

民泊新法

(住宅宿泊事業法)

【3月15日届出開始6月15日施行】

解説

1 7つのポイント

ふじの行政書士事務所

2 目次

- ▶ 1 住宅宿泊事業法のスキーム 3～5
- ▶ 2 住宅宿泊事業者 6～8
- ▶ 3 届出住宅 9～15
- ▶ 4 条例での制限（日数、地域） 16
- ▶ 5 民泊運営代行会社（住宅宿泊管理業者）
. 18
- ▶ 6 住宅宿泊仲介業者 19
- ▶ 7 特区民泊・旅館業法・住宅宿泊事業法との比較
. 20～21
- ▶ 届出の方法 22
- ▶ 資料ダウンロード 23

ふじの行政書士事務所

3 1. 住宅宿泊事業法のスキーム

- 2017年6月成立
- 2018年3月15日届出、登録の受付開始
- 2018年6月15日施行

住宅宿泊事業法上の定義

- **住宅宿泊事業者** : ホスト
- **住宅宿泊管理業者** : 運営代行業者
- **住宅宿泊仲介業者** : 民泊仲介サイト

ふじの行政書士事務所

住宅宿泊事業法概要

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、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施

○公布 平成29年6月16日
○施行期日 平成30年6月15日

ふじの行政書士事務所

5

1.1 住宅宿泊事業法のポイント

- ①住宅宿泊事業者（ホスト）は都道府県知事（政令市長など）への届出
- ②年間提供日数の上限は180日(泊)・短縮可
- ③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）義務
- ④家主不在型の場合は、住宅宿泊管理業者（代行業者）に委託を義務付け
- ⑤都道府県知事の監督権限、罰則

ふじの行政書士事務所

6

2.住宅宿泊事業者

・・・2つのタイプ

- **家主居住型**（ホームステイ型）：届出住宅に家主（ホスト）が居住している場合→家主が管理
 - **家主不在型**・・・住宅宿泊管理業者への委託（義務付け）→複数物件運用の場合など
- ※ただし、住宅宿泊管理業務は複数の者に重複して委託できない。

ふじの行政書士事務所

7

2.1 住宅宿泊事業者の業務

民泊を運営するにあたってのルールを順守

- 年間の営業日数の上限は**180日**(泊)以内・・・**短時間の滞在でも1日カウント、届出住宅ごとに算定**
- **宿泊日数の定期的報告義務**・・・届出住宅ごとに毎年2月、4月、6月、8月、10月、12月の15日までに、それぞれの月の前2月の実績を都道府県知事に報告しなければならない。(国・厚規則第12条第2項)

定期報告では民泊制度運営システムを利用して行われ、「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」の報告が求められる。

ふじの行政書士事務所

8

- 床面積に応じた宿泊者数、衛生管理・・・**宿泊者1人当たりの床面積を、3.3㎡以上**
- 非常用照明器具の設置、避難経路の表示、火災時等の宿泊者の安全確保
- 外国人観光客向けの外国語による施設案内、交通案内
- 宿泊者名簿の備え付け
- 周辺地域の生活環境悪化防止のため、外国人観光客に対する外国語を用いた説明
- 地域住民からの苦情、問い合わせ対応
- 標識の表示

ふじの行政書士事務所

3. 届出住宅 (住宅の要件)

9

■ 設備

- 住宅に設けられている設備は、
台所、浴室、便所及び洗面設備とする。

■ 人の居住の用に供されていると認められる家屋

- 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- 入居者の募集が行われている家屋
- 随時所有者又は賃借人の居住の用に供されている家屋

※新築の民泊用住宅・投資用マンション×
別荘○、セカンドハウス○

ふじの行政書士事務所

10

3.1 消防法との関係 →家主居住型は緩和

届出住宅は、

- 消防法施行令別表第1(5)項イに掲げる防火対象物→旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するものとして取扱い

- 家主滞在型の場合 + 宿泊室の床面積の合計が50平方メートル以下 = 住宅として取り扱う

ふじの行政書士事務所

11

旅館・ホテル等の消防設備

設備	根拠規定	設置基準	
誘導灯、 誘導標識	令26	避難口、通路、客室、 標識	全部（民泊部分以外は、今後、緩和の可能性あり）
消火器	令10	全部	
避難器具	令25	2階以上の階又は地階	収容人数50人以上（除耐火構造の2階）
		1階段で3階以上の階	収容人数10名以上 ※
自動火災 報知設備	令21	原則全部（以前は300㎡未満は不要でしたが当該緩和はなくなりま す（2018.3.31まで）が、 新たに緩和措置が進ん でいます。	多くの場合、2階以下の場合には特定 小規模施設用（無線式）可 その他、建物の構造により、特定小 規模施設用の適用は拡大傾向

12

3.2 住宅宿泊事業届出書の添付書類の一覧（参考）

※これ以外にも必要になる場合があります。

①届出書に添付する書類 届出住宅に関する資料)

【建物関係の一例】

- 住宅の**図面**、住宅の**登記事項証明書**
- 住宅の使用権限を証明する書類
 - ・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**）



②届出書に添付する書類 【人的要件に関する資料】

14

- ▶ 欠格事由のないことの誓約書
 - ▶ 登記されていないことの証明書（法人の役員）
 - ▶ 身分証明書（法人の役員）
 - ▶ 住宅宿泊管理業者から交付された書面（管理を委託する場合）
 - ▶ 定款または寄付行為（法人の場合）
 - ▶ 法人の登記事項証明書（法人の場合）
 - ▶ ※その他、自治体によっては、説明会や事前周知、届出建物についての建築上のチェックリストなどを添付する必要がある場合があります。
- 各自治体の状況については、当方サイトでも情報を提供していますのでご活用ください。

<http://sinpou-minpaku.com/zichitai/>

ふじの行政書士事務所



添付書類リスト（参考）						
法人	①	定款又は寄付行為	個人	①	成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書→ 登記されていないことの証明書（法務局）	
	②	登記事項証明書		②	成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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→ 身分証明書（市区町村（本籍地））	
	③	役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書→ 登記されていないことの証明書（法務局）			③	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
	④	役員が、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並びに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→ 身分証明書（市区町村（本籍地））				
共通	⑤	住宅の登記事項証明書				
	⑥	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				
	⑦	「随時その所有者、借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				
	⑧	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）				
	⑨	借借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類				
	⑩	転借人の場合、賃貸人及び転賃人が承諾したことを証する書類				
	⑪	区分所有の建物の場合、規約の写し				
	⑫	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				
	⑬	委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し				
	⑭	欠格事由に該当しないことを誓約する書面				

16

4. 条例での制限

- ▶ 住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行う。
 - 180日の上限の範囲内で指定可能
 - 例えば、平日の営業を禁止することも可能
- ▶ 区域の指定
 - 用途地域（都市計画法）の指定
 - EX. 住居専用地域での営業禁止なども可

ふじの行政書士事務所

17

住宅宿泊事業者の登録要件

【住宅宿泊管理業者の登録要件】

- 個人の場合
 - ・住宅の取引又は管理（契約実務）に関する2年以上の実務経験
 - ・宅地建物取引士
 - ・管理業務主任者
 - ・賃貸不動産経営管理士
- 法人の場合
 - ・住宅の取引又は管理に関する2年以上の実務経験
 - ・宅地建物取引業の免許
 - ・マンション管理業の登録
 - ・賃貸住宅管理業の登録
 要件を満たす従業者を有する場合における当該従業者についての上記の書類
- ※不動産業者（宅建業者、マンション管理業者、賃貸住宅管理業者）は、登録に係る添付書類を許可証の写し等を提示することにより、一定の書類を省略することができます。

ふじの行政書士事務所

18

5. 民泊運営代行業者 = 「住宅宿泊管理業者」 → 国土交通省の登録

住宅宿泊事業者からの委託を受けて民泊の運営を代行する業者は、国土交通大臣の登録が必要

主なルール

- 名義貸しの禁止、誇大広告の禁止
- 管理受託契約の締結時には、書面の交付による説明
- 管理業務の全部の再委託の禁止
- 従業員に対し、登録業者である証明書の携帯の義務づけ
- 標識を掲示

※登録時9万円の登録免許税（行政手数料）5年ごと更新

ふじの行政書士事務所

19

6. 民泊仲介サイト 「住宅宿泊仲介業者」 →観光庁の登録

- ▶登録は5年ごとに更新
- ▶登録時9万円の登録免許税（行政手数料）

ふじの行政書士事務所

20

7. 特区民泊・旅館業法・住宅宿泊 事業法との比較

	住宅宿泊事業法	旅館業法（簡易宿所）	特区民泊
概要	住宅を活用した宿泊サービスの提供と位置付け	主に旅館・ホテルを規制する旅館業法の営業形態の一つ	経済特区における特別な宿泊営業形態
対象地域	全国	全国	国家戦略特区
日数要件	180日以内（条例で短縮可）	なし	2泊3日～6泊7日（条例）
旅館業法との関係	適用除外	適用	適用除外
客室床面積	3.3㎡×宿泊者数	3.3㎡×宿泊者数	25㎡/室以上
事業手続	届出制（保健所設置自治体）	許可制（保健所設置自治体）	特定認定（保健所設置自治体）
住民トラブル防止措置	苦情対応 標識提示 利用注意事項説明	なし （事前周知等のある自治体あり）	苦情対応 近隣住民への事前周知 利用注意事項説明
宿泊者名簿	氏名、住所、職業、旅券番号等の記載した名簿への記載備え付け	同左	同左
フロントの規制	なし。氏名、住所等はサービス提供契約書で担保	10名未満であれば、国としては定めていない。自治体条例、規則等で規定→緩和傾向	なし。氏名、住所等は賃貸借契約書で担保
衛生管理	定期的に清掃等	換気、採光、防湿、清掃など衛生管理要領で規定	使用開始時に清潔な居室を提供
監督権限等	定期報告義務、立入検査、業務改善命令、業務停止命令	報告徴収、立入検査、業務改善命令、業務停止命令	報告徴収のみ

21

7.1 旅館業法の緩和

- ▶ 住宅宿泊事業法施行とともに**旅館業法も緩和**
- ▶ **民泊 = 簡易宿所** → **民泊 = 小規模ホテル**に
 - ホテル・旅館を統合 → 1室のホテル・旅館も可
 - フロント要件の撤廃
 - トイレの個数要件の緩和

※100㎡以下の小規模な施設の場合、旅館業法がかなり使いやすくなり、従来は相部屋の簡易宿所一択でしたが、個室貸しのホテルや旅館という選択肢も出てきます。

※なお、**消防法令（自火報、誘導灯などの緩和）、建築基準法（用途変更の申請の最低規模緩和100㎡→200㎡、木造住宅耐火構造緩和等）についても緩和傾向にあります。**

→年間フル稼働するならば旅館業法の許可

ふじの行政書士事務所

22

届出の方法（予定）

● 電子申請

民泊制度運営システムで電子申請する方法

→すべて自分で行う（電子署名、カードリーダー等）

● 行政書士事務所に依頼

例えば、当事務所を含む複数の行政書士で運営するサイトsinpou-minpaku.comにアクセス（行政書士に依頼）して依頼する方法（代理申請）

※本日現在の予定を記載しています。詳細は、自治体等に確認する必要があります。

ふじの行政書士事務所

資料ダウンロード

資料ダウンロードはこちら ふじの行政書士事務所

23

<http://fujino-gyosei.jp/shiryou-2/>



旅館業法許可申請 特区民泊
ふじの行政書士事務所
お気軽にお問い合わせください
TEL.03-6885-2595
受付(平日)9時30~18時30
土日祝日(応相談)
info@fujino-gyosei.com



旅館業・特区民泊のことなら、
日本初の特区民泊代行実績他、年間40件超の旅館業申請、多くの調査実績のある当事務所にお任せください。

住宅宿泊事業届出関係はこちら 住宅宿泊事業届出代行センター

<http://sinpou-minpaku.com/>



住宅宿泊事業届出・登録
代行センター
居住型行政書士事務所が運営する民泊届出サイト

民泊を始める準備はお済みですか？



ふじの行政書士事務所