用するため、「宿泊者数」「延べ宿泊者数(人・泊)」「国籍別の宿泊者数の内訳」を規定
- 報告の頻度については、180日のチェックを厳格に行うため、2ヶ月ごととすることを規定。

民泊制度コールセンターの概要

目的

- 所管行政庁が複数に及ぶため、統一的なワンストップサービスを提供（たらい回しの防止）
- 事業者の情報を共有することにより、関係行政機関が連携した適切な指導・監督を行う
- 人員体制等で十分な対応が難しい自治体を国がサポートし、届出事務・指導監督事務の適切な運用を支援
- 対応結果については、国へ定期的に報告し、国はそれをもとに今後の制度運用の見直し等を検討

機能

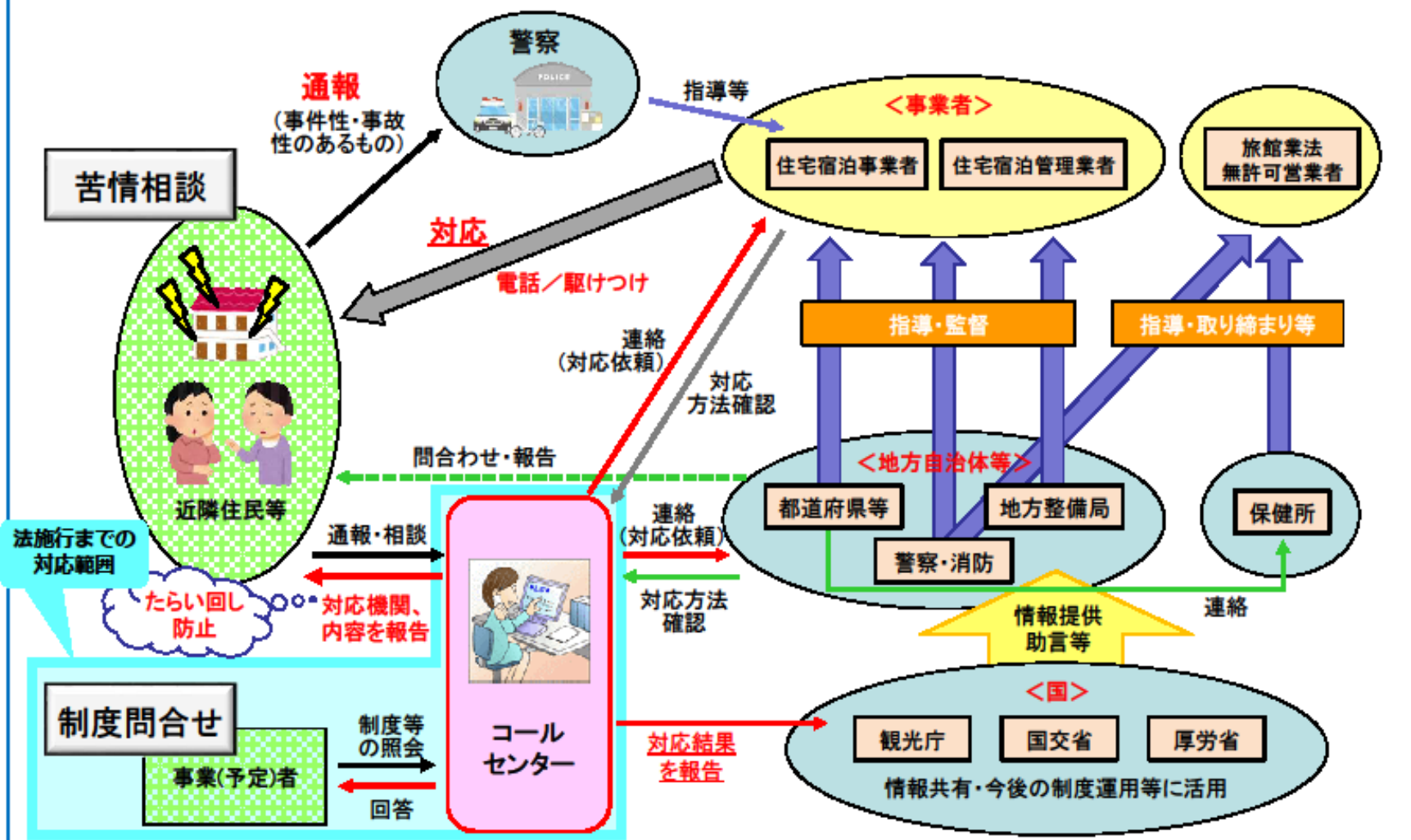
- 住宅宿泊事業に関する制度の問合せ、苦情相談等を受付
- 事業者・自治体・消防・地方整備局等への対応依頼連絡
- 国への対応結果の報告
- コールセンターから発信者に対して、自治体、事業者等の当面の対応を連絡

運用体制

- 【名称】 民泊制度コールセンター（住宅宿泊事業等制度コールセンター）
- 【電話番号】 0570-041-389（ヨイミパック） ※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
- 【開設期間及び受付時間】
 - ①平成30年3月1日～3月31日（平日のみ） 9：00～17：00 ※時間外受付なし
 - ②平成30年4月1日～平成35（西暦2023）年3月31日（毎日） 9：00～22：00
※時間外はWeb問合せフォームにて受付
- 【問合せ受付内容】
 - ①平成30年6月14日まで 住宅宿泊事業に関する制度や届出方法等の問合せを基本とする
 - ②平成30年6月15日以降 住宅宿泊事業に関する制度等の問い合わせ（上記①同様）＋民泊に係る苦情相談等
※住宅宿泊事業法の施行日以降は、問合せ受付範囲を拡大

民泊制度コールセンター対応フロー【法施行(平成30年6月15日)以降】

問合せ内容に応じた対応の流れ





民泊を始める方



民泊を利用する方



民泊の基礎知識



よくあるご質問



各自治体の窓口案内



民泊制度
コールセンター

① 住宅宿泊事業者編

- ▶ 対象となる住宅
- ▶ 住宅宿泊事業者の届出に必要な情報、手続きについて
- ▶ 管理業務の委託について
- ▶ 事業者の業務[1]
- ▶ 事業者の業務[2]
- ▶ その他留意事項

② 住宅宿泊管理業者編

- ▶ 住宅宿泊管理業者の登録
- ▶ 住宅宿泊管理業者の業務
- ▶ その他留意事項
- ▶ 住宅宿泊仲介業者編

- ▶ 住宅宿泊仲介業者として登録するには？
- ▶ 住宅宿泊仲介業者の業務
- ▶ 違法物件の掲載の防止について
- ▶ その他留意事項

③ 民泊制度運営システムのご案内

- ▶ 民泊制度運営システムの利用方法
- ▶ 電子宿泊者名簿・定期報告方法

その他留意事項

事業者向け

1. 住宅宿泊管理者にかかる罰則一覧

対象者	罰則
<ul style="list-style-type: none">登録をせずに住宅宿泊管理業を営んだ者不正の手段により登録を受けた者自分の名義をもって他人に住宅宿泊管理業を営ませた者	1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、又はこれの併科
<ul style="list-style-type: none">業務停止命令に違反した者	6月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれの併科
<ul style="list-style-type: none">変更の届出をしていない者又は虚偽の変更の届出をした者宿泊者名簿の備付け義務、標識の掲示義務及び証明書携帯義務に違反した者業務改善命令に違反した者報告徴収に応じない者又は虚偽の報告をした者立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者質問に対して答弁しない者又は虚偽の答弁をした者誇大広告をした者不当な勧誘を行った者帳簿の備え付け義務に違反した者、虚偽の記載をした者又は帳簿を保存しなかった者	30万円以下の罰金
<ul style="list-style-type: none">事業廃止の届出をしていない者又は虚偽の事業廃止の届出をした者	20万円以下の過料

2. 住宅宿泊管理者の登録予定情報

住宅宿泊事業法の施行日である平成30年6月15日に登録が予定されている住宅宿泊管理者の情報については、[国土交通省のホームページ](#)をご覧ください。

【3つの制度比較】

	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊に係る部分)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	認定	届出
住専地域での営業	不可	可能 (認定を行う自治体ごとに、制限している場合あり)	可能 条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞りが条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし	なし	なし
最低床面積、最低床面積 (3.3㎡/人)の確保	最低床面積あり (33㎡。ただし、宿泊者数10人未満の場合、3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室	最低床面積あり (3.3㎡/人)

衛生措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置、使用の開始時に清潔な居室の提供	換気、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり 6泊7日以上の滞在期間の施設の場合は不要	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
消防用設備等の設置	あり	あり	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 (近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保)	必要 (宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託業務	規定なし	規定なし	規定あり