

住宅宿泊事業法届出の手引き

高槻市

令和8年4月

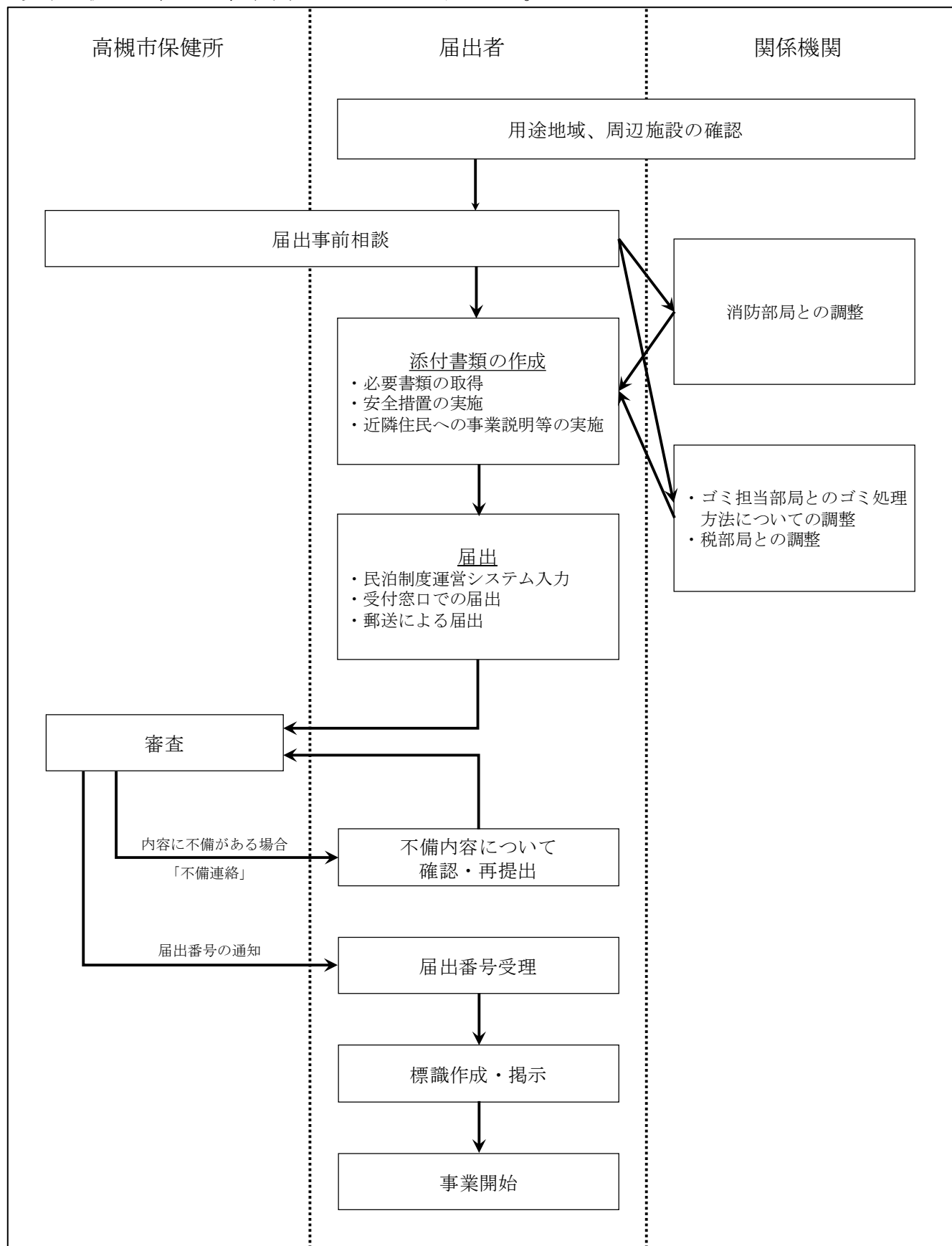
はじめに

この手引書は住宅宿泊事業法に基づく各種届出に関する留意事項等を示したものです。各種届出に際しては住宅宿泊事業法、同法施行令、同法施行規則、同法施行要領、民泊の安全措置の手引き、高槻市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例、高槻市住宅宿泊事業ガイドライン（以下「法令等」という。）を遵守した上で、当手引書を参考にさせていただきますようお願いいたします。

なお、この手引書中の用語は、特に断りのない限り法令に基づくものとします。

届出の流れ

以下の流れに従って、届出をおこなってください。



※ スムーズに届出が受理されるために、届出に先立って事前相談をしてください。また、それと同時に消防等の関係機関への相談も進めていただくほうが、円滑に事業実施にすすむことができます。

届出方法について

以下のいずれかにより届出してください。

なお、郵送費等の経費は届出者の負担になります。

ただし、届出内容に不備がある場合は受理することができませんので、ご注意ください。

- ① 民泊制度運営システムを介した、電子媒体での届出
(本人確認のため、身分証明書等の写しをアップロードする必要があります。)
- ② 次の a.又は b.の方法による、本人からの紙媒体での届出(郵送も可能)
 - a. 民泊制度運営システムに入力の上、保存した内容を印刷し、紙媒体を提出する。
 - b. 手書きし、提出する。

【注意】

住宅宿泊事業を開始するには、原則「民泊制度運営システム」による所定の手続きが必要です。
システムの操作方法の確認やログインは、民泊制度ポータルサイトから行ってください。



<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

なお、行政書士等の代理人が手続きを行う場合は、委任状等が必要です。

届出の添付書類について

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、英語の場合、日本語による翻訳文を添付してください。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してください。

法人	個人	必要な書類 (○：必要 △：必要な場合がある -：不要)	
○	○	届出書	①
○	-	定款又は寄付行為	②
○	-	法人の登記事項証明書	③
○	○	届出者（法人にあっては役員）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の長の証明書	④
-	△	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あって、その法定代理人が法人である場合においては、その法定代理人の登記事項証明書	⑤
○	○	欠格事項に該当しないことを誓約する書面	⑥
○	○	住宅の登記事項証明書	⑦
△	△	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、入居者の募集の広告及び入居者の募集が行われていることを証する書類	⑧
△	△	住宅が随時その所有者、賃貸人（賃借人の親族が賃貸人である場合を含む。）又は転貸人（転借人の親族が転貸人である場合を含む。）の居住の用に供されている家屋に該当する場合、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ことを証する書類	⑨
○	○	次に掲げる事項を明示した住宅の図面 ア 台所、浴室、便所及び洗面設備の位置 イ 住宅の間取り及び出入口 ウ 各階の別 エ 居室、宿泊室及び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 オ 安全確保の措置状況 カ 安全措置に関するチェックリスト（別添1）	⑩
△	△	届出者が賃借人又は転借人である場合、賃貸人及び転貸人が住宅宿泊事業の用に供することを目的とした賃借物又は転借物の転貸を承諾したことを証する書面	⑪
△	△	住宅がある建物が2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場合には、専有部分の用途に関する規約の写し。なお、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は、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	⑫
△	△	住宅宿泊管理業者に委託する場合、管理受託契約の締結時に交付された書面の写し	⑬
○	○	消防法令適合通知書（原本照合後、写しを提出。）	⑭
○	○	周辺住民説明の実施内容を記した書類	⑮

※ 各添付書類における注意事項

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 カ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します。（写し等は不可です。）

②について

商号、事業目的、役員数、任期及び主たる営業所又は事務所の所在地が登記事項証明書の内容と一致しているものであって、現在効力を有するものとします。

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、商号、事業目的、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を提出してください。

③について

「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します。

④について

「役員」とは、次に掲げる者をいいます。

- (ア) 株式会社においては、取締役、執行役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）及び監査役
- (イ) 合名会社、合資会社及び合同会社においては、定款をもって業務を執行する社員を定めた場合は、当該社員。その他の場合は総社員
- (ウ) 財団法人及び社団法人においては、理事及び監事
- (エ) 特殊法人等においては、総裁、理事長、副総裁、副理事長、専務理事、理事、監事等法令により役員として定められている者

届出者（法人にあっては役員）が外国籍の場合は、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じるもので、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者と同様に取り扱われている者に該当しない旨を証明する書類とします。

当該書類が存在しない場合は、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者であることを公証人又は公的機関等が証明した書類を提出してください。

⑥について

法人は別添2参考様式A、個人は別添2参考様式Bを用いるほか、法に規定する欠格事由に該当しない旨を記載した書面であって記名があるものとします。

⑦について

登記されていない家屋では届出はできません。

ただし、届出住宅の所有者及び不動産番号が確認できる限りにおいて、未登記の増築部分が届出住宅に含まれている場合については届出することができます。

また、登記しているにもかかわらず、特段の事情により、不動産番号が付与されていない場合、不動産番号の欄に登記事項の標題部欄に記載されている地番と家屋番号を転記することで届出が可能です。

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りますが、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

承諾していることが確認できる場合においては（承諾書必要）、届出を行うことができます。

その他、必要に応じて「高槻市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」による実施区域を確認等するため届出住宅が存する土地の登記事項証明書を求める場合があります。

⑧について

例えば、広告紙面の写し、賃貸不動産情報サイトの掲載情報の写し、募集広告の写し、募集の写真等を指します。

⑨について

例えば、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、届出住宅と自宅の間の公共交通機関の往復の領収書の写し、高速道路の領収書の写し等を指します。

⑩について

届出住宅の安全の確保について、事業開始までに必要な措置を講じ、その措置状況についてチェックリスト*を添付してください。なお、「住宅の図面」は、必要事項が明確に記載されていれば、手書きの図面でも差支えありません。

※チェックリストは、国土交通省住宅局建築指導課が示している「民泊の安全措置の手引き」を確認したうえで別添1「住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト」にチェックの上、添付してください。

⑪について

当該建物が届出者と他の者との共同所有の場合、共同所有者からの承諾は届出事項とはしていませんが、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す。

⑫について

当該建物の管理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ことを確認してください。

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は、「管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会・理事会等で決議されていない旨」を確認した誓約書（別添2参考様式C）を添付してください。

この書面には、管理組合に報告した内容（日時、氏名、報告事項、確認事項）を記載するか又は、法成立以降の総会及び理事会の議事録、その他のもので「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明する書類を添付してください。

※この場合における「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」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とします。

⑬について

住宅宿泊管理業務の全部を契約により委託し、その住宅宿泊管理業者に対し、あらかじめ、届出書及び添付書の内容を通知し、本法第34条の規定により交付された書面の写しを添付して

ください。

ただし、以下の全てに該当する場合は、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊事業者が自ら行うことができますので本書類の添付は不要です。

- ア 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5以下であるとき
- イ 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、同一の建築物内若しくは敷地内にあるとき又は隣接しているとき。ただし、届出住宅から発生する騒音その他の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を除く。

⑭について

届出住宅が消防法令に適合していることを担保し、住宅宿泊事業の適正な運営を確保する目的から、消防法令適合通知書（消防法その他の消防に係る関係法令に適合していることを証する書面）を添付してください。

⑮について

周辺住民に事前に事業実施の説明・周知を実施し、その内容（「高槻市住宅宿泊事業ガイドライン」参照）等を記したものを添付してください。

（添付書類例）

- ・説明した範囲の地図（住宅地図等の中で説明した建物に色づけしてください）
- ・実際に説明等で使用した文書等

変更・廃業等届出

届け出た内容に変更等が生じた場合は、その旨を届け出てください。

(1) 新規の届出が必要な場合

以下の場合、あらかじめ、新たに事業を営む旨を届け出てください。

- ① 届出者（住宅宿泊事業者）の変更（相続含む）
人を宿泊させる日数が継続されることに留意してください。
- ② 届出住宅の所在地の変更

(2) 事前の変更届

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は、あらかじめ、届け出てください。

(3) 事後の変更届

以下の届出事項に変更があったときは、その日から30日以内に届け出てください。

- ① 商号、名称、氏名、住所又は連絡先
- ② 法人である場合における、その役員の氏名
- 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
- 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
- ⑥ 届出住宅の家屋の別、住宅の規模（居室数、居室等の面積）
- ⑦ 営業所又は事務所の名称、所在地及び電話番号
- ⑧ 家主居住・不在型の区分、賃借、転貸、その他の届出事項

※ 令和8年3月31日以前に大阪府知事に届出を行った住宅宿泊事業については、変更の内容によって、「高槻市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」による実施区域及び実施期間の制限等が適用されることに留意してください。

(4) 廃業等の届出

事業を廃止した場合は、30日以内に届け出てください。

その他の留意事項

適正な事業実施を計画するに当たって、事業を営もうとする者は、以下の事項に留意してください。

(1) 周辺住民等への事前説明

周辺住民等に対し、個別訪問、説明会開催等、対面で説明することが望ましいですが、それが難しい場合は、書面でのポスティング等による説明資料の配布を行い、事業に関する説明を事前に行ってください（「高槻市住宅宿泊事業ガイドライン」を参考にしてください）。

(2) その他

住宅宿泊事業を営む旨の届出を行うにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）に加入することが望ましいです。

高槻市長への定期報告

届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の15日までに、それぞれの月の前2ヶ月における人を宿泊させた日数等について、原則、民泊制度運営システムを利用して報告してください。民泊制度運営システムの利用が困難な場合に限り、別添3参考様式「住宅宿泊事業に係る定期報告様式」により報告してください。なお、宿泊させた日数が0日の場合でも報告が必要です。

届出先・問い合わせ先

住宅宿泊事業実施に関する事前相談、各種届出窓口は以下のとおりです。

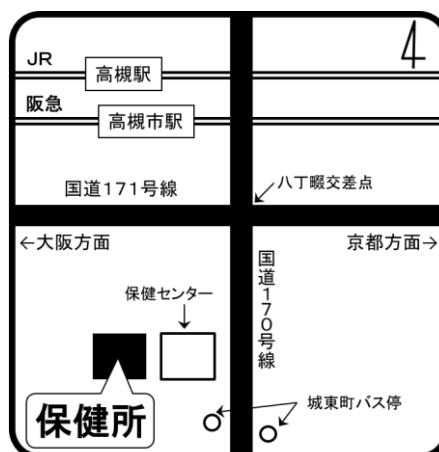
【届出先】

高槻市保健所 保健衛生課
環境検査チーム

〒569-0052

高槻市城東町5番7号

TEL：072-661-9331



【その他の窓口】

民泊制度コールセンター

電話番号	0570-041-389（ヨイミンパク） ※全国共通ナビダイヤル（通話料は発信者負担）
対応言語	日本語のみ
受付日及び時間	土・日・祝日を除く平日 9:00～17:00
問合せ受付内容	① 住宅宿泊事業に関する制度の内容や届出方法、民泊制度運営システムの操作方法等 ② 住宅宿泊事業に関する苦情相談

民泊制度ポータルサイト

URL	https://www.mlit.go.jp/kankoch/minpaku/ ※「民泊制度」「民泊ポータル」などで検索できます
主な掲載情報	<ul style="list-style-type: none"> ・民泊の基礎知識（住宅宿泊事業法・旅館業法・特区民泊の概要等） ・住宅宿泊事業・管理業・仲介業の届出・申請方法 ・地方自治体の窓口の照会・条例の制定状況等 ・民泊制度コールセンターの案内 ・関係法令集 ・よくある質問・回答 ・関連リンク集 ・住宅宿泊管理業者、住宅宿泊仲介業者の登録簿

受付番号

※									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

届出者が住宅宿泊管理業者である場合にのみ記入すること

◎ 住宅宿泊管理業に関する事項 (住宅宿泊管理業者である場合)

確認欄

登録年月日		-		年		月		日
登録番号								

※

◎ 住宅に関する事項

郵便番号	5	6	9	-	0	0	6	7				
所在地	大	阪	府	高	槻	市	桃	園	町	2	-	1
不動産番号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
第2条各号に掲げる家屋の別	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>							
	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							
住宅の建て方	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅		<input type="checkbox"/> 長屋		<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input type="checkbox"/> 寄宿舎					
居室	37.84m ²											
住宅の規模		宿泊室	宿泊者の使用に供する部分 (宿泊室を除く)	合計								
	1階	13.60m ²	37.24m ²	50.84m ²								
	2階	0m ²	38.40m ²	38.40m ²								
	階	m ²	m ²	m ²								
合計	13.60m ²	75.64m ²	89.24m ²									

宿泊者の占有する部分の内寸面積を記載すること

確認欄

※

◎ 営業所又は事務所に関する事項 (営業所又は事務所を設ける場合)

宿泊者利用部分の壁芯面積を記載すること

営業所又は事務所の名称								
郵便番号		-						
所在地								
電話番号								

確認欄

※

営業所又は事務所の名称								
郵便番号		-						
所在地								
電話番号								

確認欄

※

営業所又は事務所の名称								
郵便番号		-						
所在地								
電話番号								

確認欄

※

住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

別添 1

届出住宅の条件等	建て方について	規模等について	A-1	A-2	B-1	B-2
	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	<input type="checkbox"/>			
	2) 上記以外			<input type="checkbox"/>		
B) 共同住宅、寄宿舍	1) 家主同居※1で宿泊室の床面積が50㎡以下				<input type="checkbox"/>	
	2) 上記以外					<input type="checkbox"/>
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置(①~⑦)をチェック						
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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>
		上記以外の場合で、届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である	<input type="checkbox"/>	<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不燃化されている	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>	<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、 縦穴部分と縦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"/>	<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"/>	<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

様式A（国・厚規則第四条第四項第一号ワ関係）

（A4）

誓 約 書

（法人用）

届出者及び届出者の役員は、住宅宿泊事業法第4条第2号から第4号まで、第7号及び第8号のいずれにも該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

商号又は名称
代表者の氏名

殿

誓 約 書

(個人用)

届出者、法定代理人及び法定代理人の役員は、住宅宿泊事業法第4条第1号から第6号まで及び第8号のいずれにも該当しない者であることを誓約します。

年 月 日

氏 名
〔 法定代理人
商号又は名称
氏 名
(法人である場合においては、代表者の氏名) 〕

殿

誓 約 書

届出者は、管理組合に住宅宿泊事業の実施を報告し、下記のとおり届出時点で住宅宿泊事業を禁止する管理組合の意思がないことを確認しました。

年 月 日

殿

商号又は名称

氏 名

(法人である場合においては、代表者の氏名)

管理組合に報告した日		年 月 日
管理組合	管理組合名	
	役職	
	氏名	
	連絡先	(- -)
当該マンションにおける住宅宿泊事業に関する決議		1. 無 2. 有
		【2. 有】の場合はその決議の内容

- ① 「当該マンションにおける住宅宿泊事業に関する決議」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- ② 報告する相手方は管理組合の役員であること（理事長等）。
- ③ 管理組合の連絡先は、管理組合が管理業務を委託している管理会社でも可とする。

住宅宿泊事業に係る定期報告

年 月 日

(宛先)高槻市長

住宅宿泊事業法第14条に基づく、前二月の届出住宅に人を宿泊させた日数等について、次のとおり報告します。

事業者名						
届出番号	第M					号
定期報告の期間 (○を入れてください。)	4~5月	6~7月	8~9月	10~11月	12~1月	2~3月

宿泊日選択 ※宿泊実績のある日に ○ を入れてください。

月

1日	2日	3日	4日	5日	6日	7日	8日	9日	10日	
11日	12日	13日	14日	15日	16日	17日	18日	19日	20日	
21日	22日	23日	24日	25日	26日	27日	28日	29日	30日	31日

月

1日	2日	3日	4日	5日	6日	7日	8日	9日	10日	
11日	12日	13日	14日	15日	16日	17日	18日	19日	20日	
21日	22日	23日	24日	25日	26日	27日	28日	29日	30日	31日

国籍別宿泊者数内訳

日本	韓国	台湾	香港	中国
人	人	人	人	人
タイ	シンガポール	マレーシア	インドネシア	フィリピン
人	人	人	人	人
ベトナム	インド	英国	ドイツ	フランス
人	人	人	人	人
イタリア	スペイン	ロシア	米国	カナダ
人	人	人	人	人
オーストラリア	その他			
人	人			

宿泊日数	宿泊者数	延べ人数
日	人	人