

住宅宿泊事業者が行う業務について

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業法令の規定に基づき、次の1から11の業務を行う義務があります。
このパンフレットをよくお読みいただき、適切に業務を行ってください。



1 宿泊者の衛生の確保について（法第5条関係）

- (1) 居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3㎡以上を確保してください。

不特定多数の宿泊者が一つの場所に集まると、感染症の蔓延など衛生上のリスクが高まります。衛生の確保のために、一人当たりの3.3㎡以上の面積を必ず確保し、その定員を上回る宿泊者を宿泊させないでください。

- (2) 清掃及び換気を行ってください。

設備や備品等は清潔に保ち、カビやダニ等が発生しないように除湿を心掛け、定期的に清掃、換気を行ってください。リネン類など直接人に接触するものは、宿泊客が入れ替わるごとに洗濯済みの新しいものに取り替えてください。

- (3) レジオネラ症防止のため、入浴設備等を衛生的に管理してください。

加湿器や循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂等）を備え付けている場合は、レジオネラ症患者の発生を予防するため、加湿器（毎日の水の交換・清掃）や循環式浴槽（浴槽の湯抜き清掃、定期的な市販の配管洗浄剤等を用いた洗浄・消毒）の適切な維持管理を実施してください。

★「旅館業における衛生等管理要領」も参考にして衛生的な管理をしてください。

平成12年12月15日 生衛発1,811号 厚生省生活衛生局長通知

「公衆浴場における衛生等管理要領等について」別添3（令和7年3月11日一部改正）

2 宿泊者の安全の確保について（法第6条関係）



- (1) 非常用照明器具を設けてください。※

- (2) 避難経路を表示してください。

- (3) 火災や災害が発生した場合、宿泊者の安全の確保を図るため必要な措置を講じてください。

※ 届出住宅の建て方と規模に応じて安全措置の要否や内容が変わります。

【平成29年国土交通省令第65号第1条第1号及び第3号並びに平成29年国土交通省告示第1109号（最終改正令和6年3月25日国土交通省告示第221号）】

リフォーム等により宿泊室の床面積の合計が増加する場合には、必ず保健福祉事務所に事前に連絡をするとともに、「民泊の安全措置の手引き」を熟読し、安全措置を講じてください。

また、変更後の構造が、消防法令に適合しているかどうかの確認も必要になります。

「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～」

（令和6年4月1日 最終改訂 国土交通省住宅局建築指導課）

3 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保について（法第7条関係）

(1) 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してください。

案内や情報提供の方法は、

- 必要な事項が記載された書面を居室に備え付ける
- タブレット端末への表示

など、宿泊者が宿泊している間、いつでも必要な時に見ることができる方法にしてください。



(2) 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してください。

提供する情報は、最寄りの駅など、利便施設への経路と利用可能な交通機関に関する情報です。



(3) 外国語を用いて、火災、地震その他の災害が発生した場合の通報連絡先を案内してください。

消防署、警察署、医療機関に加え、家主不在型の住宅においては、住宅宿泊管理業者への連絡方法を案内してください。



上記(1)から(3)の「外国語」は、宿泊者が宿泊予約をする段階で、日本語以外の言語として指定した言語を指します。(日本語以外の言語を指定されなかった場合には日本語で構いません。)

4 宿泊者名簿の作成・保管について（法第8条関係）

(1) 本人確認を行った上で宿泊者名簿を作成してください。

本人確認は、必ず宿泊する前に行ってください。また、宿泊者一人ひとりについて確認を行う必要があります。確認方法は対面で行うことが原則ですが、対面できない場合には、次の条件を全て満たすICT技術を活用した方法により本人確認を行ってください。対面と条件を満たしたICT技術以外の方法は、本人確認の方法として認められていません。

- 宿泊する人の顔やパスポートが画像で鮮明にわかる
- 画像が、届出住宅内又は届出住宅のそば、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者の営業所から発信されている

<具体例>

届出住宅に備え付けられたテレビ電話や、
タブレット端末に映った鮮明な画像を見て、本人確認を行う。



日本以外の国籍の方については、パスポートの呈示も併せて本人確認を行います。パスポートの呈示を求めてもパスポートの呈示を拒否する場合には、パスポート不携帯の可能性がありますので、所轄の警察に連絡をしてください。

(2) 作成の日から3年間保存してください。

宿泊者名簿は、届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所で3年間保管します。

宿泊者名簿は、紙のほか、電子データで保管することも可能ですが、この場合、3年間確実に保管できる記憶媒体であること、必要な時にプリントアウトできるものであることが条件となります。

宿泊者名簿には、次の5つの事項について、宿泊者全員分の記載をすることになっています。代表者のみの記載は認められません。

- 住所
- 氏名
- 職業
- 宿泊日
- 日本国籍以外の人、国籍及び旅券番号（パスポートの写しの保管でも構いません）



宿泊者は宿泊者名簿に正確な情報を記載することが義務付けられています。宿泊者が宿泊者名簿への記載を拒否した場合、又は偽りの記載をした場合には、宿泊者に対して罰則が適用されることがありますので、正しく記載してもらえよう、宿泊者に働きかけてください。

5 周辺地域への悪影響の防止について（法第9条関係）

宿泊者に対し、次の（1）から（3）の事項について事前に説明する必要があります。説明するときの言語は、宿泊者が宿泊予約をする段階で日本語以外の言語として指定した場合にはその言語により説明します。

説明方法は必ずしも対面で説明する必要はありませんが、必要な事項が記載された書面を居室に備え付け、又はタブレット端末での表示等により、宿泊者が届出住宅に宿泊している間、必要な時に説明事項を確認できるようにしてください。

また、書面は、宿泊者の目につきやすい場所に掲示するなど、宿泊者の注意喚起を図ることができるよう、効果的な方法で行う必要があります。必要事項を確実に宿泊者に伝えていただき、事前の説明に応じない宿泊者に対しては、注意喚起をしてください。

（1）騒音の防止のために配慮すべき事項

大声での会話を控えること、深夜に窓を閉めること、バルコニー等屋外での宴会を開かないこと、届出住宅内は楽器を使用しないこと等が想定されますが、住宅宿泊事業者は、届出住宅及びその周辺地域の生活環境に応じ適切な内容を説明することが必要です。

（2）ごみの処理に関し配慮すべき事項

住宅宿泊事業において発生したごみの取扱いは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に従い、事業活動に伴って生じたごみとして、住宅宿泊事業者が責任をもって処理しなければなりません。

周辺地域の生活環境へ悪影響を与えることを防止するため、宿泊者に対して、届出住宅内で出たごみを決められた分別方法で分別すること、住宅宿泊事業者の指定したごみ箱に捨てることを説明してください。

ごみは産業廃棄物と事業系一般廃棄物とに分け、産業廃棄物は産業廃棄物処理業者に委託、事業系一般廃棄物は一般廃棄物処理業者に委託するか、住宅宿泊事業者自ら市町の処理施設に持ち込むことが必要です。

産業廃棄物 事業活動に伴って生じた廃棄物のうち法令で定められた20種類のもの

廃プラスチック類（例：合成樹脂くず、廃発泡プラスチック）、金属くず（例：空き缶）、ガラスくず（例：空きビン）など

問合せ先 神奈川県湘南地域県政総合センター環境部環境調整課

電話 0463-22-2711（代表）

事業系一般廃棄物 事業活動に伴って生じた廃棄物で産業廃棄物以外のもの

詳しくは、届出住宅の住所地を管轄する市役所又は町役場のホームページをご覧ください。
ごみの分別に関する問合せは、次のとおりです。

平塚市：環境部環境政策課 電話 0463-23-1111（代表）

大磯町：大磯町美化センター 電話 0463-72-4438

二宮町：生活環境課生活環境班 電話 0463-71-5879



(3) 火災の防止のために配慮すべき事項

ガスコンロの元栓の開閉方法や注意事項、初期消火のための消火器の使用方法、避難経路、消防署、警察署等への通報方法について説明してください。

6 苦情等への対応について（法第10条関係）

住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければいけません。なお、苦情が多発しているにもかかわらず、住宅宿泊事業者が何ら対応をしない場合には法律に基づく業務改善命令の対象になります。

深夜早朝を問わず、常時、対応又は電話により対応する必要があります。また、宿泊者が滞在していない間も、原則として苦情及び問合せについては対応する必要があります。苦情や問合せがあった場合には誠実に対応してください。例えば、回答を一時的に保留する場合であっても、相手方にいつ回答できるのか、期日を示した上で、後日回答する等の配慮をしてください。

滞在中の宿泊者の行為によって苦情が発生している場合に、宿泊者に対して注意を行っても改善がなされないような場合には、住宅宿泊事業者自身が現場に急いで行き、退室を求める等、必要な対策を講じてください。

苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、警察署、消防署、医療機関等の機関に連絡したのち、住宅宿泊事業者自ら現場に行き、対応してください。

7 住宅宿泊管理業者への委託について（法第11条関係）

住宅宿泊事業において

- ひとつの届出住宅の居室が6室以上の場合
- 人を宿泊させる間、不在等となる場合

（日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在は除く）

上記2つの項目に該当するときは、上記1から6の業務を、「住宅宿泊管理業者」に委託しなければなりません。

「日常生活を営む上で通常行われる行為」とは

生活必需品の購入等を想定したものですので、仕事等により継続的に長時間不在とするものは、これに該当しません。

「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」とは

原則1時間以内です。ただし、生活必需品を購入するための最寄り店舗の位置や交通手段の状況等により当該行為が長時間にわたることが想定される場合には、2時間程度です。



なお、住宅宿泊事業者は届出住宅を一時的に不在にする場合においても、宿泊者の安全の確保に努めてください。住宅宿泊事業者でない人（例えば家族）が代わりに届出住宅に居たとしても、住宅宿泊事業者本人が不在にしている場合は「不在」として取り扱います。

事業を開始する際に家主居住型で届出をしたものの、家主が不在になることが常態化した場合には、事前に届出事項変更届出書を保健福祉事務所に提出するとともに、国土交通大臣の登録を得た住宅宿泊管理者と、上記 1 から 6 の業務すべてについて委託契約をしてください。

国土交通大臣の登録を得た住宅宿泊管理者の一覧（関東地方整備局管内版）
国土交通省関東地方整備局ホームページ「住宅宿泊管理業について」
<https://www.ktr.mlit.go.jp/kensan/index00000021.html>

8 住宅宿泊仲介業者への委託について（法第 12 条関係）

宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を他人に委託する場合は、その委託先は登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行業者でなければなりません。

9 標識の掲示について（法第 13 条関係）

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、見やすい場所に、標識を掲げなければいけません。

標識は、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入り口）等の、概ね地上 1.2 メートル以上 1.8 メートル以下（表札等を掲げる門扉の高さから玄関ドアの標準寸法 2 メートルの高さ以内）で、公衆が認識しやすい位置に掲示してください。

標識を掲示する際には、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので加工してください。玄関等への掲示だけでは、公衆の皆さんにとって見やすいものにならないという場合には、簡易な標識を掲示（例えば、標識の一部を、集合ポスト等の掲示が可能なスペースに合わせて掲示）するなど、多くの人に届出住宅であることを認識してもらえるような工夫をしてください。



絵の出典：観光庁ホームページ

10 都道府県知事への定期報告について（法第 14 条関係）

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、次の内容について、それぞれの月の前2ヶ月分を平塚保健福祉事務所に報告しなければいけません。

○ 届出住宅に人を宿泊させた日数

届出住宅ごとに、宿泊料を受けて実際に届出住宅に人を宿泊させた日数

（正午から翌日正午までに人を宿泊させた日数で1泊を1日としてカウント）

○ 宿泊者数

実際に届出住宅に宿泊した宿泊者の総数

○ 延べ宿泊者数

1日宿泊するごとに1人と算定した宿泊者数の合計

（例： 宿泊者1人が2泊した場合は2人、宿泊者2人が2泊した場合は4人と算定）

○ 国籍別の宿泊者数の内訳

国が提供している民泊制度ポータルサイトでは、事業者が様々な手続きができるように「民泊制度運営システム」を提供しており、このシステムにおいて、住宅宿泊事業法で定められた「宿泊者名簿」及び、2ヶ月毎に報告が必要となる「宿泊実績定期報告データ」を作成することができます。

民泊制度ポータルサイト「電子宿泊者名簿・定期報告方法」

https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/regular_report.html

民泊制度運営システムを一切利用せずに、住宅宿泊事業届出書の届出を書類のみで行った住宅宿泊事業者の方が、届出後に民泊制度運営システムの利用を希望される場合には、次のとおり作業を行ってください。

① 民泊制度運営システムで利用者登録

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/system/registration.html>

② 利用者登録を行った方の氏名、ユーザ名（利用者登録をした際に送信される仮登録メールに記載されています。）を【様式】利用申込書（添付ファイル埋め込み）に記載し、保健福祉事務所の窓口へ提出（届出者本人確認が必要：運転免許証等を持参）

③ 申込書提出後2～3週間程度で定期報告等のシステム利用可能

宿泊日数 180 日を超えたらどうなる？

住宅宿泊事業法で認められる「住宅宿泊事業」とは、「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事業であって、人を宿泊させる日数が一年間で 180 日を超えないもの」と定義されており、年間宿泊日数が 180 日を超えるものは、住宅宿泊事業の範囲を超え、旅館業に該当します。

そうすると、180 日を超えて宿泊させた住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業ではなく「無許可で旅館業を営んだ」ことになり、旅館業法違反による罰則の対象になります。

一方、都道府県知事への定期報告で、宿泊日数を偽る等、虚偽の報告をすると 30 万円以下の罰金となるだけでなく、業務改善命令等の対象になり、この業務改善命令に違反すれば、旅館業法上の罰則（6 月以下又は 3 万円以下の罰金）よりも重い罰則（6 月以下又は 100 万円以下の罰金）が適用される可能性があります。

年間宿泊日数を超えないように、計画的に営業をしましょう。

住宅宿泊事業法 罰則一覧	
対象者	罰則
虚偽の届出をした者	6 月以下の懲役 若しくは 100 万円以下の罰金 又はこれの併科
業務廃止命令に違反した者	6 月以下の懲役 若しくは 100 万円以下の罰金 又はこれの併科
住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者への委託義務に違反した者	50 万円以下の罰金
変更の届出をしていない者又は虚偽の変更の届出をした者	30 万円以下の罰金
宿泊者名簿の備付け義務、標識の掲示義務に違反した者	30 万円以下の罰金
定期報告をしていない又は虚偽の報告をした者	30 万円以下の罰金
業務改善命令に違反した者	30 万円以下の罰金
報告徴収に応じない者又は虚偽の報告をした者	30 万円以下の罰金
立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者	30 万円以下の罰金
質問に対して答弁しない者又は虚偽の答弁をした者	30 万円以下の罰金
事業廃止の届出をしていない者又は虚偽の事業廃止の届出をした者	20 万円以下の過料

11 変更・廃業等の届出について（法第3条関係）

変更の届出（届出事項変更届出書）

＜変更をする前に届出＞

- 住宅宿泊管理業に業務委託をしている届出住宅で、住宅宿泊管理業者を変更しようとする場合
届出項目：商号、名称又は氏名、住宅宿泊管理業者の登録年月日及び登録番号

＜変更の日から30日以内に届出＞

- 次の項目に変更があった場合
 - ・ 商号、名称又は氏名及び住所
 - ・ 法人である場合においては、その役員の氏名
 - ・ 営業所・事務所を新たに設ける場合又は変更する場合においては、その名称及び所在地
 - ・ 届出者が住宅宿泊管理業者である場合においては、その登録年月日及び登録番号
 - ・ 届出者の連絡先
 - ・ 家屋の別
 - ① 現に人の生活の本拠である住宅
 - ② 入居者募集中の住宅
 - ③ 随時その所有者、賃借人又は転借人が居住する住宅
 - ・ 住宅の規模
 - ・ 住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在とならない旨
 - ・ 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎の別
 - ・ 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所



廃業の届出（廃業等届出書）

住宅宿泊事業を廃止した場合には、廃止の日から30日以内に廃業の届出をしてください。

＜廃止の届出をするべき人＞

- ・ 住宅宿泊事業者である個人が死亡したときは、その相続人
- ・ 住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したときは、その法人を代表する役員であった人
- ・ 住宅宿泊事業者である法人が破産手続開始の決定により解散したときは、その破産管財人
- ・ 住宅宿泊事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したときは、その清算人
- ・ 住宅宿泊事業を廃止したとき住宅宿泊事業者であった個人又は住宅宿泊事業者であった法人を代表する役員

このパンフレットの問合せ先

神奈川県平塚保健福祉事務所 生活衛生部 環境衛生課 住宅宿泊事業法担当
〒254-0051 平塚市豊原町6-21
電話番号 (0463) 32-0130 (代)