

補足資料

1. 旅館業法
2. 住宅宿泊事業届出資料

1. 旅館業法

●旅館業法と民泊許可

旅館業法は戦後間もない昭和23年（1948年）7月12日公布され、同7月15日施行。

公衆衛生や国民生活の向上を目的とし、宿泊サービス業の種類、定義、営業形態について規定されています。所轄官庁は、厚生労働省（旧厚生省）。法律を基に都道府県などの各自治体には、旅館業法施行条例が制定されています。

旅館業法上の宿泊施設の営業形態は、4つ規定されていて。ホテル、旅館、簡易宿所、民宿に分類されます。

今後の選択肢は3つに絞られた...

1. 規制緩和された新法（住宅宿泊事業法）の枠組みの中での民泊
年間180日の日数制限は付くが、設備要件は住宅とほぼ同様（住宅の転用可能）
→主に副業や空き家・空き部屋対策 ※ただし、2018.6～

2. 旅館業法の許可を取得して民泊をやる
日数制限なし。ただし、設備要件や用途地域の制限があるため、立地場所と設備投資がそれなりに必要→本格的な営業向き

3. 特区民泊
大田区や大阪などの国家戦略特区における民泊。設備要件は厳しくないが立地は旅館業法同様、6泊7日以上という最低宿泊日数制限が2泊3日に緩和されれば、デメリットはほぼなくなる。→合法民泊の最右翼です。

宿泊サービスとは？

旅館業法は = 有料で人を宿泊させる 営業についての規制

宿泊させる = 寝具を提供して施設に泊める

営業 = 業として=反復継続的に金銭を受け取って宿泊させる。

賃貸と宿泊の日数的な境界 = 生活の本拠(1月未満)の基準
社会性(不特定多数)

旅館業法の3つの営業形態

ホテル 主に洋式（9㎡以上）の構造設備を主とする施設を設けてする営業 部屋数10室以上→施行令改正により部屋数要件撤廃

旅館 主に和式（7㎡以上）の構造設備を主とする施設を設けてする営業 部屋数5室以上→施行令改正により部屋数要件撤廃

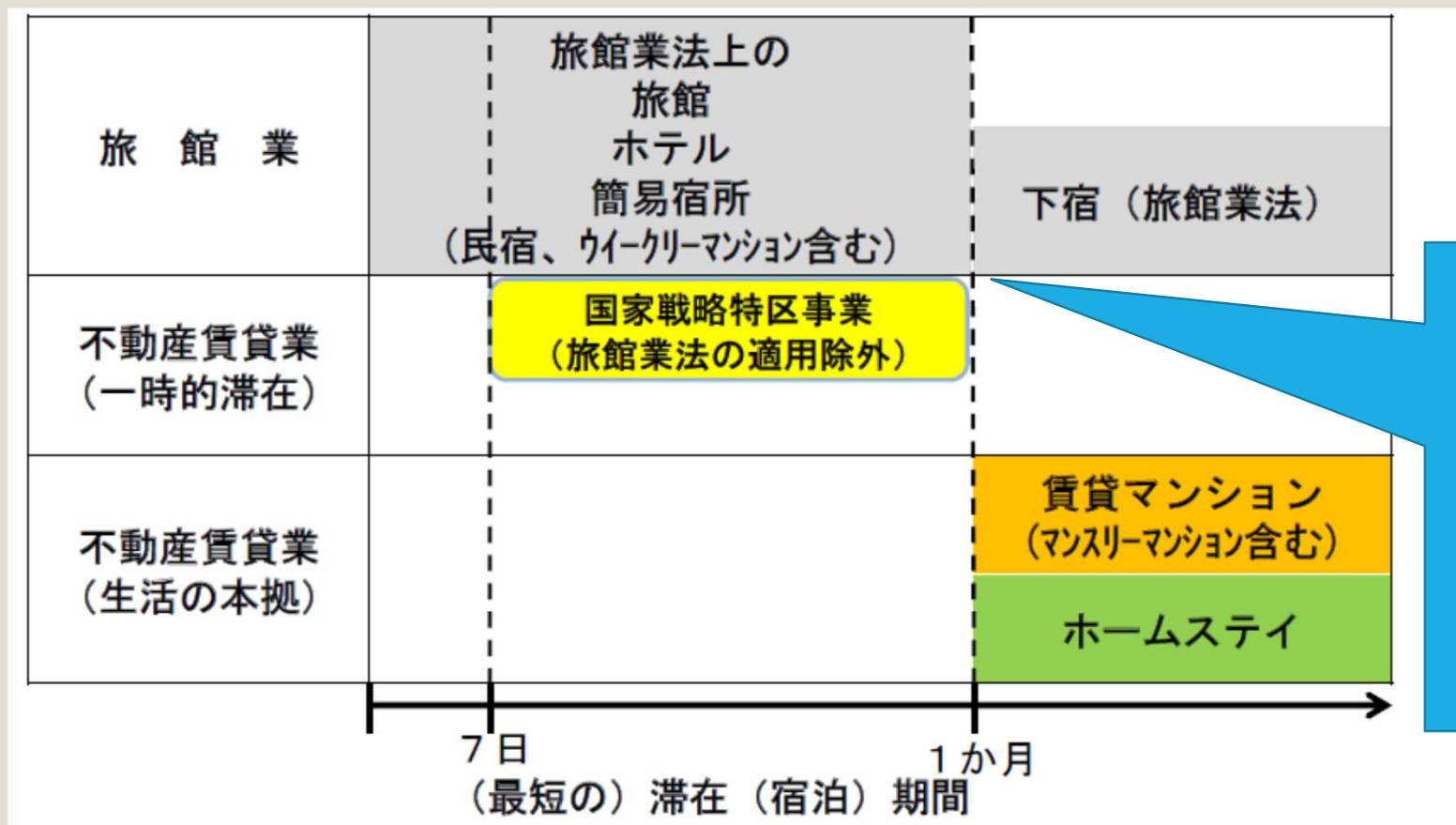
簡易宿所 宿泊する場所を多数人で共用する構造設備を設けてする営業 最低33㎡以上。ただし、10名未満の小規模な場合は1人当たり3.3㎡×定員以上（2016.4.1～）

下宿 1月以上の期間を単位として宿泊させる営業

営業形態別の判断

	ホテル ^{営業}	旅館 ^{営業}	簡易宿所 ^{営業}	下宿 ^{営業}
定義	主に洋式の構造設備を主とする施設を設けてする営業	主に和式の構造設備を主とする施設を設けてする営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造設備を設けてする営業	1月以上の期間を単位として宿泊させる営業
例示 (規模により異なる場合があります)	シティホテル、ビジネスホテル、モーター、 ウィークリーマンション など	温泉旅館、割烹旅館など	民宿、 ペンション 、ユースホテル、 カプセルホテル 、 コンドミニアム 、 貸別荘 など	
規模と定員 (現行)	10室以上 (洋室9㎡、和室7㎡) 1人当たり3㎡以上	5室以上 (洋室9㎡、和室7㎡) 1人当たり3㎡以上	延床面積33㎡ 一人あたり3.3㎡×人数 1人当たり3㎡以上(2段ベッド使用は1.5㎡)	

旅館業(宿泊サービス)と不動産賃貸(借家)との境界



- ・ 1か月
- ・ 衛生関係の管理主体
- ・ 寝具の提供がポイント

合法的な民泊営業

現在の合法的な民泊営業と言えば、
ほとんどが、**簡易宿所**営業だと思われます。

今後は、簡易宿所以外に

○改正旅館業法→旅館・ホテル営業

○住宅宿泊事業法

○特区民泊（国家戦略特区）

と、選択肢が増えていきます。

※ただし、一定の規制があり、無許可で民泊を行うことは厳しくなるでしょう。

旅館業法の規制緩和

誠意後事実上初となる旅館業法改正に伴い（2017年12月改正、2018年6月施行）、

① 最低客室数の廃止

最低客室数（ホテル営業：10室、旅館営業：5室）の基準を廃止する。

→つまり、**1室のホテルも可能になります。**

② 洋室の構造設備の要件の廃止

洋室の構造設備の要件（寝具は洋式であること、出入口・窓に鍵をかけることができること、客室と他の客室等との境が壁造りであること）を廃止する。

③ 1客室の最低床面積の緩和

1客室の最低床面積（ホテル営業：洋式客室9㎡以上、旅館営業：和式客室7㎡以上）を、7㎡以上（寝台を置く客室にあっては9㎡以上）とする。

→基本的に和室・浴質の面積要件は変わりません。

④ 玄関帳場等の基準の緩和

厚生労働省令で定める基準を満たす設備（ビデオカメラによる顔認証による本人確認機能等のICT設備を想定）を、玄関帳場等に代替する機能を有する設備として認めることとする。

→フロントをカメラなどで代替可

※ただし、自治体レベルでの運用も緩和されるかは不明です。

因みに、簡易宿所については、もともと明確な国の基準はなく、小規模な簡易宿所については、玄関帳場不要ということになっていますが、自治体レベルでは、依然として明確な基準を設定しているケースが多く（帳場の面積、記帳台の規格なども規定している場合もあります（2018年2月末現在））、特に、東京都内はフロント要件、従業員の常駐等が厳格な自治体が多く、今後の動向が注目されます。

⑤ 暖房の設備基準の廃止

ホテル営業の施設における暖房の設置要件を廃止

⑥ 便所の設備基準の緩和

適当な数の便所を有すればよいこととする。

→便所の個数要件がなくなります。

※ただし、自治体レベルでの規定も緩和されるかは不明です。

→住宅宿泊事業法の施行と改正旅館業法の施行は同時
合法民泊化が飛躍的に進みます

2.住宅宿泊事業届出資料

申請書類（想定）

住宅宿泊事業届出書の記載事項

＜第2面、第3面＞

法定代理人に関する事項：商号、名称又は氏名、郵便番号・住所、生年月日・性別

以下、

法定代理人の代表者に関する事項、法定代理人の役員に関する事項、役員に関する事項と続きます。

(第二面)

受付番号
*

⑨ 法定代理人に関する事項

フリガナ																								
商号、名称 又は氏名																								
郵便番号	-																							
住所																								
生年月日	-		年		月		日																	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性																				

法人・個人の別
 1. 法人
 2. 個人

確認欄

⑩ 法定代理人の代表者に関する事項（法人である場合）

フリガナ																								
氏名																								
生年月日	-		年		月		日																	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性																				

確認欄

⑪ 法定代理人の役員に関する事項（法人である場合）

フリガナ																								
氏名																								
生年月日	-		年		月		日																	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性																				

確認欄

フリガナ																								
氏名																								
生年月日	-		年		月		日																	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性																				

確認欄

フリガナ																								
氏名																								
生年月日	-		年		月		日																	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性																				

確認欄

フリガナ																								
氏名																								
生年月日	-		年		月		日																	
性別	<input type="checkbox"/>	男性	<input type="checkbox"/>	女性																				

確認欄

申請書類（想定）

住宅宿泊事業届出書の記載事項

<第5面>

住宅宿泊管理業務の委託に関する事項 ※住宅宿泊管理業務を委託する場合に記入する

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

その他の事項 ※該当するものにレ点

(第五面)

受付番号

*					
---	--	--	--	--	--

◎ 住宅宿泊管理業務の委託に関する事項（住宅宿泊管理業務を委託する場合）

住宅宿泊管理業者	フリガナ															
	商号、名称又は氏名															
	登録年月日	—	年	月	日											
	登録番号															
	管理受託契約の内容															

確認欄
*

◎ その他の事項

<input type="checkbox"/> 住宅に人を宿泊させる間、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ものを除く。）とならない	
<input type="checkbox"/> 賃借人に該当する	<input type="checkbox"/> 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賃を承諾している
<input type="checkbox"/> 賃借人に該当しない	
<input type="checkbox"/> 転借人に該当する	<input type="checkbox"/> 賃貸人及び転賃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賃を承諾している
<input type="checkbox"/> 転借人に該当しない	
<input type="checkbox"/> 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に該当する	<input type="checkbox"/> 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（当該規約に住宅宿泊事業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旨を含む。）
<input type="checkbox"/> 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に該当しない	

確認欄
*

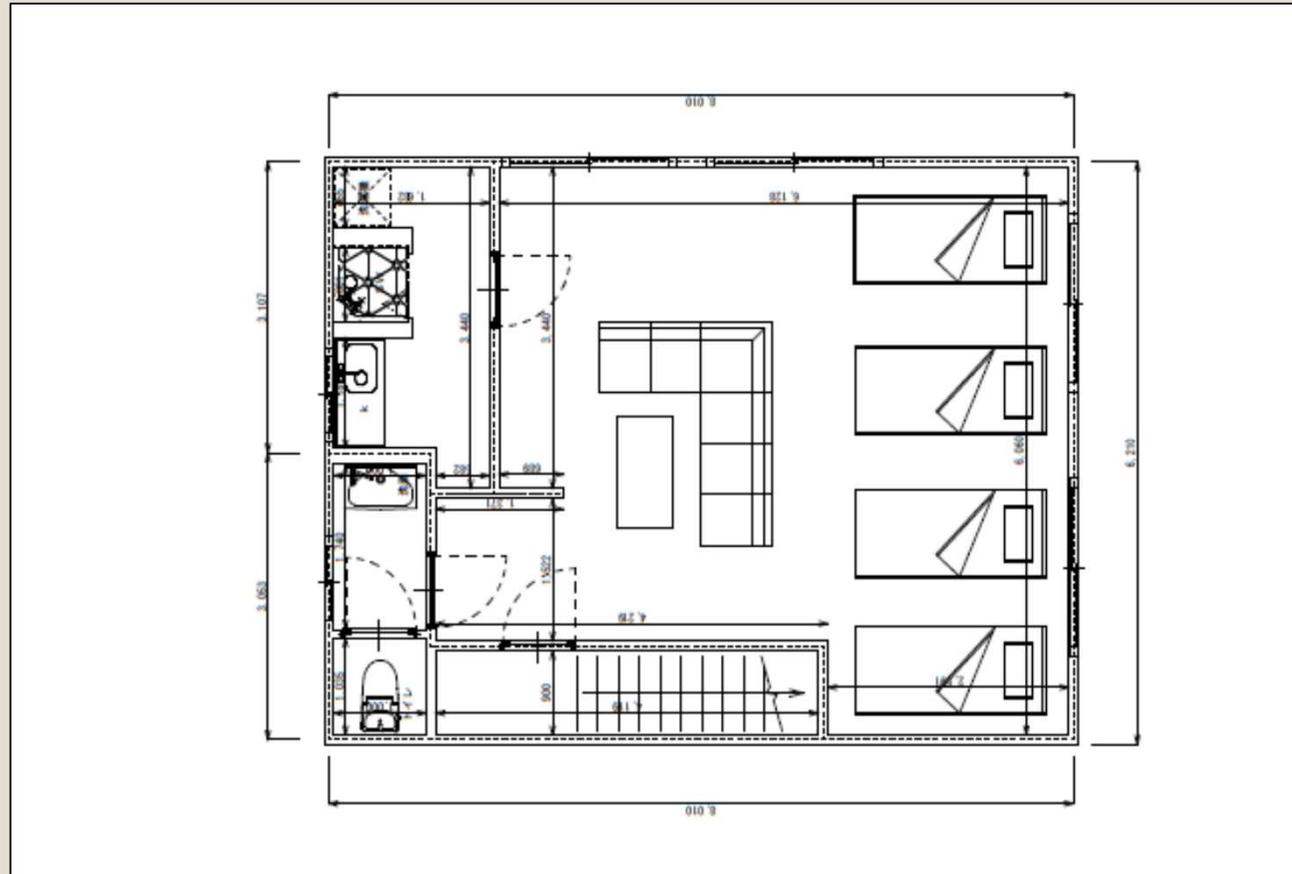
添付書類（想定）

届出書に添付する書類は、最終的には、申請先の自治体の指定したものとなると解されますが、以下が想定されています。

①届出住宅に関する添付書類

- 届出住宅の**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がわかるもの。各階の平面図、居室、宿泊室、宿泊者の使用する部分の床面積がわかるもの
- 登記事項証明書**
- 住宅が賃借物件である場合の**転貸の承諾書**
- 住宅が**区分所有建物**である場合には**規約の写し**（規約に住宅宿泊事業に関し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確認したことを証する書類）

平面図の一例



添付書類（想定）

②欠格事由に該当しないことの誓約書

必要な書類は、自治体ごとに異なる場合がありますので、事前に届出先の自治体に確認が必要です。

民泊新法では事業を行う届出住宅ごとに届出が必要

※ホスト（所有者・事業者）ごとではありません。