



令和6年度

住宅宿泊事業者・管理業者研修会

住宅宿泊事業法施行要領 (ガイドライン) 改正について

神奈川県健康医療局生活衛生部生活衛生課

住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）の改正について

○ 令和6年12月24日付で改正されました「住宅宿泊事業法施行要領」の主な変更点は以下のとおりです。

- ・ 宿泊日数の算定に関する考え方について
- ・ 障害者への合理的配慮について
- ・ 地域の住宅事情に留意した事業について
- ・ 届出事項変更届出書、廃業等届出書の提出について
- ・ 住宅宿泊事業における飲食提供について
- ・ 消防設備について
- ・ 避難経路の表示について
- ・ 宿泊者名簿について
- ・ 廃棄物処理について
- ・ 苦情等への対応について

など

○ 住宅の定義（法第2条第1項関係）

■ 設備要件に関する考え方について（7ページ）

- ・「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」は必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はない。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る場合には、これら複数棟の建物を一の「住宅」として届け出ることとは差し支えない。例えば、浴室のない「離れ」について、浴室のある同一敷地内の「母屋」と併せて一つの「住宅」として届け出ることが該当する。また、「離れ」は附属建物として登記されている等、届出する建物は登記されている必要がある。

■ 居住要件に関する考え方について（7ページ）

- ・ 国・厚規則第2条第3号に規定する「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」とは、純然たる生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして、その所有者等により随時居住の用に供されている家屋である。また、当該家屋は、既存の家屋において、その所有者等が使用の権限を有しており、少なくとも年1回以上は使用しているものの、生活の本拠としては使用していない家屋である。なお、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、家屋、アパート等は、これに該当しない。ただし、新築物件であるということのみをもって、国・厚規則第2条第3号に規定する家屋に該当しないことではなく、届出住宅の実態に応じて総合的に判断する必要がある。

○ 住宅宿泊事業の定義（法第2条第3項関係）

■ 日数の算定に関する考え方について（9ページ）

- ・ 日数の算定については、宿泊料を受けて届出住宅に実際に人を宿泊させた日数について算定するのであって、宿泊料を受けた日数や宿泊者を募集した日数ではない。
- ・ 宿泊者が予約日に現れない等のいわゆるno-show（宿泊者の当日キャンセル）、宿泊者ごとの滞在期間が長期間（目安：1ヶ月（※1）以上）となることにより宿泊サービス提供契約ではなく賃貸借契約を締結（※2）した場合、それらの事実を都道府県知事又は保健所設置市等の長が認める場合には、日数に算定しない。
ただし、宿泊サービス提供契約による滞在期間が結果的に1ヶ月以上となった場合、宿泊日数の不正計上防止のため、後から遡及的に賃貸借契約に切り替えることは認めない。なお、賃貸借契約を結ぶ場合は、宿泊サービスの提供前に当該契約を行っておく必要があり、その場合、宿泊サービス提供契約期間での宿泊は宿泊日数として算定する。

※ 1 旅館業法 F A Q の発出について（平成30年10月15日厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課事務連絡）「③旅館業と貸室業の範囲について」において、旅館業のサービスに該当するか否かの判断をより円滑にするための目安となる期間を地方自治体が設定することが望ましく、当該期間は原則として1ヶ月とすること（ただし、自治体が既に別の目安期間を設定している場合は、従前どおりの考え方で判断して差し支えない）と示されており、この期間より短い期間のサービスについては、基本的に旅館業のサービスと判断するものとされている。

※ 2 短期賃貸借契約を締結する場合には、書面又は電磁的記録により契約書を作成すること。なお、賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として賃貸住宅の所有者と特定賃貸借契約を締結する場合は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）に定める特定転貸事業者該当するため、賃貸住宅の所有者への書面交付と説明等、特定転貸事業者としての義務が生じることに留意すること。

■ その他留意事項について（10ページ）

- ・ 住宅宿泊事業は、旅館業と異なり宿泊拒否の制限を課しておらず、宿泊の条件として、合理的な範囲で宿泊者に対し一定の要件を課しても本法に反しない。ただし、宿泊拒否の理由が差別的なものである場合や偏見に基づくものである場合は社会通念上、不適切となることもあるため留意することが必要である。また、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）より、事業者は、障害を理由として、サービス等の提供を拒否するなど、障害者に対する不当な差別的取扱いが禁止されるとともに、障害者から社会的障壁の除去を必要としている旨の申出があった場合は、負担が過重でない範囲で障害者の求めに応じた合理的配慮がなされるよう、柔軟に対応することが必要である。

○ 住宅宿泊管理業の定義（法第2条第5項関係）

■ 「住宅宿泊管理業」について（11ページ）

- ・ 住宅宿泊管理業を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は、次の事業性の有無を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

＜事業性の有無＞

法第11条第1項の規定による住宅宿泊管理業務の委託を、報酬を得て住宅宿泊事業者から受託する旨の宣伝をしている等、行為の反復継続の意思が認められる場合は事業性が認められるため、住宅宿泊管理業に該当する。なお、報酬を得ずに住宅宿泊管理業務を行う場合は、住宅宿泊管理業には該当しないが、金銭以外の形で実質的に対価を得る場合には、住宅宿泊管理業に該当し得る。

○ 住宅宿泊事業の届出（法第3条第1項関係）

■ 届出の効力等に関する考え方について（12ページ）

・ 本法及び国・厚規則で規定している届出書の記載事項及び添付書類は、届出者が、届出住宅について使用権限を有していること、事業実施のために必要となる事項を満たしていること及び欠格事由に該当しないことについて確認するために求めることとしているため、記載事項又は添付書類に不備があり、形式的要件を満たしていない届出は受け付けられないこととなる。届出日は記載事項に不備がなく、届出書に必要な書類が添付されていること、その他法令に定められた届出の形式上の要件に適合している届出書等が都道府県知事等に到達した日となる。また、当該届出が法令に違反することとならないか確認に時間を要する場合もあるが、形式的要件を満たした届出書等が提出されたのであれば、届出を受け付けた都道府県知事等は、すみやかに届出番号の通知を行う必要がある。なお、届出番号が通知されない場合には標識の掲示ができないこととなる。届出番号が通知される前に事業を開始した場合には法第13条に規定する標識に届出番号を記載できないことから、同条に違反しているものとして罰則等の対象となる。

■ その他留意事項について（13ページ）

- ・ 「本法による民泊制度の実施に当たっては、良質な賃貸住宅の不足など住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に支障が生ずることのないよう十分留意すること。」との附帯決議を踏まえ、地域の住宅事情に留意して住宅宿泊事業を営むことが求められる。
- ・ 家主居住の場合には、宿泊者専用の居室及び家主専用の居室を設け、いずれも施錠等による管理ができる構造とすることが望ましい。

○ 住宅宿泊事業の届出事項（法第3条第2項関係）

■ 各届出事項に関する考え方について（15ページ）

- ・ 国・厚規則第4条第3項第13号に規定する「規約で住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定め」については、住宅宿泊事業を禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合も含む。また、一定の態様の住宅宿泊事業のみ可能とする規約の場合は、それ以外の態様は禁止されていると解される。（規約における禁止規定の規定例についてはマンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントを参照。）なお、規約が定められていない場合は、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、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る。「規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない」場合において、「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」とは、管理組合の総会や理事会における住宅宿泊事業を営むことを禁止する方針の決議がないことである。このような場合においては、トラブル等を防止するため、他の所有者の意思を個別に確認しておくことが望ましい。

■ 届出の様式の記載についての留意事項について（17ページ）

（b）届出事項変更届出書（国・厚規則第2号様式）

- ・ 届出者は、事由の生じた日から三十日以内に、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。住宅宿泊管理業者の委託先を変更しようとする場合にはあらかじめ、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。なお、住宅宿泊事業者に変更があった場合には、変更の届出ではなく、廃業の届出をし、新規で別の事業者が届出を行う必要がある。

（c）廃業等届出書（国・厚規則第3号様式）

- ・ 届出者は、住宅宿泊事業を廃止した日から三十日以内に、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。なお、宿泊事業者である個人が死亡した場合は、相続人がその事実を知った日から三十日以内に、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

■ その他留意事項（17ページ）

- ・ 届出者は関係する他の法令にも抵触しないよう自ら確認する必要がある。届出住宅において食事を提供する場合は食品衛生法（昭和22年法律第233号）に従うことが必要であり、建物の構造上、住居その他食品等を取り扱うことを目的としない室又は場所と営業施設の明確な区分が難しい場合は、住宅宿泊事業と飲食店営業は両立し得ないことになるところ。「一棟の建物における住宅宿泊事業と他の事業の同時実施について」（令和元年6月14日厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課、国土交通省観光庁観光産業課事務連絡）を踏まえ、食事を専ら宿泊客に提供するものであれば、食品衛生法上の飲食店営業の許可を取得している場合でも、その食事の提供は住宅宿泊事業の一部を構成するものであり、「他の事業」には該当しないものと判断することが適当である。
- ・ 「家主居住型民泊施設における飲食店営業の許可に係る施設基準の取扱いについて」（令和3年8月27日付厚生労働省医薬・生活衛生局食品監視安全課長通知）において、家主居住型の届出住宅における住宅宿泊事業については、現に人の生活の本拠として使用されている家屋において行われることを前提としており、この事業に特有の事情があることに鑑み、家主居住型民泊施設を営業場所として、宿泊客に対してのみ食事を提供することを目的に飲食店営業許可申請がなされる場合、適切な衛生管理の下、家庭用台所と食品衛生法上の営業で用いる調理場所の併用等を可能としても差し支えない。

○ 住宅宿泊事業の届出の添付書類

(法第3条第3項関係)

- 各添付書類等に関する考え方について (18ページ)
 - ・ 国・厚規則第4条第4項に規定されている添付書類については、届出書の記載事項が正確であること、届出者が、届出住宅について使用権限を有していること、事業実施のために必要となる事項を満たしていること及び欠格事由に該当しないことについて確認するために必要なものであって、届出を受け付ける行政側で確認できない書類に限って求めることを原則とする。
 - ・ 登記事項証明書の原本の代わりに登記情報提供サービス発行の照会番号を添付することにより都道府県知事等が登記事項を確認できる場合等が想定される。

- 国・厚規則第4条第4項第1号イに規定する「定款又は寄附行為」は、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとする。外国法人においては、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、商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地の記載のあるものを提出することとし、国内で登記した登記事項証明書と内容が一致しているものであって、現在効力を有するものとする。
- 国・厚規則第4条第4項第1号二に規定する「住宅の登記事項証明書」に記載されている所有権の登記名義人については、原則として届出者又は届出住宅の賃貸人となるが、登記名義人がこれら以外の者である場合においても、届出者が届出住宅を相続等により所有していることが明らかである場合や、届出者の親、配偶者等が所有する物件を届出者が無償で使っており、親、配偶者等が、当該物件において住宅宿泊事業を実施することについて承諾をしていることが確認できる場合においては、届出を行うことができる。

- ・ 国・厚規則第4条第5項に規定する「住民票の抄本若しくは個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第7項に規定する個人番号カードをいう。）の写し又はこれらに類するものであって氏名、生年月日及び住所を証明する書類」は、外国籍の届出者においては、住民票の抄本が提出できないときは、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第30条の45に規定する国籍等の記載のあるもの又は日本国政府が承認した外国政府や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と都道府県知事等が認めるものを提出する。

（例：外国政府の発行した旅券の写し、公証人又は公的機関等が証明した書類）

○ 住宅宿泊事業の届出の添付書類（法第3条第3項関係）

■ その他留意事項について（21ページ）

- ・ 届出住宅は多様であり、必要となる消防設備も住宅によって異なるため、**どの消防設備が必要となるかについては、「民泊を始めるにあたって」（総務省消防庁・住宅宿泊協会（JAVR））等のリーフレットを参考にする**こと。

○ 宿泊者の安全の確保（法第5条関係）

■ 避難経路の表示にあたっての留意事項について（23ページ）

- ・ 国規則第1条第2号に規定する「避難経路」の表示にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む必要がある。また、届出住宅の間取りや立地などを踏まえた上で、**必要に応じて「避難経路」を各宿泊室に表示することも望ましい**。

○ 宿泊者名簿の備付け（法第8条関係）

■ 宿泊者名簿について（25ページ）

- ・ 宿泊者名簿には、宿泊者全員の氏名、住所、職業その他の事項を記載する必要がある、代表者のみの記載は認めず、宿泊契約（宿泊グループ）ごとに宿泊者が分かるように記載することとする。また、連絡先を記載することが望ましい。

■ その他留意事項について（25ページ）

- ・ 本人確認のため室内にカメラ等が設置されることも想定されるが、当該カメラが盗撮などプライバシーの侵害に悪用されることがないように、チェックイン時以外は通信や記録を行わないなどの対応を取ることが望ましい。

○ 周辺地域の生活環境への悪影響への防止 に関し必要な事項の説明（法第9条関係）

■ ごみの処理に関し配慮すべき事項について（26ページ）

- ・ 住宅宿泊事業の実施に伴い発生する廃棄物の処理については、「住宅宿泊事業の実施に伴い発生する廃棄物の処理について」（平成31年2月28日厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課、国土交通省観光庁観光産業課事務連絡）を踏まえ、地方自治体の実情に応じて、**各都道府県等の廃棄物処理担当部局と適切に連携を図ること。**

○ 周辺地域の住民からの苦情等への対応

（法第10条関係）

■ 苦情等への対応について（27ページ）

- ・ 深夜早朝を問わず、**常時**、応対又は電話により**すみやか**に対応する必要がある。

○ 住宅宿泊管理業務の委託（法第11条第1項関係）

■ 一時的な不在に関する考え方について（28ページ）

- ・ 国・厚規則第9条第3項に規定する「不在」とは、住宅宿泊事業者が届出住宅を不在にすることをいい、住宅宿泊事業者ではない他者が届出住宅に居たとしても、住宅宿泊事業者自身が不在としている場合は「不在」として取り扱われることとなる。例えば、住宅宿泊事業者の家族のみが届出住宅にいる場合や、住宅宿泊事業者が法人である場合は、役員又は従業員が届出住宅にどうかに関わらず、委託義務の対象となる。なお、当該住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業を取得している場合には、委託義務はない。
- ・ なお、住宅宿泊事業者が無償で宿泊者を観光案内するなど、宿泊者が全員外出しており、届出住宅にいない場合は、住宅宿泊事業者がその間不在となっても、国・厚規則第9条第3項に規定する「不在」とはならない。
- ・ 住宅宿泊事業法第11条第1項第2号後段及び住宅宿泊事業法施行規則第9条第4項の規定から、住宅宿泊事業者の生活の本拠として使用する住宅と同一建物内等にある届出住宅については、住宅宿泊管理業への委託が不要とされているが、この場合であっても、住宅宿泊事業者が生活の本拠として使用する住宅を不在（一時的な不在を除く）にする場合は、委託が必要となる。また、仲介サイト等において、届出住宅を掲載する際、当該住宅が家主居住型であって、住宅宿泊事業者が不在とならない旨を掲示することが望ましい。

○ 標識の掲示（法第13条関係）

■ 標識の掲示に関する考え方について（30^{ページ}）

- ・ 標識については、ウェブサイトを作成している場合は、届出住宅における掲示に加え、当該ウェブサイト上での掲示が推奨される。

○ 都道府県知事等への定期報告（法第14条関係）

■ その他の留意事項について（31^{ページ}）

- ・ 賃貸中、休業中等の理由で日数が0日であっても定期報告を行う必要がある。

○ 住宅宿泊管理業の登録の申請

(法第23条 1 項関係)

■ 登録の申請等の様式の記載についての留意事項について (36ページ)

(f) 標識 (国規則第10号様式)

- ・ 標識については、ウェブサイトを作成している場合は、営業所等における掲示に加え、当該ウェブサイト上での掲示が推奨される。

○ 住宅宿泊管理業務の実施 (法第36条関係)

■ 苦情等への対応について (48ページ)

- ・ 苦情への対応については、必要に応じてすみやかに現地へ赴くことを基本とする。初期対応としてICT技術等を活用して遠隔で対応することは差し支えないが、遠隔での対応において適切に解決されない場合にはすみやかに現地に赴く必要がある。現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とする。

※下線部が改正部です 21

○ 住宅宿泊仲介業約款（法第55条関係）

■ 住宅宿泊仲介業約款の公示について（55^ハ～ジ）

- ・ 約款については、ウェブサイトを作成している場合は、当該ウェブサイト上での公示が推奨される。

○ 住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示等

（法第56条関係）（55^ハ～ジ）

- ・ 料金については、ウェブサイトを作成している場合は、当該ウェブサイト上での公示が推奨される。

○ 違法行為のあっせん等の禁止（法第58条関係）

■ あっせん等の広告の禁止について（58ページ）

・ **マンスリーマンションについては**、一時的な宿泊を主とする上記施設と混在させて仲介サイトに表示させることは、両者の権利・義務関係や契約形態が異なる部分があるため、トラブルを事前に防止する観点から適切ではなく、**別サイトにおいて管理することが望ましい**。住宅宿泊仲介業者及び旅行業者（以下「住宅宿泊仲介業者等」という。）において、短期賃貸借の物件を仲介サイト等に掲載する場合には、少なくとも以下の措置を講じた上で掲載すること。なお、都道府県等からの報告等により、当該措置が講じられることなく仲介サイトに掲載されていることを観光庁において確認した場合には、観光庁より当該仲介サイトを運営する住宅宿泊仲介業者等に対し、当該物件に関する情報を是正することを要請することがあり得る。その場合において、当該住宅宿泊仲介業者等は、観光庁からの求めに応じ、すみやかに、自社が運営する仲介サイトに掲載の当該物件に関する情報を是正する等の必要な措置を講じる必要がある。

（i）目安期間（原則1ヶ月（※1）以上）の滞在を予約の条件とすることを仲介サイト上において明確に表示すること

（ii）（略）

（iii）短期賃貸借契約の締結（※2）を条件とすること、施設の衛生上の維持管理責任を営業者側が負うものでないこと等、当該物件が宿泊施設ではなく賃貸物件であることを明確に表示すること

※1「旅館業法 F A Q の発出について」（平成30年10月15日厚 生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課事務連絡）「③旅館業と貸室業の範囲について」において、旅館業のサービスに該当するか否かの判断をより円滑にするための目安となる期間を地方自治体が設定することが望ましく、当該期間は原則として1ヶ月とすること（ただし、自治体が既に別の目安期間を設定している場合は、従前どおりの考え方で判断して差し支えない）と示されており、この期間より短い期間のサービスについては、基本的に旅館業のサービスと判断するものとされている。

※2 短期賃貸借契約を締結する場合には、書面又は電磁的記録により契約書を作成すること。なお、賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として賃貸住宅の所有者と特定賃貸借契約を締結する場合は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に定める特定転貸事業者に該当するため、賃貸住宅の所有者への書面交付と説明等、特定転貸事業者としての義務が生じることに留意すること。

○ 住宅宿泊仲介業者等から観光庁への報告 (61ページ)

- ・ 住宅宿泊事業者の人を宿泊させた日数が180日を超過していないか、又は条例で制限がある場合においては、当該条例で禁止されている期間に営業が行われていないかを補完的に確認するため、仲介サイトに掲載の届出物件について観光庁が定める所定の様式にて、毎年4月15日までに、前年度分を観光庁に報告することとする。

また、観光庁において、住宅宿泊仲介業者等が取り扱う届出住宅の営業日数を自動的に集計し、営業日数を適宜把握できる機能を有するシステムを運用していることから、住宅宿泊仲介業者等は、仲介した届出住宅（届出番号）の営業日ごとに当該システムによる報告に協力することが望まれる。当該システム上、営業日数180日を超過した届出住宅は、都道府県知事等から当該届出住宅の住宅宿泊事業者へ確認し、確認の結果、営業日数が180日を超過し、都道府県知事等が旅館業法違反とする場合には、住宅宿泊事業者自らが仲介サイト上の予約のキャンセルや新規予約の停止を手続きするよう都道府県知事等から指導を行うが、都道府県知事等から住宅宿泊事業者へ指導後、都道府県知事等の要請に応じて観光庁は当該届出住宅の新規予約受付停止を住宅宿泊仲介業者等へ要請する。当該届出住宅の取り扱いがある場合には住宅宿泊仲介業者等は当該年度中の新規予約募集を停止する措置を講ずること。

なお、宿泊サービス提供契約の締結の代理等を行っている物件について、住宅宿泊仲介業者等の間における提携等により、当該物件の販売のみを他の住宅宿泊仲介業者等に委託している場合においては、同一の物件について、委託元と委託先の住宅宿泊仲介業者等からそれぞれ報告がなされると、宿泊実績が重複することとなる。このことを防止するため、委託元の住宅宿泊仲介業者等が委託先において販売された宿泊実績を報告すること。