

住宅宿泊事業法 FAQ集

(平成31年3月29日時点版)

1. 各業共通事項・制度関連

No.	質問	回答
1	いわゆる「民泊」には、どのようなものがありますか？	いわゆる「民泊」と呼ばれているものには、住宅宿泊事業法に基づいた届出をするもの以外にも、旅館業法に基づく許可を取得しているもの、特定の自治体で特区民泊の認定を得ているものがあります。
2	住宅宿泊事業者、住宅宿泊管理者及び住宅宿泊仲介業者を兼ねることができますか？	可能です。 それぞれについて、住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録を行ってください。
3	いわゆる「家主居住型」「家主不在型」とは、どのように区別されますか？	住宅宿泊事業法では、「家主居住型」と「家主不在型」の定義はありませんが、一般的に、宿泊者が滞在している間に家主(届出者)が届出住宅にいる場合が「家主居住型」、住宅宿泊管理者に委託し、宿泊者が滞在している間に家主(届出者)が不在となる場合が「家主不在型」と呼ばれています。
4	インターネットを利用した届出及び登録は、どのように行いますか？	政府が設置している「民泊制度ポータルサイト」から、「民泊制度運営システム」にログインできます。「民泊制度ポータルサイト」には、届出及び登録の手続きに関する情報も掲載されていますので、インターネットで「民泊制度」と検索し、サイトをご確認ください。
5	住宅宿泊事業を営んで実際に人を宿泊させるにあたっては、事業者としてどのような義務がありますか？	住宅宿泊事業者の義務としては、宿泊者の衛生及び安全の確保、宿泊者名簿の備付け、宿泊者に対する周辺地域の生活環境への悪影響防止に関する必要事項の説明、届出住宅への標識の掲示、都道府県知事への定期報告等があります。 非常用照明器具の設置、避難経路の表示等、実際に事業を始める前に対応が必要となる場合もありますので、事業を始める場合には、詳細について、民泊制度ポータルサイト及びガイドラインでしっかりとご確認ください。
6	地域の自治会等のルールで、住宅宿泊事業を禁止できますか？	禁止したとしても、住宅宿泊事業法における効力はありません。
7	マンションで住宅宿泊事業や特区民泊を禁止したい場合はどうすればいいですか？	マンション管理規約等において、「住宅宿泊事業の可否」、「特区民泊の可否」について明確化することで、禁止することができます。 詳細は、公益財団法人マンション管理センター(電話:03-3222-1517)にお問い合わせください。

2. 住宅宿泊事業関連

(1)住宅の定義

No.	質問	回答
1	どのようなものが住宅宿泊事業法における「住宅」に該当しますか？	住宅宿泊事業法における設備要件と居住要件を満たす家屋が、「住宅」に該当します。 設備要件は、「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」があることです。 居住要件は、「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」のうち、いずれかに該当することです。
2	新築のマンションや戸建て住宅でも、住宅宿泊事業を行うことができますか？	基本的には、住宅の定義(設備要件、居住要件)に該当し、届出事項を満たすことができるかの判断となりますが、ガイドラインにも記載の通り、居住といえる使用履歴が一切ない「民泊専用」の新築投資用マンションは、住宅宿泊事業法における居住要件には該当しません。
3	トレーラーハウス、コンテナハウス等は、住宅宿泊事業法上の住宅に該当しますか？	基本的には、住宅の定義(設備要件、居住要件)に該当し、届出事項を満たすことができるかの判断となります。名称ではなく、実態に応じて個別判断します。 ただし、「民泊専用」の新築の投資用マンションは、法における住宅の定義には該当しません。
4	台所にはシンク(流し台)が必要か。台所を洗面設備とみなしても良いのか。	台所にシンクは必要です。 台所を洗面設備とみなすことも考えられますが、給排水以外に、調理及び洗面それぞれに必要な機能が求められます。
5	電子レンジの設置のみで台所としてよいか。	電子レンジのみでは、居住の用に供するに相応しい設備とは言えません。
6	「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」のいずれかの設備を複数の届出住宅で重複して利用することは可能か。	ガイドラインP.11記載の通り、住宅宿泊事業は一つの「住宅」について、一の事業者による届出のみ可能であり、重複して届け出ることはできません。「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」の4つの設備は「住宅」に含まれますので、複数の届出住宅で重複して利用することはできません。
7	部屋ごとに鍵が必要ですか？	法令上、届出住宅における各部屋ごとに施錠が可能であることは必須事項ではありませんが、トラブル等を防止するため、宿泊者の安全性や利便性が確保されるように配慮をお願いします。
8	届出者の住民票が届出住宅に無い場合には、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」には該当しませんか？	「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」に該当するかどうかは、住民票の有無だけで判断するのではなく、実態に応じて判断することとなります。 (ただし、その性質上、一の事業者につき、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」に該当する家屋は一つと考えられます。) なお、ガイドライン記載の通り、届出者が住民票上の住所に所在する家屋を届け出る場合においては、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」に該当するものとして差し支えありません。
9	複数住戸を含む建物の住所が届出者の住民票上の住所となっている場合、複数住戸をそれぞれ「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」に該当するものとして届出することは可能ですか？	一般的に、生活の本拠は、一住戸であると考えられます。 複数の住戸に、それぞれ同じ頻度で居住している実態がある場合は、一住戸を生活の本拠とし、その他は、随時居住の用に供されている家屋として考えます。
10	「入居者の募集が行われている家屋」として届出をした場合、入居者の募集は、住宅宿泊事業を行っている間も継続しなければならないのですか？	住宅宿泊事業を営んでいる間も、「住宅」の定義には該当している必要があるため、継続して入居者の募集を行う必要があります。 (自治体のみ開示) ただし、入居者が決定した場合において、住宅宿泊事業を継続する場合については、特定の者の生活が営まれている家屋となるため、募集を継続しなくとも、「住宅」の定義に該当することとなります。
11	規則において、居住要件に「事業の用に供されていない」とありますが、お金を取っていないければ、営利性が無く事業に該当しないという判断になりますか？	法令上、「事業」について定義していませんが、一般的に、社会性、営利性、反復継続性等により、判断されます。

住宅宿泊事業法 FAQ集

(平成31年3月29日時点版)

12	マンスリーマンション、ウィークリーマンション等は、住宅宿泊事業法上の届出は必要ですか？	<p>基本的には、旅館業法に基づく許可が必要な「旅館業」に該当するか否かで判断します。名称ではなく、実態に応じて個別判断されますが、旅館業及び住宅宿泊事業における「人を宿泊させる営業」とは、貸室業との関連でいえば、</p> <p>① 施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること</p> <p>② 施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として、営業しているものであること</p> <p>の2点を条件として有しています(昭和61年3月31日衛指第44号厚生省生活衛生局指導課長通知等)。</p> <p>「旅館業」に該当すると判断された上で、住宅の定義(設備要件、居住要件)に該当し、届出事項を満たすことができるかの判断となります。</p> <p>判断に迷う場合には、各自治体へご相談ください。</p>
----	---	---

(2)事業の定義

No.	質問	回答
1	どのようなサービスを提供する場合に住宅宿泊事業に該当しますか？	宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させるサービスを提供する場合に、住宅宿泊事業に該当する可能性があります。
2	営利目的ではない場合や、知人や友人を宿泊させる場合でも、住宅宿泊事業の届出は必要ですか？	基本的には、旅館業法に基づく許可が必要な「旅館業」に該当するか否かで判断します。「旅館業」とは、「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」で、「社会性をもって継続反復されているもの」と整理されております。ここで言う「社会性をもって」とは、社会通念上、個人生活上の行為として行われる範囲を超える行為として行われるものです。一般的には、宿泊料を受けず、知人や友人を宿泊させる場合は、「旅館業」には当たらず、住宅宿泊事業法に基づく届出は不要と考えられます。
3	「宿泊料」ではなく、例えば「体験料」など別の名目で料金を徴収すれば、住宅宿泊事業法上の届出は不要ですか？	基本的には、旅館業法に基づく許可が必要な「旅館業」に該当するか否かで判断します。「宿泊料」とは、名目だけではなく、実質的に寝具や部屋の使用料とみなされる、休憩料、寝具賃料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費などが含まれます。このため、これらの費用を徴収して人を宿泊させる営業を行う場合には、住宅宿泊事業法に基づく届出が必要です。
4	旅館業法(簡易宿所)の許可と何が違うのですか？	本来は旅館業法に基づく許可を受ける必要がある宿泊事業について、住宅宿泊事業の定義に該当する場合は、届出をすることで、旅館業法に基づく許可を得ずに、宿泊事業を行うことができます。旅館業法では、年間の営業日数に制限はないものの、立地が制限され、一方で、住宅宿泊事業法では、立地は制限されないものの、年間の営業日数が180日以下に制限されるなど、それぞれ異なるルールがあります。
5	旅館業の許可を得ている施設について住宅宿泊事業の届出をすることはできますか。また、住宅宿泊事業を営んでいる者が、届出住宅において、旅館業の許可を取得することは可能ですか？	旅館業の許可を得ている施設を届出することはできません。また、届出住宅において、旅館業の許可を取得することは可能です。この場合、旅館業の許可を取得した後の宿泊サービスの提供は、住宅宿泊事業ではなく、旅館業として扱われます。なお、住宅宿泊事業法においては、事業を廃止したときは、31日以内に届出することとなっておりますので、適宜、事業廃止の届出をお願いします。
6	年間180日の制限とは何ですか？どのように算定されますか？	住宅宿泊事業は、4月1日正午から翌年の4月1日正午までの1年間に人を宿泊させる日数が、180日までと決まっています。1泊を1日としてカウントして算定します。
7	共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数の棟を一つの届出住宅として届け出る場合、営業日数上限の180日の適用はどのように考えるのですか？	年間の営業日数上限180日は、届出住宅ごとに適用されます。そのため、複数の住戸や棟が一つの届出住宅である場合で、これらのうち1室にでも人を宿泊させた場合は、1日と算出され、複数の住戸や棟全体で、180日までしか人を宿泊させることはできません。
8	事業者が変わった場合でも、180日の制限は引き継がれますか？引き継がれる場合に、これまでの実績の確認方法はありますか？	ガイドライン記載の通り、年間の営業日数180日の制限は、届出住宅ごとに適用されます。そのため、年間の途中で住宅宿泊事業者が代わっても、180日のカウントは引き継がれます。届出住宅のそれまでの宿泊実績(日数)については、届け出先の自治体にご確認ください。
9	これまで一の届出住宅として住宅宿泊事業を行っていた住宅を分割して、二つの届出住宅として届出することは可能ですか。可能な場合、それまでの宿泊実績はどのように扱いますか？	新たに届出する住宅において、それぞれが「住宅」の定義(設備要件、居住要件)に該当するのであれば、分割して届出することは可能です。それまでの宿泊実績については、双方に引き継がれます。
10	これまで二つの届出住宅として住宅宿泊事業を行っていた住宅を統合して、一の届出住宅として届出することは可能ですか。可能な場合、それまでの宿泊実績はどのように扱いますか？	新たに届出する住宅において、「住宅」の定義(設備要件、居住要件)に該当するのであれば、統合して届出することは可能です。これまでの宿泊実績については、二つの届出住宅のそれぞれの宿泊日まで確認ができる場合においては、少なくともいずれかの住宅に人を宿泊させた日数の累計が引き継がれます。二つの届出住宅のそれぞれの宿泊日まで確認ができない場合においては、宿泊日数の多い方の宿泊実績を引き継いで差し支えありません。

(3)届出の方法

① 全般

No.	質問	回答
1	届出とは、具体的にどうすればいいのですか？	届出書に必要事項を記載し、必要な添付書類と併せて、届出をする住宅の所在地を管轄する自治体へ提出をします。届出は、原則、「民泊制度運営システム」を利用して、オンラインで行いますが、電子署名を利用できない場合は、「民泊制度運営システム」に入力した内容を印刷し、書面で提出していただきます。届出事項、添付書類、民泊制度運営システムの利用方法、届出先の窓口等は、「民泊制度ポータルサイト」においてご案内しておりますので、インターネットで検索し、ご覧ください。ご不明な点がございましたら、民泊制度コールセンターへお問い合わせください(0570-041-389)。
2	届出の範囲についてルールはありますか？住宅全体を届出しなければなりませんか？	(一般的には、住宅ごとにその全体を届出されるものと考えますが)必ずしも、住宅全体を届出する必要はありません。設備要件となる「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」が必要であること、届出住宅ごとに居住要件を満たす必要があること等を踏まえ、届出の範囲を決めて下さい。共同住宅等においては、設備要件と居住要件を満たしているのであれば、各住戸ごとに届出することも、建物全体で1つの届出をすることも、可能です。

住宅宿泊事業法 FAQ集

(平成31年3月29日時点版)

3	アパートやマンションは、全体で1つの届出をするのですか？各住戸ごとでも届出ができますか？	「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」をそれぞれ含む範囲を最小単位として、届出住宅の範囲を決めることができます。そのため、設備要件と居住要件を満たしているのであれば、各住戸ごとに届出することも、アパートやマンション全体で1つの届出をすることも、可能です。
4	合同会社が届出をする場合、役員はどのように考えればいいですか？	合同会社においては、「業務執行者」が役員に該当しますが、「業務執行者」が法人である場合の「役員にかかる書類」については、「職務執行者」の書類と考えていただいて差し支えありません。
5	管理業者が決まっていなくて届出はできないのですか？	管理業者への委託が必要な場合において、届出の時点で管理業者が決まっていなくても、実際に事業を開始するまでに管理業者と管理受託契約を締結し、変更届をご提出いただければ問題ございません。
6	登記されていない家屋では届出はできないのですか？	届出事項としての「不動産番号」を満たすことができないため、届出をすることはできません。ただし、住宅を登記しているにも関わらず、特段の事情により、「不動産番号」が付与されていない場合は、地番と家屋番号にを代替として使用し、物件を特定することにより、当該「不動産番号」の記載は省略できると考えられます。
7	建築基準法上の用途が事務所である施設を、住宅宿泊事業として届出を行いたい場合、住宅の定義（設備要件、居住要件など）に該当するとしても、建築基準法に基づく用途変更による確認申請は必要ですか？	現在建築基準法上の用途が「住宅」「長家」「共同住宅」「寄宿舍」以外の施設について、当該施設の一部を住宅宿泊事業法の届出住宅としたい場合に、当該届出住宅については「住宅」「長家」「共同住宅」「寄宿舍」への用途変更を行うことが必要となります。一方、建物全体としては「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」とすることもあります。
8	住宅の規模（面積）における宿泊室と居室の違いは何ですか？	居室とは、宿泊者が占有する部分のことを指し、宿泊室とは、宿泊者が就寝するために使用する室を指します。詳細は、ガイドラインの13ページ・14ページをご覧ください。
9	共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数棟の建物を一の届出住宅とする場合、「住宅に関する事項」や「住宅に人を宿泊させる間不在とならない」のチェック等は、どのように記載すればいいのですか？	ガイドラインに記載のとおり、同届出事項は法第6条の措置の確認のために求めるものであるため、住戸、棟ごとに届出すべき内容は異なります。そのため、民泊制度ポータルに掲載している【住宅宿泊事業届出書】住宅に関する事項（別紙）を参考に、共同住宅や長屋の場合は住戸ごとに、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとに届出事項を記載をした届出書を提出してください。
10	共同所有建物を住宅として届出する場合であって、共同所有者の一部の者が住宅宿泊事業者となる場合、他の共同所有者からの承諾は必要ですか？	共同所有者からの承諾は、住宅宿泊事業法における届出事項ではありません。ただし、トラブル等を防止するため、共同所有者間での権利関係等を十分に整理した上で、届出をしてください。
11	管理規約がないマンションの届出は可能ですか？	規約がないマンションにおいては、専有部分の用途は限定されていないものと解されることから、当該マンションにおいては、住宅宿泊事業を禁止する旨の定めはないものと考えられます。したがって、その場合は、住宅宿泊事業施行規則第4条第3項第13号に定める「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場合」に該当することから、その旨を届け出いただくことで、届出は可能です。
12	複数の者が連名で一の届出をすることができますか？	当該住宅に関する関係性を確認できる者同士が、連名で一の届出を行うことは可能です。例えば、当該住宅の共同所有者同士、当該住宅に住んでいる者同士、また、賃貸人と賃借人等が想定されます。
13	連名で届出する場合、氏名や住所等は、どのように記載すればいいのですか？	民泊制度ポータルサイトに、参考様式として【住宅宿泊事業届出書】（別紙）連名者別添」を掲載しておりますので、ご利用ください。様式に記載すべき事項が明確であれば、当該様式に限られません。その他、各自治体で様式を作成している場合がありますので、その場合は、各自治体の様式をご利用ください。
14	連名で届出をする場合、当該住宅に関する連名者間の関係性を確認できる書類等の提出は必要ですか？	法令上、連名者間の関係性を証する書類の提出は求めていません。
15	事業者を1人から連名へ変更する場合や連名者の一部が変わる場合は、変更の届出をすればいいのですか？事業廃止の届出を行った上で、新規の届出を行う必要がありますか？	同様の事業が継続して行われていると考えられるため、変更の届出により、変更となった連名者について、住宅宿泊事業者名の変更を行ってください。

② 添付書類

No.	質問	回答
1	登記されている住宅について、増築部分が未登記である場合、当該部分を含めた届出はできませんか？	届出住宅の所有者及び不動産番号が確認できる限りにおいて、登記されている住宅が増築しており、増築部分が未登記である場合であっても、当該部分を含めて届出をすることはできます。
2	住宅宿泊事業の届出を行うにあたって、登記簿の業務内容に住宅宿泊事業を加える必要はありますか？ また、追加する場合には、どのような文言で記載する必要がありますか？	住宅宿泊事業法における届出要件として、登記簿の業務内容に住宅宿泊事業が追加済みであることまでは求めておりません。登記簿の業務内容については、会社法に基づき、必要対応を行って下さい。 なお、追加する文言に指定はありませんが、例えば、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業と記載することが考えられます。
4	サブリースの住宅を届出する場合、所有者と管理会社の両方の承諾が必要ですか？	所有者と管理会社との契約内容により対応は異なりますが、例えば、所有者が賃貸人、管理会社が転賃人に当たる場合は、両方からの承諾が必要です。
5	身分証明書（住宅宿泊事業法施行規則第4条第4項第1号二、第2号ロに該当する書類）があれば、成年被後見人に該当しないことを証明できるので、登記されていないことの証明書（同規則第4条第4項第1号ハ、第2号イに該当する書類）の提出は不要ですか？	届出時点において、成年被後見人及び被保佐人に該当しないこと、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き開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しないことを証するためには、身分証明書及び登記されていないことの証明書の両方の提出が必要です。
6	届出の際に添付する図面に関して、安全措置についての記載が必要ですか？	図面への安全措置の記載は、法令で定められた必須事項ではありませんが、事業を行う際には安全措置を講ずることが必ず必要となりますので、ガイドラインや安全措置の手引きに基づいて、図面に記載ください。

住宅宿泊事業法 FAQ集
(平成31年3月29日時点版)

3	外国人の場合、添付書類はどうなりますか？	<p>日本国政府の承認した外国政府又は権限のある国際機関の発行した書類その他これに準じるもので、必要事項の記載のある書類を提出する必要があります。 届出者が外国籍の場合においては、以下のいずれかの方法により取得した書類の提出を求めてください。</p> <p>① 届出しようとする者に確認し、当該国において、成年被後見人及び被保佐人とみなされる者並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こと(以下、当該事項という。)を証明する制度(以下、制度という。)がある場合には、当該事項を証する書類。 ② 届出しようとする者に確認し、当該国に制度が無い場合には、当該事項を記載した書類に、当該国における公的機関の認証を受けた書類。例えば、以下のようなのを考えられます。 アメリカ:アメリカの公証役場または在日大使館・領事館において認証を受けた宣誓供述書(Affidavit) ③ 日本の公証役場において、当該事項を記載した書類に、公証人の宣誓認証を受けた書類 ※「書類の作成者自身がその記載内容を真実・正確であると宣誓した上で署名したこと」を認証するものであり(宣誓認証といえます。)、公証人が当該記載内容を証明するものではありません。 ※ 書類の記載が虚偽であることを知っているにもかかわらず宣誓したときは、公証人法第60条の5に基づき、宣誓者に対して過料(10万円以下)の制裁があります。</p>
7	届出をする際に、消防法令適合通知書の提出は必要ですか？	<p>消防法令適合通知書の提出は、住宅宿泊事業法で定められた必須事項ではありませんが、住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)において、都道府県知事は消防法令適合通知書の提出を求めることとしています。また、宿泊者の安全確保のためには、住宅宿泊事業の開始直後から消防法令で定める防火措置を遵守することが必要です。事業を行う際の消防法令への適合状況の確認の手続については、事前に自治体にご相談ください。なお、消防法令に適合していない状態で民泊事業を開始した場合、次の危険性がありますので、届出事業者の皆さまはご注意ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 火災発生時に宿泊者の安全を守るために必要な設備の設置や防火管理体制が適切に行われていないため、宿泊者の人命が損なわれる可能性がある。(火災が発生しても、火災警報が鳴らない、消火器がない、避難口がわからない等により、初期消火や避難が遅れる危険性が高い。) ・ 消防用設備等や防火管理体制に不備があり、消防署から行政指導を受けたり、行政処分の対象となる場合がある。

③ 変更・廃止の届出

No.	質問	回答
1	届出をした後に管理規約が改正された場合はどうなりますか？	<p>マンション等の住宅を届出した後に、管理規約で住宅宿泊事業を営むことが禁止された場合は、事業を営むことができなくなるため、管理組合に対して必要な対応をとる必要があります。 なお、事業を廃止する場合には、自治体に事業廃止の届出を行っていただく必要があります。</p>
2	1つの届出住宅について、事業者が変更となる場合は、変更届をすればいいのですか？廃止届をした上で新規の届出が必要ですか？	<p>事業者が変更となる場合は、現行の事業者が事業廃止の届出をした上で、別の事業者が新規の届出をする必要があります。</p>
3	将来的に住宅宿泊事業を継続する見込みがない場合や事業を辞めたい場合は、手続きが必要ですか？	<p>事業を廃止する場合は、廃止をした日から30日以内に事業廃止の届出を行う必要があります。 なお、実態として届出住宅に人を宿泊させていない場合であっても、事業廃止の届出をするまでは、定期報告等の住宅宿泊事業者としての義務は課せられています。</p>

④ その他

No.	質問	回答
1	マンションで住宅宿泊事業を行う場合は、どのような留意点がありますか？	<p>区分所有のマンションにおいては、管理規約等で住宅宿泊事業を営むことが禁止されていないかどうかを確認する必要があります。なお、管理規約に住宅宿泊事業に関する定めがない場合は、管理組合に“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、その確認した書類の提出が必要です。 詳細は、ガイドラインをご覧ください。</p>
2	借家で住宅宿泊事業を行う場合は、どのような留意点がありますか？	<p>借り受けている住宅を届出する場合には、賃貸人から、当該住宅で住宅宿泊事業を行うことに対する承諾を得る必要があります。また、それを証する書類の提出が必要です。 なお、賃貸借契約において転賃が可能となっている場合でも、“住宅宿泊事業”を行うことが可能という旨が明記されている必要があります。契約書にその旨が明記されていない場合は、別途、賃貸人が住宅宿泊事業を行うことを承諾したことを証する書類が必要です。書類の様式は任意ですが、民泊制度ポータルサイトから確認できる賃貸住宅標準契約書における転賃承諾書等を参考に、作成して下さい。</p>
3	一事業者が、複数の住宅を届出することはできますか？	<p>一事業者が、複数の住宅を届出することは可能です。 ただし、複数の届出住宅で設備やスペース等を共有することはできないこと、一事業者が自ら管理する居室数が5を超える場合は、管理者への委託が必要となること等にご留意ください。</p>
4	住宅宿泊事業を営むことができない人は、どのような人ですか？	<p>住宅宿泊事業法においては、欠格事由を定めており、そのいずれかに該当する者は、住宅宿泊事業を営むことができません。 欠格事由としては、成年被後見人又は被保佐人、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者、禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して三年を経過しない者等が規定されています。</p>
5	住宅宿泊事業の届出をするにあたって、近隣住民への説明や許可を得ることは必要ですか？説明をする場合には、どのようなことをどのように説明するのですか？	<p>近隣住民への説明や許可は法令上必須としておりませんが、近隣住民とのトラブルを避けるため、ガイドラインにおいて、近隣住民への事前説明を行うことを推奨しています。 説明する内容や方法は特に定められておりませんが、一般的に、事業を実施しようとしている者の氏名、住宅の所在地、事業の内容、苦情等の問合せ窓口の連絡先、廃棄物処理の方法等が考えられます。 なお、届出先の自治体によっては、独自のルールを定めていることがありますので、届出にあたっては、届出先の自治体の情報もご確認ください。</p>

住宅宿泊事業法 FAQ集
(平成31年3月29日時点版)

6	届出をすると、氏名や住所などが公表されるのですか？	宿泊者、近隣住民等が住宅宿泊事業の届出の有無について可能とする趣旨から、ガイドラインにおいて、公表を推奨しておりますが、自治体により運用が異なるため、届出先の自治体へお問い合わせください。
7	ガイドラインにおいて、適切な保険に加入することが望ましいと記載されていますが、適切な保険とはどのようなものですか？現在加入している保険でも対応は可能ですか？	建物や設備に対する火災保険や、宿泊者近隣住民等に対する賠償責任保険が想定されます。具体的な内容や対応が可能かどうかは、商品によって異なりますので、詳細は保険会社等へお問い合わせください。

(4)事業の実施

① 衛生の確保

No.	質問	回答
1	宿泊者の衛生の確保とは、どのようなことを行う必要がありますか？	居室の床面積は、宿泊者1人あたり3.3平米以上を確保し、定期的な清掃及び換気を行う必要があります。詳細は、ガイドラインをご覧ください。

② 安全措置

No.	質問	回答
1	非常用照明器具とはなんですか。どこに設置すればいいのですか。	建築基準法に規定する基準に適合する非常用の照明装置とする必要があります。詳細は、「民泊の安全措置の手引き」4～5ページをご確認ください。
2	共同住宅や長屋における複数の住戸や同一敷地内の「母屋」と「離れ」などの複数の棟を一つの届出住宅として届け出る場合、法第6条の安全確保の措置の適用はどのように考えればよいか。	届出住宅に人を宿泊させる間、事業者が不在となるかどうかは、共同住宅や長屋における複数の住戸の場合は住戸ごとに、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとに判断します。その判断に従って、安全措置の適用を判断します。

③ 宿泊者名簿

No.	質問	回答
1	宿泊者名簿の備付けとは、どのようなものをどのように備え付けなければならないのですか？	住宅宿泊事業者は、宿泊者名簿を、正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、届出住宅または事業者の営業所もしくは事務所に備え付けなければならない。宿泊者名簿には、宿泊契約(宿泊グループ)ごとに、全ての宿泊者の氏名、住所、職業、宿泊日、日本国内に住所を有しない外国人である場合はその国籍と旅券番号を記載する必要があります。民泊ポータルサイトに、電子宿泊者名簿を掲載しておりますので、ご利用下さい。なお、手書きの宿泊者名簿のひな形はございませんので、記載すべき事項を満たすよう、各自で作成してください。
2	廃業後、宿泊者名簿はどのように取扱えばいいですか？旅館業に移行した場合、名簿を引き継いで使用してもいいですか？	宿泊者名簿は、作成した日から3年間保存することとされておりますので、廃業した場合にも、3年間は保存していただく必要があります。なお、住宅宿泊事業における宿泊者名簿の記載内容が確認できるようになっていれば、旅館業における宿泊者名簿として転用しても差し支えありません。
3	宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置(本人確認)とは、どのようなものですか？	宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置として、宿泊行為の開始までに、宿泊者それぞれについて、本人確認を行う必要があります。事業者の運営方法にもよりますが、宿泊者が実際に届出住宅を使い始める前に本人確認を行っていただければ結構です。(必ずしも届出住宅の外でなくてはならないわけではなく、届出住宅に入る直前または入った直後に行う方法でも問題ありません。)本人確認の方法については、ガイドラインをご覧ください。
4	子供(小学生以下)の本人確認は必要ですか？また、どのように確認すればいいのですか？	子供(小学生以下)を含め、宿泊者全員の本人確認が必要です。外国人であればパスポートで確認します。その他確認方法は指定しておりませんが、宿泊者に対して宿泊者名簿に記載すべき事項の正確な申告を促す等の措置をとってください。
5	非対面による本人確認は、宿泊者所有のスマートフォンを使用してテレビ電話等で行ってもいいのですか？	宿泊者所有のスマートフォン等の機器による本人確認は、レンズ等の破損、充電不足など住宅宿泊管理者の管理の及ばない要因により、適切な業務に支障を及ぼすおそれがあるため、住宅宿泊管理者が適切な代替措置を予め用意せずに宿泊者所有の機器で行うことは認められません。このため、住宅宿泊管理者は、遠隔で本人確認を行う場合には、自ら必要な機器を必ず用意し、確実に機能維持を行うことが必要です。ただし、住宅宿泊管理者が機器を用意したにもかかわらず宿泊者が希望した場合などの特別な場合であって、顔を十分判定できる解像度が確保され、情報発信された位置の情報が確認できる場合に、宿泊者が所有する機器を用いてなされた本人確認は、適法なものとなります。
6	宿泊者が在日の米軍人等であった場合、宿泊者名簿の記載及び本人確認はどのように行えばいいのですか？	米軍の身分証明書にあたるミリタリーIDなどにより、本人確認を行った上で宿泊者名簿の記載を行ってください。なお、ミリタリーIDについては、提示を求め、本人確認を行うことは差し支えありませんが、写しを取ることや番号を記載するのは控えるようにしてください。

④ 標識の掲示

No.	質問	回答
1	標識はどこでもらえるのですか？自分で用意するのですか？	自治体により運用が異なるため、届出先の自治体へお問い合わせください。
2	休業している場合(予約を取っていない場合)や、賃貸物件において人が入居している間も、標識の掲示は必要ですか？	住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに標識の掲示が必要となります。そのため、休業している場合や賃貸物件において人が入居している場合においても、事業の廃止を行わない限りは、住宅宿泊事業者として、届出住宅への標識の掲示は必要となります。

住宅宿泊事業法 FAQ集

(平成31年3月29日時点版)

⑤ 宿泊実績の定期報告

No.	質問	回答
1	都道府県知事等への定期報告は、いつ、何を、どのように報告すればいいのですか？	毎年、2・4・6・8・10・12月の15日までに、前2月の①届出住宅に人を宿泊させた日数、②宿泊者数、③延べ宿泊者数、④国籍別の宿泊者数の内訳を報告いただく必要があります。なお、この報告は、民泊制度運営システムを使って行うことができます。
2	延べ宿泊者数とはなんですか？	実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1日宿泊するごとに1人と算定した数値の合計になります。1人が1日宿泊した場合は1人(泊)、2日宿泊した場合は2人(泊)とカウントします。例えば、2人が2日宿泊したのであれば4人(2人×2日)、3日宿泊したのであれば6人(2人×3日)になります。
3	報告の対象となる期間に宿泊実績が無い場合でも報告は必要ですか？	報告の対象となる期間内に宿泊実績が無い場合でも、報告は必要となります。
4	月をまたいで宿泊した場合の宿泊者数の報告はどうなりますか？	1人が、定期報告の対象期間におけるふた月をまたいで宿泊した場合は、当該期間の報告月に1人とカウントしてください。 1人が、異なる報告対象期間をまたいで宿泊した場合は、それぞれの期間の報告月において、1人ずつカウントしてください。 【例】 1人が、2月末から3月にかけて宿泊した場合⇒4月の報告に1人 1人が、3月末から4月にかけて宿泊した場合⇒4月の報告に1人、6月の報告に1人
5	国籍別の宿泊者数について、日本に住所を有している外国人は、どこに分類するのか？それぞれの国籍とするのか？はたまた「日本」とするのか？	日本に住所を有している外国人については、現在観光庁において行っている「宿泊旅行統計調査」のカウント方法と合わせて、「日本」に分類します。

⑥ 管理者・仲介業者への委託

No.	質問	回答
1	居室の数は、どのように数えればいいのですか？	居室とは、届出住宅のうち、宿泊者が占有する部分のことを言います。そのうち、宿泊者がそれぞれ独立して使い得る部屋の数が居室の数になります。一般的には、3LDKの届出住宅であれば3室となると考えられます。
2	住宅宿泊管理業務を管理者に委託する場合、業務の責任は誰が負うことになりますか？	住宅宿泊管理業務を管理者に委託している場合には、法第11条第2項及び法第36条の規定により、法第5条～10条に規定される義務は、管理者の責任で行われることとなります。
3	いわゆる家主居住型の場合でも、管理業務を外部へ委託することができますか？	法第11条に基づく管理業務の委託義務がない、いわゆる家主居住型の事業者が、届出住宅の清掃等を管理者等の外部に委託することは可能です。この場合の委託は、法第11条に基づくものではないため、法第5条～10条に規定される義務の責任は、住宅宿泊事業者にあります。 なお、届出住宅に人を宿泊させる間に不在になることを想定して、法第11条に基づき、管理業務を管理者へ委託した場合であっても、事業者は必ず不在にしなければならないということはありません。
4	住宅宿泊管理業務を管理者に委託している場合、事業者がその一部を担うことは認められますか？	法第11条に基づき委託をする場合は、管理業務を一括して管理者に委託する必要がある、その一部を委託せずに事業者が自ら行うことはできません。 ただし、管理業務を一括して管理者に委託した上で、当該管理者の責任のもと、事業者が自らその一部を行うことまでを否定するものではありません。
5	住宅宿泊事業者が、宿泊者との連絡や契約等を外部に委託する場合、留意すべきことはありますか？	住宅宿泊事業者は、法第12条の規定により、宿泊サービス提供契約の締結の代理または媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行者に委託しなければなりません。
6	仲介業者を通さずに、事業者が自ら予約を受け付けてもいいのですか？	可能です。
7	管理者や仲介業者はどのように探すのですか？	民泊制度ポータルサイトを通じて、それぞれ登録されている業者の一覧を確認することができます。

⑦ 他法令関係

No.	質問	回答
1	届出住宅に必要な安全確保のための措置(非常用の照明装置や火災報知器の設置など)としてどのような措置を講じる必要がありますか？	民泊に安心して宿泊していただくためには、火災等が発生した場合でも安全に避難できることが大切です。そのためには、住宅宿泊事業法第6条及び消防法に基づく安全確保のための措置を講じていただく必要があります。 必要な措置については、「家主の不在」や「宿泊室の床面積」、「建物の規模・構造」等の要件によって異なりますので、安全確保のための措置についてまとめた「住宅宿泊事業における安全確保のための措置のあらまし」(https://www.fdma.go.jp/mission/prevention/suisin/items/minpaku_aramashi.pdf)をご確認ください。 なお、詳細については、当該あらまし中の安全措置1、2にあっては、各自自治体の住宅宿泊事業法所管部局に、3にあっては、消防部局にご相談ください。
2	届出住宅に人を宿泊させる間、事業者が不在とならない場合(いわゆる家主居住型)で、宿泊室の床面積が50㎡以下でも、消防法令適合通知書の提出は必要ですか？	「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」で求めている消防法令適合通知書の提出は、法令で定められた必須事項ではありませんが、届出住宅が消防法に適合していることを確認する必要があります。 家主居住型で宿泊室の床面積が50㎡を超える場合は、旅館、ホテル等と同様の防火対策を講ずる必要がありますが、宿泊室の床面積が50㎡以下の場合は、消防法令上、住宅として取り扱われることになり、住宅用火災警報器の設置が必要になる場合もあります。また、その運用実態によっては家主不在型又は宿泊室の床面積が50㎡を超えるものとなり、住宅として取り扱うことが難しい場合も想定されます。これらの判断は、各施設の実態に応じて消防部局が行うことになり、事業者において誤った判断をした場合は消防法違反になる可能性がありますので、消防部局に事前相談するよう自治体から事業者に積極的に勧めていただければと思います。 なお、消防部局に消防法令適合通知書の交付申請があった場合の消防法令適合状況の調査方法等の運用については、消防部局と連携を図り、各自自治体でご判断ください。

住宅宿泊事業法 FAQ集

(平成31年3月29日時点版)

⑧ その他

No.	質問	回答
1	一の届出住宅に、同時に複数グループを宿泊させてもいいのですか？	一の届出住宅に複数のグループを宿泊させることは問題ありませんが、トラブル等を防止するため、宿泊者の安全性や利便性が確保されるように配慮をお願いします。
2	宿泊者の人数の制限はありますか？	直接的に宿泊者の人数は制限しておりませんが、宿泊者の衛生の確保のため、1人あたり床面積3.3㎡以上を確保することが必要となります。そのため、住宅の規模によって宿泊できる人数は異なります。
3	宿泊者に対する周辺地域の生活環境への悪影響防止に関する必要事項の説明とは、何をどのように説明するのですか？	住宅宿泊事業者は、宿泊者に対し、騒音の防止、ゴミの処理、火災の防止、その他周辺地域の生活環境への悪影響防止に関して必要な事項を説明する必要があります。 なお、宿泊者が外国人である場合には、外国語を用いて、設備の使用方法、移動のための交通手段の情報、火災その他の災害が発生した場合の通報連絡先に関して説明する必要があります。ここで言う「外国語」とは、宿泊予約の時点で、日本語以外の言語として提示した言語です。 詳細は、ガイドラインをご覧ください。
4	一時的な不在は、1日に1回だけですか？複数回でもいいのですか？	日常生活を営む上で通常行われる行為の範囲内であれば、回数に限りはありません。
5	住宅宿泊事業のサービスの一環として、料理を提供しても構いませんか？	住宅宿泊事業法における制限はありませんが、他の法律に基づく対応が必要な場合がありますので、詳細は各自治体の食品衛生関係の窓口にご確認ください。