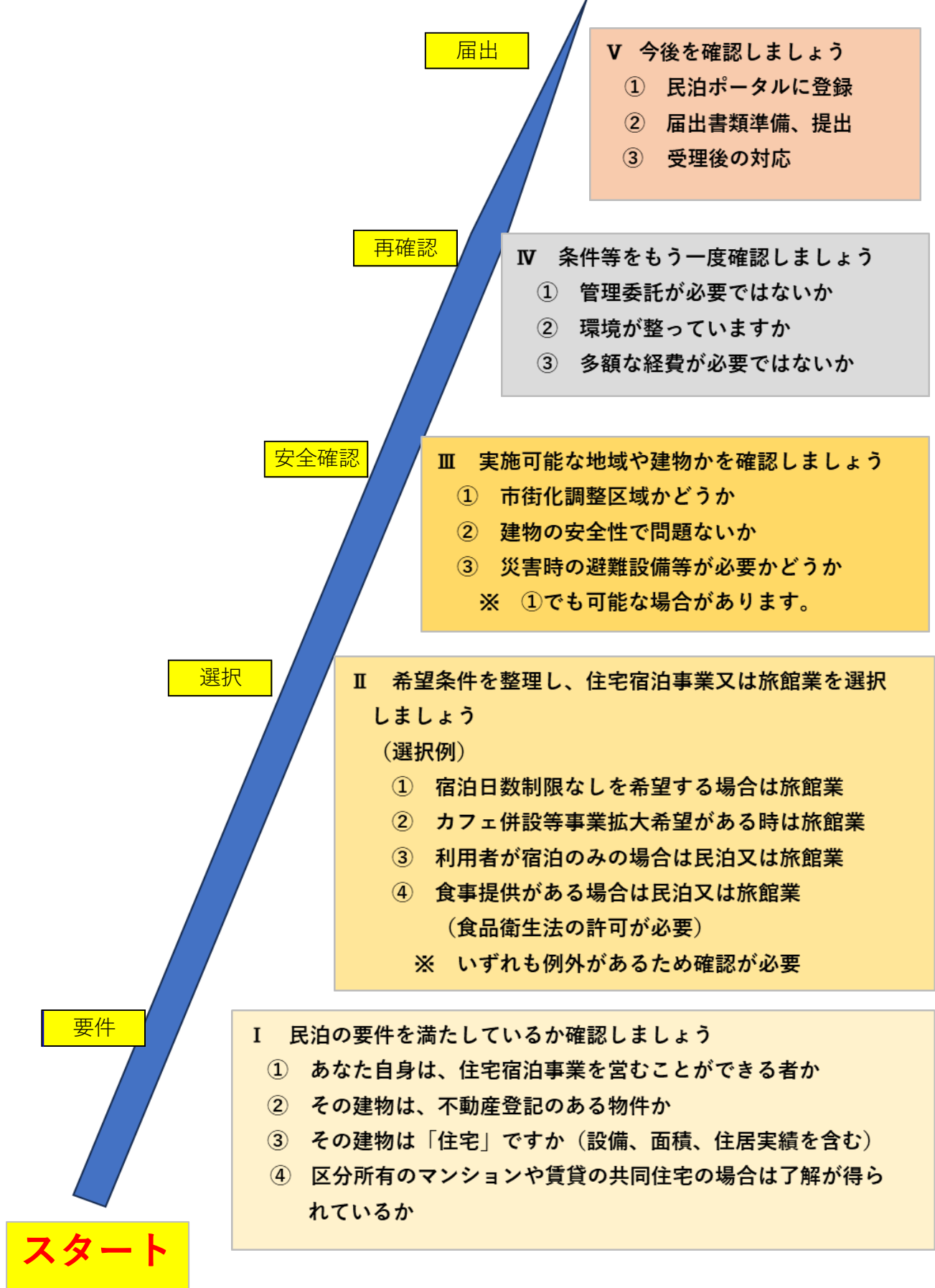


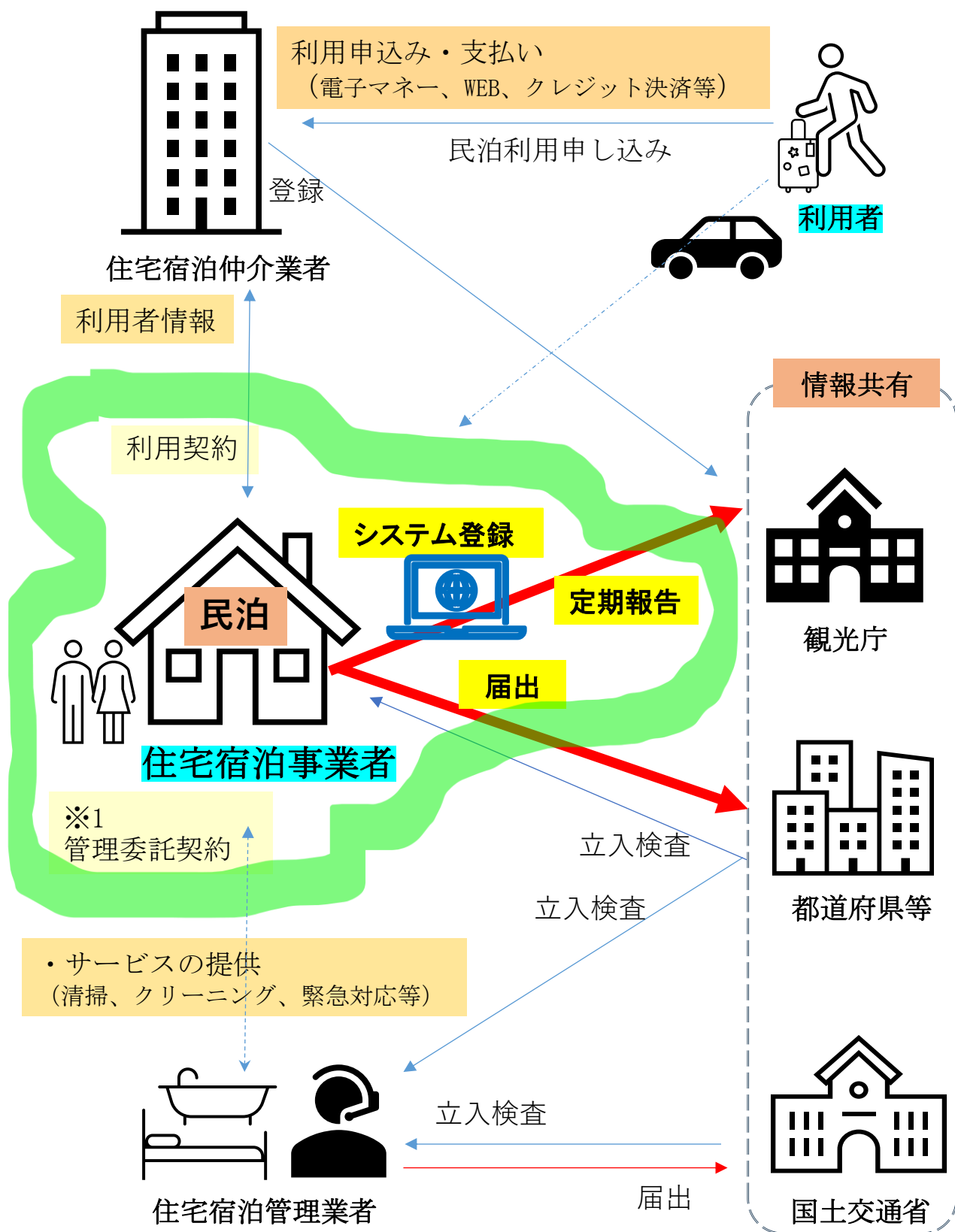
民泊を始めるにあたって

令和7年4月 広島県

◆ 民泊を始めるにあたって(事前検討)



住宅宿泊（民泊）事業者の関係図



※1 家主が不在の場合又は居室が5を超える場合は管理委託が必要。
(但し、住宅宿泊事業者が住宅管理事業者の登録者である場合を除く)

I 民泊について確認しましょう

①法務局に建物登記されている建物ですか

いいえ

はい

②建物は「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です。

- ・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

いいえ

はい

③区分所有のマンション又は賃貸の共同住宅の場合
次の問題点はありませんか

- ・自己所有のマンションの場合、管理規約で旅館や民泊などの事業への使用が制限又は禁止されている。
- ・賃貸の共同住宅の場合、家主が民泊使用を了解していない。
- ・近隣住民の理解や了解が得られていない。

いいえ

はい

④欠格事項等に該当しないこと

- ① 精神の機能の障害により住宅宿泊事業を的確に遂行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
- 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、その役員のうちに上記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

いいえ

対象外

Ⅱ 希望条件を整理し、民泊又は旅館を選択しましょう。

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

	旅館業法（簡易宿所営業）	住宅宿泊事業	
		家主居住型	家主不在型
許可・届出	許可	届出	
営業日数上限	制限なし	年間180日	
宿泊実績報告	不要	要 *2か月ごとに、宿泊日、国籍別の宿泊者等	
立地制限	都市計画法について市町等に確認	都市計画法について市町等に確認	
建物用途	旅館・ホテル	住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍	
賃貸物件	可	可 *承諾書要	
集合住宅の場合		制限あり *規約で禁止されている場合は届出不可	
必要設備	構造設備基準	設備要件（台所、浴室、便所、洗面設備）	
居室の床面積	延床面積33㎡以上 *一度に宿泊させる宿泊者数が10人未満の施設の場合は、3.3㎡に宿泊者数を乗じた面積以上	宿泊者一人当たり3.3㎡以上を確保	
居住要件	規定なし	① 現に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、賃貸人または転借人の居住の用に供されている家屋	
家主不在	規定なし	不可（一時的な不在を除く）	可
管理	規定なし	届出者が管理（宿泊室が5を超える場合は住宅宿泊管理者に委託）	住宅宿泊管理者に委託
消防法令	要適合（旅館業）	要適合（住宅宿泊事業）	
安全措置		建築担当課に要相談（*国土交通省「民泊の安全措置の手引き」）	
欠格事由	規定あり	規定あり	
宿泊者名簿	要	要	
許可証・標識		標識掲示義務あり	
水質汚濁防止法	要届出（市町等に確認）	適用なし	
苦情等の対応	事業者	届出者（管理委託する場合を除く）	住宅宿泊管理者
他事業の実施	規定なし	届出住宅内の届出エリアでは不可 *トイレ等共用不可	
専用システム	—	民泊制度運営システム	
手数料	有	—	
管轄部署	各市町旅館業担当課	広島県庁 食品生活衛生課	

旅館業の許可取得

又は

住宅宿泊事業の届出

Ⅲ 地域や建物の確認をしましょう

【地域】

○ 市街化調整区域について

- ・都市計画法により建物の利用や用途が厳しく制限されます。
市町の関係機関若しくは県（府中市、大竹市、安芸郡のみ対象）の関係機関に確認しましょう。

【宿泊者の安全確保について】

○ 安全措置（国土交通省令）

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※1 宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外	家主同居※1で 宿泊室の床面積が50㎡以下	左記以外
非常用照明器具の設置 （第一）	×	○	×	○
防火の区画等の設置 （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）	○※2		×	

○：適用あり（原則措置が必要） ×：適用なし（特段の措置不要）

※1 届出住宅に住宅宿泊事業者が居住しており、不在とならない場合

※2 宿泊者の使用に供する部分等の床面積や階段が一定以下である届出住宅の場合は不要

- ・届出住宅の規模によって、安全措置の内容が異なります。
- ・詳しくは、広島県のホームページ内の「民泊の安全措置の手引き」を十分確認するとともに、事前に県、市町（建築担当課）で確認してください。

○ 消防法令との関係

- ・建物所在地の消防署で消防法令に適合するか確認します。

○ 相談先について

- ・市街化調整区域や安全措置の相談先は、民泊申請場所によって異なる場合があります。具体的には、下記までご相談ください。

082-513-4389

食品生活衛生課生活衛生グループ

Ⅳ 条件を整理し検討しましょう

管理委託

○ 次のいずれかの場合は、住宅宿泊管理事業者への委託が必要です。

1 申請者が個人の場合

① 届出住宅の居室の数が5を超える場合

② 届出住宅に人を宿泊させる間不在（注1）となる場合（注2）

（注1）日常生活を営むため1時間程度の外出を除く

（注2）届出住宅と自己の生活の本処とが違う場合で、騒音などの音が正しく認識できない場合は不在となります。

2 申請者が法人の場合

環境

○ 民泊を行う環境が整っていますか。

① 住宅の要件が整っていますか。（Ⅰを再度確認）

② 地域や建物条件に制限はありませんか。
（Ⅲを再度確認）

③ 近隣の住民への説明や理解は得られていますか。

④ 飲用水は安全確認がされていますか。（井戸水等）

⑤ 利用者ニーズの変更に伴い今後サービス変更はありませんか。

法的制限がある場合は、事前に検討が必要です。

- ・ 宿泊階や居室の変更、宿泊面積の変更等
- ・ 食事なし → 食事の提供
- ・ 民泊 → 民泊兼カフェなど

経費

○ 必要な経費を考えてみましょう。

1 安全確保に必要な場合の経費（Ⅲを再度確認）

① 非常用照明器具

② 防災の区画等

③ 自動火災報知設備やスプリンクラー

2 事前準備に必要な経費

① 広報（ホームページの開設）

② 仲介業者との委託契約

3 日常業務に必要な経費

① 清掃（宿泊室、お風呂、トイレなど）

② クリーニング（ベッドカバー、タオル）

③ 光熱水費

4 その他

① 事業用ごみの搬出（民泊は事業ゴミです）

② 外国人向けパンフレット

V 営業開始までの流れ

1 構想確認

- ・住宅図面を準備
寸法や面積、部屋割（色分け）を記入
- ※ 必要に応じて、県担当課（食品生活生成課）に提出し可能性を確認

2 事前準備

関係法令確認
添付書類の準備

- ①要件等を確認する。
 - ・届出しようとする施設は「住宅」に該当するか。（Ⅰ）
 - ・欠格事由（法第4条）に該当しないか。（Ⅰ）
 - ・民泊が禁止されていないか。（Ⅲ）
 - ・住宅宿泊管理業務の委託が必要か。（Ⅳ）
- ②関係法令について確認する。（照会機関）
 - ・市街化調整区域でないか確認（市町、県建築事務所又は都市境整備課）
 - ・住宅は安全措置の基準を満たしているか。（Ⅲ）
 - ・消防法令についての確認（消防署）
 - ・ゴミ等市町のルールを確認（市町）
 - ・温泉法、食品衛生法（保健所）
- ③届出に必要な添付書類を準備する。（参考2）
 - ・消防法令適合通知書（消防署）
 - ・住宅図面
 - ・住宅の登記事項証明書（法務局）
 - ・身分証明書（市町村）等
- ④周辺の住民の生活環境を悪化させないための配慮をする。
※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ことを推奨します。

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

3 届出

システムを利用

- ⑤民泊制度運営システムを利用し、届出を行う。
※届出は、原則としてシステムを利用して行うこととしています。
（事情により民泊制度運営システムが利用できない場合は、県へ書面で提出も可能です。）

4 営業準備

届出番号の受取
標識の掲示

- ⑥届出が受理されると、システムから届出番号が届く。
※民泊の住所地を県HPに掲載します。
- ⑦届出番号を記載した標識を受取る。
※郵便でお送りします。
- 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してください。

5 営業開始

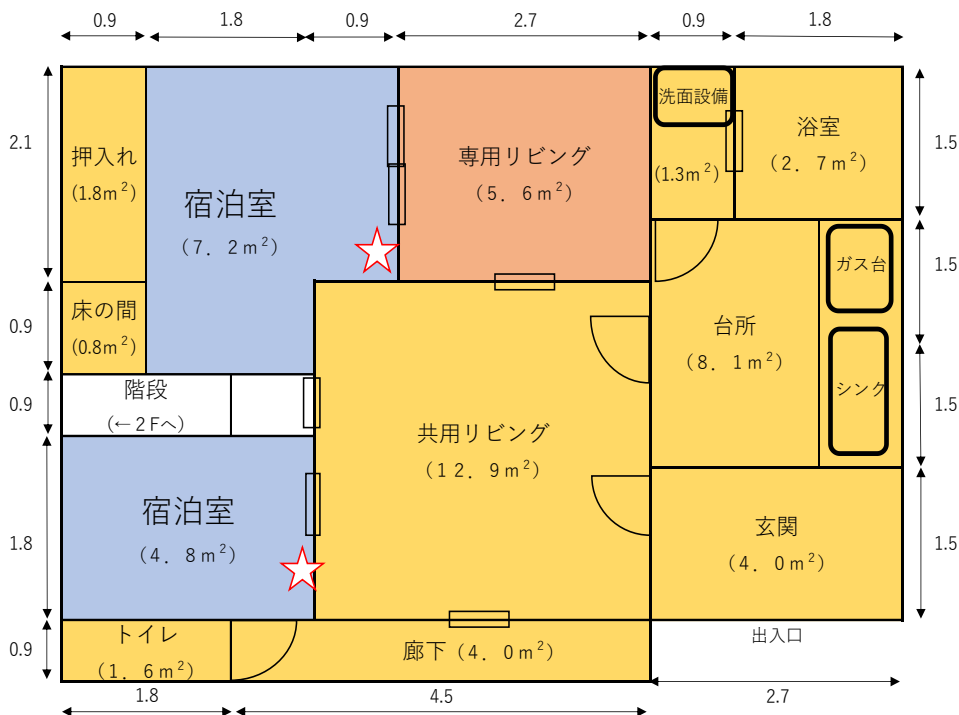
- ⑨営業を開始する。
※人を宿泊させる日数は年間180日以内にしてください。
- ⑩偶数月の15日までに、前2ヶ月の営業日数等をシステムで報告する。
- ⑪届出事項に変更が生じる場合、廃業する場合は、システムで届出を行うこと。

【参考1】 図面の記載例

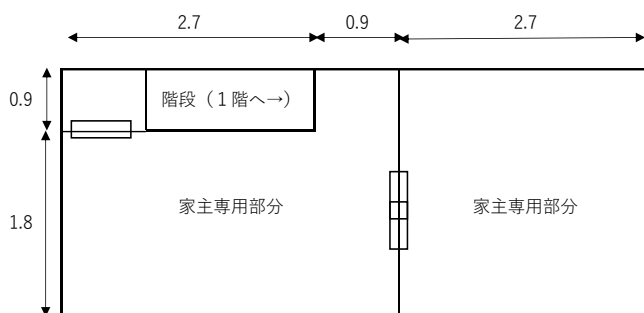
家主が不在とならず、かつ宿泊室の合計床面積が50㎡以下の場合の例です。

- ・居室の床面積は、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。
- ・面積は小数点以下2位まで記載し、それ以下は切り捨てること。

【1階図面】



【2階図面】



☆は避難経路表示場所

- ①色分け等により分かりやすく記載してください。
- ②手書きでも可能ですが、寸法を必ず記入してください。

【図面記入事項】

- ☐ 台所
- ☐ 浴室（シャワー室）
- ☐ トイレ
- ☐ 洗面設備
- ☐ 玄関、扉、窓
- ☐ 階段、階数
- ☐ 居室の床面積
- ☐ 宿泊室の床面積
- ☐ 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（図面の☆部分）
- ☐ 安全措置の内容（必要な場合に限る。）

●居室の面積（ と の部分）

- ・居室の床面積は、宿泊者1人あたり3.3㎡以上確保すること。
- ・宿泊者のみが使用する（家主は使用しない）面積
- ・家主も使用する台所、浴室、トイレ、洗面所、廊下のほか押入れや床の間は含まない。

$$4.8 + 7.2 + 5.6 = 17.6 \text{ ㎡}$$

●宿泊室の面積（ の部分）

- ・宿泊者が就寝する部屋の面積（押入れや床の間は含まない。）

$$4.8 + 7.2 = 12.0 \text{ ㎡}$$

●宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く）の面積（ と の部分）

- ・宿泊者と家主が使用する部分の面積で、宿泊室の面積を除いた面積
- ・台所、浴室、トイレ、洗面所のほか押入れや床の間、廊下を含む。

$$42.8 \text{ ㎡}$$

【参考2】 届出の際の添付書類

法人	① 定款又は寄付行為 ② 法人の登記事項証明書 ③ 役員が、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（身分証明書） ④ 住宅の登記事項証明書 ⑤ 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 ⑥ 「随時その所有者、賃借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 ⑦ 住宅の図面（各設備の位置、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等） ⑧ 賃借人の場合、賃貸人が住宅宿泊事業への利用を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住宅宿泊事業への利用を承諾したことを証する書類 ⑩ 区分所有の建物の場合、専有部分の用途に関する規約の写し 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 住宅宿泊管理業者に委託する場合は、管理業者の情報の記載がある委託契約書の写し 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 代表者の確認書類（免許証又はマイナンバーカードの写真画面等）
個人	① 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（身分証明書） ② 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 ③ 欠格事由に該当しないことを誓約する書面 ④ 住宅の登記事項証明書 ⑤ 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 ⑥ 「随時その所有者、賃借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 ⑦ 住宅の図面（各設備の位置、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） ⑧ 賃借人の場合、賃貸人が住宅宿泊事業への利用を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住宅宿泊事業への利用を承諾したことを証する書類 ⑩ 区分所有の建物の場合、専有部分の用途に関する規約の写し 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 住宅宿泊管理業者に委託する場合は、管理業者の情報の記載がある委託契約書の写し ⑬ 消防法令適合通知書 ⑭ 届出者の確認書類（免許証又はマイナンバーの写真画面等）