

平成29年の訪日外国人旅行者は約2,869万人で、5年前の約3.5倍となりました。東京五輪・パラリンピックの開催年には、4,000万人規模に拡大される予測のもと近い将来の圧倒的な宿泊施設不足が問題視されている一方、違法民泊も散見されています。本年6月、賃貸住宅や戸建住宅の空き室を活用した『住宅宿泊事業法(民泊新法)』の施行により我が国の新たな“オモテナシ”として合法的な民泊の普及とともに、違法民泊が取り締まられます。既存住宅を民泊として活用し、合法的に訪日外国人旅行者等へご提供いただくよう本ガイドブックに民泊の種類や押さえておくべき必要事項等を取りまとめました。



【家主さん向け】 賃貸住宅や戸建住宅の空き室を 合法的な民泊として 訪日外国人旅行者等に 提供するためのガイドブック




関連情報をご覧ください

www.chintai.or.jp/guidebook/minpaku/shiryo.pdf

作成：公益社団法人 **全国賃貸住宅経営者協会連合会**〔略称：ちんたい協会〕

協力： 厚生労働省  国土交通省  観光庁  消防庁

5種類の合法的な民泊

- 1** 既存住宅を活用した新たに制定される“**住宅宿泊事業法による民泊**”
【問合せ先】観光庁観光産業課、各都道府県等：民泊制度コールセンター  0570-041-389 よい みんぱく
- 2** 旅館業法における簡易宿所営業としての“**サテライト型民泊**”
【問合せ先】各自治体保健所
- 3** 国家戦略特区に限定される“**特区民泊**”
【問合せ先】各自治体の窓口
- 4** イベント開催時に限定される旅館業法適用外の“**イベント民泊**”
【問合せ先】各自治体の観光担当部局
- 5** 国際交流等を目的とした“**ホームステイ型民泊**”
【問合せ先】特になし

合法的な民泊の特徴

上記NO	実施日数制限	最少宿泊日数	宿泊費用等	特記事項
1	年間180日以内 ※条例で日数制限があるので注意	1日以上	有償	原則、全国どこでも実施可能。ただし、日数制限と同様、実施地域の条例制限もあるので注意。
2	制限なし	1日以上	有償	点在する簡易宿所を1つの共有フロントで運営・管理できる。ただし、自治体によっては、フロント設置規制もあるので注意。
3	制限なし	2泊3日以上	有償	大田区・大阪府・大阪市・北九州市・新潟市・千葉市の6府市区（2018.4.1時点）
4	イベント開催時に限定	1日以上	有償	人気アイドルグループ等のイベント開催により、宿泊施設の不足が見込まれる場合に、自治体の要請により実施可能。
5	制限なし	制限なし	無償	特になし

ここまでは、我が国の合法的な民泊の全体像と特徴を示しました。

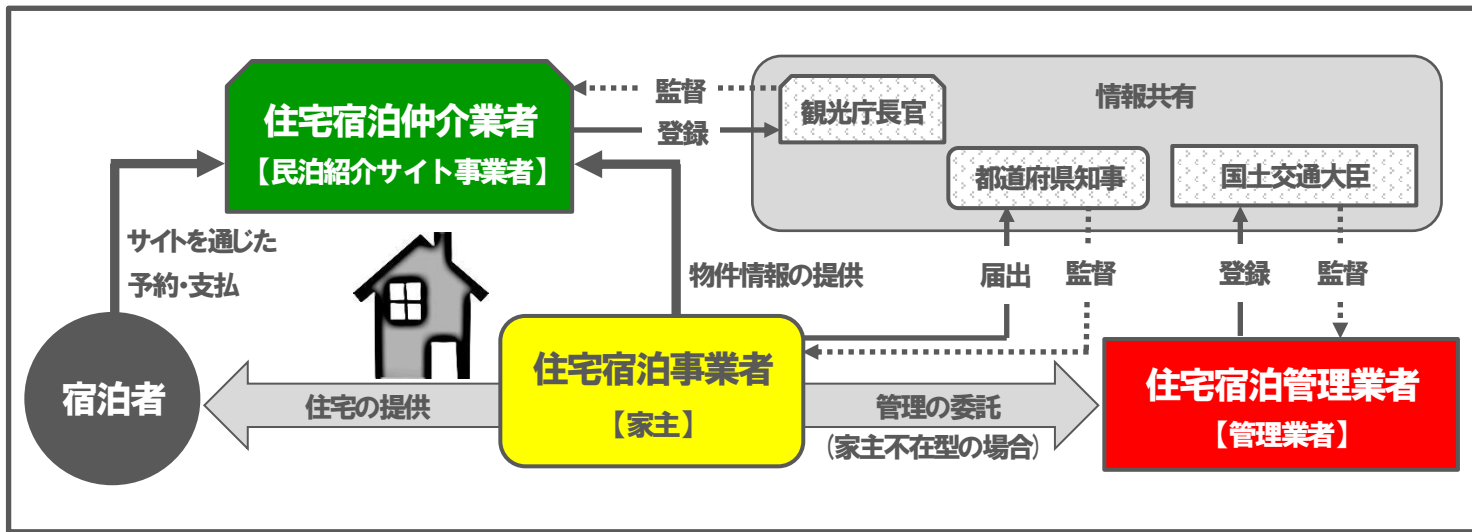
約820万戸もある民間賃貸住宅や戸建住宅の空き室を民泊に活用いただける制度として、上記の①～⑤などの民泊がありますが、本ガイドブックでは、本年6月に施行される『**① 住宅宿泊事業法（民泊新法）による民泊**』と、昨年12月に関連通知等が発出された『**② サテライト型民泊（簡易宿所営業）**』についてご紹介いたします。

① 住宅宿泊事業法（民泊新法）


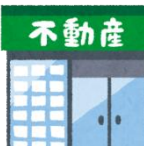

観光立国を推進する我が国において、自宅の一部や賃貸住宅の空き室などを活用して宿泊サービスを提供するいわゆる“民泊”は、急増する訪日外国人旅行者の宿泊需要への対応や、地域活性化のための空きキャパシティの有効活用等の要請に応えるため、その活用が適正に図られることが求められてきました。

そこで、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールの設定、違法民泊への対応を目的に平成30年6月、住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行されます。同法により、「住宅宿泊事業者・住宅宿泊管理者・住宅宿泊仲介業者」の届出や登録制度を創設し、適正な管理等を確保する仕組みを構築しています。

■ 住宅宿泊事業法（民泊新法）のスキーム



■ 住宅宿泊事業法（民泊新法）の三本柱

住宅宿泊事業者 【家主】	住宅宿泊管理者 【管理業者】	住宅宿泊仲介業者 【民泊紹介サイト事業者】
<p>【主な業務内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 宿泊者の衛生確保 (人数制限や清掃等) ② 宿泊者の安全確保 (非常用照明の設置や避難経路の表示等) ③ 外国人宿泊者の快適性と利便性の確保 (設備の使用方法等の外国語案内等) ④ 宿泊者名簿の備付け (氏名・住所・職業等) ⑤ 周辺地域への悪影響防止のための説明 (騒音防止のための配慮事項等) ⑥ 周辺住民からの苦情処理 ⑦ 標識の掲示 (届出住宅ごとに見やすい場所に) 	<p>【主な業務内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 住宅宿泊事業者が行うべき業務の代行 (住宅宿泊事業者の①～⑥) ② 営業所や事務所ごとの業務帳簿の備付け ③ 証明書の携帯 (業務に従事する従業員に携帯させる) ④ 標識の掲示 (営業所・事務所ごとに見やすい場所に) ⑤ 委託者へ契約締結前の書面の交付 (国交省が定める内容) ⑥ 委託者へ契約締結時の書面の交付 (管理業務の実施方法を記載) 	<p>【主な業務内容】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 約款の策定、届出及び公示 ② 仲介料金の公示 (公示した料金を超えての收受は不可) ③ 標識の掲示 (営業所・事務所ごとに見やすい場所に) ④ 宿泊者へ契約締結前の書面の交付 (国交省が定める内容) 

住宅宿泊事業法（民泊新法）の5つのポイント

ポイント1：『民泊にすることができる住宅とは』

- 民泊＝住宅と位置付けることで、今まで宿泊施設を作ることができなかった住宅街でも民泊が可能になります。



- 使用できる住宅は、「実際に居住している家屋」「入居者の募集をしている空き室」「別荘等」が該当し、民泊専用の新築投資用マンション等、居住履歴のないものは該当しません。そのため届出時には、募集広告の写しや、実際に居住用として使用されていたことを証明する書類等の提出が必要
- 施設内に台所、浴室、便所及び洗面設備の設置が必要〔3点ユニットバスやシャワーのみでも可〕

ポイント2：『年間180日を超えてはいけない』

- 同法では基本的に住宅と位置付けているため、民泊としての1年間の営業日数は、「180日を超えないこと」となっています。



- 事業者ごとではなく、届出住宅ごとに年間180日を超えないこと
- 日数の算定は、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午まで
- 各届出住宅の営業日数、宿泊者数、延べ宿泊者数、宿泊者の国籍内訳を2カ月ごとに自治体へ報告

ポイント3：『条例による制限がある』

- 各自治体では、合理的な理由がある場合に「区域」と「期間」を定めて、民泊の実施を制限することが認められています。



- 例1)
- 区域：児童施設や学校等の100m以内
 - 期間：平日
 - 理由：防犯の観点等



- 例2)
- 区域：集落地域
 - 期間：紅葉時期
 - 理由：渋滞事情の観点等

ポイント4：『家主居住型と家主不在型に分類される』

●家主居住型の特徴

- 異文化コミュニケーションを希望する方に適している
- 前頁の「住宅宿泊事業者の主な業務内容」を遵守し、適正な管理に努めることが必要
- 宿泊室が50㎡以下の場合は、ホテルや旅館並の消防設備は不要
- 生活必需品の購入等で一時的に不在にする場合は、原則1時間まで
- 食事を提供する場合、食品衛生法に則った対応が必要な場合がある

●家主不在型の特徴

- 空き家や空き室を所有しているものの使用していない方に適している
- 住宅宿泊管理業者に、「住宅宿泊事業者の主な業務内容(前頁)」の①～⑥を委託することが条件
- ホテルや旅館と同様の消防設備設置が義務
- 民泊使用の180日制限や管理業者への費用が生じるため、単独では事業としての経済的メリットは大きくなく、貸室業との組み合わせ等が有効

ポイント5：『違法民泊を取り締まることができる』（罰則規定あり）

- 無届出で実施した場合は、旅館業法違反の対象となります。

② サテライト型民泊（簡易宿所営業）

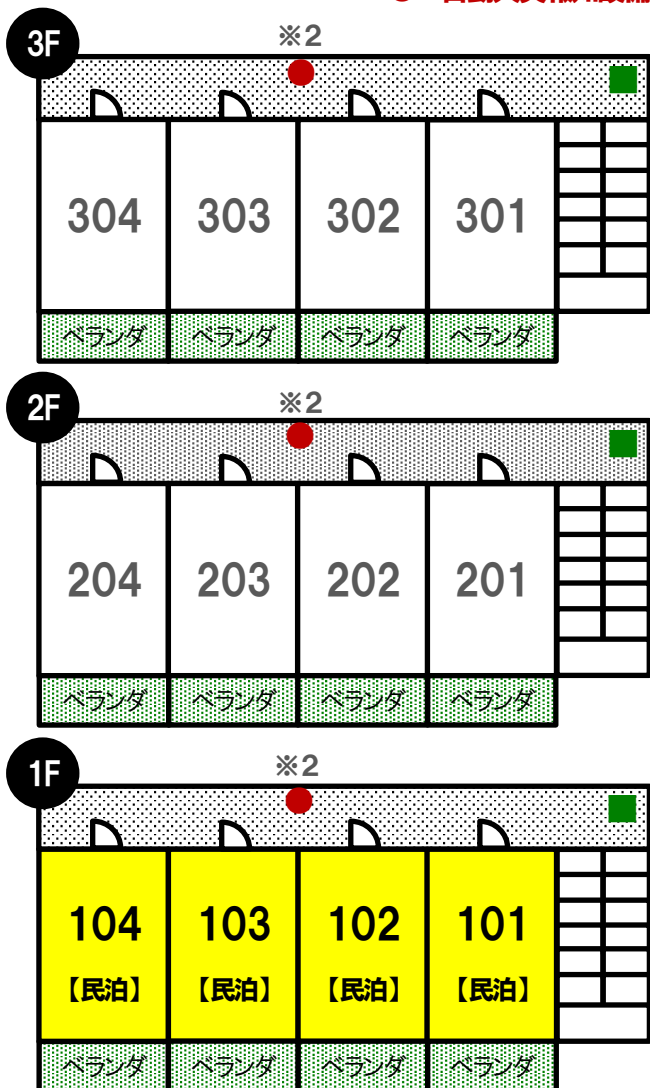
空き室問題を抱えている賃貸住宅経営者の課題を解決するため、既存の賃貸住宅の空き室を旅館業法における簡易宿所営業（サテライト型民泊）へ転用し、訪日外国人旅行者等の新たな宿泊施設として活用できるよう、実効的な転用事例と必要な設備基準等をご紹介します。

サテライト型民泊とは、点在する簡易宿所を1つのフロント（玄関帳場）で管理することができる『簡易宿所の新たな管理運営スタイル』の通称で、厚生労働省関係部局より平成29年12月15日付にて、関連通知及び事務連絡が発出されております。当然のことながら、サテライト型民泊は住宅宿泊事業ではなく簡易宿所営業のため営業許可の取得によって、年中営業することができます。

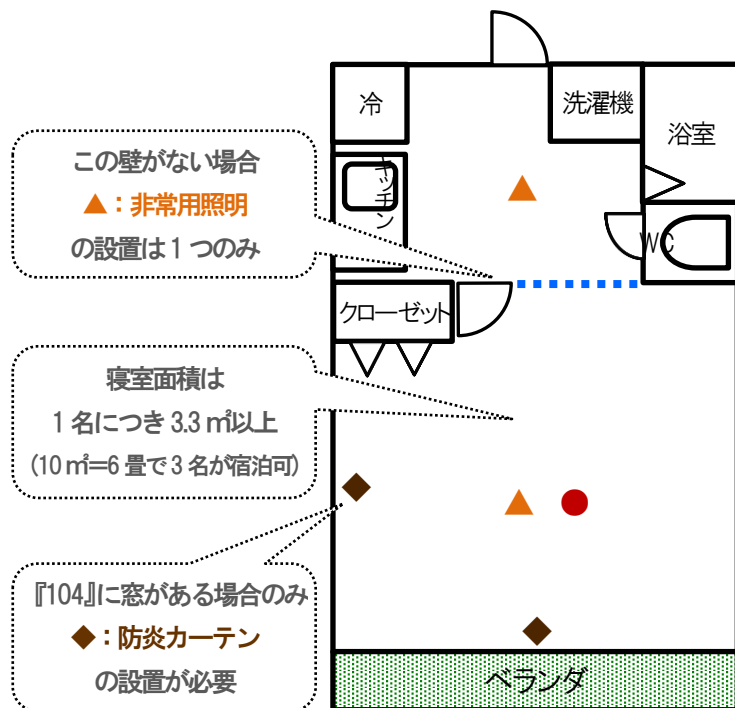
なお、点在する簡易宿所とは、どのような範囲を示すかという点、「緊急時に適切に対応できる体制が整備されている」との観点から、フロントから職員等が複数の簡易宿所へ駆け付けるために通常要する時間が概ね10分程度であるとされています。

■ 簡易宿所への転用例〔RC造3階建賃貸マンションの1階部分を転用する場合〕 ＜比較的入居率の低い1階の全室をサテライト型民泊に転用する場合＞

●：自動火災報知設備（※1） ■：避難口誘導灯 ▲：非常用照明 ◆：防災カーテン



■ 民泊（簡易宿所）部分の室内設備



※1 無線式の警報機能付感知器を用いた自動火災報知設備の設置を想定したものです。

※2 無線式の警報機能付感知器を用いた自動火災報知設備の場合、各階廊下への感知器の設置義務はないものの、消防署によっては設置を指導されることがあります。

注) 民泊に利用する部分の総床面積や階数によっては、法令に適合させるための手続き等が必要となる場合があります。次頁以降の3つの事例をご参考の上、自治体等にご相談ください。なお、事例にはサテライト型民泊に転用する際、新たに必要となる設備のみを記載しており、既に共同住宅に義務付けられている設備は適切に設置されていることが前提のものとなります。

また、共同住宅の管理権原者が民泊部分についても、管理権原を有していることを前提としています。

【事例】

木造 2階建のアパートの場合



【用途地域】	第一種住居地域 ※1				
【構造】	木造2階建、地階・無窓階なし、屋外階段				
【敷地面積】	200 m ²	【容積率】	200%	【高さ】	6m
【延床面積】	264 m ² (各階 132 m ² : 2DK×4室×33 m ² ×2階)				
【戸数】	8戸	【築年月】	1980年1月(築38年) ※2		

民泊利用戸数	民泊割合	建築基準法関係の設備等	消防法関係の設備等	固定資産税(土地)
1戸	12.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ(最上階の民泊部分のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(民泊部分のみ) ・避難口誘導灯 ※3 ・防災カーテン(民泊部分のみ) 	敷地の100%に対して1/6に減額
3戸(半数以下)	37.5%			
5戸(半数以上)	62.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ(最上階の民泊部分のみ) ・用途変更の建築確認申請 ※5 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(民泊部分のみ) ・避難口誘導灯 ※3 ・防災カーテン(民泊部分のみ) ・防火管理者 ※4 	敷地の50%に対して1/6に減額
全戸	100%		<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備(建物全体) ・避難口誘導灯 ・防災カーテン ・防火管理者 ※4 	減額の特例なし

既存の共同住宅のサテライト型民泊への転用をご検討の方は、図面等を持参の上、自治体等で確認することをお薦めします。

※1 サテライト型民泊(簡易宿所)は、住居専用地域(一低専、二低専、一中高、二中高)では行えませんので、ご注意ください。

※2 自治体によっては、条例で容積率が緩和されている場合もありますが、1997年9月以降に建築された共同住宅を民泊とする場合は、容積率を超えてしまう可能性があります。

※3 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。

※4 簡易宿所部分の収容人員の算定数が1戸あたり5名、共同住宅部分の居住者の数が1戸あたり2名と仮定しています。

※5 用途変更の建築確認申請は、廊下等を含めた民泊利用部分の面積が100 m²を超える場合に必要となるため、上記で不要となっても建築確認申請が必要となる可能性があります。

「一低専」とは第一種低層住居専用地域、「二低専」とは第二種低層住居専用地域、「一中高」とは第一種中高層住居専用地域、「二中高」とは第二種中高層住居専用地域を示します。

【事例】

RC造 3階建の賃貸マンションの場合



【用途地域】	第一種住居地域				
【構造】	RC造・陸屋根・3階建、地階・無窓階なし、屋外階段				
【敷地面積】	140 m ²	【容積率】	200%	【高さ】	9.9m
【延床面積】	240 m ² (各階 80 m ² : 1K×4室×20 m ² ×3階)				
【戸数】	12戸	【築年月】	1996年1月(築22年)		

民泊利用戸数	民泊割合	建築基準法関係の設備等	消防法関係の設備等	固定資産税(土地)
1戸	8.3%	<ul style="list-style-type: none"> 非常用照明装置 キッチンに準不燃材料仕上げ(最上階の民泊部分のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備(民泊部分のみ) 防災カーテン(民泊部分のみ) 	敷地の100%に対して 1/6に減額
4戸 (半数以下)	33.3%		<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備(民泊部分のみ) 避難口誘導灯 ※1 防災カーテン(民泊部分のみ) 	
8戸 (半数以上)	66.7%	<ul style="list-style-type: none"> 非常用照明装置 キッチンに準不燃材料仕上げ(最上階の民泊部分のみ) 用途変更の建築確認申請 	<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備(建物全体) 避難口誘導灯 防災カーテン 防火管理者 ※2 	敷地の50%に対して 1/6に減額
全戸	100%		減額の特例なし	

既存の共同住宅のサテライト型民泊への転用をご検討の方は、図面等を持参の上、自治体等で確認することをお勧めします。

※1 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。

※2 簡易宿所部分の収容人員の算定数が1戸あたり3名、共同住宅部分の居住者の数が1戸あたり1名と仮定しています。

本ガイドブックに掲載する3つの事例は、国土交通省土地・建設産業局不動産課、住宅局住宅総合整備課、建築指導課、観光庁観光産業課並びに消防庁予防課の指導をもとに作成しております。

【事例】

SRC造 11階建のマンションの場合 ※1



【用途地域】	商業地域				
【構造】	SRC造 11階建、地階・無窓階なし、屋外階段				
【敷地面積】	1,000 m ²	【容積率】	400%	【高さ】	30m
【延床面積】	2,860 m ² (各階 260 m ² : 2LDK×4室×65 m ² ×11階)				
【戸数】	44戸	【築年月】	1995年1月 (築23年)		

民泊利用戸数	民泊割合	建築基準法関係の設備等	消防法関係の設備等	固定資産税 (土地)
1戸	2.3%	・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ)	・防災カーテン(民泊部分のみ)	敷地の100%に対して 1/6に減額
15戸 (半数以下)	34.1%	・非常用照明装置 ・キッチンに準不燃材料仕上げ (最上階の民泊部分のみ) ・用途変更の建築確認申請	・避難口誘導灯(10階以下) ※2 ・防災カーテン(民泊部分のみ) ・スプリンクラー設備(10階以下) ※3	敷地の75%に対して 1/6に減額
30戸 (半数以上)	68.2%			敷地の50%に対して 1/6に減額
全戸	100%		・避難口誘導灯(10階以下) ・防災カーテン ・スプリンクラー設備(10階以下) ※3	減額の特例なし

既存の共同住宅のサテライト型民泊への転用をご検討の方は、図面等を持参の上、自治体等で確認することをお勧めします。

【手順：要件を満たす → 消防署へ工事計画の申請 → 内装工事の実施 → 消防法適合通知書の取得 → 旅館業許可取得】

※1 簡易宿所部分の収容人員の算定数が1戸あたり5名、共同住宅部分の居住者の数が1戸あたり2名と仮定しています。

※2 一定の区画等がある場合、簡易宿所が存在しない階は免除されます。

※3 一定の区画等により10階以下の階は免除する方向で現在、調整中です。なお、90%以上を簡易宿所とした場合には、一定の区画等により免除されます。

【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

みんなここ安心
0120-37-5584

受付時間：(平日)月・水・金 10時~17時
※休暇及び年末年始は除く