住宅宿泊管理業者とは？基本概要と法的位置づけ

住宅宿泊事業法による定義

住宅宿泊管理業者とは、住宅宿泊事業法第2条第4項に基づき、住宅宿泊管理業務を行う者として国土交通大臣の登録を受けた法人または個人のことです。**住宅宿泊事業者（民泊ホスト）から委託を受けて、宿泊者の安全確保や近隣住民とのトラブル防止などの管理業務を代行**します。

家主不在型民泊での委託義務

住宅宿泊事業法第11条により、**家主不在型**の民泊において住宅宿泊事業を営む場合、**住宅宿泊管理業者に管理業務を委託することが法的に義務付けられています**。家主不在型とは、住宅宿泊事業者が届出住宅に居住しておらず、かつ、届出住宅に常駐していない形態を指します。

住宅宿泊事業者・管理業者・仲介業者の関係性

住宅宿泊事業法では、以下の3つの事業者が定義されています：

- **住宅宿泊事業者**：民泊を運営する事業者（ホスト）
- **住宅宿泊管理業者**：ホストに委託され管理業務を行う事業者
- **住宅宿泊仲介業者**：予約サイトを運営する事業者（Airbnbなど）

これらの事業者が連携することで、適法かつ安全な民泊運営が実現されます。

住宅宿泊管理業者が行う具体的な業務内容

住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業法に基づき、事業者が行うべき以下の業務を適正に行う必要があります。

事業者が行う業務（法第５条～第１０条）

宿泊者対応業務（チェックイン・本人確認・名簿作成）

- チェックイン・チェックアウト時の対面またはICT機器による宿泊者との面談
- 本人確認書類（パスポート、運転免許証等）による宿泊者の身元確認
- 宿泊者名簿の作成・保存（3年間の保存義務）
- 鍵の受け渡しと入室・退室の管理

清掃・衛生管理業務（宿泊者の衛生確保）

- 宿泊者の利用前後における客室の清掃
- 寝具・タオル類の交換と洗濯
- アメニティ・消耗品の補充
- 各居室の床面積に応じた宿泊者数の制限の徹底

設備・安全管理業務（宿泊者の安全確保）

- 電気・ガス・水道等の設備の点検・維持保全
- 非常用照明器具の設置・作動確認
- 避難経路の確保と案内の設置
- 設備故障時の修理・交換対応
- 必要な安全器具の設置及び維持保全

苦情・トラブル対応業務（苦情等への対応）

- 近隣住民からの苦情への対応（原則30分以内、最大60分以内での現地対応）
- 騒音問題等のトラブル解決
- 24時間の緊急連絡体制の確保

- 緊急時の関係機関への通報

外国人観光旅客への対応

- 多言語でのゲスト対応
- 外国語による案内表示の作成・設置
- 外国人観光旅客の快適性・利便性の確保

周辺地域への配慮

- 周辺地域の生活環境への悪影響防止に関する事項の説明
- 届出住宅固有の配慮事項・注意事項の宿泊者への説明

住宅宿泊事業法　第２節　業務

住宅宿泊管理業者の業務

住宅宿泊管理業者は、事業者からの委託を受けてする上記業務のほかに、管理業者に対し求められる以下の業務を適切に行うことが求められます。

契約書面の交付義務

- 締結前書面の交付：管理受託契約締結前の重要事項説明書の交付
  - 業者の登録情報、業務内容・実施方法、報酬体系
  - 再委託に関する事項、責任・免責事項、契約期間・更新・解除条件
- 締結時書面の交付：契約締結時の契約書交付

従業者証明書の携帯義務

- 従業者（再委託先を含む）への従業者証明書の携帯義務付け
- 従業者の氏名、勤務先、業者の登録番号等の記載

帳簿の備付け・保存義務

- 営業所・事務所ごとの業務帳簿の備付け
- 管理受託契約ごとの詳細記録（契約日、業務内容、報酬額等）
- 各事業年度末での帳簿閉鎖と5年間の保存義務

標識の掲示義務

- 営業所・事務所への登録業者である旨の標識掲示
- 公衆の見やすい場所への国土交通省令指定様式での掲示

定期報告義務

- 住宅宿泊事業者への報告：事業年度終了後・契約期間満了後の業務報告
  - 管理業務の実施状況、届出住宅の維持保全状況
  - 周辺住民からの苦情発生状況

広告・勧誘に関する規制遵守

- 誇大広告の禁止：責任範囲、報酬、契約解除に関する虚偽・誇大表示の禁止
- 不当勧誘の禁止：迷惑時間帯での勧誘禁止、執拗な勧誘禁止
- 適切な管理体制を確保できない場合の契約締結禁止

再委託に関する制限

- 住宅宿泊管理業務の**全部再委託の禁止**
- 一部再委託は事業者の承諾を得た場合のみ可能
- 再委託先の指導監督責任

住宅宿泊管理業に関する罰則

対象者	罰則
・登録をせずに住宅宿泊管理業を営んだ者 ・不正の手段により登録を受けた者 ・自分の名義をもって他人に住宅宿泊管理業を営ませた者	１年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金、又はこれの併科
・業務停止命令に違反した者	６月以下の懲役若しくは50万円以下の罰金、又はこれの併科
・変更の届出をしていない者又は虚偽の変更の届出をした者 ・宿泊者名簿の備付け義務、標識の掲示義務及び証明書携帯義務に違反した者 ・業務改善命令に違反した者 ・報告徴収に応じない者又は虚偽の報告をした者 ・立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者 ・質問に対して答弁しない者又は虚偽の答弁をした者 ・誇大広告をした者 ・不当な勧誘を行った者 ・帳簿の備え付け義務に違反した者、虚偽の記載をした者又は帳簿を保存しなかった者	30万円以下の罰金
・事業廃止の届出をしていない者又は虚偽の事業廃止の届出をした者	20万円以下の過料

出典：https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/acting/attention.html｜民泊ポータル

住宅宿泊管理業者になるための資格要件【2025年改正対応】

個人申請の場合の4つの要件

個人が住宅宿泊管理業者として登録するには、以下のいずれかの要件を満たす必要があります：

1. **宅地建物取引士**の登録を受けていること
2. **管理業務主任者**の登録を受けていること
3. **賃貸住宅管理業**に関する登録証明事業による証明を受けていること
4. **住宅の取引または管理に関する実務経験**を2年以上有すること
5. **登録実務講習**を修了していること

住宅を管理するという趣旨から、宅建士や住宅の管理業務に関する有資格者が管理業者として登録できるようになっています。

法人申請の場合の要件

法人が登録する場合は、**代表者または役員のうち1名以上**が上記の個人要件のいずれかを満たすか、または以下の条件のいずれかを満たす必要があります：

- 住宅の取引又は管理に関する２年以上の事業経歴が記載された事業経歴書
- 宅地建物取引業者の免許を受けていること
- マンション管理業者の登録を受けていること
- 賃貸住宅管理業者の登録を受けていること
- 上記要件を満たす従業者を有すること

2023年新設の登録実務講習制度

2023年4月から、上記の資格要件を満たさない方でも**登録実務講習**を修了することで登録が可能になりました。この制度により、住宅宿泊管理業者への参入がより容易になっています。

登録拒否事由一覧

以下に該当する場合は登録が拒否されます：

- 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 禁錮以上の刑に処せられた者（執行終了から5年を経過していない場合）
- 住宅宿泊事業法等に違反し、罰金刑を受けた者（執行終了から5年を経過していない場合）
- 暴力団員等に該当する者

住宅宿泊管理業者の登録にかかる費用

登録免許税と更新手数料

住宅宿泊管理業者の登録には以下の費用がかかります：

項目	時期	金額
登録免許税	新規登録時	90,000円
更新手数料	５年ごと	19,700円（電子申請の場合は19,100円）

登録実務講習の受講費用

登録実務講習の受講には費用がかかります。具体的な金額は実施機関により異なりますので、受講を検討される際は各実施機関にお問い合わせください。

必要書類の取得費用

登録申請に必要な書類の取得費用として、以下の費用が発生します：

- 住民票の写し：300円～400円
- 登記事項証明書（法人の場合）：600円
- 身分証明書：300円～400円
- その他証明書類：約5,000円～10,000円

－お問い合わせは－

【本部】〒879-2203 大分市大字一尺屋３２７７番地の１
【沖縄連絡所】〒907-0022　沖縄県石垣市字大川５７２番地　きいやまハイツ１階東
オフィス大分行政書士事務所　行政書士　松岡　哲士
TEL:097-575-8512
TEL:0980-82-3317 FAX:0980-87-7580
Mail : office@yaeyamaocean.com