

ゆめゆめトラベル住宅宿泊管理業務委託事前説明書

1) 住宅宿泊管理業者について

商号(名称)	ゆめゆめ株式会社
代表者	代表取締役 浅井 夢
登録番号	国土交通大臣(01)第 F03187 号
登録年月日	令和 6 年 2 月 15 日

2) 住宅宿泊事業業務と再委託項目について

- 以下の表の内、第 1 表(4)及び第 3 表(3)以外の項目を、住宅宿泊事業者または住宅宿泊事業者が定める個人(住宅宿泊事業者本人でも良い)または法人に再委託する。
- 上記項目の変更はできないものとする。
- 全ての再委託先に対する報酬支払い業務について、住宅宿泊管理業者より住宅宿泊事業者に委託する。

第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容
(1) 宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し
(2) 本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け
(3) 未チェックイン時の報告
(4) 騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域(同一建物内を含む。以下同じ。)の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について宿泊者への説明
(5) 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応
(6) 宿泊者による届出住宅への毀損など有害行為に対する措置
(7) 長期滞在者への対応
(8) 宿泊者からの届出住宅の鍵の返却確認
(9) チェックアウト後の届出住宅の状況確認(破損、忘れ物等確認を含む)

第2 清掃・衛生業務

業 務 内 容
(1) 届出住宅の日常清掃業務
(2) 寝具・衛生用品の洗濯及び設置
(3) 備品の管理及び補充

第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

業 務 内 容
(1) 届出住宅及び設備の維持・管理
(2) 非常用照明器具の設置、点検、避難経路の表示その他災害発生時の避難体制の確立と宿泊者に対する避難支援
(3) 外国語を用いて、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案内
(4) 宿泊者からの建物、設備に対する苦情等への対応
(5) 諸官公庁等への届出事務の代行

3) 物件数・契約期間について

1. 同じ建物内の異なる部屋であっても住宅宿泊事業法の定義である「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」の4つの設備を含む1つの「住宅」であり1つの届出番号=1物件という数え方とする。
2. 月額委託契約料の支払いを行う前のサンプル契約書はあくまでも管轄自治体の確認用であり、申請・登録を行ってはならない。月額委託契約料支払い後の捺印済み契約書にて申請するものとする。
3. 上記について、善意悪意に関わらず申請があった場合は、1物件あたり30,000円(税別)及び、本来支払うべきであった管理期間における月額委託契約料の3倍を違約金として支払うものとする。

4) 報酬支払いについて

1. 委託業務の報酬はクレジットカード払いのみとし、初回登録料として申込み時に1物件あたり12,000円(税別)、契約締結時に月額委託契約料として月額1,200円(税別)の支払いを開始するものとする。初回登録料および月額委託契約料の支払い後の返金には原則として応じられない。
2. 初回登録料の支払いから月額委託契約料の支払いまでの有効期間は6ヶ月とする。
3. 月額委託契約料の支払い当日を契約日とし、運用開始日に関わらず、その翌日を管理期間の始期とする。
4. 管理期間は1ヶ月単位で自動更新されるものとする。
5. 月額委託契約料の支払い後、住宅宿泊事業者の事情により申請手続きおよび運用開始等が遅延する場合も契約締結後の期間の変更には応じられないものとする。

5) 契約締結手続きについて

1. 初期登録料を支払い後、何らかの理由で月額委託契約料の支払いができない状態に至った場合は速やかに当社に通知するものとする。
2. 別紙に定める契約条文について、原則として変更できないものとする。ただし、契約条文変更を伴わない軽微な修正については、その修正内容を確認の上、1回あたり3,000円(税別)で対応する。
3. 契約締結手続きは全てオンラインで行うものとする。紙面による契約書が必要な場合は別途費用として10,000円(税別)が発生するものとする。
4. 月額委託契約料の支払い後に発生したいかなる修正についても、1回あたり3,000円(税別)が発生するものとする。

6) 契約期間と更新について

1. 契約期間は1ヶ月とし、契約解除の申し出と提出がない場合は、自動的に1ヶ月単位で延長されるものとし、以後も同様とする。
2. 有効期間の更新に当たり、住宅宿泊管理業者と住宅宿泊事業者間で契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなす。

7) 契約解除について

1. 住宅宿泊事業者及び住宅宿泊事業者が定めた再委託先の運営方法において、宿泊者や近隣住民からのクレーム等の問題が発生した場合、住宅宿泊管理業者による改善指示に従うものとする。改善指示に従わない、あるいは改善が不十分な状態が続き、クレーム等の問題が引き続き生じる場合、住宅宿泊管理業者による判断にて契約解除することができる。
2. 住宅宿泊事業者より契約解除を希望するときは、契約期間満了の7日前までに、契約終了の申し出とともに、管轄自治体に受理された廃業等届出書または新たな住宅宿泊管理業者の標識写し、もしくはこれらと同等の内容を示す書面を提出するものとする。必要な書面と情報を全て提出後、3日以内に解約手続きを行う。

8) 免責について

1. 各自治体特有の制限事項や上乗せ条例については当方ではなく申込者が事前に確認の上で申し込むものとし、その確認責任は当方にはないものとする。
2. 再委託先が民泊業務を行う上での過失等によって生じた損害及び届出住宅の瑕疵によって生じた損害の賠償責任は各再委託先が負うものとし、住宅宿泊管理業者はその損害賠償に対し責を負わないものとする。

9) その他

1. チェックイン方法等の宿泊に関する宿泊者からの問い合わせは、住宅宿泊事業者が行うものとする。
2. 2ヶ月に一度の実績報告については、住宅宿泊管理業者が住宅宿泊事業者はその業務を委託し、住宅宿泊事業者が自ら行うものとする。
3. 保健所による検査等における現地立会いは行わない(ただし、やむをえず希望する場合は有料となり、交通費別途、移動時間含む1時間あたり税別 10,000 円を請求する)
4. 住宅宿泊事業者から住宅宿泊管理業者による運営相談は、原則として全てメールにて行う。対面、電話、オンライン等の方法を希望する場合、30 分あたり税別 3,000 円を請求する。

2024 年 9 月 26 日改訂

SAMPLE

住宅宿泊管理受託契約書

頭書部分

(1) 当事者の表示

甲 (住宅宿泊 事業者)	氏 名	サンプル株式会社 代表取締役 山田 花子
	住 所	東京都中央区銀座 1-1-1
	連 絡 先	000-000-0000
乙 (住宅宿泊 管理業者)	商号 (名称)	ゆめゆめ株式会社
	代表者	代表取締役 浅井 夢
	事務所所在地	東京都三鷹市井の頭 4-16-6-403
	連絡先	※ご契約者様のみお伝えします
	登録番号	国土交通大臣 (01) 第 F03187 号
	登録年月日	令和 6 年 2 月 15 日

(2) 契約期間

2024 年月日～2024 年月日

契約日の翌日より 1 ヶ月間とする。

※ただし第 5 条 4 項に従い 1 ヶ月単位で自動更新されるものとする

(3) 届出住宅の表示

物件が所在 する建物・ 管理物件	所在地	東京都渋谷区渋谷 1-1-1
	建物・部屋番号	サンプルビル 101
	附属設備	エアコン室外機
届出済物件 の場合	届出番号	-
	届出年月日	-

(目的)

第1条 この住宅宿泊管理受託契約（以下「本契約」という。）は、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者に対して住宅宿泊管理業務を委託するに際して、住宅宿泊事業法（以下「法」という。）及び関連法令に基づき住宅宿泊管理受託契約を締結するに当たり、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とする。

(定義)

第2条 本契約における用語の定義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 法第2条第1項に定める家屋
- (2) 宿泊 寝具を使用して施設を利用すること
- (3) 住宅宿泊事業 法第2条第3項に定める事業
- (4) 住宅宿泊事業者 法第2条第4項に定める事業者
- (5) 住宅宿泊管理業務 法第2条第5項及び法第36条に定める業務
- (6) 住宅宿泊管理業者 法第2条第7項に定める事業者
- (7) 宿泊サービス提供契約 宿泊者に対する住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約
- (8) 住宅宿泊仲介業者 法第2条第10項に定める事業者
- (9) 宿泊者 宿泊サービス提供契約に基づき住宅に宿泊する者
- (10) 宿泊者名簿 法第8条に定める宿泊者に関する名簿

(契約の当事者)

第3条 本契約において、住宅宿泊管理業務を委託する者を甲とする。

2 本契約において、住宅宿泊管理業務を受託する者を乙とする。

3 甲は、乙に対し、住宅宿泊事業を営むために必要な書類（法第3条第2項の届出書及び同条第3項の書類）、その他甲乙双方が必要と認める書類の内容を通知するものとする。

4 甲又は乙は、住宅宿泊事業者または住宅宿泊管理業者として前項の内容に変更が生じたときは、相手方に対し速やかに通知するものとする。

(委託業務に対する報酬)

第4条 委託業務の報酬は、乙の指定する支払い方法に限り、初回登録料として申込み時に1物件（同じ建物内の異なる部屋であっても住宅宿泊事業法の定義である「台所」「浴室」「便所」「洗面設備」の4つの

設備を含む1つの「住宅」であり1つの届出番号＝1物件）あたり税別12,000円、月額委託契約料として契約締結時に税別月額1,200円とする。初回登録料および月額委託契約料の支払い後の返金には原則として応じられないものとする。

2 甲は、前項の報酬のほか、あらかじめ甲乙双方が合意した内容の費用について負担するものとする。

3 甲の事情により申請手続きおよび運用開始等が遅延する場合も契約締結後の期間の変更には応じられないものとする。

（契約の発生と解除）

第5条 甲が本契約の条項に同意のうえ、乙の定める方法で申込み、乙がこれを承諾したとき、本契約が成立する。

2 契約成立後、甲は乙に住宅宿泊事業を営むために必要な書類の作成に必要な情報を通知し、乙はその情報に不備がないことを確認できた時点から7日間以内に必要書類を作成し、すみやかに甲に通知するものとする。ただし、その期限は甲乙間で合意の上で変更されることもある。

3 契約期間満了の7日前までに、甲より契約終了の申し出とともに、管轄自治体に受理された廃業等届出書写しまたは新たな住宅宿泊管理業者の標識写し、もしくはこれらと同等の内容を示す書面を提出するものとする。これらの申し出と提出がない場合は、本契約は自動的に1ヶ月単位で延長されるものとし、以後も同様とする。

4 契約期間の更新に当たり、甲乙間で契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなす。

5 甲又は乙が、本契約に定める義務に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができる。

6 乙の甲に対する申込み内容に悪意による虚偽が判明した場合、甲はただちに本契約を解約することができる。

（目的物件及び住宅宿泊管理業務）

第6条 甲は、その所有又は賃借する住宅（以下「届出住宅」という。）につき、次の業務（以下「委託業務」という。）を乙に委託する。

（1）宿泊者等への対応に関する業務（別表第1に掲げる業務）

（2）清掃・衛生業務（別表第2に掲げる業務）

（3）住宅・設備管理及び安全確保業務（別表第3に掲げる業務）

- 2 乙は、前項の規定により受託した住宅宿泊管理業務の全部を第三者に再委託してはならない。
- 3 乙は、甲の承諾を得た上で、別表第4に定めるところにより、第1項に定める委託業務の一部を第三者に再委託することができる。この場合においても、乙が運営計画の責任を負い、当該第三者に対し本契約の義務を遵守させるものとするが、当該第三者が委託業務を行う上での過失等によって生じた甲又は届出住宅の宿泊者の損害が生じた場合は、当該第三者がそれぞれその賠償責任を負うものとする。
- 4 乙は、当該第三者による委託業務報酬が発生した場合の支払いを甲に委託する。
- 5 乙は、別表第4に定める事項を変更しようとするときは、あらかじめ甲の承諾を得るものとする。

(報告)

- 第7条 乙は、甲に対し、届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の7日までに、それぞれの月の前二月における人を宿泊させた日数（正午から翌日の正午までの期間を1日として計算した日数）、宿泊者数、延べ宿泊者数、宿泊者の国籍別内訳を報告するものとする。
- 2 乙は、甲に対し、甲の事業年度終了後及び本契約の期間満了後速やかに、報告の対象となる期間、委託業務の実施状況、届出住宅の維持保全状況及び届出住宅の周辺地域の住民からの苦情の発生状況について書面又は国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第21条第2項に定める電磁的方法（以下「電磁的方法」という。）により報告するものとする。
 - 3 届出住宅又は住宅宿泊事業の実施に関して重大な事項が生じた場合、あるいは、甲から求めがあった場合、乙は前項の報告とは別に書面又は電磁的方法により報告するものとする。
 - 4 乙は、第7条1および2に定める業務を別表第4に定める「別表第1 宿泊者等への対応に関する業務」を行う事業者にも再委託する。

(業務処理の原則)

第8条 乙は、信義を旨とし、誠実に委託業務を行うものとする。

- 2 乙は、届出住宅を善良な管理者の注意をもって管理するものとする。

(宿泊サービス提供契約、宿泊料及び宿泊者情報提供)

- 第9条 甲は、宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託するものとする。
- 2 甲は、自己の責任と負担において、宿泊者より宿泊料その他料金を收受し、納税等宿泊サービス提供契約及び宿泊料の收受等に伴う処理を行うものとする。

3 甲が宿泊者との間で締結した宿泊サービス提供契約に関し、乙が開示を求めた場合は、速やかに宿泊サービス提供契約の概要を通知するものとする。

(守秘義務)

第 10 条 乙及び乙の従業員は、正当な理由がなく、委託業務に関して知り得た甲及び宿泊者の秘密を漏らしてはならない。本契約が終了した後においても、同様とする。

2 乙は、甲及び宿泊者に関する個人情報について、個人情報保護法その他関連法令に従って適正な取り扱いを行うものとする。

(反社会的勢力の排除)

第 11 条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

二 自らの役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

一 前項第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

二 前項第三号の確約に反し契約をしたことが判明した場合

三 前項第四号の確約に反した行為をした場合

(賠償責任及び免責事項)

第 12 条 乙は、委託業務の遂行に関し、乙の責めに帰す事由によって、甲又は宿泊者に損害を及ぼしたときは、甲又は宿泊者に対し、賠償の責任を負う。

2 前項にかかわらず、乙は、甲、宿泊者及び第三者の故意若しくは過失によって生じた損害、届出住宅の瑕疵によって生じた損害又は乙において予見できなかった事由によって生じた損害については、その責を負わないものとする。

(契約終了時の取扱い)

第 13 条 本契約が解約又は解除その他の事由により終了したときは、甲乙間において必要な精算を行うものとする。

(合意管轄裁判所)

第 14 条 この契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、東京地方(簡易)裁判所をもって管轄裁判所とするものとする。

甲及び乙は、法第 34 条の規定に基づき甲乙間で本契約が成立したことを証するため、本書面 2 通を作成し、甲・乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

年 月 日

委託者（甲）

サンプル株式会社 代表取締役 山田 花子

東京都中央区銀座 1-1-1

住宅宿泊管理業者（乙）

東京都三鷹市井の頭 4-16-6-403 ゆめゆめ株式会社 代表取締役 浅井 夢

別表第1 宿泊者等への対応に関する業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(1) 宿泊者への届出住宅の鍵の受け渡し	運用計画を記載
(2) 本人確認、宿泊者名簿の作成、管理及び備付け	運用計画を記載
(3) 未チェックイン時の報告	運用計画を記載
(4) 騒音の防止のために配慮すべき事項その他届出住宅の周辺地域（同一建物内を含む。以下同じ。）の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項について宿泊者への説明	運用計画を記載
(5) 届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問い合わせについての対応	運用計画を記載
(6) 宿泊者による届出住宅への毀損など有害行為に対する措置	運用計画を記載
(7) 長期滞在者への対応	運用計画を記載
(8) 宿泊者からの届出住宅の鍵の返却確認	運用計画を記載
(9) チェックアウト後の届出住宅の状況確認（破損、忘れ物等確認を含む）	運用計画を記載

別表第2 清掃・衛生業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(1) 届出住宅の日常清掃業務	運用計画を記載

(2) 寝具・衛生用品の洗濯及び 設置	運用計画を記載
(3) 備品の管理及び補充	運用計画を記載

別表第3 住宅・設備管理及び安全確保業務

業 務 内 容	業 務 実 施 要 領
(1) 届出住宅及び設備の維持・ 管理	運用計画を記載
(2) 非常用照明器具の設置、点 検、避難経路の表示その他災害 発生時の避難体制の確立と宿泊 者に対する避難支援	運用計画を記載
(3) 外国語を用いて、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案 内	運用計画を記載
(4) 宿泊者からの建物、設備に 対する苦情等への対応	運用計画を記載
(5) 諸官公庁等への届出事務の 代行	運用計画を記載

別表第 4

再委託予定者に関する事項

※なお、別表第一（4）及び別表第三（3）における告知資料の作成を乙が行う

商号、名称又は氏名	サンプル株式会社 代表取締役 山田 花子
主たる事務所の所在地	東京都中央区銀座 1-1-1
再委託する業務内容	再委託項目を記載

商号、名称又は氏名	XXX 株式会社 代表取締役 佐藤 太郎
主たる事務所の所在地	東京都中央区銀座 1-2-3
再委託する業務内容	再委託項目を記載