



住宅宿泊事業(民泊)を始める方へ

国土交通省観光庁
観光産業課
民泊業務適正化指導室

2022年3月

目次

はじめに.....	1
住宅宿泊事業法(民泊新法)とは.....	1
3つのプレイヤー.....	1
民泊の特徴.....	2
民泊の種別の違い・特徴.....	2
住宅宿泊事業でできること.....	3
住宅宿泊事業の事例.....	5
民泊運営のコツ.....	9
経営のコツ.....	9
集客方法の検討(プロモーションの方法).....	10
効果的な運営方法.....	10
トラブルの防止・抑制.....	11
開業までの流れ.....	11
住宅宿泊事業を始めるためのチェック項目.....	12
Check 住宅の居住要件.....	12
Check 住宅の設備要件.....	12
Check 対象となる住宅は民泊が行えるかの確認.....	12
Check 消防法令の遵守.....	12
Check 住宅の所在地を管轄する都道府県知事への届出.....	13
Check 事業者の業務.....	16
Check 事業委託の要否の検討.....	19

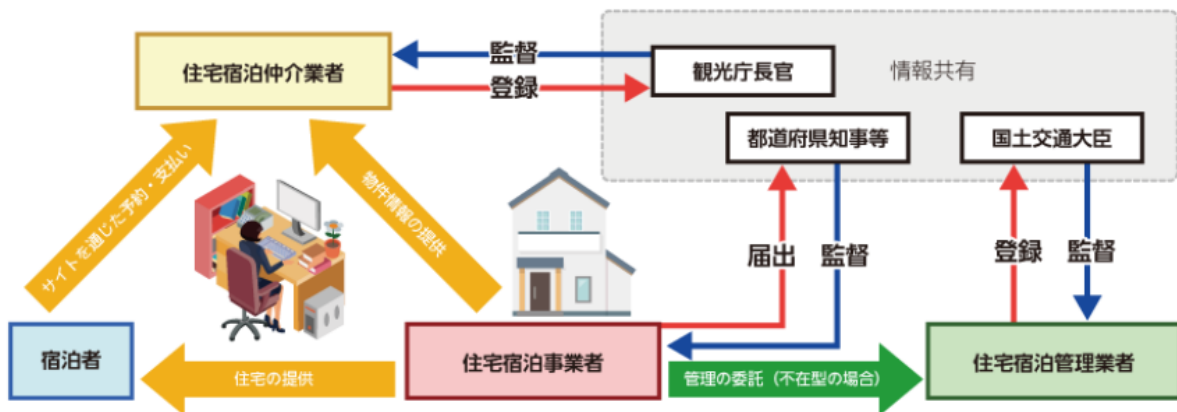
はじめに

住宅宿泊事業法(民泊新法)とは

住宅宿泊事業法は、急速に増加するいわゆる民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出し等による近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していること等に対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、新たに制定された法律で、平成 30 年 6 月に施行されました。

3つのプレイヤー

民泊新法では、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、「住宅宿泊事業者」、「住宅宿泊管理者」、「住宅宿泊仲介業者」という 3 つのプレイヤーが位置付けられており、それぞれに対して役割や義務等が決められています。



住宅宿泊事業者	<ul style="list-style-type: none">●旅館業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる、住宅宿泊事業を営む者をいいます。●都道府県知事に届出が必要となります。 人を宿泊させる日数は年間 180 日の範囲内となります。
住宅宿泊管理者	<ul style="list-style-type: none">●住宅宿泊事業者から委託を受け、報酬を得て、住宅宿泊管理業を営む者をいいます。●国土交通大臣に登録を受ける必要があります。
住宅宿泊仲介業者	<ul style="list-style-type: none">●旅行業者以外の者が報酬を得て、住宅宿泊仲介業を営む者をいいます。●観光庁長官に登録を受ける必要があります。

本書は、「住宅宿泊事業者」向けに作成したものです。

民泊の特徴

民泊の種別の違い・特徴

本書で取り扱う「住宅宿泊事業法(民泊新法)における民泊」と、「旅館業法における民泊」、「国家戦略特区における民泊」の3種類の違いは下表の通りです。

	住宅宿泊事業法 (民泊新法)	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊に係る部分)
所管省庁	国土交通省 厚生労働省 観光庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)
許認可等	届出	許可	認定
住専地域での営業	可能 条例により制限されている場合あり	不可	可能
営業日数の制限	年間提供日数 180日 以内(条例で実施期間の制限が可能)	制限なし	2泊3日以上 の滞在が条件
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	なし	なし	なし
最低床面積、最低床面積の確保	最低床面積あり (3.3㎡/人)	最低床面積あり	原則 25㎡以上/室
衛生措置	換気、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等	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
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要	あり	あり(6泊7日以上 の滞在期間の施設の場合は不要)
消防用設備等の設置	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要	あり	あり
近隣住民とのトラブル防止措置	必要(宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)	不要	必要
不在時の管理業者への委託業務	規定あり	規定なし	規定なし
立地規制	なし(住宅扱い)	あり	区域計画に定める

住宅宿泊事業でできること

● 住居地域で運営ができます

住宅宿泊事業法では、簡易宿所では営業できない、住居専用地域での民泊運営が可能です。住宅を宿泊施設として使用する場合も、建築基準法上の用途を変更せずに、「一戸建て住宅(または共同住宅)」として営業が可能です。

● 外国人旅行者との異文化交流

外国人旅行者との異文化交流を目的とする場合、民泊は最適です。外国人旅行者は、日本の文化や生活そのものを体験したいと思う人が多く、その地域ならではの風習の体験、郷土料理を一緒に作ったりする体験が喜ばれます。滞在先として日本の住居を使ってもらうことで、より一層、特別な体験を提供することができます。自ら一緒に過ごすことで、異文化交流をすることも可能です。



● 家主は居ても・居なくてもどちらのスタイルも選択が可能

家主居住型、家主不在型のどちらでも可能で、自分の生活スタイルや仕事等の都合に合わせた運営スタイルを選ぶ事が出来ます。

管理を委託する家主不在型の民泊は、遠隔地にある実家等、遊休資産を活用することができます。空き屋が地域活性化の資源として生まれ変わります。

家主居住型	● ホームステイのように、自宅の空いた部屋を利用して旅人を招き入れるものです。宿泊客の滞在中、届出住宅にすることが前提となっています。
家主不在型	● 故郷にある空き家となっている実家、賃貸住宅の空き部屋等、自分がその場所に行かずに自宅以外の場所で民泊を行うものです。この場合は、住宅宿泊管理業者への委託を必要とします。

住宅宿泊事業法による民泊は、ホテルや旅館が立地できない場所で、街の景観に溶け込んだ建物を宿泊施設として利用することが可能です。この特徴を活かして、新たな滞在拠点として観光地の魅力づくりにも繋がります。

住宅宿泊事業には様々なケースの使われ方があります。利用者のニーズを捉え、創意工夫をすることで魅力を高めることができる点が民泊の運営の醍醐味といえます。

住宅宿泊事業の様々な使われ方

●ホストとの交流

泊まりながら、ホストと交流し、ホストしか知らないとっておきのスポットや、ホストのネットワークを通じて地域の人々との交流を深める等、“泊まるだけの場所”に留まらない魅力づくりも可能です。

●古民家等の価値のある建物の民泊

古民家を有効活用し、リノベーションや、建物を拠点とした体験コンテンツ等を展開することで付加価値を生み出していくことが可能です。

●三世代旅行の宿

三世代と一緒に旅行をする時も、例えば一棟貸しの民泊を使えば、気兼ねすることなくのんびりと家族水入らずの時間を過ごすことができます。

●女子旅の宿

女子旅の宿として、自分たちだけの空間で、時間を忘れてゆったりと楽しむ事が出来ます。

●ワーケーションの場

様々な働き方が生み出されている中、出張中のビジネスパーソンが利用する環境を整えることでワーケーションも可能です。

●ゼミ合宿

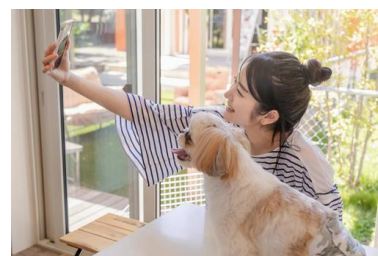
ホワイトボードやプロジェクターを用意すれば、大学のゼミ合宿等の場所としても活用が出来ます。時間を気にすることなく議論する等、懇親の場としての利用が可能です。

●ペット泊

ペットと一緒に泊まることができる宿は昨今増えていますが、民泊でも可能です。

●災害復興ボランティアの宿泊施設

災害発生後に長期間にわたり被災地でボランティア活動をされる方の宿としての利用も考えられます。



住宅宿泊事業の事例

住宅宿泊事業法により行う民泊は、ゲストがその地域の文化や日常体験に触れることで、ゲストと地域の繋がりを深めることができます。また、ホストの創意工夫で、様々な形で地域の魅力を際立たせることができます。また、施設そのものに光を当てることで、宿泊体験そのものに付加価値を与えることができます。

既に行われている様々な民泊の事例を見ていきましょう。

地域とのつながり	● 地域の日常体験 地域の暮らしに溶け込んだ宿泊体験ができる
	● 地域住民との交流 地域住民と交流するきっかけが得られる
ホストの魅力	● ホスト・他のゲストとの交流 ホストや他のゲストとのコミュニケーションを楽しむことができる
	● 自然・文化・産業等体験 伝統芸能、文化、農業や漁業体験等、その土地・ホストによるアレンジでしか味わえない体験ができる
特徴的な建物・空間	● 特色ある建築・設備 歴史的建造物等のユニークな建物や、特徴的な設備・装飾のある空間を楽しむことができる
	● 立地 ホテル・旅館が立地できない場所に立地できる特性を活かし、魅力付けが行われている

地域とのつながり

●地域の日常体験

地域の暮らしに溶け込んだ宿泊体験ができる

●地域住民との交流

地域住民と交流するきっかけが得られる

●地域ならではの日常を体験

花見や山菜採り、田植え、柿渋染め体験、昔ながらの日本の暮らしを体験できることは外国人を中心に人気が高いコンテンツです。岐阜県本巣市の「百笑宿場 couch」では、築70年の空き家をリノベーションした昔ながらの日本家屋宿で、百姓の生活を体感できる宿となっています。



写真提供：百笑宿場 couch

●まちぐるみの取組

山村地域のありのままの姿を見てもらい、体験・回遊してもらうための仕組みを構築している例があります。三重県津市の美杉リゾートでは、豊かな自然や田舎に暮らす人に着目して、InakaTourism を展開。「里山ウエルネス・ラボ 慈雲庵」もその一角を担い、まちぐるみで受入を行い、まちの生活そのものを体験してもらう仕掛けが展開されています。



写真提供：里山ウエルネス・ラボ 慈雲庵

●まちに溶け込むコンセプト

地域コミュニティとのつながりの拠点になり、地域の暮らし体験をプログラムとして提供している施設があります。東京国立市の谷保地区のゲストハウス「ここたまや」では、学生団体が主体となり、谷保に住む人々とのイベント、BBQ等を通じた地域の方とのコミュニケーションや、なにげない日常の暮らしが体験できる場を提供し、国内外のゲストから喜ばれています。



写真提供：ここたまや

本ページに掲載されている情報は2022年3月時点のものです。

ホストの魅力

- ホスト・他のゲストとの交流
ホストや他のゲストとのコミュニケーションを楽しむことができる
- 自然・文化・産業等体験
伝統芸能、文化、農業や漁業体験等、その土地・ホストによるアレンジでしか味わえない体験ができる

●家主に会いに行く

ホストとして国内外からの旅行者との出会いを楽しんでいる例があります。元下宿家を利用した京都市左京区の「よるのね」では、近隣で飲食店を営むホストと一緒に日本海まで魚を仕入れに出かけたり、味噌作り、餅つきといったイベントを開催する等、ホストのアイデアや人柄に惹かれ、リピーターも多く、地域の人々との繋がりも生まれています。



写真提供：よるのね

●ホストが繋ぐ縁

ホストがゲストと地域を繋ぎ、対話・触れあいを通じて旅そのものの付加価値を高めることが出来ます。富山県富山市の「SHIROKUMA INN」では、カナダ出身のオーナーと一緒に岩瀬の町を散歩し、人繋ぎをしてもらえることが特徴的です。



写真提供：SHIROKUMA INN

●地域の文化を楽しむ

地域の伝統的な文化をホストが紹介し、実際に体験できることが民泊の魅力でもあります。北海道網走の「Sea Side Stay」では、サケを釣り、さばくオホーツク海ならではの地域体験ができる他、貴重な果樹等を収穫する体験もでき、四季を通じた網走の地域の文化を楽しむことができます。



写真提供：Sea Side Stay

本ページに掲載されている情報は2022年3月時点のものです。

特徴的な建物・空間

● 特色ある建築・設備

歴史的建造物等のユニークな建物や、特徴的な設備・装飾のある空間を楽しむことができる

● 立地

ホテル・旅館が立地できない場所に立地できる特性を活かし、魅力付けが行われている

● 特別感のある建物に泊まる

ホテルでも旅館でもない、非日常感のある建物に泊まることのできるのも住宅宿泊事業法での民泊の魅力です。国指定遺跡に在る奈良県山添村の「KEHARAHOUSE」は、大和高原の伝統的な藁葺き屋根の建物に泊まる事ができます。ワーケーションの場としても活用され、地域の賑わい創出にも繋がります。



● リピーターの取り込み

季節ごとの体験・アクティビティを用意することでリピーターの取り込みが可能です。広島県福山市の「せとうち母家 SetouchiOMOYA」では、採蜜、火起こし・足湯作り、たけのこ堀り、オーガニックハンドクリーム作り等が体験でき、何度でも来たくなるコンテンツが充実しています。ペットの宿泊も可能です。



● SNS映えするユニークな客室

相撲や銭湯、サクラ等、日本文化をコンセプトにした客室は、外国人旅行者には特によろこばれる施設となります。東京都渋谷区の「MOSHI MOSHI ROOMS」は、原宿にある日本文化と原宿 POP の融合がモチーフとなった宿泊施設です。



本ページに掲載されている情報は2022年3月時点のものです。

民泊運営のコツ

経営のコツ

- 宿のコンセプトを決め、ターゲットを決めましょう。
年齢・性別・国籍といった属性に留まらず、趣味・嗜好、ライフスタイル等に焦点を当てることが効果的です。
- 利益率をしっかりと検討した値付けをしましょう。
継続的な民泊運営には、採算面の検討も重要な要素です。利益率を考え、無理のない民泊運営をしていきましょう。維持管理に係るコストにも気を配りましょう。
- 地域またはホストのお勧めスポットや飲食店等を紹介できるようにしておきましょう。
宿泊者が地域で楽しく過ごせるよう、地元の人だからこそ知るおすすめスポットや飲食店等を紹介すると喜ばれます。
- 交流を通じてゲストを知り、次の誘客に活かしましょう。
外国人旅行者をはじめ、様々なゲストの意見を取り入れ、施設の更新や新たなプログラムの導入をする等、施設運営に活かしましょう。
- メディアや SNS を通じて効果的な PR をしましょう。
ファンづくりをしていくためには、話題性のある取組や、唯一無二の取組をすることでメディアに取り上げられる他、魅力に感じてもらえるトピックを SNS で発信する等、効果的な PR をしていきましょう。
- 地域の生活に溶け込む工夫をしましょう。
施設周辺の地域の人に、民泊運営の理解をいただくために、ゲストと地域の人々が交流できるプログラムを用意し、地域全体でゲストをもてなす仕組みを構築していきましょう。

集客方法の検討(プロモーションの方法)

- 「見て楽しい」、「行ってみたい」と思わせる“施設”を前面に打ち出しましょう。
 - ◇一目で滞在したくなる魅力的な写真を掲載しましょう
 - ◇季節によって写真を変えてみるのも効果的です
 - ◇狙いを絞ってニーズにあったものを掲載するのもよいでしょう
(外国人が好む日本の伝統工芸、ペットと泊まるイメージ、三世代家族の写真 等)
- 「人」との繋がり、「地域」との繋がり、「地域」に溶け込むことは、ホテルや旅館では味わえない民泊ならではの特徴であり、これらを通じて付加価値を高めていくとよいでしょう。
- 集客はインターネットでの情報発信が一般的であり、仲介業者、旅行業者のウェブサイトを使うことが有効です。また、仲介業者、旅行業者にも個性があり、そのターゲットも様々であるため、自分の掲げたいテーマに合うものを選ぶとよいでしょう。
- 口コミ情報は重要な情報源となります。ポジティブな口コミをもらう為の工夫をしましょう。

口コミされやすい事項

- 清潔さ、衛生面の配慮
清潔な寝具や、手入れが行き届いた客室が求められます。
臭いにも配慮しましょう。外部クリーニング業者への委託も方法の一つです。
- おもてなし
ちょっとした気遣い(備品の貸出等、外国人には文化の違いを伝える等)
- ユニークなサービス(話題性、SNS にアップしたくなること)、人気の調理器具等
- チェックアウト時の心遣い、旅の後のメール等

効果的な運営方法

- 年間最大 180 日の制限があり、民泊だけでは本格的なビジネスとして大きな収益を目的として行う場合には不向きですが、マンスリーマンションのような1ヶ月以上の賃貸借契約を組み合わせることは可能です。(長期的な出張者向け、企業への期間限定の貸出としての用途と組み合わせることが可能です)
- 空き屋等、リノベーションにより、付加価値を高めることで高単価でも稼働を高めることができます。

トラブルの防止・抑制

- 事前(チェックイン前)に、ゲストの困りごとや不安に思っていることを確認しておくとい良いでしょう。
- ゲストが気にすること、懸念することに対して、適宜速やかに、細やかに対応するとい良いでしょう。
- ゲストに示したリスティング内容と実際の内容や体験に乖離が生じないように注意しましょう。
- クレームが発生しないように留意が必要です。ゲストからのクレームに繋がりやすい“清潔さ”に配慮しましょう。また、近隣からは騒音、ゴミの出し方、喫煙、駐車方法に関するクレームが多いため、ゲストにあらかじめしっかりと説明しましょう。
- ゲストと近隣住民とのトラブルを避けるため、ホストは近隣住民とは日頃からコミュニケーションを取り、理解を得ておきましょう。事前の説明、住民の寄合、飲食店や商店の組合の集まり等、地域に溶け込むのも効果的です。また、お互い困った時に助け合える関係構築を図っていくとい良いでしょう。
- 万が一に備え、適切な保険(火災保険、第三者に対する賠償責任保険等)に加入するとい良いでしょう。

セミナー・メディアでの情報収集

- 民泊をやってみようと思ったらまずは民泊に関するセミナーやメディアを活用し、知識を得ましょう。

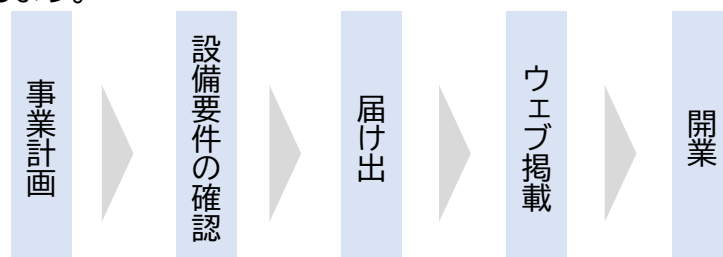
セミナー・メディアの活用例

北海道では、自治体が主催する住宅宿泊事業者向けのセミナーが開催されている他、タレントが民泊を営む人を紹介するラジオ番組があります。

民泊を始めるにあたり、様々な手段で情報収集をして、自分にあった民泊の形を考えてみましょう。

開業までの流れ

- 民泊の運営は、まず事業計画を立てるところから始まります。その後は、民泊に必要な設備要件を具備しているかを確認しながら、届出をすることになります。ウェブに掲載して周知していくことも必要となります。開業までに必要な各種内容を次頁でチェックしていきましょう。



住宅宿泊事業を始めるためのチェック項目

ここでは事業開始までに実施すべきチェック事項を説明します。

Check 住宅の居住要件

- 住宅の居住要件は、以下のいずれかに該当するものとなります。

- ① 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ② 入居者の募集が行われている家屋
- ③ 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

Check 住宅の設備要件

- 「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」の設備が必要です

【対象となる住宅】

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/target.html>

Check 対象となる住宅は民泊が行えるかの確認

- マンション管理組合、管理会社等の規約で民泊が禁止されていないか確認してください。
- 自治体によって、民泊条例で、住宅宿泊事業を行うことができる期間や地域を制定している場合があります。まずは実施したい場所の条例を確認してください。

各自治体の担当窓口でチェックをしましょう。

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>

Check 消防法令の遵守

- 宿泊者の安全確保のため、事業開始にあたっては、消防法令を遵守することが必要です。消防法令への適合状況について、届出前に管轄の消防署等に相談しましょう。なお、消防法令に適合していない状態で事業を開始すると、住宅宿泊事業法に基づく業務停止命令等の対象になる場合がありますので、ご注意ください。

消防庁パンフレットを確認しましょう。

https://www.fdma.go.jp/mission/prevention/suisin/items/minpaku_leaf_horetai.pdf

- 安全措置の手引きもあわせて確認しましょう。

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～

<https://www.mlit.go.jp/common/001294591.pdf>

Check 住宅の所在地を管轄する都道府県知事への届出

- 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な事項を記入の上、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等に届け出る必要があります。



- 届出書類の詳細は、民泊ポータルサイトをご確認ください。

住宅宿泊事業法(関連法令・様式集)

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/regulation.html>

届出の際の添付書類

https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/procedure_doc.html

- 個々の自治体で定められている条例、届出に関する相談は、自治体の窓口にお問合せください。

各自治体の担当部署一覧

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>

届出の際の添付書類

法人	1	定款又は寄付行為
	2	登記事項証明書
	3	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
	4	住宅の登記事項証明書
	5	住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類
	6	「随時その所有者、賃借人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類
	7	住宅の図面(各設備の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積)
	8	賃借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類
	9	転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類
	10	区分所有の建物の場合、規約の写し
	11	規約に住宅宿泊事業を営むこと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ことを証する書類
	12	委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し
	13	欠格事由に該当しないことを誓約する書面
個人	1	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
	2	未成年者で、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書
	3	欠格事由に該当しないことを誓約する書面
	4	住宅の登記事項証明書
	5	住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類
	6	「随時その所有者、賃借人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類
	7	住宅の図面(各設備の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積)
	8	賃借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類
	9	転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類
	10	区分所有の建物の場合、規約の写し
	11	規約に住宅宿泊事業を営むこと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ことを証する書類
	12	委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し

Check 事業者の業務

- 住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の適正な実施のために様々な措置を講じる必要があります。以下の業務については、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者へ委託する場合は、住宅宿泊管理業者の責任の下で担う業務となります。

宿泊者の衛生の確保

- 以下の措置を施し、宿泊者の衛生の確保を図ります。
 - ◇各居室の床面積について、宿泊者 1 人当たり 3.3 平方メートル以上を確保する
 - ◇定期的な清掃、換気を行う

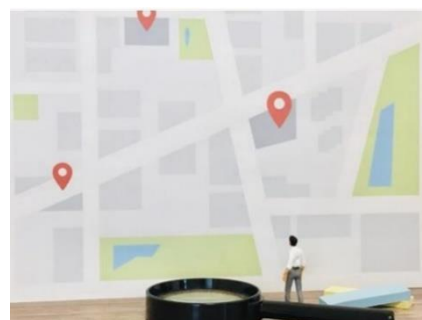


(必要な措置)

- 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、換気等を行う必要があります。
- 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必要があります。

宿泊者の安全の確保

- 以下の措置を施し、宿泊者の安全を確保する必要があります。
 - ◇非常用照明器具を設置
 - ◇避難経路を表示
 - ◇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



外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保

- 以下の措置を施し、外国人観光客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図ります。
 - ◇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
 - ◇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
 - ◇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
 - ◇外国人観光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



津波注意(津波危険地帯)
Warning; Tsunami hazard zone

宿泊者名簿の備付け等

- 正確な記載を確保するための措置を講じた上で宿泊者名簿に次の項目を記載する必要があります。
 - ◇宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日
 - ◇宿泊者が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
- 次のいずれかの場所に宿泊者名簿を備え、3年間保存し、都道府県知事から要求があったときは、提出しなければなりません。
 - ◇届出住宅
 - ◇住宅宿泊事業者の営業所又は事務所
- 宿泊者名簿を電子データで作成、保管する場合、紙で出力可能な状態にする必要があります。



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

- 宿泊者に対し(外国人に対しては外国語を用いて)、書面の備付けその他の適切な方法により説明する必要があります。
 - ◇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
 - ◇火災の防止のために配慮すべき事項
 - ◇その他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



苦情等への対応

- 周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについては、適切かつ迅速にこれに対応する必要があります。
- 深夜早朝を問わず、常時、応答又は電話により対応する必要があります。
- 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ります。
- 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す。
- 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します。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必要となります。
- 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す。

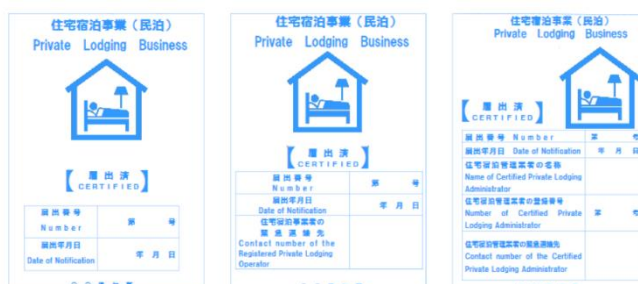


都道府県知事等への定期報告

- 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、次に掲げる事項を知事(権限委譲している市区においては、その市区長)に報告する必要があります。
 - ◇ 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

標識の掲示

- 届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に、下図のような標識を掲示する必要があります。



Check 事業委託の要否の検討

仲介業者への委託

- 宿泊者に安心して民泊サービスをご利用していただくためには、法律上の登録を受けた仲介業者もしくは旅行会社の仲介が必要となります。
- 住宅宿泊事業者は民泊サービスの仲介を他人に委託する場合、住宅宿泊事業法上の登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行業法上の登録を受けた旅行業者を利用する必要があります。

登録されている住宅宿泊仲介業者の一覧

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/mediation/list.html>

管理業務の委託

- 住宅宿泊事業者は、次の場合、住宅宿泊管理業者に委託する必要があります。
 - ◇ 届出住宅の居室の数が、5を超える場合
 - ◇ 届出住宅に人を宿泊させる間、不在となる場合
- ※住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者である場合、自ら住宅宿泊管理業務を行う場合は委託不要です。

住宅宿泊事業を始めるためには、上記のような手続きや対応が必要となります。事業の届出は各自治体になります。ご相談も各自治体をお願いします。

各自治体の担当部署一覧

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/municipality.html>

※本冊子に掲載されている情報は2022年3月31日時点のもので、今後情報が更新される可能性があります。