

民泊の背景

～新法を中心に～

民泊の背景

「民泊」

個人が自宅や空き別宅等の空き部屋を貸し出す

不動産企業が訪日外国人向けに宿泊施設として貸し出す

小規模のものから大規模のものへ

民泊の背景

①外国人の観光客増加と宿泊施設不足

外国人観光客の国際化

外国人観光客のリピーターが増加

②空き家活用

③宿泊施設の国際化

シェアリング・エコノミーの推進

④不動産投資の新たな選択肢

民泊の種類

- 旅館業法簡易宿所営業
- 特区民泊
- 住宅宿泊事業法（民泊新法）

旅館業

空き部屋などを反復継続して有償で提供

ホテル又は旅館の要件



「簡易宿所営業」の条件を緩和した

○1人あたりの面積

○玄関帳場設置の緩和

特区民泊

都道府県知事（保健所）が認定した施設（特例として旅館業法の適用除外）

一居室の床面積が25㎡以上

2泊3日以上宿泊者



簡易宿所よりも認定手続きが簡易でコストもかからない



大阪市内戦略特区に位置している物件には優先的に選択の価値あり

民泊新法

民泊を特区以外でも普及する目的

「届出」

旅館業法の許認可不要
「住宅宿泊事業」として適用できる

但し年間の営業日数は180日以内



あと180日は民泊営業できない。

別の形態での営業戦略必要

民泊の種類 整理すると

旅館業法簡易宿所、特区民泊、住宅宿泊事業法のいずれかの方法が必要

- 旅館業法簡易宿所の許認可取得には用途地域や建物の設備なども含めて様々なハードルがあり、コストもかかる（業としてする場合は採算見込みが高いが初期投資必要）
- 特区は始め易いが認定を受けられるのは国家戦略特区のみ
- 住宅宿泊事業法（新法）は年間180日という営業日数制限

その他の設備 等

- 非常用照明などの安全確保の措置義務
- 消防設備の設置（消火器、誘導灯、連動型火災警報器）
- 近隣住民とのトラブル防止措置
- 不在時の管理業者への委託義務

事業として本格的に取り組む

外国人との交流
や旅行者との交流
として等趣味
の一環

副収入を目的
とした相続物
件や遊休財産
の利用等

問題点

ホスト側のリスクとして

近隣住民とのトラブル（近隣住民への説明義務）

衛生管理（ごみ問題、キッチン使用等）

騒音問題

悪臭問題

器物の破損や盗難等の問題

外国と日本との慣習、環境の違いによる問題点

Airbnbの影響

「[Airbnb](#)（エアービーアンドビー）」米国発の民泊仲介サイト

空き部屋を貸したい人（ホスト）と部屋を借りたい人（ゲスト）をマッチングするアメリカ発の民泊サイト

（世界191ヶ国、81,000以上の都市で利用）

- 訪日ゲストの数は370万人超
- 2年前と比較し2.7倍
- 1人あたりの平均宿泊日数は3.4泊
- 国籍別のデータでは第1位に中国、第2位に韓国、第3位に台湾、第4位にアメリカ

民泊新法

家主不在型

家主居住型

- 家主居住型→ホームステイのような家主が住んでいるケース
ビジネスには向かないケース
- 家主不在型→住宅提供者がその住居に滞在せず、ゲストの貸切となるケース
ビジネスに向くケース
管理業務を委託する必要がある

民泊新法 の住宅の 定義

民泊新法では対象物件は「住宅」

住宅にあたりとされるもの

- 「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」
- 「入居の募集がおこなわれている家屋」
- 「随時その所有者、賃借人又は転貸人の居住の用に供されている家屋」



別宅、別荘、セカンドハウス、相続物件等

マンションでの民泊

今までの法律では困難だったが「住宅」を根拠とする
今回の新法では用途変更や消防設備が「旅館業」のように
厳しくない

届出でオーナーとして民泊営業可能

マンション管理規約にて「民泊禁止要項」がないかどうか
(逆に禁止したい場合はマンションの管理規約を変更)

長屋での民泊

- 長屋での民泊も可能
一番のハードルは消防設備の設置基準
(消防に事前に相談必要)