

平成29年10月 5日
かがやきプラザ1階
ひだまりホール

千代田区民泊サービスのあり方検討会（第2回）

1. あいさつ 千代田区副区長 山口 正紀

2. 報告事項

- （1）千代田区民泊サービスのあり方検討会（第1回）要約
- （2）実態調査を踏まえた課題の確認
- （3）マンション標準管理規約について

3. 議事

- （1）区独自ルールの検討

4. その他

《配布資料》

【別紙1】座席表

【別紙2】千代田区民泊サービスのあり方検討会 委員名簿

資料1 千代田区民泊サービスのあり方検討会（第1回）要約

資料2 平成29年度 千代田区民泊サービスのあり方検討調査 結果の概要

資料3 住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について（国土交通省）

資料4 住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案及び住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案に関する意見の募集について

資料5 区の独自ルール（たたき台）について

資料6 今後のスケジュールについて

《次回の予定》 第3回検討会 平成29年11月

千代田区民泊サービスのあり方検討会（第1回）要約

平成29年6月29日（木）9:30～11:30

千代田区本庁舎 8階 第1委員会室

出席者 副区長 外部委員9名 区職員6名 計15名

議事

1 住宅宿泊事業法及び関連する法制度について（事務局説明）

- ・旅館業法、国家戦略特別区域法、住宅宿泊事業法の違いについて
- ・住宅宿泊事業法について
- ・千代田区が条例で制定できる範囲について

2 千代田区の現状（民泊苦情、宿泊施設について）

- ・H28年度末 旅館業法許可施設数
- ・H27～28年度 民泊苦情件数とその内容
- ・H28 第43回区民世論調査

3 委員からの意見

【旅館業・マンション管理業】

- 違法者へのペナルティについてどのような制度にするか。許可と違法者に対するペナルティで秩序が成立する。
- （違法民泊は）営業者だけでなく、所有者にも管理責任があるのではないか。
- 旅館業は10年、20年の単位。オリンピック等一時的な需要に対しては、住宅を一時的に宿泊所という方法論は積極的に進めるべき。
- 利用者が安全で安心して過ごすために事業者に対するルールが必要。
- マンションの中で意思統一を図るのが重要だが、何にしても全員一致ということはないので、その中で運営していく難しさはある。
- 届け出をしない、違法民泊の運営者への取り締まりの有効性が大きな課題。
- 住民の不安解消のためのルール作りは積極的に行うべき。規制に対応するコストを考えたとしても経済活動が成立するところを見出すのは事業者の問題解決能力。

【区民】

- ゴミを分別しない、のべつまくなしに捨てる。真夜中の話声やカートの音、窓から中をのぞかれる等のトラブルがある。
- 苦情の申立先がわからない。
- ある日突然近所に民泊ができる。町がどうなるのか不安。住民の意見も聞いてほしい。
- マンション連絡会メンバーのマンションで民泊があり、オートロックの暗証番号が携帯で世界中に発信されていたということ。こんなに怖いことはない。また、自分のマンションでも民泊ができた。所有者、賃借人、管理会社に何度も連絡を取りながら、英語、中国語、韓国語で違法である旨を張り出しするなどの活動をして撤退してもらう

までに半年くらいかかった。

○違法者にどう対応するかを考えていただくのがいい。

○（千代田区マンション連絡会では）家主居住型でも全マンションで民泊反対。

【警察】

現状違法民泊の問題点

○貸す側、借りる側双方に顔が見えないこと。

○テロ対策として、サミットの時などは、警察からホテルに情報共有を求めたりするが、民泊だと要請する相手がわからない。

○一人で予約して実際には複数人が宿泊し、名簿には全員の名前が出てこないことがおこりうる。

○宿泊者名簿が適切に管理されていない場合、データを追えなくなるのが怖い。

○夜中の騒音等の苦情で警察が注意しても、翌日は別の人たちになるので指導効果を見込めない。

○所有者が不動産会社に委託して外国人に貸していた例では不動産会社が保証人になっており、結局本当の契約者の個人特定ができなかったことがある。

【消防】

○民泊と思われる施設で、深夜に警報装置を間違えて押してしまったが、マンションの他の住人が 119 番通報をして消防が出動した例があった。同様の誤操作があった時、外国人の宿泊者のみでは通報などの対応が難しいのではないかな。

○外国人の民泊利用者が出火させてしまったとき、初期消火、確実な通報を期待するのは難しいのではないかな。

○火災発生時に一番大切なのは人命だが、どこに何人いるのか逃げ遅れの情報、避難情報、これが民泊だと不明瞭になるのではないかな。

○救急車を呼ばれても、その部屋が中から施錠されていて本人が動けない状態だと、中にすぐ入れないことになる。鍵をもっている管理者に早く来てもらわないと対応が遅れる。

○消防法上、民泊は宿泊施設に該当する。

○共同住宅の中に民泊があると、その建物は複合用途防火対象物の規制対象となる。

○戸建て住宅の一部が民泊になった場合も宿泊所か複合用途になる。

○民泊はカーテン、カーペットは防火製品を使うことが義務付けられる。

○宿泊所扱いとなると、面積や階高によって、消火器、屋内消火栓、スプリンクラー、自動火災報知設備、誘導灯、非常放送設備などが義務付けられる。

【職員】

○違反民泊への対応が重要。

○（千代田区において）旅館業法に基づいた宿泊施設を増やす必要があるか、現状でいいのかな、ご意見を伺いたい。

○違法民泊の場所の特定が困難なので、区民の方からの情報が非常に重要になる。

【学識経験者】

- （違法民泊の）業を行っているものだけが罰則の対象になるのか。末端が入れ代わって同じ施設で違法民泊事業を繰り返すことが起こりにくいメカニズムを考えていく必要がある。

【副会長】

- 実際に運用する「運用法務」を考えていくのが大事。
- 上乘せ規制の条例の作り方には二つある。
 - ・法律と全く目的が違う場合。例）風俗営業法と青少年保護育成条例
 - ・法律は全国一律の最低基準を定めていると解釈できる場合。例）建築基準法また、横出し条例で法律が定めていない範囲について条例を定めることも可能。

【会長】

- 住民の不安と実際に受けている迷惑をどう払しょくしていけるか、制度設計をやっていくなかではしっかりやるところとそうでないところをどう見ていくか、旅館業法で商売をやられている方々との新法との公平性をどう担保していくかが問題になってくる。
適正な運用についてご意見を賜りながら方向性を見出していきたい。

国家戦略特区という制度はあるが、議論することは避けたい。次回理由について確認させていただく。

平成 29 年度 千代田区民泊サービスのあり方検討調査 結果の概要

1 建物数・物件（部屋）数

○Airbnb および自在家など中華系民泊仲介サイト 6 社の計 7 社の仲介サイト（以下、サイト）で案内されている千代田区内の物件 URL 数（重複有）は 342 件、そのうち、位置情報が特定できた建物は 66 棟、物件（部屋）数（部屋番号は非特定）は 111 室であった。

千代田区内民泊施設の実態

千代田区内 物件 URL 数 (件)	位置情報 非特定 (件)	位置情報 特定(件)	サイト内重複 (件)	リンク内複数 掲載(件)	サイト横断重複 (件)	部屋数 (室)
342	170	172	-15	+10	-56	111

※部屋数...位置情報特定の物件のうち、リンク内に複数掲載されている物件を計上し、サイト内及びサイトを横断して重複したものを除いた物件数。

○サイト別では、Airbnb の登録物件が最も多く、位置情報が特定できた物件が 107 室、特定できなかった物件が 140 室の合計 247 件。複数のサイトに登録されている物件も多い。また中華系サイトのほうが位置情報を特定できる物件が多かった。

民泊仲介サイト別（米国系 Airbnb, 中華系 6 サイト）の民泊施設の利用実態

対象サイト	調査対象物件 URL 数(件)※1					
		千代田区外 物件 URL 数(件)	千代田区内 物件 URL 数(件) ※2	位置情報非特定 (件)	位置情報特定	
					件数 (件)	特定率
Airbnb	508	261	247	140	107	43%
AsiaYo	10	0	10	4	6	60%
大魚	3	0	3	0	3	100%
小猪	14	0	14	6	8	57%
自在家	34	0	34	5	29	85%
住百家	22	0	22	13	9	41%
途家	12	0	12	2	10	83%
合計	603	261	342	170	172	50%

※1 仲介サイトで「千代田区」と検索し検出される登録数（平成 29 年 7 月 27 日検索結果）。ただし、Airbnb はサイトにて千代田区エリアにおおよその住所の場所が示されているもの（平成 29 年 7 月 31 日検索結果）。

※2 Airbnb は※1 の中から更に物件サイト内住所表記が「千代田区」と表記されているものを選定。

2 1棟当たりの民泊物件（部屋）数

○1棟の建物内に1物件（室）のものが53棟で最も多く、次いで2室が7棟、4室・5室が2棟ずつであった。1棟に10室、1棟に16室という建物が各1棟あった。（合計111室）

位置情報特定建物の民泊部屋数

	1 室	2 室	4 室	5 室	10 室	16 室	計
位置情報 特定建物(棟)	53	7	2	2	1	1	66

3 宿泊料金・定員・最低宿泊日数

○1泊当たりの宿泊料金（清掃費含まず、円換算）は、最低2,244円、最高46,052円、平均9,341円。・物件（部屋）の定員は、1人から最大10人。3人が最も多かった。

○最低宿泊日数の設定は、1日から20日。1日が最も多かった。

4 地域特性

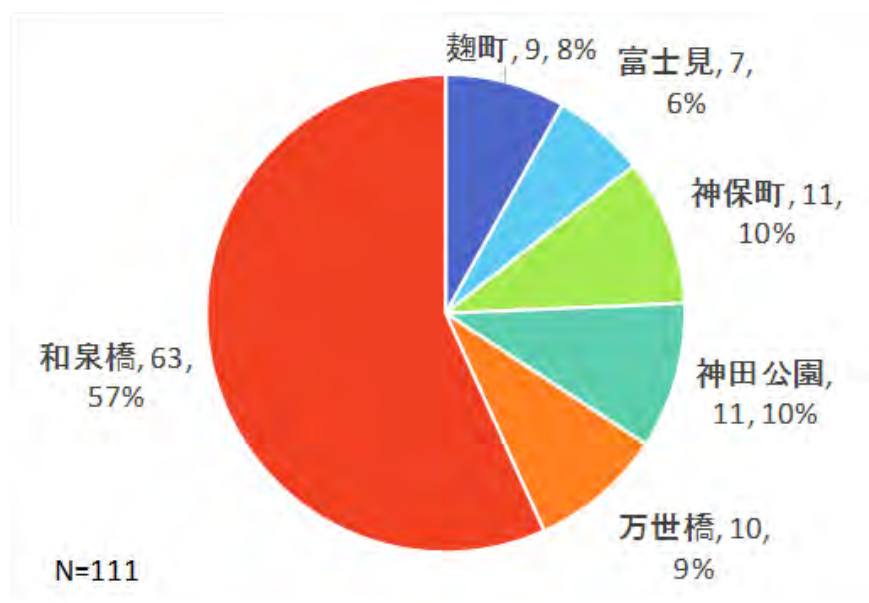
○位置情報が特定できた部屋を出張所別にみると、和泉橋出張所管内が最も多く、千代田区全体の約6割を占めていた。1棟に10室、16室という物件はどちらも和泉橋出張所管内であった。

○1泊あたりの宿泊料金の平均は、麴町出張所管内が最も高く、次が和泉橋出張所管内であった。

○物件の定員を比べると、神保町出張所管内は定員の多い物件が多く平均6.5人、神田公園出張所管内、麴町出張所管内は少なく2人程度であった。

出張所別部屋数内訳

	麴町	富士見	神保町	神田公園	万世橋	和泉橋	合計
位置情報特定 部屋数(室)	9	7	11	11	10	63	111



5 平成 28 年度との比較

○平成 28 年度千代田区共同住宅空き室利用実態調査では、Airbnb と HomeAway の 2 社のサイトについて千代田区内の民泊登録物件数を調査し、位置情報が特定できた建物が 98 棟、物件（部屋）数は 191 室であった。

○Airbnb のみの区内登録物件（位置情報非特定含む）は 153 件で、今年度の方が 1.6 倍多かった。

○位置情報特定物件の建物数の減少については、Airbnb の規約変更により調査等の宿泊目的外の利用や情報獲得が制限され、調査方法が大きく制限されたためと考えられる。

○今年度特定できた建物 66 棟のうち Airbnb 掲載物件である 52 棟について平成 28 年度と比較すると、重複している建物は 20 棟であり、残り 32 棟は新たに民泊利用が特定された建物である。また Airbnb 以外に掲載されている 14 棟中 7 棟が、昨年は Airbnb に掲載されていた。

平成 28 年度千代田区共同住宅空き室利用実態調査との比較（仲介サイト Airbnb の結果を比較）

	千代田区内登録物件数(件)	位置情報特定物件建物数(棟)
平成 28 年度調査	153	92
平成 29 年度本調査	247	52(※1)

※1 52 棟のうち 20 棟が平成 28 年度調査と重複、32 棟が新規に特定

6 今後の課題

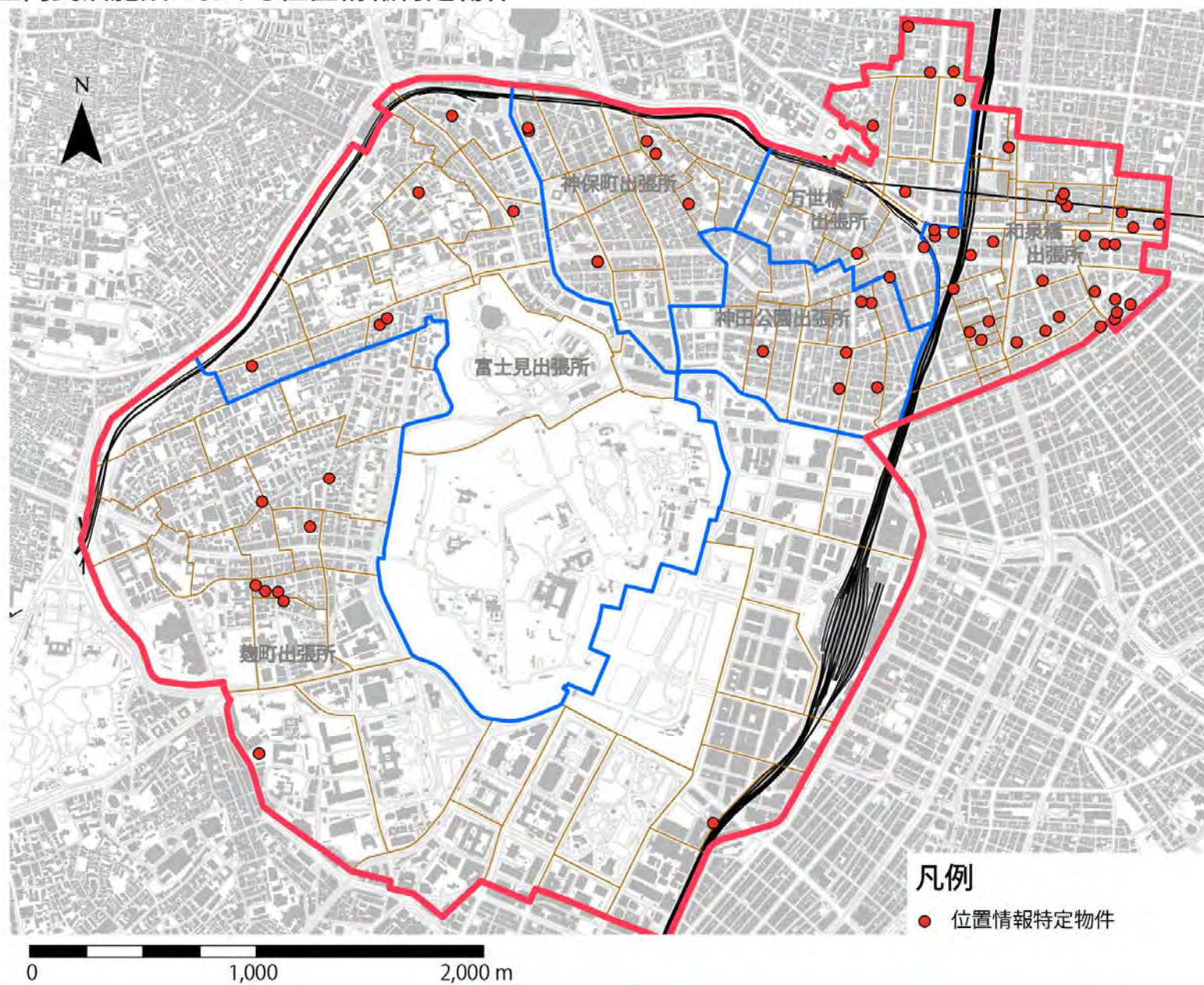
●違法民泊の取り締まり強化

仲介サイトへの登録件数が増加していることや民泊専用と思われるマンションの発見から、無許可の民泊施設の取り締まりは今後益々重要である。

●継続的実態把握の必要性

昨年度の位置情報と民泊物件から新たに 32 棟の民泊施設利用の建物が特定されており、公開されている民泊施設の流動性は高いため、今後も継続的なモニタリングを行う必要がある。

千代田区内民泊施設における位置情報特定物件



住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について

1. マンション標準管理規約(単棟型)を以下のとおり改正

住宅宿泊事業を実施する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

住宅宿泊事業を禁止する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

2. コメント(解説)において、関連の留意事項も提示

- 家主居住型のみ可能とする場合
- 新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合
- 新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合

の規定例等も提示する

※なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、マンション標準管理規約(団地型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)についても行う。

住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案及び住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案 に関する意見の募集について

平成 29 年 9 月 21 日

国土交通省、厚生労働省

国土交通省及び厚生労働省では、本年 6 月 16 日に公布された「住宅宿泊事業法」（平成 29 年法律第 65 号）に基づき、「住宅宿泊事業法施行令（仮称）」及び「住宅宿泊事業法施行規則（仮称）」等を定めることを予定しています。

つきましては、広く国民の皆様から本案に対する御意見を伺うため、以下の要領で意見募集を行います。

頂いた御意見につきましては、担当部局において取りまとめた上で、検討を行う際の資料とさせていただきます。御意見に対して、個別に回答は致しかねますので、あらかじめその旨ご了承ください。

<意見募集要領>

1. 意見募集対象

住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案について（別添 1）、住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案について（別添 2）

2. 意見募集期間

平成 29 年 9 月 21 日（木）～平成 29 年 10 月 11 日（水）（必着）

3. 意見送付方法

別紙の意見提出用紙に記入のうえ、以下のいずれかの方法で国土交通省観光庁観光産業課まで御意見を日本語にて送付して下さい。（なお、電話による御意見の受付は対応しかねますので、あらかじめ御了承下さい。）

- (1) 電子メールの場合 メールアドレス： hqt-kankousangyoka@ml.mlit.go.jp
（電子メールの題名を「住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案及び住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案に関する意見」として下さい。）
- (2) F A X の場合 F A X 番号 : 03-5253-1585
（「国土交通省観光庁観光産業課 パブリックコメント担当」宛へお送りください。）
- (3) 郵送の場合 〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3
国土交通省観光庁観光産業課 パブリックコメント担当 宛
（「住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案及び住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案に関する意見」と明記して下さい。）

4. 注意事項

①提出された御意見については、氏名、住所、電話番号及びメールアドレスを除き、すべて公開される可能性があることを予めご承知置きください。

※ただし、御意見の中に、個人に関する情報であって特定の個人を識別しうる記述がある場合及び個人、法人等の財産権等を害するおそれがあると判断される場合には、公表の

際に当該箇所を伏せさせていただきます。

- ②期限までに到着しなかったもの、上記の意見送付方法に沿わない形で提出されたもの、個人や特定の企業・団体を誹謗中傷するような内容については無効といたします。
- ③氏名、連絡先等の個人情報につきましては、適正に管理し、御意見の内容に不明な点があった場合等の連絡、確認といった、本案に対する意見公募に関する業務にのみ利用させていただきます。

5. 閲覧又は資料の入手の方法

電子政府の総合窓口（e-Gov）（<http://www.e-gov.go.jp/>）の「パブリックコメント（意見募集中案件一覧）」欄に掲載するほか、観光庁観光産業課において資料を配布します。

国土交通省観光庁観光産業課 パブリックコメント担当 宛

住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案及び住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案に関する意見

氏名	(フリガナ)
住所	
所属	(会社名) (部署名)
電話番号	
電子メールアドレス	
ご意見	(対象部分 :)

住宅宿泊事業法施行令（仮称）の案について（概要）

平成 29 年 9 月 21 日
国土交通省、厚生労働省

I. 背景

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。）は、平成 29 年 6 月 16 日に公布されたところ、法を施行するに当たり、法において政令で定めることとされた事項について定める必要がある。

II. 概要

（1）住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準（法第 18 条関係）

法第 18 条の政令で定める基準は、以下のとおりとする。

- ① 区域ごとに、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。
- ② 区域の指定は、土地利用の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である地域内の区域について行う。
- ③ 期間の指定は、宿泊に対する需要の状況その他の事情を勘案して、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止することが特に必要である期間内において行う。

（2）住宅宿泊管理業者等の登録の更新の手数料（法第 22 条第 5 項及び法第 46 条第 5 項関係）

住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者の登録の更新の手数料の額を定める。

（3）管理受託契約に係る書面等に記載すべき事項の電磁的方法による提供の承諾等（法第 33 条第 2 項、第 34 条第 2 項及び第 59 条第 2 項関係）

管理受託契約（※1）に係る書面及び住宅宿泊仲介契約（※2）に係る書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する際の手続として、あらかじめ、当該事項の提供の相手方に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、承諾を得なければならない旨の規定を設ける。

（※1）住宅宿泊事業に係る住宅の管理を受託することを内容とする契約

（※2）宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結を仲介することを内容とする契約

（4）外国住宅宿泊仲介業者の営業所等における検査に要する費用の負担（法第 63 条第 4 項関係）

観光庁長官による立入検査を受ける外国住宅宿泊仲介業者が負担する費用として、当該立入検査に係る営業所又は事務所の所在地に出張するのに要する旅費の額に相当するものを定める。

（5）その他所要の規定の整備を行う。

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

公布：平成 29 年 10 月

施行：法の施行の日

住宅宿泊事業法施行規則（仮称）等の案について（概要）

平成 29 年 9 月 21 日
国土交通省、厚生労働省

I. 背景

住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号。以下「法」という。）は、平成 29 年 6 月 16 日に公布されたところ、法を施行するに当たり、法において省令で定めることとされた事項等について定める必要がある。

II. 概要

1. 住宅宿泊事業法施行規則（仮称）【国土交通省令・厚生労働省令】

（1）住宅の設備（法第 2 条第 1 項第 1 号関係）

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。

（2）人の居住の用に供されていると認められる家屋（法第 2 条第 1 項第 2 号関係）

人の居住の用に供されていると認められる家屋は、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、随時所有者又は賃借人の居住の用に供されている家屋とする。

（3）人を宿泊させる日数の算定（法第 2 条第 3 項関係）

人を宿泊させる日数として算定した日数は、毎年 4 月 1 日正午から翌年 4 月 1 日正午までの期間において人を宿泊させた日数とし、正午から翌日の正午までの期間を 1 日とする。

（4）届出（法第 3 条第 2 項及び第 3 項関係）

① 届出書の様式等を定める。

② 届出書の記載事項は、

- ・届出住宅の規模等
- ・住宅宿泊管理業務を委託する場合には、住宅宿泊管理業者の商号、名称等
- ・住宅が賃借物件である場合の転貸の承諾の旨
- ・住宅が区分所有建物である場合には規約で住宅宿泊事業が禁止されていない旨（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（※）旨）

等とする。

③ 届出書に添付する書類は、

- ・住宅の図面、登記事項証明書
- ・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）

等とする。

※「管理組合に禁止する意思がない」ことは、管理組合の理事会や総会における住宅宿泊事業を禁止する方針の決議の有無により確認する予定。

(5) 変更の届出（法第3条第4項及び第5項関係）

変更の届出書の様式を定め、変更の届出には、当該変更に係る書類を添付することとする。

(6) 廃業等の届出（法第3条第6項関係）

廃業等の届出書の様式を定める。

(7) 宿泊者名簿（法第8条第1項関係）

- ① 宿泊者名簿は正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、作成の日から3年間保存することとする。
- ② 宿泊者名簿は届出住宅等に備え付けることとする。
- ③ 宿泊者名簿に記載する事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、宿泊者が日本国内に住所を有しない外国人であるときは、その国籍及び旅券番号とする。

(8) 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（法第9条第1項関係）

- ① 説明は書面の備付け等の措置を講じた上で行うこととする。
- ② 説明が必要な事項は、騒音の防止のために配慮すべき事項、ごみの処理に関し配慮すべき事項、火災の防止のために配慮すべき事項等とする。

(9) 住宅宿泊管理業務の委託の方法（法第11条第1項関係）

- ① 住宅宿泊管理業者への委託は、住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託すること等により行うこととする。
- ② 住宅宿泊事業者が、各居室の住宅宿泊管理業務の全部を行ったとしても、その適切な実施に支障を生ずるおそれがない居室の数を定める。
- ③ 住宅宿泊管理業者に対し住宅宿泊管理業務の委託を要さない、一時的な不在とされるものを定める。
- ④ 住宅宿泊管理業者に対し住宅宿泊管理業務の委託を要しない場合は、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建築物内にある場合等とする。

(10) 宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託の方法（法第12条関係）

住宅宿泊事業者が宿泊サービス提供契約の締結の代理等の委託をしようとするときは、委託をしようとする住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、当該住宅宿泊事業者の届出番号を通知することとする。

(11) 標識の様式（法第13条関係）

標識の様式を定める。

(12) 住宅宿泊事業者の報告（法第 14 条関係）

住宅宿泊事業者は、2 ヶ月ごとに届出住宅に人を宿泊させた日数等を報告することとする。

(13) 身分証明書の様式（法第 17 条第 2 項関係）

立入検査をする職員の身分を示す証明書の様式を定める。

(14) 市町村の意見聴取（法第 18 条関係）

都道府県は、法第 18 条の規定に基づく条例を制定しようとするときは、当該都道府県の区域内の市町村の意見聴取のための手続を行うこととする。

(15) 住宅宿泊事業等関係行政事務の処理（法第 68 条第 3 項及び第 4 項関係）

保健所設置市等は、住宅宿泊事業等関係行政事務の処理を開始する日等について公示し、都道府県知事は事務の引き継ぎ等の事務を行うこととする。

(16) その他所要の規定の整備を行う。

2. 厚生労働省関係住宅宿泊事業法施行規則（仮称）【厚生労働省令】

(1) 宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置（法第 5 条関係）

届出住宅について、宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置は、

- ① 居室の床面積は宿泊者一人当たり 3.3 m²以上を確保すること
- ② 定期的な清掃及び換気を行うこととする。

3. 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（仮称）【国土交通省令】

3-1. 住宅宿泊事業関係

(1) 宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置（法第 6 条関係）

宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置は、届出住宅に、非常用照明器具を設けること、避難経路を表示すること等とする。

(2) 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（法第 7 条関係）

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は、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すること等とする。

3-2. 住宅宿泊管理業関係

(1) 登録の更新の申請期間（法第 22 条第 2 項関係）

住宅宿泊管理業の登録の更新は、定められた期限内に登録申請書を提出しなければならないこととする。

- (2) 手数料の納付方法（法第 22 条第 5 項関係）
登録の更新の手数料は、登録申請書に収入印紙を貼ること等により納めることとする。
- (3) 登録申請書（法第 23 条第 1 項及び第 2 項関係）
登録の申請書の様式を定め、登録申請書に添付する書類は、法第 25 条第 1 項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面等とする。
- (4) 不正な行為等をするおそれがあると認められる者（法第 25 条第 1 項第 6 号関係）
不正な行為等をするおそれがあると認められる者は、登録の取消しの処分に係る通知があった日から当該処分決定等をする日までの間に、相当の理由がなく廃業等の届出をした者で、当該届出の日から 5 年を経過しないもの等とする。
- (5) 住宅宿泊管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎（法第 25 条第 1 項第 10 号関係）
住宅宿泊管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎の基準は、負債の合計額が資産の合計額を超えないこと、支払不能に陥っていないこととする。
- (6) 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者（法第 25 条第 1 項第 11 号関係）
必要な体制が整備されていない者は、管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令等に適合することを確保するための体制が整備されていると認められない者、住宅宿泊管理業務を適切に実施するための必要な体制が整備されていると認められない者とする。
- (7) 登録事項の変更の届出（法第 26 条第 1 項及び第 4 項関係）
登録事項変更届出書の様式のほか、登録事項変更届出書に添付する書類の様式等を定める。
- (8) 廃業等の届出（法第 28 条第 1 項関係）
廃業等届出書の様式を定める。
- (9) 誇大広告をしてはならない事項（法第 31 条関係）
誇大広告をしてはならない事項は、住宅宿泊管理業者の責任に関する事項、報酬の額に関する事項等とする。
- (10) 委託者の保護に欠ける行為（法第 32 条第 2 号関係）
管理受託契約の締結又は更新について委託者に迷惑を覚えさせるような時

間に電話又は訪問により勧誘する行為等とする。

(11) 管理受託契約の締結前の説明事項（法第 33 条第 1 項関係）

管理受託契約の締結前に説明しなければならない事項は、住宅宿泊管理業務の内容及び実施方法等とする。

(12) 情報通信の技術を利用する方法（法第 33 条第 2 項関係）

書面の交付に代えて用いることができる電磁的方法は、送信者から電気通信回線を通じて受信者に記載事項を送信し、受信者の電子計算機に備えられたファイルに記録する方法等とする。

(13) 管理受託契約締結時に交付する書面に記載する事項（法第 34 条第 1 項第 6 号関係）

住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名、住宅宿泊管理業務の内容等とする。

(14) 証明書の様式（法第 37 条第 1 項関係）

従業者であることを証する証明書の様式を定める。

(15) 帳簿の記載事項（法第 38 条関係）

帳簿の記載事項は、管理受託契約を締結した年月日、管理受託契約を締結した住宅宿泊事業者の名称等とし、各事業年度の末日をもって閉鎖した後 5 年間当該帳簿を保存しなければならないこと等について定める。

(16) 標識の様式（法第 39 条関係）

住宅宿泊管理業者がその営業所及び事業所ごとに掲げる標識の様式を定める。

(17) 住宅宿泊事業者への定期報告（法第 40 条関係）

住宅宿泊事業者への報告を行うときは、住宅宿泊管理業務報告書を作成し、交付して説明しなければならないこととし、報告書に記載する事項は、住宅宿泊管理業務の実施状況、届出住宅の維持保全の状況、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情の発生状況等とする。

(18) 公告の方法（法第 44 条関係）

監督処分公告は、官報によるものとする。

(19) 身分証明書の様式（法第 45 条第 3 項関係）

立入検査をする職員の身分を示す証明書の様式を定める。

(20) その他所要の規定の整備を行う。

3－3. 住宅宿泊仲介業関係

(1) 登録の更新の申請期限（法第 46 条第 2 項関係）

住宅宿泊仲介業の登録の更新は、定められた期限内に登録申請書を提出しなければならないこととする。

(2) 手数料の納付方法（法第 46 条第 5 項関係）

登録の更新の手数料は、登録申請書に収入印紙を貼ること等により納めることとする。

(3) 登録申請書（法第 47 条第 1 項及び第 2 項関係）

登録の申請書の様式を定め、登録申請書に添付する書類は、法第 49 条第 1 項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面等とする。

(4) 不正な行為等をするおそれがあると認められる者（法第 49 条第 1 項第 6 号関係）

不正な行為等をするおそれがあると認められる者は、登録の取消しの処分に係る通知があった日から当該処分決定等をする日までの間に、相当の理由がなく廃業等の届出をした者で、当該届出の日から 5 年を経過しないもの等とする。

(5) 住宅宿泊仲介業を遂行するために必要と認められる財産的基礎（法第 49 条第 1 項第 10 号関係）

住宅宿泊仲介業を遂行するために必要と認められる財産的基礎の基準は、負債の合計額が資産の合計額を超えないこと、支払不能に陥っていないこととする。

(6) 住宅宿泊仲介業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていない者（法第 49 条第 1 項第 11 号関係）

必要な体制が整備されていない者は、宿泊者又は住宅宿泊事業者からの苦情等に適切に対応するための必要な体制が整備されていると認められない者、法令を遵守するための必要な体制が整備されていると認められない者等とする。

(7) 登録事項の変更の届出（法第 50 条第 1 項及び第 3 項関係）

登録事項変更届出書の様式のほか、登録事項変更届出書に添付する書類の様式等を定める。

(8) 廃業等の届出（法第 52 条第 1 項関係）

廃業等届出書の様式を定める。

(9) 住宅宿泊仲介業約款（法第 55 条第 1 項及び第 4 項関係）

① 住宅宿泊仲介業約款設定（変更）届出書に記載すべき事項は、設定又は変更をしようとする住宅宿泊仲介業約款等とする。

- ② 住宅宿泊仲介業約款には、住宅宿泊仲介業務に関する料金その他の宿泊者との取引に係る金銭の収受に関する事項等を定めることとする。
 - ③ 住宅宿泊仲介業約款の公示は、インターネットによる公開等の方法により行わなければならないこととする。
- (10) 住宅宿泊仲介業務に関する料金（法第 56 条第 1 項関係）
- ① 住宅宿泊仲介業務に関する料金の制定基準は、定率等の方法により定められ、宿泊者及び住宅宿泊事業者にとって明確であることとする。
 - ② 住宅宿泊仲介業務に関する料金の公示は、インターネットによる公開等の方法により行わなければならないこととする。
- (11) 禁止行為（法第 58 条第 4 号関係）
- 宿泊者の保護に欠け、又は住宅宿泊仲介業の信用を失墜させる行為として、宿泊者に対し、特定のサービスの提供を受けること又は特定の物品を購入することを強要する行為を定めることとする。
- (12) 住宅宿泊仲介契約の締結前の説明事項（法第 59 条第 1 項及び第 2 項関係）
- ① 住宅宿泊仲介契約の締結前に説明しなければならない事項は、住宅宿泊仲介業務に関する料金に関する事項、住宅宿泊事業者の届出番号等とする。
 - ② 書面の交付に代えて用いることができる電磁的方法は、送信者から電気通信回線を通じて受信者に記載事項を送信し、受信者の電子計算機に備えられたファイルに記録する方法等とする。
- (13) 標識（法第 60 条第 1 項及び第 2 項関係）
- ① 住宅宿泊仲介業者がその営業所又は事業所ごとに掲げる標識の様式を定める。
 - ② 電磁的方法により、住宅宿泊仲介業者の登録年月日等の公示をする場合の方法について定めるとともに、その場合に公示すべき事項は登録年月日、登録番号等とする。
- (14) 旅費の額（法第 63 条第 4 項関係）
- 観光庁長官による立入検査を受ける外国住宅宿泊仲介業者が負担する、当該立入検査に係る営業所又は事務所の所在地に出張をするのに要する旅費の額に相当する額は、国家公務員等の旅費に関する法律の規定により支給すべきこととなる旅費の額とし、その他の細目を定める。
- (15) 公告の方法（法第 65 条関係）
- 監督処分公告は、官報によるものとする。
- (16) 身分証明書の様式（法第 66 条第 2 項関係）
- 立入検査をする職員の身分を示す証明書の様式を定める。

(17) 旅行業者等が旅行者と締結する契約等に関する規則の特例

旅行業者が住宅宿泊仲介業務を取り扱う場合の、旅行業者等が旅行者と締結する契約等に関する規則の特例を定める。

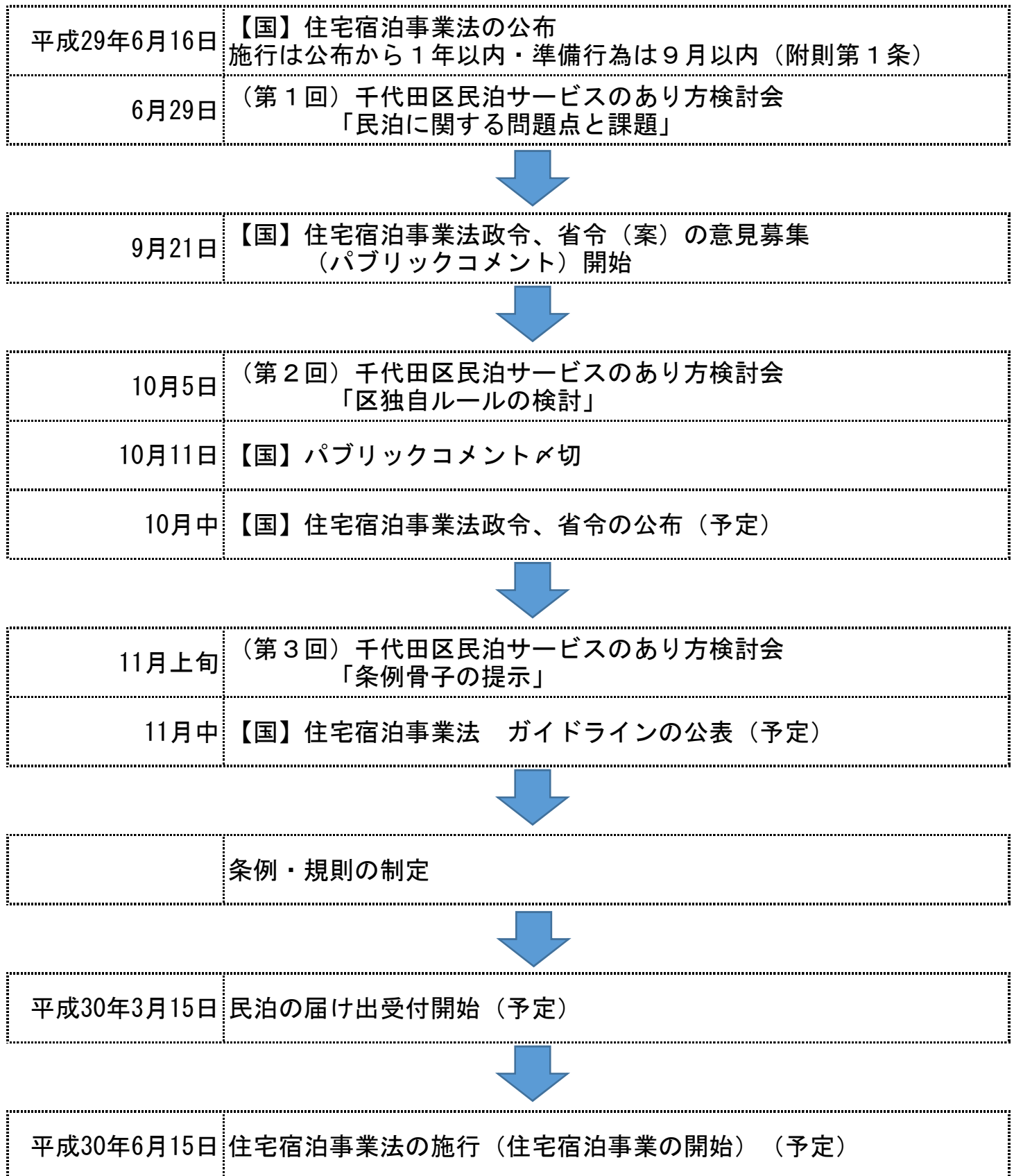
(18) その他所要の規定の整備を行う。

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

公布：平成 29 年 10 月

施行：法の施行の日

住宅宿泊事業法の施行までのスケジュール



現在、宿泊行為について定めている法律は「旅館業法」のみ。

よって、現在行われているいわゆる民泊は、すべて旅館業法の無許可営業に当たる。

マンションの一室で旅館業法の許可の取得を試みても、旅館業法の基準・建築用途の違い・消防設備等多くの規制があるため、非常に難しい。

民泊（現状ではすべて違法）

平成 30 年 6 月「住宅宿泊事業法」の施行後は、住宅を利用した「民泊」の届出が自治体に受理されれば、合法的に民泊を行うことができる。

