

第1 住宅宿泊事業(民泊)を始めようと考えている皆様へ

宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を営む場合は、旅館業の許可又は住宅宿泊事業の届出が必要です。

宿泊させるのは住宅ですか？

「住宅」とは、台所、浴室、便所及び洗面設備が備わっており、かつ、次の各号のいずれかに該当するものであって、事業（人を宿泊させるもの又は人を入居させるものを除く。）の用に供されていないもの

1. 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
2. 入居者の募集が行われている家屋
3. 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

はい

人を宿泊させる日数は年間180日以内ですか？

1年間 = 毎年4月1日正午から翌年4月1日正午まで
1日 = 正午から翌日の正午

はい

住宅宿泊事業の届出

又は

旅館業の許可取得

【住宅宿泊事業について】

住宅宿泊事業法に基づく届出が必要です。

- 制度についてのご相談
民泊制度コールセンター
TEL 0570-041-389
- 届出先
〒690-8501
島根県松江市殿町1
(島根県庁第2分庁舎3階)
島根県健康福祉部薬事衛生課
- 届出方法
郵送または直接提出

【旅館業について】

営業するには旅館業法に基づく許可が必要です。
施設の所在地を管轄する保健所に相談しましょう。

【相談時に必要なもの】

- 施設の平面図

旅館業法の許可又は住宅宿泊事業の届出をせずに宿泊サービスを行った場合は旅館業法違反となります。(6か月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金)

いいえ

いいえ

○届出を行う前に、周辺住民への事前説明を！

住宅宿泊事業の届出の前までに、周辺住民に対して住宅宿泊事業を行う旨を説明し、不安を払拭するよう努めるとともに、周辺住民からの申し出には誠意を持って対応しましょう。

① 説明相手

- ・届出住宅の敷地から10m程度の範囲の家屋の居住者と自治会の代表者
- ・届出住宅が共同住宅の場合は、すべての入居者
- ・分譲マンションで事業を行う場合は、マンションの管理組合又は管理者
- ・その他、要望があった場合の近接自治体の代表者等

② 説明事項

- ・事業者の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）
- ・住宅の所在地（共同住宅の場合は部屋番号まで）
- ・緊急連絡先
- ・事業の開始時期
- ・1日あたりの最大宿泊者数

（管理業者に管理を委託する場合は、上記に加えて下記も説明すること）

- ・管理業者の氏名（法人の場合は名称及び代表者の氏名）
- ・管理業者の緊急連絡先
- ・宿泊者に説明する事項（宿泊者が遵守すべきルール）
 - 騒音対策
 - 廃棄物の具体的な処理方法（廃棄場所、曜日、時間等）
 - 防火対策
 - 宿泊者用の駐車場所等

③ 説明方法

説明会、各戸訪問、②を記載した書面の各戸配布のいずれかの方法

④ 記録の保存

事前説明の実施状況及び、その際にあった近接住民等からの申し出及び対応状況を、参考様式第1号に記録し保存すること。

※参考様式第1号については「島根県住宅宿泊事業指導要領」で定めています。
島根県ホームページの住宅宿泊事業（民泊）のページでご確認ください。
又は薬事衛生課にお問合せください。

第3 欠格事項と条例による事業の制限について

○次の①～⑧のいずれかに該当する方は、住宅宿泊事業を営むことができません（法第4条）

- ① 成年被後見人又は被保佐人
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ③ 法第16条第2項の規定により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（当該命令をされた者が法人である場合にあっては、当該命令の日前30日以内に当該法人の役員であった者で当該命令の日から3年を経過しないものを含む。）
- ④ 禁錮以上の刑に処せられ、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せられ、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（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。）が上記①～⑤のいずれかに該当するもの
- ⑦ 法人であって、その役員のうち上記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

○島根県住宅宿泊事業の適正な実施の確保に関する条例の制定について

島根県では、市町村等の意見を踏まえ、生活環境の悪化を防止するため、条例で住宅宿泊事業の実施を制限する区域及び期間を定めました。

■制限する区域及び期間

- ① （区域）学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の敷地の周囲100 m以内の区域
（期間）月曜日から金曜日まで（国民の祝日に関する法律に規定する休日及び学校の休業日を除く。）
- ② （区域）児童福祉法第7条第1項に規定する児童福祉施設
〔 助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、
幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童養護施設、
障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設
児童自立支援施設、児童家庭支援センター
上記施設の敷地の周囲100 m以内の区域
（期間）当該施設が開所している日、又は開館している日〕
- ③ （区域）旅館業法施行条例第3条第1項に規定する施設
（図書館、公民館、博物館）の敷地の周囲100 m以内の区域
（期間）当該施設が開所している日、又は開館している日

※ただし、制限の除外を申請できる場合がありますので、詳細はお問合せください。

第4 住宅宿泊事業者の主な義務

●宿泊者の衛生の確保（法第5条関係）

- 居室の宿泊者1人当たりの床面積を、3.3㎡以上確保すること
- 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、換気等を行うこと
- 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ること
- 宿泊者が人から人に感染し、重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に罹患し又はその疑いがあるときは、保健所に通報すること
- 飲料水は水道水その他飲用に適する水を使用すること
- 衛生管理に関する知識の習得に努めること
- 浴槽や加湿器は、適切な維持管理を行うこと

●宿泊者の安全の確保（法第6条関係）

- 非常用照明器具の設置等届出住宅の建て方と規模等に応じた安全措置をとること
※詳しくは民泊の安全措置の手引きを確認
- 避難経路を表示すること（市町村の火災予防条例を確認する）
- 災害時における避難場所等に関する情報を提供すること
- 消防法令について届出前に建物の所在地を管轄する消防署等に確認すること

●外国人観光旅行者客である宿泊者の快適性及び利便性の確保（法第7条関係）

- 外国人には外国語を用いて以下のことを案内すること（居室への書面の備付でもよい）
 - ・届出住宅の設備の使用方法に関すること
 - ・移動のための交通手段に関する情報（最寄りの駅等の利便施設への経路と利用可能な交通機関に関する情報等）
 - ・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こと（消防署、警察署、医療機関、住宅宿泊管理業者への連絡方法の情報提供）

●宿泊者名簿の備付け（法第8条関係）

- 本人確認は対面又は対面と同等の手段で行い、宿泊者名簿への正確な記載を働きかけること
- 宿泊者名簿には、宿泊者全員を記載すること
- 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
- 宿泊者名簿には、宿泊者の氏名、住所、職業、宿泊日、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を記載すること
- 宿泊者名簿は作成日から3年間保存すること

●その他

- 鍵の受渡しは原則対面で行うこと
- 適切な保険（火災、賠償保険等）へ加入すること

●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）

- 次の事項を宿泊者に対し書面の備付等で説明すること
 - ・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宴会を開かないこと等）
 - ・ごみの分別方法や捨てるときのルール（※住宅宿泊事業に起因して発生したごみの取り扱いは、事業活動に伴って生じた廃棄物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らない）
 - ・火災の防止に関する事項
ガスコンロの元栓の開閉方法や注意事項等
- 外国人旅行者には外国語を用いた説明を行うこと

●周辺地域の住民からの苦情等への対応（法第10条関係）

- 深夜早朝を問わず、また、宿泊者が滞在中ではない間も、苦情及び問合せに対応すること
- 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、必要に応じて、警察署等の然るべき機関に連絡したのち、自らも現場に急行して対応すること
- 苦情を受け付けた場合は、苦情の申立者や対応状況について書面で記録の上、3年間保管すること

●住宅宿泊管理業務の委託（法第11条第1項関係）※管理委託業務が必要な場合のみ

- 単一の住宅宿泊管理業者に管理業務全てを委託すること
- 委託しようとする住宅宿泊管理業者に対し、予め、届出書及び添付書類の内容を通知すること

●仲介業者への委託（法第12条関係）

- 宿泊サービス提供契約を委託する場合は住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に対し、届出番号を通知すること

●標識の掲示（法第13条関係）

- 標識は、届出住宅の門扉、玄関（建物の正面の入り口）等の、公衆が認識しやすい位置に掲示すること

●都道府県知事等への定期報告（法第14条関係）

- 偶数月の15日までに前2月における次の事項を報告すること
「届出住宅に人を宿泊させた日数」
「宿泊者数」
「延べ宿泊者数」
「国籍別の宿泊者数の内訳」

第5 住宅宿泊管理業務の委託について

必要な場合 (①または②に該当する場合)

①届出住宅の**居室数**が、5を超える時(6部屋以上)

※居室とは宿泊者占有の部屋のことであり、宿泊室を含みます。

②届出住宅に人を宿泊させる間、**不在**となる時

不在の考え方

- 日常生活を営む上で通常行われる行為（日用品の買い物等）の一時的な不在は除く（一時的な不在は原則1時間とする）
- 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」として取り扱う
- 届出者が法人格の場合、家主同居型とは見れないため、「不在」として取り扱う
- 家主の家と届出住宅が隣接、同一敷地内、同一建物内であっても、届出住宅から発生する騒音その他事象による生活環境の悪化を認識できないことが明らかかな場合は「不在」として取り扱う

※不在に該当する場合は、住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託すること

住宅宿泊管理業務の委託について

- 住宅宿泊管理業務の委託が必要な場合は、国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に委託すること。
- 住宅宿泊管理業務を委託する場合、住宅宿泊管理業者が苦情を受けてから届出住宅に赴くまでの時間は、30分以内を目安とすること。
- 単一の住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務全てを委託すること。

※住宅宿泊管理業者については、島根県ホームページの住宅宿泊事業（民泊）のページから確認ができます。

第6 住宅宿泊事業について困ったときは

住宅宿泊事業の届出制度や住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録制度、制度の概要、各種手続き方法等の詳細は民泊ポータルサイトをご覧ください。

(※「民泊ポータルサイト」と検索してください。)

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>



困った時や不明点がある時は↓

民泊制度コールセンター TEL 0570-041-389

第7 関係法令・関係窓口について

○住宅宿泊事業を行う前に関係する法令窓口への確認を必ず行ってください。

□食品衛生法(食事の提供・食品の販売)、旅館業法 相談窓口

名称	TEL	地域
松江保健所	0852-23-1317	松江市、安来市
出雲保健所	0853-21-1185	出雲市
雲南保健所	0854-42-9645	雲南市、奥出雲町、飯南町
県央保健所	0854-84-9805	大田市、川本町、美郷町、邑南町
浜田保健所	0855-29-5557	浜田市、江津市
益田保健所	0856-31-9550	益田市、津和野町、吉賀町
隠岐保健所 (島前)	08514-7-8121	海士町、知夫村、西ノ島町
隠岐保健所 (島後)	08512-2-9719	隠岐の島町

□水質汚濁防止法、温泉法 相談窓口

名称	TEL	地域
松江市環境センター	0852-55-5274	松江市
松江保健所	0852-23-1318	安来市
出雲保健所	0853-21-1197	出雲市
雲南保健所	0854-42-9668	雲南市、奥出雲町、飯南町
県央保健所	0854-84-9809	大田市、川本町、美郷町、邑南町
浜田保健所	0855-29-5560	浜田市、江津市
益田保健所	0856-31-9554	益田市、津和野町、吉賀町
隠岐保健所	08512-2-9715	隠岐の島町、海士町、知夫村、西ノ島町

廃棄物処理法 (ごみ) について

下水道法について

※下水道法と廃棄物処理法 (ごみ) については、各市町村役場にお問い合わせください。

第8 届出の際の添付書類

法人

1. 定款又は寄付行為の写し
2. 登記事項証明書
3. 役員が、成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書
4. 役員が、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長の証明書
5. 住宅の登記事項証明書
6. 住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類
7. 住宅の図面（各設備【台所・浴室・便所・洗面設備】の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積、避難経路の表示場所、非常用照明器具やその他安全の措置の内容を記載）
8. 借入人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類
9. 転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類
10. 区分所有の建物の場合、規約の写し
11. 規約に住宅宿泊事業を営むこと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ことを証する書類
12. 管理受託契約の書面の写し
13. 欠格事由に該当しないことを誓約する書面
14. 消防法令適合通知書
15. 安全の手引きチェックリスト
16. 個人情報等の取扱いについての同意書
17. 周囲100m以内の住宅の位置図（手書き可）
18. 緊急連絡先届出書
19. 近隣住民への事前説明の実施記録

個人

1. 成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書
2. 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長の証明書
3. 未成年者で、その法定代理人が法人である場合は、その法定代理人の登記事項証明書
4. 欠格事由に該当しないことを誓約する書面
5. 住宅の登記事項証明書
6. 住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類
7. 「随時その所有者、借入人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類
8. 住宅の図面（各設備【台所・浴室・便所・洗面設備】の位置、間取り及び入口、階、居室・宿泊室・宿泊者の使用に供する部分の床面積、避難経路の表示場所、非常用照明器具やその他安全の措置の内容を記載）
9. 借入人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類
10. 転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類
11. 区分所有の建物の場合、規約の写し
12. 規約に住宅宿泊事業を営むこと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ことを証する書類
13. 管理委託する場合は管理受託契約の書面の写し
14. 消防法令適合通知書
15. 安全の手引きチェックリスト
16. 住民票（マイナンバーが記載されていないもの）
17. 個人情報等の取扱いについての同意書
18. 周囲100m以内の住宅の位置図（手書き可）
19. 緊急連絡先届出書
20. 近隣住民への事前説明の実施記録（管理業者へ委託する場合のみ）

第9 営業開始までの流れ

事前準備
関係法令確認
添付書類の準備

届出

システム、郵送
窓口提出

営業準備

届出番号受取り
標識の掲示

営業開始

1 要件等を確認する

- ・欠格事由（法第4条）に該当しないか
- ・届出しようとする施設は「住宅」に該当するか
- ・住宅は安全措置の基準を満たしているか
- ・民泊が禁止されていないか

2 関係法令について確認する

- ・消防法令について消防署に確認
- ・下水道、ゴミ等市町村のルールを確認
- ・水質汚濁防止法、温泉法、食品衛生法（各保健所、松江市環境センター）

3 周辺の住民の生活環境を悪化させないための配慮

- ・周辺住民に対し住宅宿泊事業を営む旨を事前に説明する（第2 周辺住民への事前説明に基づいて行ってください）

4 届出に必要な添付書類を準備する

- ・消防法令適合通知書（消防署）
- ・住宅の登記事項証明書（法務局）
- ・後見等登記事項証明書（法務局）
- ・身分証明書（市町村）
- ・住宅図面、マンション管理規約等

※官公署が証明する書類は、住宅宿泊事業届出前3月以内に発行されたものが有効です。

5 民泊制度運営システム（以下、システムと言う。）を利用し、届出を行う（現在準備中です）

※届出は郵送又は直接提出でお願いします

6 届出が受理される

7 届出番号を記載した標識を受け取る （窓口での受け取り又は郵送）

8 施設に標識を掲げる

玄関など公衆が認識しやすい位置に掲示

9 営業開始

（第4 住宅宿泊事業者の主な義務に基づき、事業を行う）

10 偶数月の15日までに、前2ヶ月の必要事項を報告する

11 届出事項に変更が生じる場合、廃業する場合は、届出を行う

- 住宅宿泊事業は一の「住宅」について、一つ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はできません。
- 180日を超えて住宅宿泊事業を行うと、旅館業法違反となります（6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金）。

第10 住宅宿泊事業にかかわる新規・変更・廃止の届出事項

届出書類	届出が必要な場合または内容
新規の届出	① 新たに住宅で住宅宿泊事業を行うとき
	② 事業者変更が生じるとき（個人→法人、法人→法人、相続等） ※住宅ごとに人を宿泊させる日数が継続することに留意すること
変更前（事前）	住宅宿泊管理業務の委託について、変更しようとするとき
変更届（事後） 右記の届出内容に変更があったときは、その日から30日以内に届け出て下さい。	① 届出者の商号、名称、氏名、住所又は連絡先を変更したとき
	② 法人である場合における、その役員の氏名を変更したとき
	③ 未成年である場合における、その法定代理人の氏名及び住所を変更したとき
	④ 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地
	⑤ 届出者が住宅宿泊管理者である場合の、住宅宿泊管理業の登録番号等を変更したとき
	⑥ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模を変更したとき
	⑦ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号を変更したとき
	⑧ 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸、その他届出事項を変更したとき
	⑨ 届出住宅の規模及び構造に関わる事項を変更したとき
	⑩ 住宅の不動産番号を変更したとき
廃止届 事業を廃止した場合は、30日以内に届け出て下さい。	① 住宅宿泊事業者である個人が死亡したとき
	② 住宅宿泊事業者である法人が合併により消滅したとき
	③ 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
	④ 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
	⑤ 住宅宿泊事業を廃止したとき

【必要書類】

（変更）届出事項変更届出書

法第三条第三項に規定される変更事項に係る書類
標識の記載事項に変更が生じる場合は再交付申請書

（廃止）廃業等届出書

第 1 1 法に基づく住宅宿泊事業者に関連する罰則

法条文	対象内容 (関連法律条文)	罰則
法第73条	<ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊事業の届出において虚偽の届出をした者(第3条第1項) 業務停止命令または業務廃止命令に違反した者(第16条第1項又は第2項) 	6月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金または併科
法第75条	<ul style="list-style-type: none"> 住宅管理業務の委託義務に違反し委託しなかった者(第11条第1項) 宿泊サービス提供契約の締結代理または媒介を住宅宿泊仲介業者または旅行業者以外に委託した者(第12条) 	50万円以下の罰金
法第76条	<ul style="list-style-type: none"> 届出の記載事項に変更が生じたにも関わらず届出をしなかった者または虚偽の届出をしたもの(法3条第4項) 宿泊者名簿について、備付けをしなかった者、必要事項の記載をしなかった者または提出の要求に応じなかった者(法8条第1項、第36条準用) 標識を掲示しなかった者(第13条) 宿泊日等の定期報告をしなかった者または虚偽の報告をした者(第14条) 業務改善命令に違反した者(第15条) 法に基づく報告の要求に応じず、もしくは虚偽の報告をした者(第17条第1項) 法に基づく検査を拒み、妨げ、もしくは忌避した者(第17条第1項) 法に基づく質問に対して答弁せず、もしくは虚偽の答弁をした者(第17条第1項) 	30万円以下の罰金
法第78条	<ul style="list-style-type: none"> 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人または人の業務に関し、法第72条から第76条までの違反行為をした行為者、その法人または人 	該当条文の罰則
法第79条	<ul style="list-style-type: none"> 廃業等届出書の提出事項に該当したにも関わらず届出をしなかった者または虚偽の届出をした者(第3条第6項) 	20万円以下の過料

※なお、次の場合は**旅館業法違反**として罰則の対象となることがあります

- ・法第3条第1項に基づく届出をしないで営業する(無届民泊)
- ・1年間で180日を超えて営業する
- ・法の「住宅」の定義に該当しなくなった施設において営業する