

○ 住宅宿泊事業施行要領（ガイドライン）（平成 29 年 12 月 26 日生食発 1226 第 2 号、国土動第 113 号、国住指第 3351 号、国住街第 166 号、観観産第 603 号） 新旧対照表（平成 31 年 3 月改正分）

<参考>

改 正 後	改 正 前
<p>1-1. 定義関係</p> <p>(1) 住宅の定義（法第 2 条第 1 項関係）</p> <p>① （略）</p> <p>② 居住要件に関する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （略） ・ 国・厚規則第 2 条第 2 号に規定する「入居者の募集が行われている家屋」とは、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者の募集が行われている家屋である。<u>なお、社員寮として入居希望社員の募集が行われている家屋等、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する。</u> ・ （略） <p>③ （略）</p>	<p>1-1. 定義関係</p> <p>(1) 住宅の定義（法第 2 条第 1 項関係）</p> <p>① （略）</p> <p>② 居住要件に関する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （略） ・ 国・厚規則第 2 条第 2 号に規定する「入居者の募集が行われている家屋」とは、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、人の居住の用に供するための入居者の募集が行われている家屋である。 ・ （略） <p>③ （略）</p>

<p>(2) 住宅宿泊事業の定義（法第2条第3項関係）</p> <p>① 日数の算定に関する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （略） ・ 人を宿泊させた日数については、上記のとおり、届出住宅ごとに算定することから複数の宿泊グループが同一日に宿泊していたとしても、同一の届出住宅における宿泊であれば、複数日ではなく、1日と算定する。 ・ <u>また、同様の考え方から、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は、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日と算出する。</u> ・ （略） <p>② （略）</p> <p>(3)～(5) （略）</p> <p>2－1. 住宅宿泊事業の届出</p> <p>(1) 住宅宿泊事業の届出（法第3条第1項関係）</p> <p>①・② （略）</p> <p>③ 届出の効力等に関する考え方について</p>	<p>(2) 住宅宿泊事業の定義（法第2条第3項関係）</p> <p>① 日数の算定に関する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （略） ・ 人を宿泊させた日数については、上記のとおり、届出住宅ごとに算定することから複数の宿泊グループが同一日に宿泊していたとしても、同一の届出住宅における宿泊であれば、複数日ではなく、1日と算定する。 <p>（新設）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （略） <p>② （略）</p> <p>(3)～(5) （略）</p> <p>2－1. 住宅宿泊事業の届出</p> <p>(1) 住宅宿泊事業の届出（法第3条第1項関係）</p> <p>①・② （略）</p> <p>③ 届出の効力等に関する考え方について</p>
---	---

・ 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。また、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。

・ 住宅宿泊事業は一の「住宅」について、一の事業者による届出のみ可能であり、既に届出がされている「住宅」について、重複して届け出ることとはできない（※）。

なお、既存の住宅宿泊事業者が届出住宅の使用権限を失っている等により事業を行うことができないことが明らかであることが確認できた場合は、当該事業者に対して事業の廃止の届出を求めることとし、30日以上を経過して事業者より廃止の届出がなされない場合は、当該届出住宅における住宅宿泊事業については事業が廃止されたものとみなして差し支えない。

※ 重複して届け出ることとはできないが、届出住宅の共同所有者、届出住宅の住民票に記載されている者、賃貸人と賃借人等が、事業を共同で実施している場合等、連名者間の関係性が明

・ 本法及び国・厚規則で規定している届出書の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。また、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。

・ 住宅宿泊事業は一の「住宅」について、一の事業者による届出のみ可能であり、既に届出がされている「住宅」について、重複して届け出ることとはできない（※）。

なお、既存の住宅宿泊事業者が届出住宅の使用権限を失っている等により事業を行うことができないことが明らかであることが確認できた場合は、当該事業者に対して事業の廃止の届出を求めることとし、30日以上を経過して事業者より廃止の届出がなされない場合は、当該届出住宅における住宅宿泊事業については事業が廃止されたものとみなして差し支えない。

※ 重複して届け出ることとはできないが、当該住宅の共同所有者等事業を共同で実施している場合等であれば連名で届出することも可能。

確であれば連名で届出することも可能。また、住宅宿泊事業者が行うこととされている業務については、連名者全員が責任を負うこととなる。一方、欠格事由及び罰則については、連名者ごとに適用される。

④・⑤ (略)

(2) 住宅宿泊事業の届出事項（法第3条第2項関係）

① 各届出事項に関する考え方について

- ・ 行政の都合上何らかの理由で届出書の記載等ができない場合は、当該記載事項について記載を省略することが可能である。例えば、国・厚規則第4条第3項第6号に規定する「住宅の不動産番号」について、住宅を登記しているにもかかわらず、当該住宅に不動産番号が付与されていない場合は、地番と家屋番号により不動産が特定できる場合においては、当該不動産番号の記載は省略できると考えられる。

- ・ (略)
- ・ 国・厚規則第1号様式に記載する「居室の面積」とは、宿泊者が占有する面積のことを表す（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間は含まない）。具体的には、簡易宿所の取扱いと同様に算定することとする。なお、内寸面積（壁の内側、実際の壁から壁までの距離を対象とした面積）で算定することとする。

④・⑤ (略)

(2) 住宅宿泊事業の届出事項（法第3条第2項関係）

① 各届出事項に関する考え方について
(新設)

- ・ (略)
- ・ 国・厚規則第1号様式に記載する「居室の面積」とは、宿泊者が占有する面積のことを表す（宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下のほか、押入れや床の間は含まない）。具体的には、簡易宿所の取扱いと同様に算定することとする。なお、内寸面積で算定することとする。
- ・ 国・厚規則第1号様式に記載する「宿泊室の面積」とは、宿泊

・ 国・厚規則第1号様式に記載する「宿泊室の面積」とは、宿泊者が就寝するために使用する室の面積を表す（宿泊室内にある押入れや床の間は含まない）。なお、面積の算定方法は壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（建物を真上から見た面積）とする。

・ （略）

・ 国・厚規則第4条第3項第10号に規定する「住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在（法第11条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定める不在を除く。）とならない場合」とは、法第6条に規定する安全の措置の設置義務の有無を確認するために求めるものであり、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が居住（別荘等の届出住宅において住宅宿泊事業者が滞在する場合も含む。）しており、法第11条第1項第2号に規定する一時的な不在を除く不在とならない場合のことである。ここでは、届出住宅内に居住していることが必要であり、国・厚規則第9条第4項に規定するような、例えば、届出住宅に隣接して居住する場合は対象とならないことに留意する必要がある。なお、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つの届出住宅として届け出る場合、住戸、棟ごとに届け出るべき内容は異なるため、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する必要がある。

・ 国・厚規則第4条第3項第11号に規定する「賃借人」には賃借人の親族が賃貸人である場合の賃借人も含まれ、同項第12号に

者が就寝するために使用する室の面積を表す（宿泊室内にある押入れや床の間は含まない）。なお、面積の算定方法は壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積とする。

・ （略）

・ 国・厚規則第4条第3項第10号に規定する「住宅に人を宿泊させる間、届出者が不在（法第11条第1項第2号の国土交通省令・厚生労働省令で定める不在を除く。）とならない場合」とは、法第6条に規定する安全の措置の設置義務の有無を確認するために求めるものであり、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が居住（別荘等の届出住宅において住宅宿泊事業者が滞在する場合も含む。）しており、法第11条第1項第2号に規定する一時的な不在を除く不在とならない場合のことである。ここでは、届出住宅内に居住していることが必要であり、国・厚規則第9条第4項に規定するような、例えば、届出住宅に隣接して居住する場合は対象とならないことに留意する必要がある。

・ 国・厚規則第4条第3項第11号に規定する「賃借人」には賃借人の親族が賃貸人である場合の賃借人も含まれ、同項第12号に規

規定する「転借人」には転借人の親族が転貸人である場合の転借人も含まれる。同条第4項第1号リ及びヌ並びに同項第2号ホに規定するものについても同様である。

なお、共同所有者からの承諾は、届出事項とはしていないが、事業開始後にトラブルが発生しないよう、権利関係の調整を行う等、十分に注意を行うことが必要である。

- ・ 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。

② 届出の様式の記載についての留意事項について

規定する「転借人」には転借人の親族が転貸人である場合の転借人も含まれる。同条第4項第1号リ及びヌ並びに同項第2号ホに規定するものについても同様である。

- ・ 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。）

「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。

② 届出の様式の記載についての留意事項について

<ul style="list-style-type: none"> ・ (略) (a) (略) (b) 届出事項変更届出書（国・厚規則第2号様式） <ul style="list-style-type: none"> ・ (a) 住宅宿泊事業届出書（国・厚規則第1号様式）と同様。<u>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。</u> (c) (略) <p>③ その他留意事項について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (略) ・ 都道府県知事等においては、提出された届出書に基づき住民基本台帳ネットワークシステム（以下「住基ネット」という。）を利用して届出者の実在を確認する<u>必要がある。</u> <p>(3) 住宅宿泊事業の届出の添付書類（法第3条第3項関係）</p> <p>① 各添付書類等に関する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ (略) (a) (略) (b) 届出事項変更届出書（国・厚規則第2号様式） <ul style="list-style-type: none"> ・ (a) 住宅宿泊事業届出書（国・厚規則第1号様式）と同様。 (c) (略) <p>③ その他留意事項について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (略) ・ 都道府県知事等においては、提出された届出書に基づき住民基本台帳ネットワークシステム（以下「住基ネット」という。）を利用して届出者の実在を確認する<u>必要があるが、住基ネットの活用による届出者の実在が確認できない場合においては、住民票の提出を求めるものとする。</u> <p>(3) 住宅宿泊事業の届出の添付書類（法第3条第3項関係）</p> <p>① 各添付書類等に関する考え方について (新設)</p>
---	---

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としている。そのため、例えば、住民票の提出については、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り求めるものであり、一律に住民票の提出を求めることは適切ではない。

- (略)
- 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こととする（都道府県等において書類の正確性が確認できる場合等において、必ずしも原本を求めることは必要ではない。）。
- (略)
- 国・厚規則第4条第4項第1号ロに規定する「登記事項証明書」は、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、法人名、事業目的、代表者名、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とする。

なお、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、届出者の親が所有する物件を届出者が無償で使っており、親が、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

- (略)
- 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こととする（写し等は認められない。）。
- (略)
- 国・厚規則第4条第4項第1号ロに規定する「登記事項証明書」は、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、法人名、事業目的、代表者名、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とする。

る。

- ・ (略)
- ・ 国・厚規則第4条第4項第1号チ（同項第2号ホに規定するものを含む。）に規定する「住宅の図面」は、必要事項が明確に記載されていれば、手書きの図面であっても差し支えない。
- ・ 国・厚規則第4条第4項第1号リ及びヌ（同項第2号ホに規定するものを含む。）に規定する「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必要がある。賃貸借契約書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となる。

- ・ (略)
- ・ 国・厚規則第4条第5項に規定する「住民票の抄本又はこれに代わる書面」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に限る。
- ・ 国・厚規則第4条第6項において、想定している場合とは、以下の例のように、書類の添付がなくても届出事項の正確性が確認できるため、重複して書類の添付を求めることが不要である場合である。

<国・厚規則第4条第6項において、想定している例>

- ・ 同一の建築物内にある複数の住宅を同時に届け出る場合等において、登記事項証明書等は、一の住宅について原本が添付されていれば、他の住宅については写しの添付で足りるとするこ

・ (略)

- ・ 国・厚規則第4条第4項第1号チ（同項第2号ホに規定するものを含む。）に規定する「住宅の図面」は、必要事項が明確に記載されていれば、手書きの図面であっても差し支えない。

(新設)

・ (略)

- ・ 国・厚規則第4条第5項に規定する「住民票の抄本又はこれに代わる書面」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に限る。

(新設)

と。

- ・ 一の事業者が、複数の届出を行う場合等において、当該届出を受ける都道府県等が当該事業者及びその役員等に関する添付書類について、既存の届出の際に提出された添付書類等により確認できる場合は、当該添付書類等の提出は省略できるとすること。

② (略)

2-2. 住宅宿泊事業の実施

(1)~(6) (略)

(7) 住宅宿泊管理業務の委託（法第 11 条第 1 項関係）

① 委託について

- ・ (略)
- ・ 国・厚規則第 9 条第 4 項第 1 号に規定する「敷地」は一つの建築物、又は用途上不可分の関係にある二つ以上の建築物のある一団の土地をいい、「隣接」については、地形等の状況にもよるが、同一敷地外の場合で、建築物間に視界や騒音の認識を妨げる遮蔽物がなく、両建築物間の移動を円滑に行うことができ、概ね道路一本分程度の距離の範囲内に双方の建築物が立地している場合をいう。「住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その

② (略)

2-2. 住宅宿泊事業の実施

(1)~(6) (略)

(7) 住宅宿泊管理業務の委託（法第 11 条第 1 項関係）

① 委託について

- ・ (略)
- ・ 国・厚規則第 9 条第 4 項第 1 号に規定する「住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事業による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるとき」とは、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も、敷地が広範であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にしながら届出

<p>他の事業による生活環境の悪化を認識することができないことが明らかであるとき」とは、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も、敷地が広範であるためそれぞれの住戸の距離が著しく離れている場合その他の自己の生活の本拠にしながら届出住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかである場合が該当する。<u>生活環境の要素が多様であるため、一律の基準を設けることは困難であるが、例えば、騒音に関しては、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が遮音される構造となっており、客観的に騒音が認識困難なものである場合などが想定される。なお、客観的に明白であると判断できない場合には、「明らかである」ことに該当しないものと考えられる。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>国・厚規則第9条第4項第2号に規定する「届出住宅の居室であって、それに係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うものの数の合計が五」を超える場合は、少なくとも超過分は住宅宿泊管理者への委託の必要がある。なお、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いい、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、居室の数になる。</u> <p>② (略)</p> <p>③ 一時的な不在に関する考え方について</p>	<p>住宅で発生する騒音等を認識できないことが明らかである場合が該当する。</p> <p>(新設)</p> <p>② (略)</p> <p>③ 一時的な不在に関する考え方について</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> ・ (略) ・ 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。<u>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、従業員が届出住宅にいるかどうかに関わらず、原則として、委託義務の対象となる。</u> ・ <u>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、国・厚規則第9条第3項に規定する「不在」とはならない。</u> ・ <u>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。</u> <p>④ (略)</p> <p>(8) 標識の掲示(法第13条関係)</p> <p>① 標識の掲示に関する考え方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>標識は、住宅宿泊事業を実施している間は継続して掲示する必</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ (略) ・ 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。 <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>④ (略)</p> <p>(8) 標識の掲示(法第13条関係)</p> <p>① 標識の掲示に関する考え方について</p> <p>(新設)</p>
--	--

要がある。例えば、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、標識を掲示することが求められる。

・ (略)

② (略)

(9) (略)

2-3. (略)

2-4. その他

(1) 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（法第18条関係）

①・② (略)

③ 条例の検討にあたっての留意事項について

・ (略)

・ 国・厚規則第14条により、都道府県が条例を定めようとする場合には、その区域内の市町村に意見を求めるよう努めることとされているが、条例の検討段階から、都道府県と市町村が十分に意思疎通を行い、当該市町村の意向を踏まえて検討が進められることが望ましい。また、当該市町村の意見を聴取する際には、きめ細かく

・ (略)

② (略)

(9) (略)

2-3. (略)

2-4. その他

(1) 条例による住宅宿泊事業の実施の制限（法第18条関係）

①・② (略)

③ 条例の検討にあたっての留意事項について

・ (略)

・ 国・厚規則第14条により、都道府県等が条例を定めようとする場合には、その区域内の市町村に意見を求めることとされているが、条例の検討段階から、都道府県等と市町村が十分に意思疎通を行い、当該市町村の意向を踏まえて検討が進められることが望ましい。また、当該市町村の意見を聴取する際には、きめ細かく

<p>く地元の意見を把握できるよう、市町村議会等の意見も可能な限り広く聴取する必要がある。</p> <p>④ (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>3-1. ~ 4-4. (略)</p> <p>4-5. 違法行為のあっせん等の禁止 (法第 58 条関係)</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ あっせん等の広告の禁止について (法第 58 条第 3 号関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (略) ・ 適法な物件であるかの確認は、<u>以下の表の (i) ~ (iv) の場合における各確認項目について、(a) 又は (b) のいずれかの方法により確認するほか、これと同等以上に確実な方法で行う必要がある。</u> <p><u>なお、住宅宿泊事業者等から、届出等を行って間もない物件について仲介サイトに掲載の依頼があった場合、観光庁から必要な範囲内で提供される適法な物件のデータベース (以下「データベース」という。) の情報の更新がされていない場合があるほか、物件の適法性について住宅宿泊仲介業者において確認を行っても、なお、当該適法性について疑義が生じる場合においては、個別に</u></p>	<p>地元の意見を把握できるよう、市町村議会等の意見も可能な限り広く聴取する必要がある。</p> <p>④ (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>3-1. ~ 4-4. (略)</p> <p>4-5. 違法行為のあっせん等の禁止 (法第 58 条関係)</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ あっせん等の広告の禁止について (法第 58 条第 3 号関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (略) ・ 適法な物件であるかの確認の方法は、<u>以下の方法によるほか、これと同等以上に確実な方法で行う必要がある。</u>
--	---

観光庁又は都道府県等へ照会し、確認を行うこととする。

(削る)

	確認項目	確認方法	
		(a) 事業者から通知された情報と、事業者から提出させた次の書面等に記載された確認項目が、同一のものであるか確認する	(b) 事業者から通知された情報と、データベースに掲載されている確認項目が、同一のものであるか確認する
(i) 法に基づく届出をしている物件	<ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名 届出住宅の所在地 	都道府県知事等から通知された届出番号等が記載された書面や標識の写し	

また、届出番号等の確認にあたっては、自社が運営する民泊仲介サイト上で、住宅宿泊事業者等から届出番号等を入力させ、入力が確認できないものについては、非表示とするなどの電子的処理による方法も認めることとする。

(i) 本法に基づく届出をしている物件の場合

以下の項目について、住宅宿泊事業者からの申告に基づき確認

- 都道府県知事等から通知される届出番号

(ii) 旅館業法に基づく許可物件の場合

以下の項目について、営業者からの申告に基づき確認

- 保健所等から通知される許可番号
- 施設の所在地

保健所等により許可番号が通知されていない場合には、許可番号に代えて以下の項目について確認

- 営業者名
- 許可を受けた年月日
- 許可を受けた保健所

(iii) イベント民泊の場合

以下の項目について、自宅提供者からの申告に基づき確認

- 自治体が発行する要請状

(iv) 国家戦略特区制度に基づく認定物件の場合

	<ul style="list-style-type: none"> 届出番号 		<p>以下の項目について、認定事業者からの申告に基づき確認</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の名称 施設の所在地
(ii) 旅館業法に基づく許可物件	<ul style="list-style-type: none"> 営業者の商号、名称又は氏名 物件の所在地 許可番号 ※都道府県知事等により許可番号が通知されていない場合には、許可番号に代えて以下の項目について確認 <p>(削る)</p> <ul style="list-style-type: none"> 営業許可を受けた年月日 営業許可を受けた保健所 	<p>保健所等から通知された許可番号等が記載された書面の写し</p>	
(iii) 国家	<ul style="list-style-type: none"> 認定事業 	都道府県知事	

戦略業特区 制度に基づ く認定施設	<u>者の商号、名 称又は氏名</u> ・ 施設の所 在 地 ・ <u>指令番号 (認定番号)</u>	<u>等から通知さ れた指令番号 等が記載され た書面の写し</u>	
(iv) イベ ント民泊実 施の際に宿 泊施設とし て提供され る物件	・ <u>物件提供 者の商号、名 称又は氏名</u> ・ <u>物件の所 在</u> 地	<u>自治体から発 行されたイベ ント民泊の要 請状等</u>	/

※ (略)

・ 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。

住宅宿泊仲介業者等において、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。

(i) 目安期間（原則1ヶ月（※）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

※ (略)

※ 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民泊仲介サイトに表示させることは適
切ではないため、別サイトにおいて管理することが望ましい。

(ii) 原則1ヶ月に満たない宿泊が行われないように、システムにおける設定その他の措置（原則1ヶ月以上の予約を行った後に、当該予約の一部の取消しが行われることにより、結果的に短期の宿泊サービスの提供が行われることを防止するための措置を含む。）を講じること

(iii) 短期賃貸借契約の締結を条件とすること、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

※ 「旅館業法FAQ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。

・ マンスリーマンションのほか、旅館業法の適用除外と考えられる物件を仲介サイトに掲載する際は、住宅宿泊仲介業者等において当該施設の営業者が提供するサービス内容等を十分に把握した上で、旅館業法の適用の有無について疑義がある場合には、当該地域の旅館業担当部署に照会する等により必要な確認を行っ

(新設)

た上で、仲介サイトへ掲載するなど、「住宅宿泊仲介業者等における短期賃貸借物件等の取扱いについて」(平成 30 年 11 月 6 日国土交通省観光庁観光産業課長・厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生課長通知)において通知された事項に留意して掲載する必要がある。

- ・ 4-8.住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告にて記載の報告等により、違法な物件が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に対し、当該物件に関する情報を当該サイト上から削除すること等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から当該物件に関する情報を削除する等の必要な措置を講じる必要がある。

さらに、削除された物件に予約が行われている場合には、すみやかに当該予約を取り消した上で、法に基づく届出が行われている物件又は旅館業法に基づく許可物件等へ予約を変更する等宿泊予定者に対して適切な対応をとること。

④ 届出をした者であるかどうかの確認を怠る行為について (法第 58 条第 4 号関係)

- ・ 国規則第 39 条第 2 号に規定する行為とは、住宅宿泊事業者から住宅宿泊仲介業者に対して通知される住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名、届出住宅の所在地及び届出番号を確認せずに仲介サイトに掲載するものである。また、当該行為が故意又は重

- ・ 4-7.住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告にて記載の報告等により、違法な物件が民泊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、観光庁より当該民泊仲介サイトを運営する住宅宿泊仲介業者に対し、当該物件に関する情報を当該サイト上から削除すること等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は、観光庁からの求めに応じ、すみやかに、自社が運営する民泊仲介サイトから当該物件に関する情報を削除すること等の必要な措置を講じる必要がある。

④ 届出をした者であるかどうかの確認を怠る行為について (法第 58 条第 4 号関係)

- ・ 国規則第 39 条第 2 号に規定する行為とは、住宅宿泊事業者からの届出番号を確認せずに仲介サイトに掲載するものである。また、当該行為が故意又は重過失による場合に違反となる。

<p>過失による場合に違反となる。 (削る)</p> <p>4-6. (略)</p> <p>4-7. <u>物件の適法性に関する情報の表示</u></p>	<p><u>・ 届出番号の確認にあたっては、自社が運営する民泊仲介サイト上で、住宅宿泊事業者から届出番号を入力させ、入力を確認できないものについては、非表示とするなどの電子的処理による方法も認めることとする。</u></p> <p>4-6. (略)</p> <p>(新設)</p>
<p><u>・ 仲介サイト利用者に対し、仲介サイトに掲載している物件が適法なものであることを周知するため及び違法な物件のあっせん等を防止するための措置として、仲介サイトにおいて、届出番号等、物件の適法性に関する情報を表示することとする。</u></p> <p>4-8. <u>住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告</u></p> <p>・ 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、<u>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、10月の15日までに、それぞれの月の前6ヶ月分を観光庁に報告することとする。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>4-7. <u>住宅宿泊仲介業者から観光庁への報告</u></p> <p>・ 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、<u>民泊仲介サイトに掲載の届出物件に係る以下の項目について、毎年4月、10月の15日までに、それぞれの月の前6ヶ月分を観光庁に報告することとする。</u></p> <p><u>(i) 住宅宿泊事業者の商号名称又は氏名</u></p>

<p><u>件について、住宅宿泊仲介業者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。</u></p> <p>5-1. (略)</p>	<p><u>(ii) 届出住宅の住所及び届出番号</u> <u>(iii) 届出住宅において人を宿泊させた日数(2-2.(9)②届出事項の内容についてと同様。)</u></p> <p>5-1. (略)</p>
---	---