

民泊ビジネス

～民泊を始める第1歩～

民泊に興味があるが 何から始めればいい？のか

民泊新法（住宅宿泊事業法）が2018年6月15日から施行されたことにより
選択の幅は広がった。

民泊を始めるには以下の3つの選択肢がある

1. 特区民泊（国家戦略特別区域法）
2. 簡易宿所（旅館業法）
3. 民泊新法（住宅宿泊事業法）

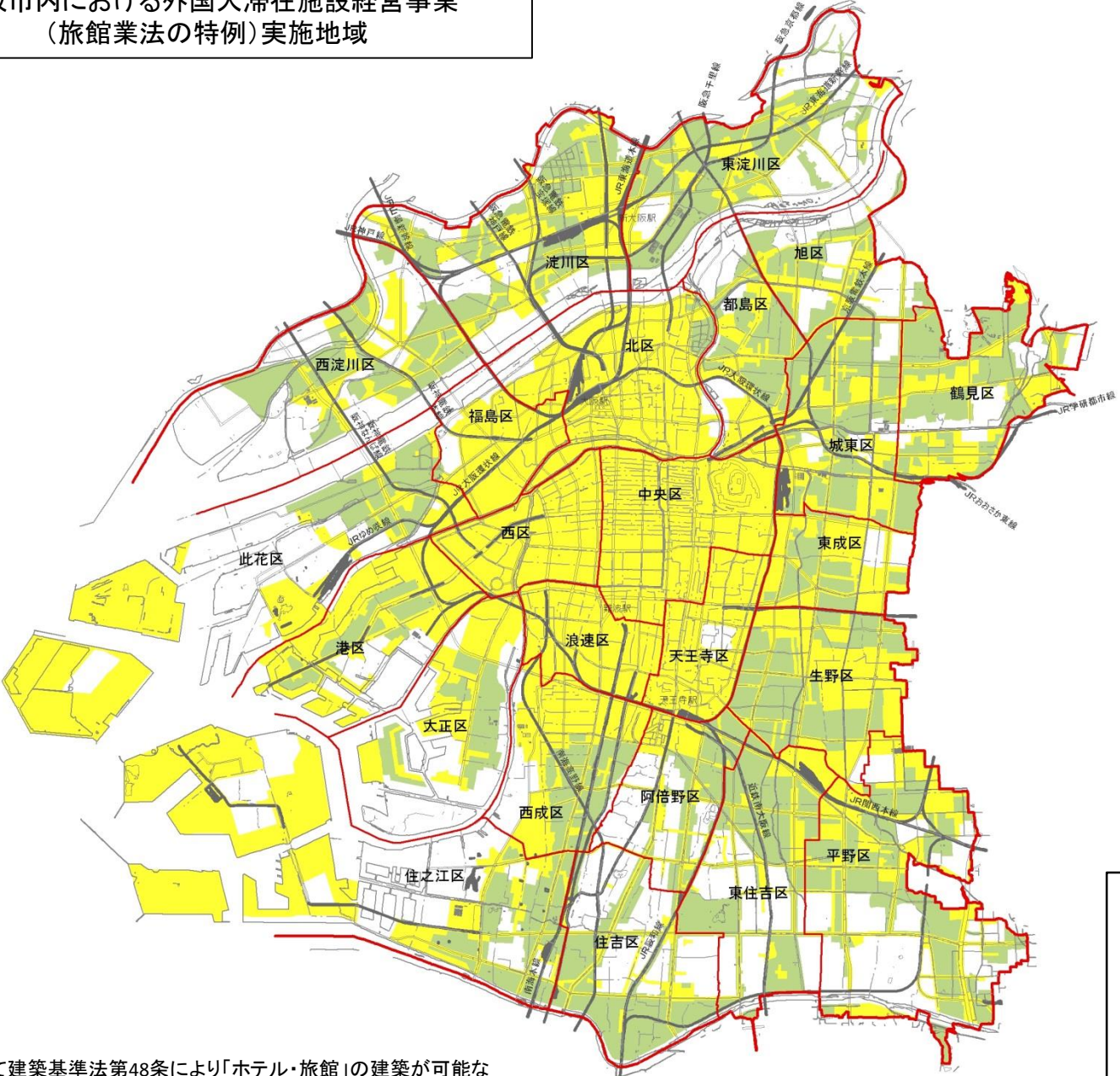
特区民泊の場合 (まずは特区で考える)

一番問題は泊数
2泊3日以上の泊数が必要

床面積が大きい
25 m^2 以上

用途地域に制限がある

大阪市内における外国人滞在施設経営事業
(旅館業法の特例)実施地域



※原則として建築基準法第48条により「ホテル・旅館」の建築が可能な用途地域（第一種住居地域にあっては3,000㎡以下）を事業実施地域とするが、例外的に諸法令及び都市計画による制限を受ける場合がある。

凡例

实施地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域
準工業地域

実施地域(3000m²以下)

第一種住居地域

全国の国家戦略特別区域（外国人滞在施設経営事業）

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県成田市、千葉県千葉市）

関西圏（大阪府、兵庫県、京都府）

新潟県新潟市

兵庫県養父市

福岡県福岡市、福岡県北九州市

沖縄県

秋田県仙北市

宮城県仙台市

愛知県

広島県

愛媛県今治市

特区民泊では

デメリット

- 1泊だけのゲストを宿泊させることはできない。（短期の出張など対応不可）
→ 1泊からの宿泊対応には民泊新法か旅館業法の許可が必要

メリット

- 認定手続きにかかる手間とコストが比較的少なくて済む
- 1年を通じて運営できる

簡易宿所の場合（旅館業法に基づく）

- 周囲 110 m以内に学校、保育所、公園がないか
- 一人当たりの面積は3.3 m²
- 施設の立面の色が決まっている
→派手な色は許可されない
- 一室ごとに申請する必要がある

簡易宿所の場合（旅館業法に基づく）

メリット

- 1泊から可能
- 用途地域さえ満たしていれば、全国どこでも許可を受けることが可能

デメリット

- 難易度が特区よりも高い
（特区内に物件がある場合はコスト、手間を比較して検討）

民泊新法（住宅宿泊事業法）では

届出の為民泊が始めやすくなる。

旅館業が「ホテル又は旅館」
民泊新法は「住居」でできる

住宅専用地域で営業可能

1年間の営業日数の上限が180日以内
(365日の営業ができない。)

→収益の確保が難しい。半年はそれ以外の事業を行う選択肢も。

目的別に考える

遊休物件の利用

民泊新法がはじめやすい
180日以内の営業

投資物件の利用

簡易宿所（旅館業）として営業
消防設備等の初期費用が必要

民法新法のビジネスモデル

180日以外の活用方法

①シェアハウス

→外国人旅行客、留学生に貸し出す

②マンスリーマンション

→出張するビジネスマンに貸し出す

③企業の社宅として貸し出す

④建替えの住居として貸し出す

その他の関連ビジネス

- ①民泊施設の管理ビジネス
→家主が不在である場合、その管理を委託する必要がある
- ②仲介ビジネス
→利用者と民泊施設側との仲介
- ③旅行業者とのタイアップ

消防設備について

消防設備、実はこれに一番時間がかかる

1 0 階以下なら消防設備の初期費用は
最小限になる

1 1 階以上の建物ならより費用はかかる