

おおいたで、はじめよう!

民泊事業の てびき



大分県生活環境部 食品・生活衛生課

近年、外国人観光客や空き家の増加を受けて、
注目度が高まっている「民泊」。
平成29年6月には住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立し、
今まで宿泊施設を作ることができなかった地域でも、
民泊の営業が平成30年6月15日から可能となりました。
そこで、大分県で民泊事業をはじめたいと考えているあなたに、
民泊事業の始め方をご紹介します。

CONTENTS

民泊とは	1
民泊事業の分類	2
旅館業法	4
事業開始までの手続き	6
許可申請書の記載例	8
住宅宿泊事業法（民泊新法）	10
届出をする前に	12
住宅の設備・居住要件	14
住宅宿泊事業の届出	16
住宅宿泊事業の届出 添付書類一覧	20
住宅宿泊事業者の業務	24
01 宿泊者の衛生の確保	24
02 宿泊者の安全の確保	25
03 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	27
04 宿泊者名簿の備え付け	27
05 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し、必要な事項の説明	28
06 苦情への対応	29
07 住宅宿泊管理業務の委託	29
08 標識の掲示	30
09 大分県知事への定期報告	31
10 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託	31
住宅宿泊事業法 Q&A	32
住宅宿泊事業法の手続き	36
違法民泊は犯罪です！	37



この数字は、本誌における
参考ページを示しています。

民泊とは

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅（戸建住宅やマンション等の共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを「民泊」と呼ぶのが一般的です。

近年、インターネットを通じて、空き部屋を短期間貸したい人と宿泊を希望する旅行者をマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、急速に増加しています。

また、日本においても、近年急増する訪日外国人観光客の多様な宿泊ニーズへの対応や、少子高齢化社会を背景に増加する空き家の有効活用といった地域活性化の観点から、「民泊」に注目が集まっています。



民泊事業の分類

平成30年6月の住宅宿泊事業法施行以降、
大分県内で民泊を行う場合、2つの方法があります。

01

旅館業法(昭和23年法律第138号)
に基づく簡易宿所営業の
許可を得る



02

住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)
に基づく住宅民泊事業者の
届出を行う



民泊事業の違い

	旅館業法(簡易宿所営業)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	観光庁、国土交通省、厚生労働省
許認可等	許可	届出
住専地域での営業	不可	可能
営業日数の制限	制限なし	年間提供日数180日以内
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり 3年間保存	あり 3年間保存
玄関帳場の設置義務(構造基準)	なし	なし
最低必要床面積	延床面積33㎡以上 ただし、宿泊者数10人未満の場合は、3.3㎡/人以上	3.3㎡/人以上
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり 建築基準法に基づく規制	あり 家主※居住型で宿泊室の面積が小さい場合は不要
消防用設備等の設置	あり 消防法に基づく規制	あり 消防法に基づく規制 家主※居住型で宿泊室の面積が小さい場合は不要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 宿泊者への説明義務、苦情対応の義務
宿泊実績の定期報告	不要	必要
管理業者への業務の委託	規定なし	規定あり

※住宅宿泊事業者を指します

旅館業法

旅館業法は、旅館業務の適正な運営を確保すること等により、旅館業の健全な発達を図るとともに、旅館業の分野における利用者の需要の高度化及び多様化に対応したサービスの提供を促進することで、公衆衛生及び国民生活の向上に寄与することを目的に定められた法律です。

旅館業とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」、「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」と定義されており、旅館業を経営する場合、旅館業法に基づく営業許可を得る必要があります。

住宅を利用する場合も、有償で繰り返し宿泊所として「民泊事業」を行うことは基本的に旅館業にあたるため、旅館業法に基づく許可を得る必要があります。

旅館業とアパート等の貸室業の異なる点

- 01** | 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。
- 02** | 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。

許可の必要性の判断基準

01 宿泊料を受けていること。「宿泊料」という名目以外で、宿泊の対価にあたる料金を徴収している場合も含まれます。

02 ベッドや布団、毛布等の寝具を使用して施設を利用すること。宿泊者が寝具を持ち込む場合も含まれます。

03 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ものと社会通念上認められること。

04 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。

許可が必要な施設について

宿泊料又は室料を受けて人を宿泊させる施設で、反復継続の意志を持ち、かつその行為が社会性を有して行われる場合は、旅館業法の営業の許可を受ける必要があります。

旅館業法の種別

01

旅館・ホテル営業



施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業形態です。

02

簡易宿所営業



宿泊する場所を多数人(2人以上)で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業です。カプセルホテル、キャンプ場のバンガロー、いわゆる民泊や農泊施設もこの区分になります。

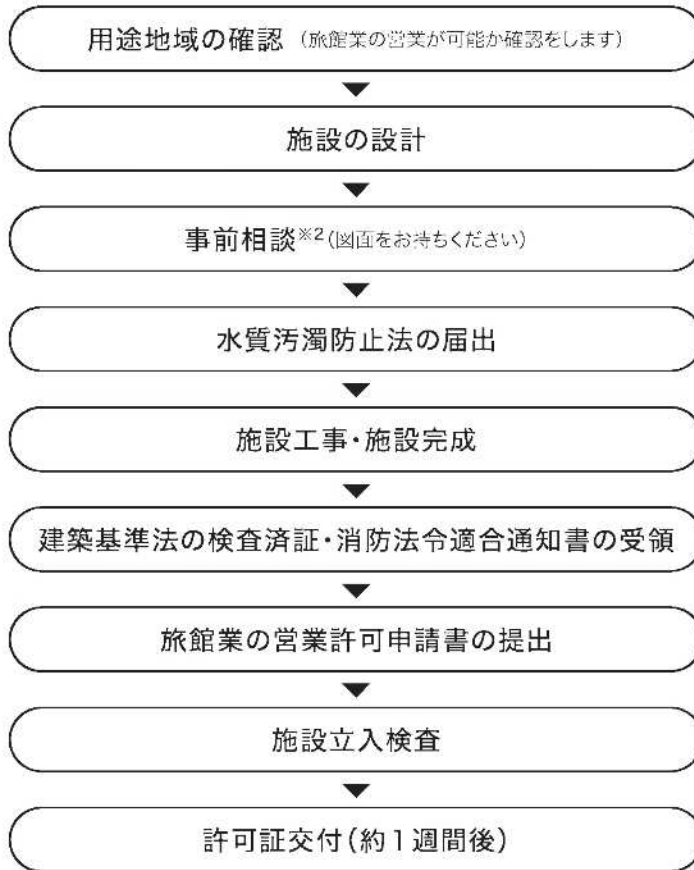
03

下宿営業



施設を設け、1ヶ月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業形態です。

事業開始までの手続き



大分県内（大分市を除く※1）で旅館業を営営するには、旅館業法等の構造基準に適合する施設の準備と、事前に所定の様式により保健所長に営業許可申請を行い、大分県知事の許可を受ける必要があります。

※1 大分市で旅館業を営営するには、大分市保健所長に営業許可申請を行い、大分市長の許可を受ける必要があります

※2 構造基準に適合しない場合、許可がないことがあります。新しく施設を建てる場合は、設計段階から相談することが望ましいです

許可申請時の添付書類等

- | | | | |
|----|---|----|-------------------------------------|
| 01 | 敷地内における建物の配置図並びに各室の設備、配置、用途及び面積を表示した平面図 | 04 | 浴用に供する水に関する水質検査成績書（共同浴室を設置している場合のみ） |
| 02 | 営業施設からおおむね150m以内の見取図 | 05 | 定款又は寄付行為の写し（法人のみ） |
| 03 | 脱衣室、浴室、浴槽等の施設及び給水、給湯汚水排出等の系統を表示した平面図及び立面図 | 06 | 建築基準法に基づく「検査済証」の写し |
| | | 07 | 消防法令適合通知書の写し |

許可申請手数料 24,400 円
現金等で納付

旅館業の許可を受けた後の手続き等

01 浴槽水のレジオネラ属菌検査の実施&管轄保健所への提出

旅館に共同浴室がある場合は、毎年、浴槽水のレジオネラ属菌の検査を行って、その結果を入浴者の見やすい場所に掲示するとともに、管轄する保健所に検査結果を報告してください。

浴槽の種類と検査頻度

浴槽の種類	換水頻度	測定頻度
循環式浴槽でないもの(掛け流し式)	—	年1回以上
循環式浴槽	浴槽水を毎日換水するもの	年1回以上
	浴槽水を塩素系薬剤を使用して消毒し、2日以上使用するもの	年2回以上
	浴槽水を塩素系薬剤を使用しない方法で消毒し、2日以上使用するもの	年4回以上

02 変更届出書の提出

以下の事項を変更した場合は、変更後10日以内に管轄の保健所に「旅館営業許可申請事項変更届」を提出してください。

- 01 | 営業者が個人の場合は、「氏名(結婚等による氏名変更等)」「住所」法人の場合は、「名称」「代表者の氏名」「住所」(個人営業において、営業者が変わる場合は、新規の営業許可が必要になります。)
- 02 | 旅館の名称
- 03 | 旅館の所在地(住居表示の変更に取ります。旅館を移転させる場合は、新規の営業許可が必要になります。)
- 04 | 旅館の構造設備(大規模な増改築の場合は、新規の営業許可が必要になります。)

03 廃止(停止)届出の提出

営業を廃止する場合や長期間にわたって休止する場合は、管轄する保健所に「旅館営業廃止(停止)届」を提出してください。

04 宿泊者名簿の備え付け

宿泊者名簿に関する規定は以下の通りです。

- 01 | 宿泊者名簿の記載事項は、宿泊者全員の「氏名」「住所」「職業」「宿泊日」
- 02 | 宿泊者が国内に住所を有しない外国人であるときの記載項目は、01に加え「国籍」「旅券番号」また、旅券の写しを保存する^{*}
- 03 | 旅館業の施設又は営業者の事務所のいずれかに宿泊者名簿を備える
- 04 | 宿泊者名簿は作成日から3年間保存する

^{*}旅券の写しの保存により、「氏名」「国籍」「旅券番号」を省略することができます

許可申請書の記載例

住所	
住所	住民票や運転免許証の通りに記入
収入印印	
1. 営業施設の名称	申請する区分「旅館・ホテル」「簡易宿所」「下宿」に即した名称を記入
2. 営業施設の所在地	大分県〇〇市大字〇〇〇番地
3. 旅館業の種類	「旅館・ホテル営業」「簡易宿所営業」「下宿営業」のいずれかを記入
4. 営業施設の構造設備の概要	宿泊者数最大10人、木造2階建て 詳細は別添のとおり
5. 旅館業法施行規則第5条第1項に該当するときは、その旨	該当なし
6. 旅館業法第3条第2項各号のいずれかに該当する場合は、その旨	該当なし
7. 旅館業法施行規則第5条第1項に該当するときは、その旨	以下の1~4に該当する場合はその旨を、該当しない場合は「該当なし」と記入 1. キャンプ場、海水浴場等において季節的に営業する施設 2. 交通の著しく不便な地域にある施設 3. スポーツ大会、博覧会等のために一時的に営業する施設 4. いわゆる「グリーンツーリズム」を営むための施設

(表)

施設付近の略図

施設の平面図

ここに地図及び、施設の平面図の記入が可能であれば記入
別添図面がある場合は、「別添参照」と記入

※施設付近の略図(150m以内)		※施設の平面図(区画毎の長さをメートルで記入してください)	

区分	確認欄	状 況
宿泊客との直接接点		イ 玄関、玄関 ㊟ フロント ハ 直接窓 ニ その他
客室の床面積		【旅館・ホテル営業】一客室の床面積は、7㎡(寝台を置く客室は9㎡)以上である。 【簡易型宿泊営業】客室の延床面積は、3.3㎡(宿泊者数が10人未満の場合は、3.3㎡×宿泊者数)以上である。
換気、採光、照明		換気、採光、照明について支障ない。
防湿、排水		防湿、もみ水について支障ない。
構造設備 共同浴室	浴場	㊟ 宿泊客が十分利用できる広さ、数がある。(大浴場 1箇所) ハ 別添地に公衆浴場がある。
	浴槽水	イ 浴槽には十分に湯水を供給でき、浴槽水を溜らすことができる。 ロ 汗たれ湯、シャワーには浴槽水を使用していない。 ハ 露天風呂の湯水が、浴槽水に流れ込まない。
	衛生責任管理者	浴場等の衛生管理の責任者(氏名: 大分 太郎)
	貯湯槽	㊟ 循環式浴場の貯湯槽は、原湯の温度を60℃以上に保つことができる。 ロ 循環式浴場の貯湯槽の原湯は消毒できる。
	浴槽水の消毒回収槽	循環式浴槽水の消毒に用いる塩素系薬剤は、ろ過器の直前に投入できる。 循環式浴槽水の回収槽の湯水は消毒できる。
気泡発生装置等	循環式浴槽で気泡発生装置等エアロゾルを発生させる装置を設置している場合には、当該浴槽水管に毎日使用している浴槽水を使用していない。	
便所		宿泊客が十分利用できる数がある。(各室に1つずつ) 処理方式 イ 公共下水道 ㊟ 合併式 30 人槽 ハ 汲排水
洗面所		宿泊客が十分利用できる数がある。(各室に1つずつ)
鏡		客に利用する鏡は鏡に保たれている。

客室数及び定員		総数		4 室		定員		10 名	
階	客室数	定員	階	客室数	定員	階	客室数	定員	階
1階	2	室	10	室	10	室	室	室	室
2階	室	1	室	1	室	室	室	室	室
3階	室	室	室	室	室	室	室	室	室

申請記載事項について、(関係法務の検査証、証明書を含む)。	又はなし
水質汚濁防止法に基づく排水施設の新設について	完 ・ 了
申請者は、法第3条第2項各号のいずれかに該当	する ・ し
設置場所は公衆衛生上	支障なし
学校、児童福祉施設、社会教育施設との距離	約
建物の形式	造 階建
調査(平成 年 月 日)に基準に合致	す 不 合
意見等	
平成 年 月 日	環境衛生監視員
その他の事項	行政処分

状況
この部分を記入

客室数及び定員
この部分を記入

(裏)

住宅宿泊事業法

(民泊新法)

「住宅宿泊事業法」が、平成30年6月に施行されたことにより、これまで、民泊事業を行う場合には、原則として、「旅館業法」による営業許可を取得する必要がありましたが、住宅宿泊事業の届出をした者は、年間180日を超えない範囲で民泊事業を行うことが可能となりました。

住宅宿泊事業を行うにあたっては、法令の解釈や留意事項等ととりまとめた「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」も併せてご確認ください。

住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)とは



民泊事業について一定のルールの下、健全な普及を図るための法律「住宅宿泊事業法」に係る解釈、留意事項等ととりまとめたものです。本誌と併せてご活用いただくことで、より深く住宅宿泊事業に関して知ることができます。

ガイドライン
P00

この数字は、住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)における参考ページを示しています。

その他
関連ページ

国土交通省 観光庁の住宅宿泊事業法に関するページ
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>



大分県の住宅宿泊事業法に関するページ
<http://www.pref.oita.jp/soshiki/13900/juutakusyukuhaku.html>



住宅宿泊事業法の対象3事業者

住宅宿泊事業者

住宅宿泊事業法第3条第1項の届出をして、**住宅宿泊事業を営む者**



住宅宿泊管理業者

住宅宿泊事業法第22条第1項の登録を受けて、**住宅宿泊管理業を営む者**

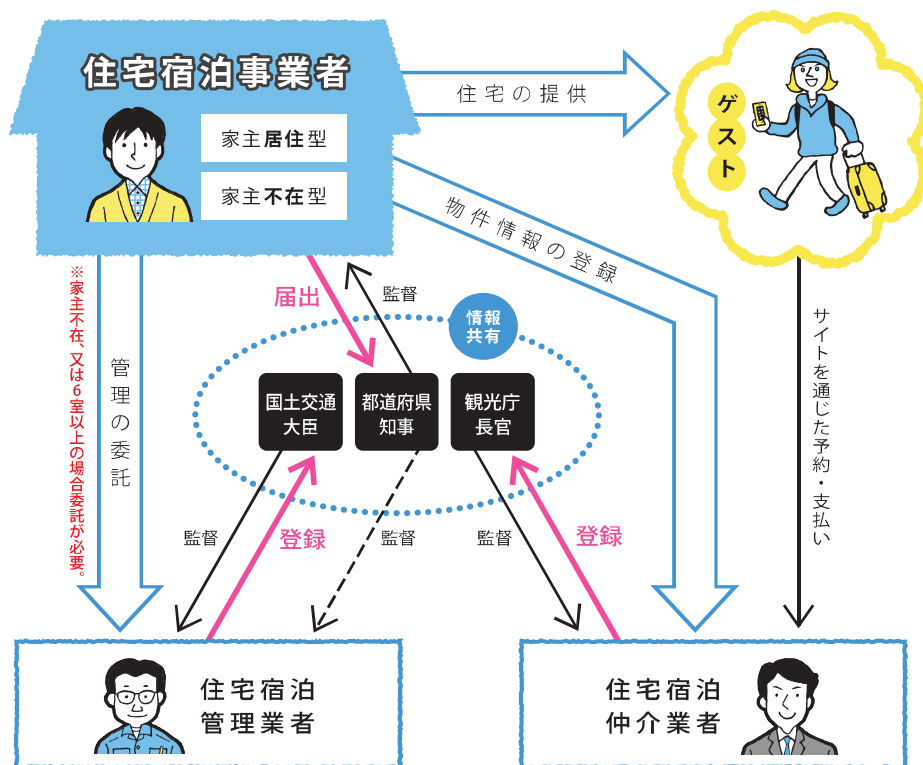


住宅宿泊仲介業者

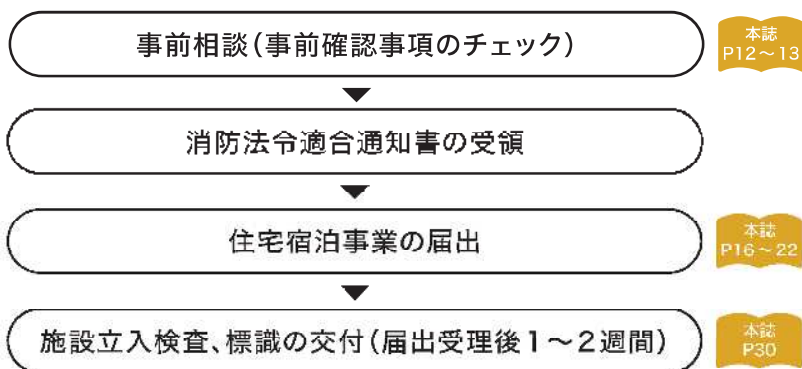
住宅宿泊事業法第46条第1項の登録を受けて、**住宅宿泊仲介業を営む者**



住宅宿泊事業法イメージ



事業開始までの手続き



届出をする前に



実際に住宅宿泊事業法の届出をする前にクリアしておくべきポイントを確認していきましょう。

01 届出者が欠格事由に該当しないこと

届出者が、次のいずれかに該当する場合は、住宅宿泊事業を営むことができません。

1. 成年被後見人^{※1}又は被保佐人^{※2}
2. 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
3. 住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者
4. 禁錮以上の刑に処され、又はこの法律若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処され、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3年を経過しない者
5. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という）
6. 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が1～5のいずれかに該当するもの
7. 法人の役員のうち1～5のいずれかに該当する者があるもの
8. 暴力団員等がその事業活動を支配する者

※1 精神上の障害により判断能力を欠くとして、家庭裁判所から後見開始の審判を受けた人

※2 精神上の障害により判断能力が不十分として、家庭裁判所から保佐開始の審判を受けた人

02 届出住宅は登記され、不動産番号が付けられていること

- 届出書に住宅の不動産番号を記入する必要があるため、未登記の建物は届出できません。
- 宿泊事業ができる建物の種類は、住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舎です。店舗兼住宅のような建物の場合は、店舗部分を届出住宅に含めることはできません。

03 届出者が賃借人又は転借人の場合、届出住宅の転貸することが認められていること

届出者が賃借人又は転借人の場合は、賃借人又は転借人が住宅宿泊事業を目的とした転貸を承諾しているかどうか確認しましょう。

04 マンション等複数の所有者がいる建物の場合、管理規約等で禁止されていないこと

管理規約に住宅宿泊事業等の人を宿泊させる営業の可否について記載がない場合は、届出時点で、住宅宿泊事業等を禁止する方針が総会や理事会で決議されていないか確認する必要があります。

05 届出住宅は設備要件と居住要件を満たしていること

本誌
P14～15

住宅宿泊事業を実施することができる住宅は、「設備要件」と「居住要件」の両方を満たす必要があります。

06 宿泊者に対する安全措置を講じていること

本誌
P25～26

- 届出には消防法令適合通知書を添付する必要がありますので、届出住宅を管轄する消防署に相談してください。
- 届出住宅の建て方や規模等によっては、非常用照明器具等を設置し、届出書に添付する図面に、設置場所を記入する必要があります。^{※3}

※3 「民泊の安全措置の手引き（国土交通省ホームページ掲載）」を参照

07 宿泊者の宿泊中は、届出者が届出住宅内^{※4}に居住できること

- 宿泊者の宿泊中は、届出者が不在とならないことが必要です。（原則1時間以内の生活必需品の購入等のための一時的な外出による不在を除きます）
- 届出者の家族が居住していても、届出者が不在の場合は、居住とは認められません。
- 届出者が不在になる場合は、住宅宿泊管理業者に管理を委託する必要があります。

※4 住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅が同一の共同住宅内にある場合や同一の敷地内にある場合等であって、生活の本拠にいなから届出住宅で発生する騒音等を認識できる場合を含みます

08 住宅宿泊管理業者に管理の委託が必要か確認すること

本誌
P29

以下のいずれかに該当する場合は、国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に管理を委託する必要があります。

1. 届出者が不在となる場合（07参照）
2. 同一の届出者が管理する届出住宅の居室の数が6室以上となる場合

09 住宅宿泊事業者の業務を確認すること

本誌
P24～31

住宅宿泊事業の適正な実施のために必要な業務を確認しましょう。

10 届出住宅の周辺住民に対して、住宅宿泊事業を行うことを周知すること

- 戸別訪問、回覧版、ポスティング、説明会の開催等の方法により周知してください。
- 住宅宿泊事業の届出の際に、周知の日時、周知先、方法等を確認します。

11 住宅宿泊事業により排出されるごみの処理方法を確認すること

住宅宿泊事業により排出されるごみの処理方法について、届出住宅がある市町村の廃棄物担当部署に相談してください。



以下の項目に該当する場合は、許可や届出が必要です。各行政機関へ事前に相談をしましょう。

宿泊者に食事の提供を行う

食事を提供する場合は、食品衛生法に基づく許可が必要ですので、届出住宅を管轄する保健所の食品担当課に相談してください。



温泉を利用する

温泉を利用する場合は、温泉法に基づく許可及び市町村に対し入湯税の納付が必要となりますので、届出住宅を管轄する保健所の温泉法担当課及び市町村役場に相談してください。

住宅の設備・居住要件

 ガイドライン
P7~8

住宅宿泊事業を実施することができる「住宅」は、**設備要件**と**居住要件**を満たしている必要があります。

設備要件

必要な設備

台所



浴室



便所



洗面設備



- 必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はなく、同一敷地内の建物で一体的に使用する権限があり、各建物の設備がそれぞれ使用可能な状態であれば、複数棟の建物を一つの「住宅」として届け出ることが可能です。
- 届出の対象に含まれていない、近隣の公衆浴場等を浴室等として代替することはできません。

- 必ずしも独立している必要はなく、一つの設備に複数の機能（浴室、便所、洗面設備）があるユニットバス等も認められます。
- これらの設備は、一般的に求められる機能を有していれば足りります。例えば、浴室については、浴槽が無くてもシャワーがあれば足り、便所については和式・洋式は問いません。

居住要件

対象となる家屋

届出を行う住宅は、次のいずれかに該当する家屋である必要があります。

01

現に人の生活の本拠として 使用されている家屋

実際に、特定の人物が継続的に生活を営んでいる必要があります。



02

入居者の募集が 行われている家屋

住宅宿泊事業が行われている間も、分譲（売却）又は賃貸の形態で、入居者の募集が行われている必要があります。

なお、社員寮等、入居対象者を限定した募集がされている家屋もこれに該当します。



03

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

生活の本拠ではなくても、少なくとも年に1回以上は居住している必要があります。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、これに該当しません。



随時居住の用に供されている 家屋の具体例

- 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- 休日のみ生活しているセカンドハウス
- 転勤により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住するために所有している空き家
- 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住することを予定している空き家
- 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

住宅宿泊事業の届出

本誌
P36ガイドライン
P11~15

住宅宿泊事業の民泊としてサービスを始める際は、必要事項と添付書類を大分県知事に届け出る必要があります。

届出は、住宅宿泊事業開始日の2週間前までに済ませましょう！

大分県が交付する「標識」がお手元に届くまでに1~2週間程度かかります。また、届出書類に不備がある場合、更に時間がかかることがあります。営業開始に影響しないよう、無理のない時期に提出してください。

届出書の記載事項

01 商号、名称又は氏名及び住所

個人の場合は氏名、法人の場合は商号や名称を、それぞれの住所と共に届け出ます。

02 役員の氏名(法人のみ)

個人の場合は不要、法人の場合は役員の氏名で届け出ます。

03 法定代理人の氏名・住所(未成年者のみ)

未成年者の場合は、その法定代理人の氏名及び住所を届け出ます。

法定代理人が法人の場合は、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名を届け出ます。

04 住宅の所在地

05 営業所又は事務所を設ける場合は、その名称及び所在地

06 住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、登録年月日、登録番号、管理受託契約の内容(管理を委託する場合)

法第34条第1項に基づき管理受託契約の締結に際して住宅宿泊管理業者から住宅宿泊事業者に交付される書面に記載されている事項を届け出る必要があります。

当該事項が管理受託契約の契約書面に記載されている場合には、当該契約書面の写しを提出することによって届出を行ったものとみなします。記入欄には「添付の契約書面の通り」と記入します。

07 生年月日、性別(個人のみ)

08 役員の生年月日、性別(法人のみ)

09 法定代理人の生年月日、性別(未成年者のみ)

法定代理人が法人の場合は、役員の生年月日、性別を届け出ます。

法定代理人とは、法律(民法)の規定により定められた代理人のことです。

例えば、未成年者の親権者等が該当します。

10 法人番号(法人のみ)



11 住宅宿泊管理業者の場合は、登録年月日、登録番号

12 連絡先

13 住宅の不動産番号

14 住宅宿泊事業法施行規則第2条に掲げる家屋の別

現に人の生活の本拠として使用されている家屋、入居者募集が行われている家屋等を記載します。

15 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍の別

1. 一戸建て住宅

いわゆる一戸建ての住宅。屋内で行き来できる2世帯住宅も含む。



2. 長屋

一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分(共用廊下や共用階段)を有しないもの。(住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する)



3. 共同住宅

一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分(共用廊下や共用階段)を有するもの。(住戸ごとに台所、浴室、便所等の設備を有する)



4. 寄宿舍

一つの建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、複数住戸で台所、浴室、便所等の設備を共用するもの。



16 住宅の規模

居室、各階における宿泊室、宿泊者の使用に供する部分の面積を記載します。

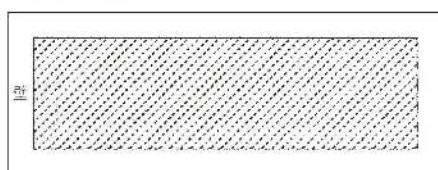
各部分の面積には「○」部分が含まれ、「×」部分は含みません。

	面積算定	届出者の占有部分	宿泊者の寝室	宿泊者の占有部分(寝室以外)	共有の台所等※1
a. 居室 (宿泊者が占有する部分)	内寸	×	○	○	×
b. 宿泊室 (宿泊者が就寝する部分)	壁芯※2	×	○	×	×
c. 宿泊者の使用に供する部分 (宿泊室を除く)	壁芯※2	×	×	○	○

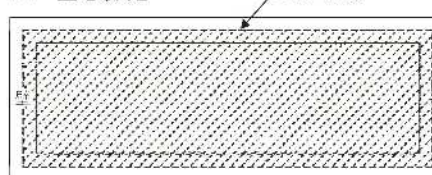
※1 宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下、押し入れ、床の間等

※2 壁、その他の×型の中心線で囲まれた部分の面積

a. 内寸算定



b. 壁芯算定



- 17** 住宅に人を宿泊させる間、不在とならない場合は、その旨
- 18** 賃借人の場合は、賃貸人が住宅宿泊事業を目的とした転賃を承諾している旨
- 19** 転借人の場合は、賃貸人と転賃人が住宅宿泊事業を目的とした転賃を承諾している旨
- 20** 区分所有の建物の場合は、管理規約に禁止する旨の定めがない旨
- 21** 管理規約に住宅宿泊事業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旨

変更届出書の提出

本誌
P16~19

ガイドライン
P15

届出書の記載事項**01～03**、**05**、**07～21**に変更があった場合は、その日から30日以内に、大分県に変更の届出をしてください。[※]

06に変更があった場合は、あらかじめその旨の届出をしてください。

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ります。

※ 事業開始後に届出の要件を満たさなくなった場合、住宅宿泊事業を事実上営むことができなくなるため、住宅宿泊事業の廃業の届出をする必要があります

廃業等届出書の提出

ガイドライン
P16

以下の事項に該当する者は、その日から30日以内に、大分県に届出をしてください。なお、廃業したときは交付した標識を大分県に返納してください。

住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき	その相続人(この場合はその事実を知った日から30日以内の届出が必要)
住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき	その法人を代表する役員であった者
住宅宿泊事業者である法人が破産手続き開始の決定により解散したとき	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き開始の決定以外の理由により解散したとき	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

住宅宿泊事業の届出 添付書類一覧

 ガイドライン
P16~19

住宅宿泊事業届出の際には、定められた添付書類の提出が必要になります。具体的に必要な添付書類について確認していきましょう。

- 届出書の添付書類は、日本語又は英語で記載されたものに限りです。英語の場合は、日本語による翻訳文を添付する必要があります。特別の事情で届出書に添付する書類が日本語又は英語で提出できない場合は、その他の言語で記載された書類に、日本語による翻訳文を添付することにより、提出することができます。
- 官公署(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を含む)が証明する書類は、**届出日前3ヶ月以内に発行されたもの**とし、官公署から発行された書類を提出する必要があります。(写し等は認められません)

法人のみ

必須

NO	添付書類	取得場所
1	届出法人の『定款又は寄付行為』 ^{※1}	会社又は公証役場
2	届出法人の『登記事項証明書』 ^{※1}	最寄りの法務局
3	従業員の『身分証明書』 ^{※2,3}	本籍地の各市区町村の役場

個人のみ

NO	添付書類	取得場所
4	届出者及び法定代理人の『住民票』 ^{※4}	住所地の各市区町村の役場
5	届出者及び法定代理人の『身分証明書』 ^{※2,3}	本籍地の各市区町村の役場
6	法定代理人の『登記事項証明書』 ^{※5}	最寄りの法務局

※1 外国法人の場合は、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ずるもの

(「商号」「事業目的」「従業員数」「任期」「主たる営業所又は事業所の所在地」の記載のあるものに限る)

- ※2 外国籍の場合は、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ずるもの
- ・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（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。
 - ・届出しようとする者に確認し、当該国に制度がない場合には、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、以下の様なものが考えられます。
アメリカ：アメリカの公証役場又は在日大使館・領事館において認証を受けた宣誓供述書
 - ・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」を認証するものであり（宣誓認証といいます）、公証人が当該記載内容を証明するものではありません。
- ※3 成年被後見人及び被保佐人とみなされるもの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旨の市町村の長の証明書（市町村によって名称が「身元証明書」や「証明書」等の場合がありますので、各市町村の窓口にお問い合わせください）
- ※4 住基ネットの活用により届出者の実在が確認できない場合に限る
- ※5 届出者が未成年であって、法定代理人が法人の場合に限る

法人・個人共通

NO	添付書類	取得場所
7	届出住宅の「登記事項証明書」	最寄りの法務局
8	「入居者募集を証する書類」※6	本人
9	「随時居住を証する書類」※7	本人
10	以下の事項を含む届出住宅の『図面』 ①台所、浴室、便所及び洗面設備の位置 ②住宅の間取り及び出入り口 ③各階の別 ④居室、宿泊室、宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）のそれぞれの床面積 ⑤安全措置の内容（非常用照明器具の位置等）※8	本人（手書きでも可）

※6 広告の写し、不動産情報サイトの写し等

※7 届出住宅周辺における商店で日用品を購入した際のレシートや届出住宅と自宅の間の公共交通機関や高速道路の領収書の写し等

※8 「民泊の安全措置の手引き（国土交通省ホームページ掲載）」を参照

NO	添付書類	取得場所
11	住宅宿泊事業法の『安全措施に関するチェックリスト』	大分県ホームページよりダウンロード可
12	届出者が賃借人である場合『賃借物の転貸を承諾したことを証する書面』※9	本人
13	届出者が転借人である場合『転借物の転貸を承諾したことを証する書面』※9	本人
14	『専有部分の用途に関する規約』の写し ※10	マンション管理組合
	『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ことを確認したことを証する書類』※11	大分県ホームページよりダウンロード可
15	『住宅宿泊管理業者から交付された書面』の写し ※12	住宅宿泊管理業者
16	届出者が『欠格事由に該当しないことを誓約する書面』	大分県ホームページよりダウンロード可
17	届出住宅の場所を示す『位置図』	本人
18	『消防法令適合通知書』の写し ※13	管轄の消防署
19	『周辺住民等への生活環境への悪影響の防止に関し、必要な事項を宿泊者に説明する書類等』	本人
20	『周辺住民等へ説明を行ったことを記録した書類の写し』	大分県ホームページよりダウンロード可
21	『個人情報等の取扱いについて確認した書類』	大分県ホームページよりダウンロード可
22	『添付書類チェックリスト』	大分県ホームページよりダウンロード可

※9 「転貸を承諾したことを証する書面」は、住宅宿泊事業を行うことが可能かどうかについて明記されていることが必要。賃貸借契約書等にその旨が明記されていない場合は、別途、賃貸人等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

※10 マンション等、複数の所有者が存する建物の場合

※11 規約に住宅宿泊事業を営むことに関する定めがない場合

※12 法第34条に基づく書面。住宅管理業者に管理を委託する場合のみ添付が必要

※13 消防法令適合通知書に別添がある場合は、別添の添付も必要

届出事項変更届出書 添付書類一覧

届出事項に変更が生じた場合は、変更届出を行う必要があります。届出事項に応じて変更届出書と添付書類を提出する必要があります。

本誌
P19

○：必ず提出 △：必要に応じて提出

変更事項	定款又は寄付行為	法人の登記事項証明書	住民票	身分証明書	住宅の登記事項証明書	入居者募集を証する書類	随時居住を証する書類	図面	賃借物又は転借物の転貸を承諾したことを証する書面	誓約書
法人の商号、名称、住所	○	○								
法人の役員		○		△※1						△※1
届出者(個人)の氏名、住所			△※2							
法定代理人 (法定代理人が法人の場合)		○		△※3						△※5
法定代理人 (法定代理人が個人の場合)			△※2	△※4						△※4
家屋の別(本誌P17の15参照)						△※6	△※6			
住宅の規模 (事業に供する部分の変更を含む)								○※6		
賃借物に係る事項									○	
転借物に係る事項									○	

※1 新たに役員が追加された場合に限る

※2 住基ネットの活用により届出者の実在が確認できない場合に限る

※3 新たに法定代理人となった場合及び役員が追加されている場合に限る

※4 新たに法定代理人となった場合に限る

※5 該当する家屋となった場合に限る

※6 必要に応じて、住宅宿泊事業法の「安全措置に関するチェックリスト」や「消防法令適合通知書」の写しを添付する

住宅宿泊事業者の 業務

住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の適正な実施のために様々な措置を講じる必要があります。これらの業務を住宅宿泊管理者へ委託する場合は、住宅宿泊管理者の責任の下で担う業務となります。

01 宿泊者の衛生の確保

ガイドライン
P19-20

- 01 | 居室の床面積は、宿泊者1人当たり3.3㎡以上を確保する
- 02 | 清掃及び換気を行う



届出住宅の設備や備品等については、清潔に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行ってください。寝具のシーツ、カバー等直接人に接触するものについては、宿泊者が入れ替わるごとに洗濯したものと取り替えてください。

届出住宅に循環式浴槽（追い炊き機能付き風呂・24時間風呂等）や加湿器を備え付けている場合は、レジオネラ症を予防するため、宿泊者が入れ替わるごとに浴槽の湯は抜き、加湿器の水は交換し、汚れやぬめりが生じないように定期的に洗浄等を行ってください。また、取扱説明書に従って維持管理してください。（「レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針」（平成15年厚生労働省告示第264号）等を参考）

その他留意すべき事項として、住宅宿泊事業の規模や実態に応じて、「旅館業における衛生等管理要領」（平成12年生衛発1811号厚生省生活衛生局長通知）（厚生労働省ホームページ掲載）を参考に、適切な衛生措置を講じることが望ましいです。

02 宿泊者の安全の確保

ガイドライン
P20-21

- 01 | 非常用照明器具の設置※1
- 02 | 避難経路の表示※2
- 03 | 火災その他の災害が発生した場合における
宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置※1



- ※1 「平成29年国土交通省告示第1109号」に規定しており、宿泊者の安全の確保を図るための措置を講じるにあたっては、「宿泊の安全措置の手引き（国土交通省ホームページ掲載）及び「住宅宿泊事業における安全確保のための措置に関するQ&A」（国土交通省ホームページ掲載）を参照してください
- ※2 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ります。必要に応じて、宿泊室等から住宅の出口までの避難経路、住宅から避難所までの避難経路を表示してください

届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置の適用要否

安全措置の内容 (告示の条項)	届出住宅の建て方と規模等			
	一戸建ての住宅、長屋		共同住宅、寄宿舍	
	家主同居※3で宿泊室 の床面積が50㎡以下	左記以外	家主同居※3で宿泊室 の床面積が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具 (第一)	×	○	×	○
防火の区画等 (第二第一号)	×	○ 複数のグループが複数の 宿泊室に宿泊する場合のみ	×	○ 複数のグループが複数の 宿泊室に宿泊する場合のみ
その他の安全措置 (第二第二号イ～ホ)	○※4		×	

○:適用あり（原則措置が必要） ×:適用なし（特設の措置不要）

- ※3 届出住宅に家主（住宅宿泊事業者）が居住しており、不在とにならない場合を指します（ここでは届出住宅に居住していることが必要であり、委託が必要な場合の不在とは異なりますのでご注意ください）
- ※4 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階数が一定以下である届出住宅の場合は不要となります

安全措置のチェックリスト

安全の措置に関するチェックリスト

種別等	種別等について	種別等について			
		A-1	A-2	B-1	B-2
届出住宅の 条件等	A) 一戸建ての住宅、長屋	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 2) 上記以外			
	B) 共同住宅、寄宿舎	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下 2) 上記以外			
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置は「1」がチェック					
安全の措置	告示第一（非常用照明器具）				
	①	非常用照明器具が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第一号（防火の区画等）				
	②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、防火の区画又は警報設備等が設置されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第二号イ				
	③	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が100㎡以下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第二号ロ				
	④	宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡未満	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、届出住宅が主要構造部を準耐火構造等とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第128条の5第1項に規定されているとおりに不燃化されている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	告示第二第二号ハ				
⑤	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡（地下の階にあっては100㎡）以下	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	上記以外の場合で、3室以下の専用の廊下である（対象階： ）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	上記以外の場合で、階の廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である（対象階： ）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
告示第二第二号ニ					
⑥	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計が300㎡未満	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
告示第二第二号ホ					
⑦	(1) 宿泊者使用部分が3階以上の階に設けられていない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(2) 延べ面積が200㎡未満で宿泊者利用部分が3階に設けられている場合で、警報設備を設け、堅穴部分と堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁等で区画している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	上記(1)(2)以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

※1 届出住宅に家主が居住しており、不在（法第11条第1項第2号の一時的なものは除く。）とならない場合

03 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

ガイドライン
P21~22

宿泊者が外国人観光客であることも考えられるので、以下の4項目を外国語で案内表示することが義務付けられています。

- 01 | 届出住宅の設備の使用方法に関する案内
- 02 | 移動のための交通手段に関する情報
- 03 | 火災、地震その他の災害が発生した場合における通報連絡先に関する案内
- 04 | 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を図るために必要な措置

必要な措置の実施方法に関しては、宿泊者が閲覧できるようにする必要があります。特に災害時等の通報連絡先については、緊急時に速やかに確認可能なものを備えておく必要があります。

04 宿泊者名簿の備え付け

ガイドライン
P22~23

住宅宿泊事業者は、正確な記載を確保するための措置を講じた宿泊者名簿を備える必要があり、規定は以下の通りです。

- 01 | 宿泊者名簿の記載事項は、宿泊者全員の「氏名」「住所」「職業」「宿泊日」
- 02 | 宿泊者が国内に住所を有しない外国人であるときの記載項目は、01に加え「国籍」「旅券番号」また、旅券の写しを保存する*
- 03 | 住宅宿泊事業者は届出住宅、住宅宿泊事業者の営業所又は事務所のいずれかに宿泊者名簿を備える
- 04 | 宿泊者名簿は作成日から3年間保存する

※ 旅券の写しの保存により、「氏名」「国籍」「旅券番号」を省略することができます

「宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置」として、宿泊開始までに宿泊者それぞれに本人確認を行う必要があります。本人確認は、対面又は対面と同等の手段として以下のような要件を満たすICT（情報通信技術）を活用した方法等により行う必要があります。

- 画像により宿泊者の「顔」「旅券」が鮮明に確認できること
- 当該画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理者の営業所等、届出住宅内又は届出住宅の近傍から発信されていることが確認できること

当該方法の例としては、届出住宅等に備え付けたテレビ電話やタブレット端末等による方法が考えられます。

05 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し、必要な事項の説明

ガイドライン
P23~24

住宅宿泊事業者は周辺地域の生活環境への悪影響を防止するために、以下の事項を宿泊者に対して適切な方法^{※1}により説明する必要があります。なお、外国人観光客に対しては外国語を用いて説明する必要があります。

※1 必要な事項が記載された書面を居室に備え付けることによるほか、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に必要に応じて説明事項を確認できるようにするためのものです

01 | 騒音の防止

- 大声での会話を控える
- 深夜は窓を閉める
- バルコニー等屋外での宴会を開かない
- 届出住宅内では楽器を使用しない等



02 | ごみの処理



- 排出したごみは、住宅内の適切な場所に分別して捨てる等^{※2}

※2 住宅宿泊事業で発生するごみは事業系ごみに該当するため、事業者が責任をもって処理をしなければなりません

03 | 火災の防止

- ガスコンロの使用法と注意喚起
- 消火器の使用法
- 避難経路の表示
- 有事の通報措置等



04 | その他の事項

- 性風俗サービスを利用しない等^{※3}
- ※3 届出住宅や周辺地域の状況に応じて、上記01~03のほか、注意すべき事項を説明する必要があります

宿泊者が、騒音やごみ出し等で周辺地域に迷惑をかけることがないように、宿泊者に対してしっかりと地域のルールを説明しなければなりません。これを怠ると、周辺地域とのトラブルや苦情の発生につながってしまいます。

06 苦情への対応 ガイドライン P24-25

住宅宿泊事業者は届出住宅の周辺住民からの苦情又は問い合わせに以下のような対策を講じ、適切かつ迅速に対応しなければなりません。

- 01 | 深夜早朝を問わず、常時、応答又は電話により対応する必要があります
- 02 | 宿泊者が滞在していない間も、苦情及び問い合わせについては対応する必要があります
- 03 | 滞在中の宿泊者の行為による苦情については、当該宿泊者に対して注意等を行い、注意を促しても改善が見られない場合は、現場に急行して退室を求める等、必要な対応を講じる必要があります

周辺住民からの理解を得るために、民泊事業に関する届出を行う際、事前にポスティングや説明会等で民泊を行う旨を周知しておくことが望ましいです。また、住宅宿泊管理の業務委託を受けた住宅宿泊管理業者が退室を求める場合は、宿泊契約の解除の権限を委託者から予め得おく必要があります。

07 住宅宿泊管理業務の委託 ガイドライン P25-27

住宅宿泊事業者は以下のいずれかに該当する場合、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する必要があります。なお、住宅宿泊事業者が法人の場合は、原則として、委託が必要です。しかし、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者であり、自ら住宅宿泊管理業務を行う場合については、委託不要です。

- 01 | 同一の届出者が管理する届出住宅の居室^{※1}の数が、6室以上の場合^{※2}
- 02 | 届出住宅に人を宿泊させる間、不在^{※3}となる場合^{※4}

※1 居室とは、届出住宅のうち、宿泊者が占有する部分のことであり、そのうち、宿泊グループがそれぞれ独立して使い得る部屋の数が、居室の数になりよう

※2 この場合は、少なくとも超過分は住宅宿泊管理業者への委託が必要です

※3 生活必需品の購入等、日常生活を送る上での行為は「不在」には該当しません。(原則)時間以内、地域の状況により2時間まで)なお、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、「不在」には該当しません

※4 住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがないと認められる場合を除きます

08 標識の掲示

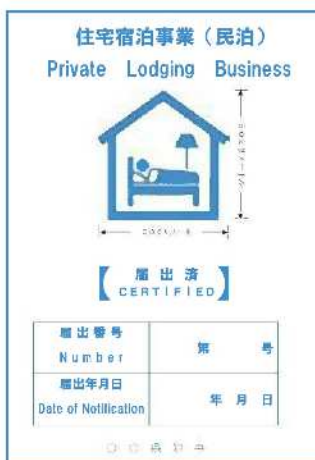
ガイドライン
P27-28

住宅宿泊事業者は届出住宅ごとに公衆の見やすい場所に標識を掲示しなければなりません。標識には3種類の様式が用意されており、民泊制度ポータルサイトの住宅宿泊事業法様式集より取得可能ですが、大分県では、住宅宿泊事業の届出を受理した際に、県が受領印を押し印した標識を発行して交付しますので、そちらを掲示してください。標識掲示に関する考え方は以下の通りです。

- 01 標識は、住宅宿泊事業を実施している間は継続して掲示してください。入居者募集を行っている賃貸物件において住宅宿泊事業を行う場合は、入居者が決まり、届出住宅を賃貸使用している間も、標識を掲示する必要があります
- 02 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1.2m以上1.8m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2m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
- 03 標識の掲示に当たっては、ラミネート加工等の風雨に耐性のあるもので作成又は加工を施してください
- 04 共同住宅の場合にあっては、個別の住戸に加え、共用エントランス、集合ポストその他の公衆が認識しやすい箇所へ簡素な標識※を掲示してください。なお、分譲マンション（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である場合）の場合は、標識の掲示場所等の取扱いについて、予め管理組合と相談を行ってください

※ 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

A 家主居住型の場合



B 家主不在型でかつ居室が5室以下で一定の条件を満たす場合



C 家主不在型の場合 (B以外)



09 大分県知事への定期報告

 ガイドライン
P28

住宅宿泊事業者は届出住宅ごとに **偶数月（2・4・6・8・10・12月）の15日までにそれぞれの前2ヶ月間** における以下の事項を大分県知事に報告しなければなりません。

届出住宅に人を宿泊させた日数	1日：正午から翌日の正午まで 1年間：毎年4月1日正午から翌年4月1日正午まで
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	実際に届出住宅に宿泊した宿泊者について、1日宿泊することに1人と算定した数値の合計。例えば、宿泊者1人が3日宿泊した場合は3人となる。
国籍別の宿泊者数の内訳	「宿泊者数」の国籍別の内訳

宿泊実績がなくても「0日」の報告が必要です。

複数の住戸や複数棟の建物を一つの届出住宅として届け出ている場合、これらのうちいずれかの建物に人を宿泊させた場合は、1口と算出します。

定期報告は『民泊制度運営システム』を利用して行うことが原則となっています。『民泊制度運営システム』による定期報告ができない場合は大分県生活環境部食品・生活衛生課まで相談してください。

 本誌
裏表紙

10 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託

住宅宿泊事業者は、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービス提供に係る契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業の登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行業の登録を受けた旅行業者に委託しなければなりません。

また、委託しようとするときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対して、届出番号を通知しなければなりません。





住宅宿泊事業法

Q & A



Q 民泊にはどんなものがありますか？

A いわゆる民泊と呼ばれているものには、この住宅宿泊事業法の届出を行ったもの以外にも、旅館業法の許可を取得しているものと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。

Q 営業日数が180日を超えた場合はどうなりますか？

A 181日目以降は旅館業法下での判断となり、許可をとっていない場合は旅館業法違反となり、100万円以下の罰金や6ヶ月以下の懲役等の罰則規定があります。

Q 簡易宿所とは何が違うのですか？

A 住宅宿泊事業法における届出住宅も、旅館業法における簡易宿所もちかも決められた自治体に対して手続きを行う必要があります。簡易宿所では、年間の営業日数に制限はないものの、住居専用地域ではできない等、立地が制限され、一方で、住宅宿泊事業法では、立地が制限されない代わりに年間の営業日数が180日以下に制限される等、それぞれ決められたルールがあります。

Q 住宅は、登記をしていないと住宅宿泊事業の届出はできないのですか？

A できません。

Q 外国語を用いた説明について、外国語とは何語を指しますか？

A 宿泊予定の時点で日本語以外の言語として提示したものになります。一般的には英語、中国語、韓国語等が考えられます。

Q 年間の途中で住宅宿泊事業者が代わっても、180日は引き継がれるのですか？

A 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。

Q 届出をすると、氏名や住所等が公表されるのですか？

A 大分県では住宅宿泊事業者の情報として、ホームページで「届出番号」「届出住宅の所在地」「届出日」を公開しています。

Q アパートやマンションは全住戸で一つの届出をするのですか？

A 「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」が設けられている単位を最小単位として、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、それぞれ単位でも全住戸を一つとしても届出することができます。

Q マンション管理規約において住宅宿泊事業の禁止が規定されていない場合は、届出できると判断していいのですか？

A 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できる書類が必要です。

Q 管理規約がないマンションの届出は可能ですか？

A 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、届出の要件を満たすこととなり、届出は可能となります。なお、規約がないことについては、届出者がその旨の申告をする必要があります。

Q マンションの管理規約で、「専ら住宅として使用する」と規定していますが、禁止していることにならないのですか？

A その表記のみでは住宅宿泊事業の可否についてはわからないため、住宅宿泊事業の可否について規約上明確化しておく必要があります。

Q 届出後に管理規約が改正された場合はどうなりますか？

A 届出後に管理規約で住宅宿泊事業の実施が禁止された場合は、事業は実施できなくなるため、管理組合と調整しながら、大分県に事業廃止の届出を行っていただく必要があります。

Q 分譲マンションで住宅宿泊事業を禁止することはできますか？

A マンション管理規約等で禁止することができます。

Q 入居者募集を行っている賃貸物件において、住宅宿泊事業を行う場合は、入居者が決まり、届出住宅での賃貸使用している間も標識の掲示は必要ですか？

A 住宅宿泊事業を営んでいる間は、標識の掲示が必要です。

Q 住宅宿泊事業者の家族が届出住宅にいる場合は、不在とはなりませんか？

A 家族が住宅宿泊事業者でない場合は、法第11条第1項第2号の不在に該当します。

Q トイレ、浴室、洗面が一体となっている設備でもいいのですか？

A 一つの設備が複数の機能を有している場合でも、要件を満たしていると認められます。

Q 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？

A 住宅宿泊事業上は、家主居住型と家主不在型についての規定はありませんが、一般的に、宿泊者が滞在している間に住宅にいる場合が家主居住型、管理業者等に委託し宿泊者が滞在している間に不在となる場合が家主不在型と呼ばれています。

Q 法人が事業者の場合、従業員が常駐していれば、管理業者への委託は不要ですか？

A 住宅宿泊事業者が届出住宅から不在になる場合は原則住宅宿泊管理業者への管理業務の委託が必要です。従業員は住宅宿泊事業者である法人ではありませんので、住宅宿泊事業者が法人の場合は原則住宅宿泊管理業者への委託が必要です。

Q 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？

A 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。

Q 複数の届出住宅で浴室や便所等を共有することは可能ですか？

A できません。届出住宅ごとに、住宅の要件を満たす必要があり、届出住宅の重複は認められません。

Q 宿泊者が外出している間に、不在となった場合に、法第11条の義務違反となりますか？

A 宿泊者が全員外出しているのであれば、住宅宿泊事業者が不在となっても委託義務の対象とならないものと考えられます。

Q 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？

A 1人が報告月の間の月またぎ（例えば2・3月）で宿泊した場合は当該期間の報告月に1人とカウントいただければよいですが、報告月をまたぐ場合（例えば3・4月）は、それぞれの期間の報告月でそれぞれ1人として報告いただくこととなります。

Q & A

Q 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」等の複数棟の建物をひと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うなりますか？

A 届出者の不在の判断も含め、共同住宅や長屋の場合は住戸ごと、同一敷地内の複数棟の場合は棟ごとでそれぞれ適用を判断します。

Q 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎に分類されない場合は、届出ができないのですか？

A 建築基準法及びこれに基づく命令の規定において、必ずいずれかの分類になります。

ガイドライン
P13

Q 一事業者で複数の住宅を届出することはできますか？

A 可能です。(同一の事業者が管理する居室数が多くなった場合は、管理者への委託が必要となる場合があるのでご注意ください)

Q 添付書類は、発行日の条件はありますか？

A 官公署が証明する書類は、届出日前3ヶ月以内に発行されたものである必要があります。

Q 借家でも営業できますか？

A 可能です。ただし、貸主が転賃を承諾している必要があります。

Q 管理者への委託が必要な条件に該当する場合、委託先は誰でもよいのですか？

A 国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理者に管理業務を委託する必要があります。なお、管理者は迅速に対応する必要があり、特に苦情への対応等の際に現地に赴くまでの時間は、30分以内が目安とされているため、それらが可能な体制を有している管理者に委託する必要があります。

Q 住宅宿泊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？

A 法第11条第2項及び法第38条の規定により、法第5条～10条の規定は住宅宿泊管理者の業務になります。第5条～10条以外の標識の掲示等は住宅宿泊事業者の責任で行うことになります。

Q 住宅宿泊管理者の一覧はありますか？

A 国土交通省のホームページに掲載しています。

国土交通省 住宅宿泊管理事業者一覧
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_lk3_000140.html



住宅宿泊事業法の手続き

住宅宿泊事業に係る届出は、「民泊制度運営システム」から行うことが原則となります。民泊制度運営システムは民泊制度ポータルサイトからアクセスし、手続きを実施してください。

民泊制度運営システム

住宅宿泊事業を営む方が住宅宿泊事業法に基づく届出や申請、報告等の手続きを電子的に行うことができるサービスです。

主な機能

- 窓口に出向かず届出・申請等の手続きをオンラインで処理可能
- 入力チェック機能等により、不備のない書類を作成しやすい
- 過去の手続きも含め、自らの事業に関する行政手続きの情報管理が可能
- 住宅宿泊事業者の場合は、宿泊日数等の定期報告もオンラインで行うことが可能

minpaku 民泊制度ポータルサイト
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>



3つの届出方式

01

電子申請・届出

届出書の作成及び必要書類のアップロードをすべてシステムから行う方式

※ 電子署名・電子証明書が利用できない方は、運転免許証の写し等の身分証明書のアップロードが必要になります

02

電子申請・届出 (一部書類別送)

届出書類の作成及び必要書類のアップロードをシステムから行い、一部の書類を、別途窓口へ提出する方式

※ 電子署名・電子証明書が利用できない方も届出できます

03

申請・届出書類 作成のみ

届出書の作成をシステムで行い、書類は窓口へ提出する方式

※ 電子署名・電子証明書が利用できない方も届出できます

※ インターネットを利用できる環境にない場合等、やむを得ない事情がある場合は届出書及び添付書類を管轄の保健所（大分市内にあっては大分県生活環境部食品・生活衛生課）まで郵送又は持参してください。なお、持参される場合は担当者が不在の場合もありますので事前に連絡をお願いします

その他
関連ページ

関連法令 / 様式集
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/regulation.html>



大分県の住宅宿泊事業法に関するページ
<http://www.pref.oita.jp/soshiki/juutakusyukuhaku.html>



違法民泊は犯罪です！

宿泊料を受けて宿泊サービスを提供する場合、旅館業法の許可や住宅宿泊事業法の届出等を行う必要があります。これらの許可や届出等をせずに、宿泊サービスの提供を行っている場合は、旅館業法の無許可営業となり、罰則の対象となります。このように法的な手続きを経ずに、宿泊サービスの提供を行っているような事象を見つけた場合は、管轄の保健所又は大分県生活環境部食品・生活衛生課までご連絡ください。

● 許可を受けずに民泊を行った場合の罰則規定

6月以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科

● その他住宅宿泊事業者に関する主な罰則

対象者	罰則
<ul style="list-style-type: none">● 虚偽の届出をした者● 業務停止・廃止命令に違反した者	6月以下の拘禁刑若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科
<ul style="list-style-type: none">● 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
<ul style="list-style-type: none">● 変更の届出をしていない又は虚偽の変更の届出をした者● 宿泊者名簿の備付け義務、標識の掲示義務に違反した者● 定期報告をしていない又は虚偽の報告をした者● 業務改善命令に違反した者● 報告徴取に応じない又は虚偽の報告をした者● 立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者● 質問に対して答弁しない又は虚偽の答弁をした者	30万円以下の罰金
<ul style="list-style-type: none">● 事業廃止の届出をしていない又は虚偽の事業廃止の届出をした者	20万円以下の過料

民泊に関するお問い合わせ

民泊制度コールセンター（全国共通ナビダイヤル）



0570-041-389

【受付時間】

平日 9:00～18:00

※ナビダイヤルは通話料がかかります。 ※日本語のみのご案内となります。

旅館業法・住宅宿泊事業法

お問い合わせ先	連絡先	管轄市町村
(旅館業法) 大分市保健所	097-536-2222	大分市
(住宅宿泊事業法) 大分県食品・生活衛生課	097-506-3055	
東部保健所	0977-67-2511	別府市、杵築市、日出町
東部保健所国東保健部	0978-72-1127	国東市、姫島村
中部保健所	0972-62-9171	臼杵市、津久見市
中部保健所由布保健部	097-582-0660	由布市
南部保健所	0972-22-0562	佐伯市
豊肥保健所	0974-22-0162	豊後大野市、竹田市
西部保健所	0973-23-3133	日田市、玖珠町、九重町
北部保健所	0979-22-2210	中津市、宇佐市
北部保健所豊後高田保健部	0978-22-3165	豊後高田市

消防法

お問い合わせ先	連絡先	管轄市町村
大分市消防局	097-532-2187	大分市
別府市消防本部	0977-25-1122	別府市
中津市消防本部	0979-22-0001	中津市
佐伯市消防本部	0972-22-3301	佐伯市
臼杵市消防本部	0972-62-2303	臼杵市
津久見市消防本部	0972-82-5211	津久見市
竹田市消防本部	0974-63-0119	竹田市
豊後高田市消防本部	0978-22-3108	豊後高田市
宇佐市消防本部	0978-32-0119	宇佐市
豊後大野市消防本部	0974-22-0450	豊後大野市
由布市消防本部	097-583-1500	由布市
国東市消防本部	0978-72-1101	国東市、姫島村
日田玖珠広域消防組合消防本部	0973-24-2204	日田市、玖珠町、九重町
杵築速見消防組合消防本部	0978-62-4341	杵築市、日出町