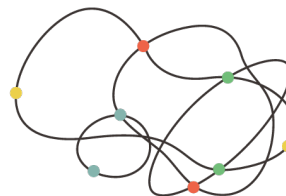


住宅宿泊事業（民泊）に 関する規制改革提案

一般社団法人住宅宿泊協会
一般社団法人シェアリングエコノミー協会



住宅宿泊協会
Japan Association of Vacation Rental



**SHARING
ECONOMY**
ASSOCIATION JAPAN

住宅宿泊協会（JAVR）

- 国内外の主要な住宅宿泊仲介業9社（その他賛助会員1社）による団体。
- 住宅宿泊事業（民泊）の健全な発展と認知度向上を図り、日本の観光産業の発展に貢献することを目的に2019年に設立。

agoda

airbnb

expedia
group

Trip.com Group

tujia 途家民宿

百戦錬磨

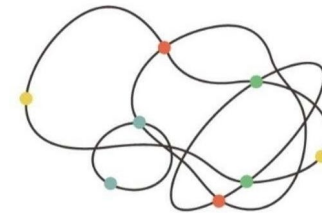
Booking.com

Rakuten
LIFULL

Hotels.com

シェアリングエコノミー協会

- 持続可能な共生社会の実現を目指し、シェアリングエコノミーの普及啓発を目的として2016年に設立。
- シェアサービスを展開する事業者を中心に、法人会員300社超。住宅宿泊事業分野では、Airbnb Japan、民泊観光協会（JAMTA）の他、住宅宿泊事業を営む個人会員が所属。



一般社団法人
シェアリング
エコノミー協会

住宅宿泊事業（民泊）を健全に発展させ、普及していくためには乗り越えるべき様々な課題が存在。今回は、その中でも、「**地方における管理業者の不足**」に関する規制改革提案

住宅宿泊事業法の課題

- ✓ **地方における管理業者の不足**
- ✓ 煩雑な手続きによる参入障壁
- ✓ 180日規制による低い収益性
- ✓ 条例による過度な上乗せ規制

関連法令の課題

- ✓ 消防法令適合の高いハードル【消防法】
- ✓ 事業系ごみとしての処理の困難性【廃棄物処理法】
- ✓ 食事提供の高いハードル【食品衛生法】
- ✓ 特区民泊及び旅館業許可物件への規則性ある付番【旅館業法、特区民泊】
- ✓ 類似制度が複数存在することによる混乱【旅館業法、特区民泊】

その課題

- ✓ コロナ対策等の補助事業の対象外

赤字：今回の提案

緑字：昨年提案し、対応いただいたもの

青地：昨年提案し、検討中のもの

- 住宅宿泊事業（民泊）は、空き家などの遊休資産の有効活用、新たな観光の魅力創出など、多様な効果を持つ。また、コロナ禍においても、多人数との接触を回避できる宿泊手段でもあり、新しい働き方、ワーケーションなどにも貢献するほか、観光需要が再び高まった際には、柔軟な宿泊需給の調整にも貢献。
- 地方部においても、民泊を活用した地方創生に取り組む事例が生まれつつあるが、管理業者の不足により、民泊を始められないといった課題が生じている。
- 管理業者を十分に確保し、民泊を増やすことで、地方創生に繋げることができる。



- ✓ 地方では、空家となっている古民家などが多数存在
- ✓ 古民家の1棟貸しは、従来の宿泊施設では体験できないものとして民泊では人気が高い
- ✓ このような空き古民家を活用して民泊（家主不在型）を始めるためには管理業者に管理を依頼しなければならない
- ✓ しかし、管理を依頼できる先がないために、貴重な地域資源が埋もれたままとなっている

- 住宅宿泊事業（民泊）は①居室数が5を超える、②家主が不在のいずれかの場合には、**物件の管理を登録を受けた管理業者に委託しなければならない**
- 管理業者は、業務の一部を再委託することが可能とされている



- 年間宿泊日数上限が180日
- 知事、保健所設置市等への届出
- 衛生確保
- 宿泊者名簿の備え付け
- 宿泊実績等の定期報告 等

- **衛生確保**（掃除、ごみ出し、備品補充など）
- **安全確保**（非常照明の設置・確認、避難経路の表示など）
- **外国人の快適性・利便性の確保**（交通手段、観光案内の表示等）
- **名簿の備付け**（チェックイン管理、パスポート確認など）
- **周辺地域への悪影響防止**（注意事項の表示など）
- **苦情対応**（問合せ対応、30分以内の駆けつけ）
- **住宅の維持保全**

法律上に基づかない、任意のサービスとして、

- ① 開業届提出サポート
 - ② 仲介業者などへの物件掲載
 - ③ 予約管理
 - ④ 仲介業者などへの掲載アカウントの管理・運用
 - ⑤ ゲストとの連絡調整（部屋までの順路案内・鍵の受け渡しなど）
- 等も行っているケースが多い。

- 家主不在型民泊では、管理業者に管理を委託しなければならないが、管理業者が少ないため、民泊を始められないという声が聞かれる

■ 民泊を始めようとした方・されている方の声

- ✓ 民泊を始めようと思ったが、管理業者が見つからず諦めた【埼玉県長瀬町】
- ✓ 民泊を始めようと検討しているが、管理業者が見つからず困っている。地方に管理業者が少ないため都市部の管理業者に依頼すると、手数料が非常に高くなり、経済合理性がなくなるので民泊を始めるのに躊躇している【千葉県市原市】
- ✓ 民泊をしていると、知人などから民泊の運営サポートを依頼されることがあるが、地方だと管理業者を探すのが大変で、できるなら自分で管理業を取って対応してあげたい

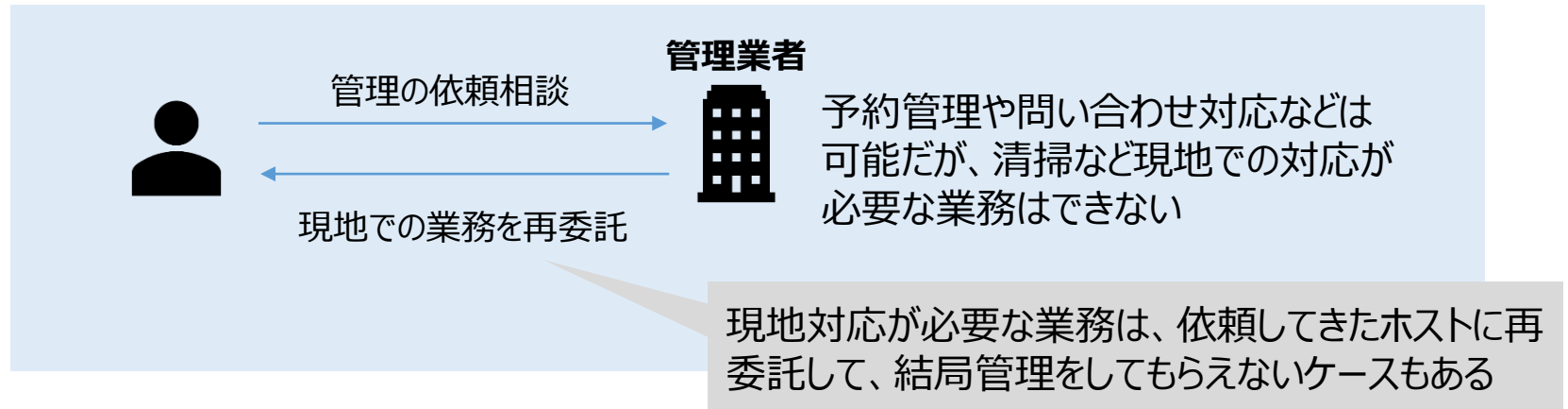
■ 民泊を活用した地方創生に取り組む方の声

管理業者が非常に少ない。管理業者を増やせば、空き家等を民泊を活用して地方創生に繋がられるが、いまの要件では増えない【徳島県】

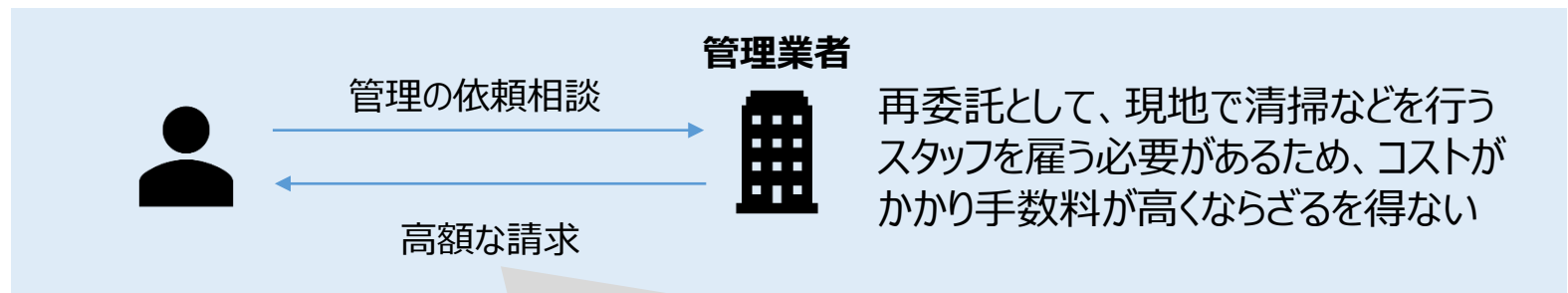
→現状では限定的な物件のみを扱い地方創生に取り組んでいる

- 全国どこでも対応している管理業者は存在するが、現地での対応が必要な業務は受けてもらえなかったり、高額な手数料を請求されるケースが多い

■ 現地業務を受けてもらえないケース



■ 高額な手数料を請求されるケース



月30万円程度の売上に対して20万円程度が手数料として取られ、水道光熱費など必要経費を差し引くと、利益がわずか1~2万円となるケースも存在

- ・ 既存の管理業者からも地方部での管理業務は対応が難しいとの声もある

■ 大手管理業者A社の声

- ✓ 地方で清掃、駆けつけ対応などの現地業務に対応するためには、支社を作って社員を3名以上雇うなどしなければ対応できない
- ✓ 大手の大規模な民泊事業者であれば採算が取れるが、個人の民泊物件の管理だと採算が取れない可能性が高く、お断りせざるを得ない
- ✓ 民泊開始前の段階から、届出のサポート、内装の作り込みなどのアドバイスをするケースもあるが、地方だと届出のための現地立ち合いなどで出張費がかさむため、高額な請求をせざる得えない

※A社の現在の対応可能エリア

東京23区、横浜、大宮、千葉、大阪、博多、京都、札幌、函館、沖縄

■ 秋田県の管理業者B社の声

- ✓ 新潟県長岡市のホストから、現地で管理業を見つけられないからと管理を頼まれたが、清掃、駆けつけ対応などの現地業務は再委託しなければ対応が難しい
- ✓ ホストが民泊に使用するアパートの大家さんが再委託を受けてくれたが、もし断られていたら、現地にコネクションもないため再委託先を探すのは困難

- 管理業は一部再委託が可能とされているが、前述の通り、地方での再委託先を見つけることができず、機能していないケースが聞かれる
- そもそも、かなり離れた現地のスタッフに再委託しても、管理業者（委託元）が適切に現地スタッフ（委託先）を監督することが難しいケースもある

○法第三十五条（住宅宿泊管理業務の再委託の禁止）

- 住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託された住宅宿泊管理業務の全部を他の者に対し、再委託してはならない。

○住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）

- 届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託する場合は、一の住宅宿泊管理業者に委託しなくてはならず、複数の者に分割して委託することや、住宅宿泊管理業務の一部を住宅宿泊事業者が自ら行うことは認めないこととする。ただし、住宅宿泊管理業務の委託を受けた住宅宿泊管理業者が、他の者に住宅宿泊管理業務の一部に限り再委託することは差し支えない。
- 再委託先は住宅宿泊管理業者である必要はないが、住宅宿泊事業者と管理受託契約を交わした住宅宿泊管理業者が再委託先の住宅宿泊管理業務の実施について責任を負うこととなる。
- 再委託期間中は、住宅宿泊管理業者が責任をもって再委託先の指導監督を行うことが必要である。
- 再委託は住宅宿泊管理業務の一部については認められるものの、全てについて他者に再委託することや、住宅宿泊管理業務を複数の者に分割して再委託して自らは住宅宿泊管理業務を一切行わないことは本条に違反する。

- 地方で民泊を増やすためには、手続きの簡素化・デジタル化の推進など、乗り越えるべき様々な課題が存在。
- 様々な課題の一つである「**地方における管理業者の不足**」に関しては、**住宅宿泊管理業者の要件が限定的すぎるという問題が存在。**

以下のいずれかに該当しなければ、住宅宿泊管理業者になれない

- ✓ **住宅の取引又は管理に関する2年以上の事業経歴又は実務経験**
- ✓ **宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業の免許又は宅地建物取引士の資格**
- ✓ **マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業の登録又は管理業務主任者の資格**
- ✓ **賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に規定する賃貸住宅管理業の登録又は賃貸不動産経営管理士の資格**

※法人の場合は、上記の4要件を満たす従業者を有する場合も可

- 住宅宿泊管理業者の要件を満たすと考えられる不動産業者のうち、実際に管理業登録を行っているのは、**0.8%程度と参入割合は極めて小さい**のが実態

不動産業の法人数
約350,000

登録を行っているのはわずか0.8%

住宅宿泊管理業者数※
約3,000

※「2021 不動産業統計集（9月期改訂）」より

※営業所を含む

- また、**管理業者の7割が都市部**（札幌、東京、愛知、京都、大阪、福岡）に集中しており、地方は非常に少ない状況

営業所含め管理業者が10社以下の県

青森県、岩手県、秋田県、山形県、福島県、福井県、
和歌山県、鳥取県、島根県、山口県、徳島県、高知県、宮崎県

※赤字の件は管理業者が5社以下の県

■ 民泊を行っている方・民泊開業をサポートしている方の声【北海道】

- ✓近隣に管理業者いないため、地元の不動産業者に管理業の登録を受けて欲しいと依頼したが、不動産業のビジネスモデルと比較して手間がかかる割に利益が少ないと断られた
- ✓近隣に管理業者がないため、現地での対応業務を行ってくれる再委託先も用意した上で都市部の管理業者に管理を依頼したが断られた

- 現状、管理業者になるためには不動産管理に関する免許や資格などが必要
- 一方で、実際の民泊サービスの現場では、不動産管理の経験や能力のみならず、おもてなしなどのサービス業の要素も求められる
- **講習制度を設ける**ことなどにより、管理業に必要な知識・技能、遵守すべき事項などを身に付けることで、ホスト・オーナー保護を担保しつつ、管理業の担い手を増やすことができるのではないか

講習制度を受けて新たに管理業の担い手となることが想定される者

- 住宅宿泊事業者（ホスト）
- 地域の旅館・ホテル
- 地域に根差した旅行業者
- DMOや農泊協議会などの中間支援組織の構成員など

参 考 資 料

住宅宿泊管理業者の登録数（本社・営業所合算）

| | 登録件数 | MEMO | | 登録件数 | MEMO | | 登録件数 | MEMO |
|------|---------|---------------------|------|-------|---------------------|------|-------|----------|
| 全国 | 2 9 9 3 | | 富山県 | 1 6 | | 島根県 | 2 | |
| 北海道 | 2 8 7 | 札幌市(188) その他(99) | 石川県 | 1 3 | | 岡山県 | 1 4 | |
| 青森県 | 6 | | 福井県 | 8 | | 広島県 | 4 3 | |
| 岩手県 | 3 | 盛岡市(2) | 山梨県 | 1 9 | | 山口県 | 4 | |
| 宮城県 | 2 1 | 仙台市(14) その他(7) | 長野県 | 2 2 | | 徳島県 | 4 | |
| 秋田県 | 6 | | 岐阜県 | 2 9 | | 香川県 | 3 0 | |
| 山形県 | 2 | 山形市(1) | 静岡県 | 1 9 | | 愛媛県 | 1 4 | |
| 福島県 | 9 | | 愛知県 | 7 7 | 名古屋市(59) | 高知県 | 3 | |
| 茨城県 | 2 3 | | 三重県 | 1 3 | | 福岡県 | 1 4 9 | 福岡市(110) |
| 栃木県 | 2 6 | | 滋賀県 | 1 5 | | 佐賀県 | 1 1 | |
| 群馬県 | 1 3 | | 京都府 | 1 7 1 | 京都市(162) その他(9) | 長崎県 | 2 4 | |
| 埼玉県 | 5 5 | | 大阪府 | 2 8 1 | 大阪市(225) その他(56) | 熊本県 | 1 2 | |
| 千葉県 | 7 8 | | 兵庫県 | 5 3 | | 大分県 | 1 3 | |
| 東京都 | 1 0 0 5 | 23区(961) その他(44) | 奈良県 | 3 5 | | 宮崎県 | 7 | |
| 神奈川県 | 1 2 5 | | 和歌山県 | 9 | | 鹿児島県 | 2 9 | |
| 新潟県 | 2 4 | | 鳥取県 | 6 | | 沖縄県 | 1 6 5 | |

※2022年4月18日時点で各地方整備局等が公開しているデータをもとに作成

関連法規

○住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号）

（登録）

第二十二條 住宅宿泊管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならない。

（登録の申請）

第二十三條 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下この章及び第七十二条第二号において同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

（略）

2 前項の申請書には、前条第一項の登録を受けようとする者が第二十五条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

○国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成二十九年国土交通省令第六十五号）

（登録申請書の添付書類）

第六條 法第二十三条第二項の国土交通省令で定める書類は、次に掲げるものとする。

一 法第二十二條第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。）を受けようとする者（以下この条において「登録申請者」という。）が法人である場合においては、次に掲げる書類

チ 住宅宿泊管理業を的確に遂行するための必要な体制が整備されていることを証する書類

○住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン）P.35～P.36

「管理受託契約の締結に係る業務の執行が法令に適合することを確保するための必要な体制」（国規則第9条第1号関係）を証する書類は、個人の場合には住宅の取引又は管理に関する2年以上の実務経験が記載された職務経歴書、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に規定する宅地建物取引士証の写し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）に規定する管理業務主任者証の写し又は一般社団法人賃貸不動産経営管理士協会の賃貸不動産経営管理士資格制度運営規程に基づく賃貸不動産経営管理士証の写し、法人の場合には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、宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業の免許証の写し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に規定するマンション管理業の登録の通知書の写し、賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）に規定する賃貸住宅管理業の登録の通知書の写し又は要件を満たす従業者を有する場合における当該従業者についての上記の書類とする。

| 住宅宿泊事業法 | 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則 | 住宅宿泊事業法施行要領（ガイドライン） |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>（定義） 第二条 5 この法律において「住宅宿泊管理業務」とは、第五条から第十条までの規定による業務及び住宅宿泊事業の適切な実施のために必要な届出住宅（次条第一項の届出に係る住宅をいう。以下同じ。）の維持保全に関する業務をいう。</p> | | <p>委託義務の対象となる住宅宿泊管理業務の範囲は、法第2条第5項に規定するところであるが、届出住宅の維持保全に係る業務については、1-1.(3)住宅宿泊管理業務の定義法第2条第5項関係の解釈を踏まえた上で、管理受託契約において対象範囲を明確に定める必要がある。届出住宅の維持保全が適切に行われない場合には、業務改善命令等監督処分の対象となり得る。</p> |
| <p>（宿泊者の衛生の確保） 第五条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、各居室（住宅宿泊事業の用に供するものに限る。第十一条第一項第一号において同じ。）の床面積に応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃その他の宿泊者の衛生の確保を図るために必要な措置であって厚生労働省令で定めるものを講じなければならない。</p> | <p>一 居室の床面積は、宿泊者一人当たり三・三平方メートル以上を確保すること。 二 定期的な清掃及び換気を行うこと。</p> | <p>各居室の床面積に応じた宿泊者数の制限を確実に履行するためには、住宅宿泊事業者が制限を超える宿泊者との契約を締結した場合の宿泊拒否の権限等について、予め住宅宿泊管理業者と委託者との間で取り決めておくことが望ましい。</p> |
| <p>（宿泊者の安全の確保） 第六条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。</p> | <p>一 国土交通大臣が定めるところにより、届出住宅に、非常用照明器具を設けること。 二 届出住宅に、避難経路を表示すること。 三 前二号に掲げるもののほか、火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置として国土交通大臣が定めるもの</p> | <p>法第6条に規定する措置は、委託を受けた住宅宿泊管理業者の責任において行うこととなるため、必要な器具の設置及び維持保全に要する費用の負担については、予め住宅宿泊管理業者と委託者との間で取り決めて置くことが望ましい。委託者の用意した器具等を住宅宿泊管理業者が利用する場合には、動作等について予め住宅宿泊管理業者が確認する必要がある。</p> |
| <p>（外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保） 第七条 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。</p> | <p>一 外国語を用いて、届出住宅の設備の使用方法に関する案内をすること。 二 外国語を用いて、移動のための交通手段に関する情報を提供すること。 三 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をすること。 四 前三号に掲げるもののほか、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置</p> | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(宿泊者名簿の備付け等)</p> <p>第八条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより届出住宅その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所に宿泊者名簿を備え、これに宿泊者の氏名、住所、職業その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を記載し、都道府県知事の要求があったときは、これを提出しなければならない。</p> <p>2 宿泊者は、住宅宿泊事業者から請求があったときは、前項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を告げなければならない。</p> | <p>(宿泊者名簿)</p> <p>第七条 法第八条第一項の宿泊者名簿は、当該宿泊者名簿の正確な記載を確保するための措置を講じた上で作成し、その作成の日から三年間保存するものとする。</p> <p>2 法第八条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める場所は、次の各号のいずれかに掲げる場所とする。</p> <p>一 届出住宅</p> <p>二 住宅宿泊事業者の営業所又は事務所</p> <p>3 法第八条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項は、宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日のほか、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とする。</p> <p>4 前項に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等（磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をいう。）に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第八条第一項の規定による宿泊者名簿への記載に代えることができる。</p> | <p>A 宿泊者の本人確認方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊管理業者が住宅宿泊管理業務の委託を受けて行う場合には、正確な記載を確保するための措置の実施について、住宅宿泊管理業者の責任の下に行う必要がある。 ・本人確認の方法は、委託者との間で、管理受託契約により明確に取り決めておく必要がある。 <p>B 宿泊者名簿の提出先</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊管理業者に対して宿泊者名簿の提出を求めることができるのは、国土交通大臣及び住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅の所在地を管轄する都道府県知事等である。 |
| <p>(周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明)</p> <p>第九条 住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて説明しなければならない。</p> <p>2 住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。</p> | <p>(周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明)</p> <p>第八条 法第九条第一項の規定による説明は、書面の備付けその他の適切な方法により行わなければならない。</p> <p>2 法第九条第一項の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものは、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>一 騒音の防止のために配慮すべき事項</p> <p>二 ごみの処理に関し配慮すべき事項</p> <p>三 火災の防止のために配慮すべき事項</p> <p>四 前三号に掲げるもののほか、届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項</p> | <p>当該説明事項は、法第9条の解釈を十分踏まえるとともに、届出住宅固有の配慮事項や注意事項について、住宅宿泊管理業者は委託者に予め内容を確認しておくことが必要である。</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(苦情等への対応)</p> <p>第十条 住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。</p> | | <ul style="list-style-type: none">・ 苦情及び問合せが、緊急の対応を要する場合には、関係機関への通報の他、委託者に対しても報告することが適切である。・ 苦情への対応については、必要に応じてすみやかに現地へ赴くこととし、苦情があつてから現地に赴くまでの時間は、30分以内を目安とする。ただし、交通手段の状況等により現地に赴くまでに時間を要することが想定される場合は、60分以内を目安とする。 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|