

本気で民泊をやりたい方に伝えたい！

行政書士の合法民泊講座 「民泊塾」

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

無断転用・転載禁止：本資料の著作権は行政書士藤野慶和に帰属しております。

講師プロフィール

経歴

1976年 山口県周南市(旧徳山市)生まれ。生家は元旅館業

1999年 武蔵大学経済学部経営学科 卒業

1999年～2015年 政府機関である独立行政法人農畜産業振興機構(ALIC(農林水産省所管))

に勤務。退職時の役職は課長代理

退職後 大田区で「ふじの行政書士事務所」を開業

資格など 行政書士(東京都登録)、宅建士(東京都登録)、管理業務主任者、1級小型船舶他

- ・法務省入国管理局認定申請取次行政書士
- ・一般社団法人不動産ビジネス専門家協会 登録専門家
- ・マイナンバー管理アドバイザー



国家戦略特区である大田区が日本初となる「民泊」について、行政書士としては日本で初めて許認可業務を受任。不動産関連の申請(宅建業免許申請、建設業許可等)・コンサルティングを中心に業務を展開する中、早くから民泊の可能性に着目。民泊許可申請については、申請書作成のみならず事前調査から図面作成まですべてをサポートする体制を構築。その他、行政書士業務は、企業法務から市民法務まで幅広く展開中

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

目次

第1章 インバウンド需要と民泊

- 訪日外国人の動向

第2章 民泊を始める方法

- ・民泊の定義
- ・実際の運用方法Airbnbとは

第3章 合法に民泊を始める方法

- ・民泊(宿泊サービス)の3つの法律
- ・旅館業法、賃貸住宅との違い

第3章 特区民泊

- ・特区民泊制度
- ・特区民泊許可(特定認定)の進め方

◆今後の民泊の規制改革と法整備…これからどうなるのか？

- 民泊新法はどうなる？
- 旅館業法の今後
- 特区法の今後
- インバウンドマーケットの今後 他

2016/8/27

1. インバウンド需要と民泊

インバウンド需要

- ・ インバウンド(INBOUND)とは、外国人が海外から訪れてくる旅行のこと。
- ・ 日本へのインバウンド需要とは **訪日外国人旅行者の需要**のこと。



これに対し、自国から外国へ出かける旅行をアウトバウンド
(OUTBOUND)海外旅行

外国人旅行者数

訪日外国人旅行者数の伸び

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移



2020
東京オリ
ンピック

目標
4000万
人?

6000万
人?

2016/8/27

訪日外国人の概要

- 2015年訪日外客数 1,973万7千人 (前年比47.1%増)
- 出国日本人数対比 45年ぶりに出国日本人数を上回る
- 増加の主な要因 クルーズ船の寄港増加、航空路線の拡大(直行便)
- 航空運賃の低下(LCC)・円安(※2015現在)
- 訪日旅行PRの成果、ビザ緩和
- 最大の市場 中国 (前年比107.3%増の499万人)
- 市場TOP5 1.中国 2.韓国 3.台湾 4.香港 5.米国
- 欧米市場 米国が欧米市場で初めて100万人を突破

単月比較

2015年/2016年

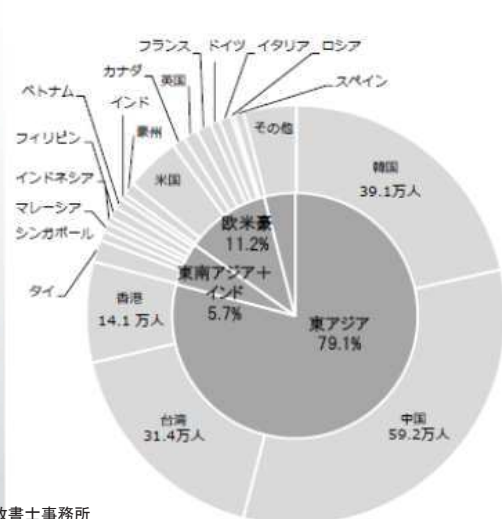
2015年8月

181万7千人

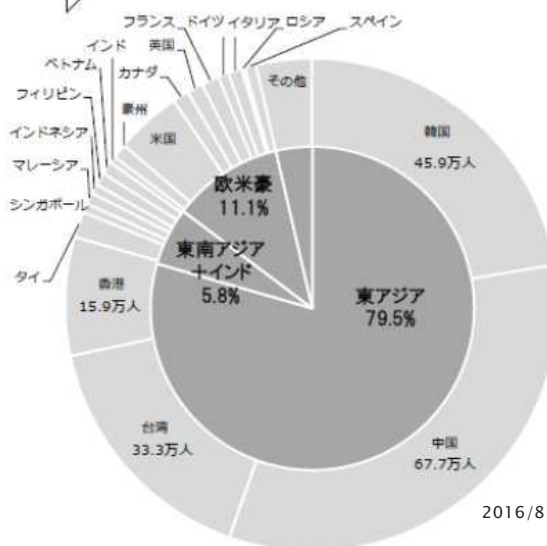
12.8%増

2016年8月

204万9千人



ふじの行政書士事務所



2016/8/27

訪日外国人の消費動向

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

< 平成27年（2015年）年間値（確報）の概要 >

2015年は、3兆円を超える消費
1人当たり、17万6,167円

これを多いとみるか
少ないとみるかは....

1. 訪日外国人全体の旅行消費額【図表1】

- 平成27年（2015年）の訪日外国人全体の旅行消費額（確報）は3兆4,771億円と推計され、前年（2兆278億円）比71.5%増。訪日外国人旅行者数^{注1}（1,974万人）が前年（1,341万人）に比べ47.1%増と大きく伸び、1人当たり旅行支出も17万6,167円と前年（15万1,174円）に比べ16.5%増加したことにより、訪日外国人全体の旅行消費額が増加した。

【図表1】旅行消費額と訪日外国人旅行者数の推移

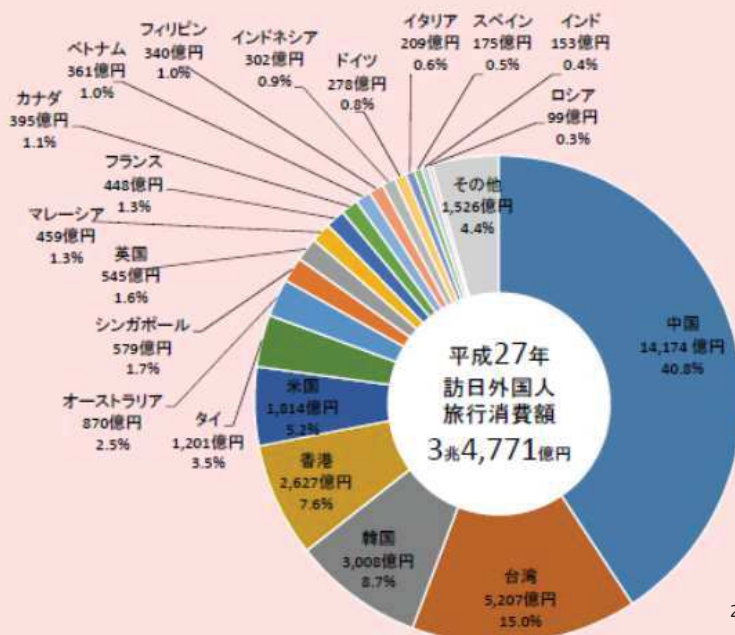


注1) 出典: 日本政府観光局 (JNTO)

2. 国籍・地域別の訪日外国人旅行消費額【図表2】

- 国籍・地域別に旅行消費額をみると、中国が初めて1兆円を超え、総額の4割を占めた。

【図表2】国籍・地域別の訪日外国人旅行消費額と構成比



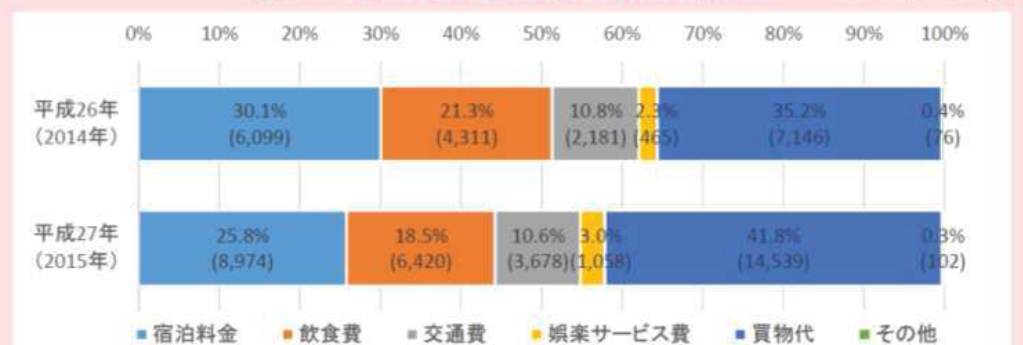
消費のトップは
中国、
次いで台湾

旅行者の一番の支出はショッピング(爆買)

3. 費目別にみる訪日外国人旅行消費額【図表3・図表4】

- 費目別に旅行消費額をみると、買物代の構成比(41.8%)が前年(35.2%)に比べ拡大している。
- 国籍・地域別に費目別旅行消費額をみると、中国の買物代が8,088億円と突出して高い。次いで台湾と香港の買物代が高く、台湾が2,000億円、香港が1,000億円を超えた。

【図表3】訪日外国人旅行消費額の費目別構成比 カッコ内は金額(単位:億円)



滞在日数

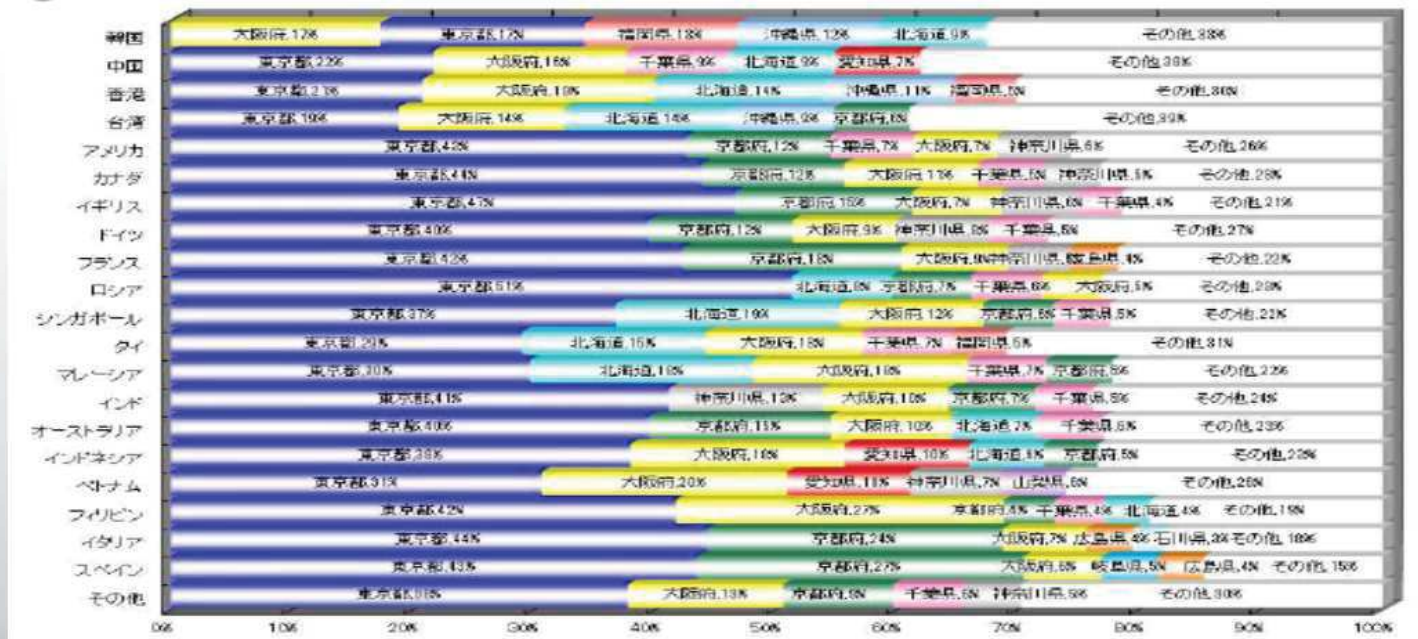
・2016年度の訪日外国人観光客全体の平均宿泊数は5.8泊(6.7泊(2010年))となっています。

訪日米国人観光客の宿泊日数は8.8泊(11.9(2010年))となっており、依然として平均宿泊数より高いですが、以前と比べると滞在日数が低下しています。

・エアビーアンドビー社の公表資料では、日本でのゲストの滞在日数の平均は3.8日であるとされています。

人気のある観光地は？

国籍(出身地)別、都道府県別外国人延べ宿泊者数構成比(上位5都道府県)2015.1-12



広域観光周遊ルート形成促進事業について



広域観光周遊ルートの形成・発信

○外国人旅行者の地方への誘客を図るため、複数の広域観光周遊ルートを認定し、関係省庁の施策を集中投入するとともに、地域が推進する取組をパッケージで支援し、海外に強力に発信。

①「アジアの宝 悠久の自然美への道 ひがし北・海・道」
(「プライムロード ひがし北・海・道」推進協議会)

現在の状況

平成27年6月12日に、全国で7ルートを認定

- ④「美の伝説」
(関西広域連合、関西経済連合会、関西地域振興財団)
- ⑤「せとうち・海の道」
(せとうち観光推進機構、瀬戸内観光ルート誘客促進協議会)
- ⑥「スピリチュアルな島〜四国遍路〜」
(四国ツーリズム創造機構)
- ⑦「温泉アイランド九州 広域観光周遊ルート」
(九州観光推進機構)

各ルートでの取組例

- ・マーケティング調査
- ・計画策定のための専門家の招へい
- ・観光資源の磨き上げ
- ・広域で利用できる無料Wi-Fi環境の整備
- ・海外プロモーションの実施
- ・広域周遊ツアーの企画・販売
- ・その他広域の地域共通の取組

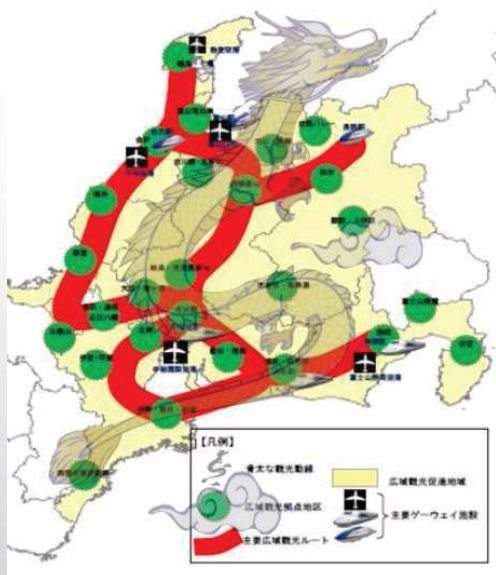
ふじの行政書士事務所
等



2016/8/27

7つの広域観光周流ルート

昇龍道 東海、北陸、信州



1. アジアの宝 自然美への道 北海道
2. 日本の奥の院・東北探訪ルート 東北
3. 昇龍道 東海、信州、北陸
4. 美の伝統 関西
5. せとうち・海の道 瀬戸内
6. スピリチュアルな島～四国遍路～ 四国
7. 温泉アイランド九州 広域観光周遊ルート 九州

移動の拠点となる都市を狙う。
昇龍道だったら名古屋、長野、金沢など

17

ホテルの稼働率

2015年の全国のホテル稼働率

2. 客室稼働率

- 客室稼働率は全体で60.3%であった。シティホテル(79.2%)、ビジネスホテル(74.2%)、リゾートホテル(56.0%)は、平成22年の調査開始以来、最高となった。
- 客室稼働率が80%を超えた都道府県は、シティホテル9箇所(平成26年:5箇所)、ビジネスホテル4箇所(同:3箇所)、リゾートホテルは2箇所(同:2箇所)となった。
特に、大阪府では、リゾートホテル89.8%、シティホテル及びビジネスホテル86.8%となるなど、極めて高い客室稼働率となっている。

(%)

	全体	旅館	リゾート ホテル	ビジネス ホテル	シティ ホテル	簡易宿所
平成27年1月～12月	60.3	37.0	56.0	74.2	79.2	27.1

首都圏の稼働率は8割強

—都道府県別宿泊施設タイプ別客室稼働率(平成27年1月～12月(確定値))—

(左、単位: %、右: 宿泊施設タイプ別の都道府県順位)

	全体		旅館		リゾート ホテル		ビジネス ホテル		シティ ホテル		簡易宿所	
全国	60.3	—	37.0	—	56.0	—	74.2	—	79.2	—	27.1	—
北海道	61.8	12	46.4	7	48.2	27	72.3	17	77.5	14	25.9	12
青森県	49.9	37	40.3	14	43.3	33	66.0	36	59.1	45	11.9	40
岩手県	53.0	28	38.7	18	40.6	38	69.5	25	65.1	35	29.4	10
宮城県	61.3	13	45.9	9	41.4	36	73.1	14	69.9	26	34.0	7
秋田県	45.6	43	32.3	31	34.7	42	61.0	47	64.1	40	20.2	21
山形県	47.1	42	31.3	33	28.5	46	67.9	30	67.8	30	10.4	45
福島県	53.0	27	36.3	26	43.5	32	79.2	6	74.7	18	9.1	46
茨城県	51.7	31	24.9	45	44.4	31	63.7	44	67.2	31	14.1	37
栃木県	48.2	38	38.9	17	49.3	26	67.4	34	59.5	44	11.7	42
群馬県	50.3	35	44.7	10	41.3	37	67.6	31	64.2	38	10.7	44
埼玉県	66.7	9	24.7	46	35.6	41	75.6	11	79.6	10	24.8	14
千葉県	71.4	3	41.0	11	82.9	2	71.9	19	81.2	6	29.5	9
東京都	82.6	2	59.0	1	74.4	4	85.3	2	83.6	3	63.4	1
神奈川県	66.8	7	46.0	8	60.1	9	79.4	5	82.0	5	44.6	3

第1章 インバウンド需要まとめ

①訪日外国人の増加 1974万人

②訪日外国人消費 3兆4,771億円

いずれも過去最高

③2020年東京オリンピックに向けて、まだまだ重要が伸びる？

④宿不足・・・ホテルの稼働率は都市部で8割

→民泊が注目される

第2章 民泊を始める方法

民泊の定義は？

Q1. 民泊とは何？

A. 民泊とは、旅行者などが、**一般の民家に宿泊**することですが(ホームステイなどもそうです)、特に、日本では、マンションやアパートなどの自宅や空き部屋などでホテルや旅館のような**宿泊サービスを一般の人が提供**することを主にいいます。

最近、ニュースで耳にするようになった「民泊」とは、賃貸アパートや持ち家の空き部屋などを主に外国人の旅行者に料金を対価として貸し出す新しいビジネス形態ですが、主な形態として、民泊用物件(部屋)を民泊仲介サイト(Airbnbが代表的です)に登録し、サイトを見て予約してきた旅行者に泊まってもらい、サイトにマッチングの仲介手数料を払い、旅行者からサイト経由で宿泊料をもらうシステムです。

- 都内、特に新宿区や新宿区、渋谷区などは宿不足ですから、近隣のホテル都同じくらいの料金設定にしたとしてもビジネスとして成り立つケースが多く、空き部屋対策、新たなタイプの投資としても注目を浴びています

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

Airbnbとは？

- Airbnb(エアビーアンドビー)
世界190カ国、4000万人が利用する
世界最大の民泊予約サイトです。



BnBとは Bed &(∩)breakfast

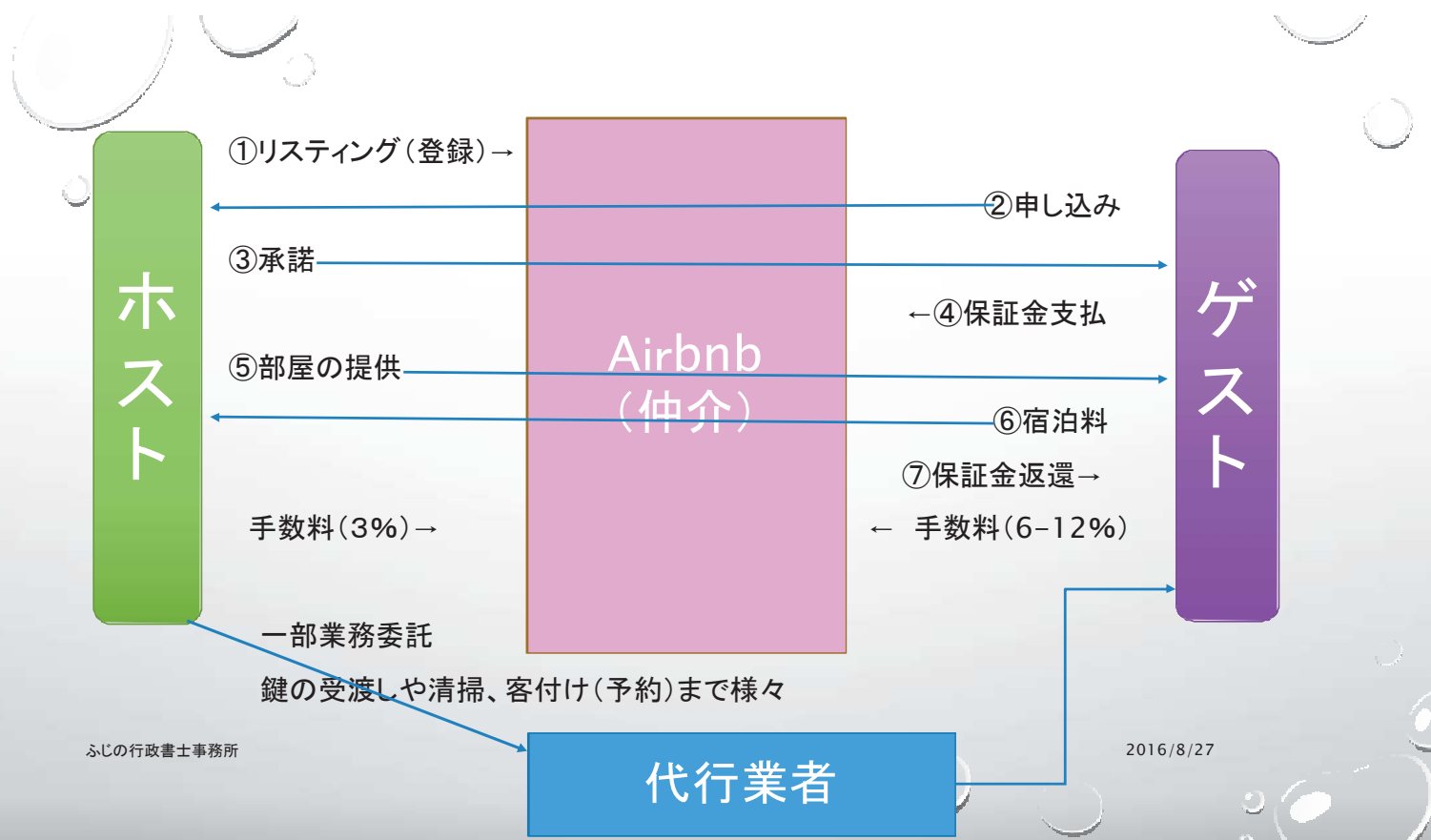
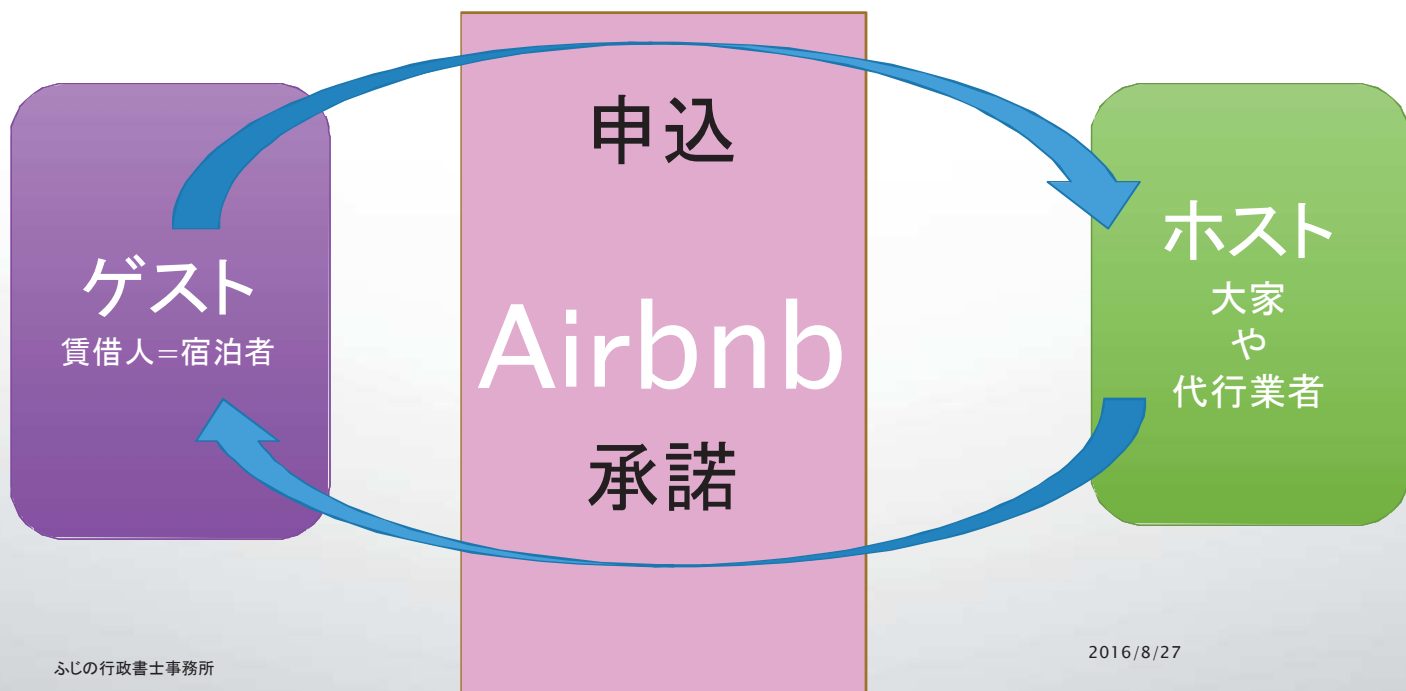
Airbnbの主な収益は、予約の手数料

手数料は、予約料金に応じて、6%~12%の範囲

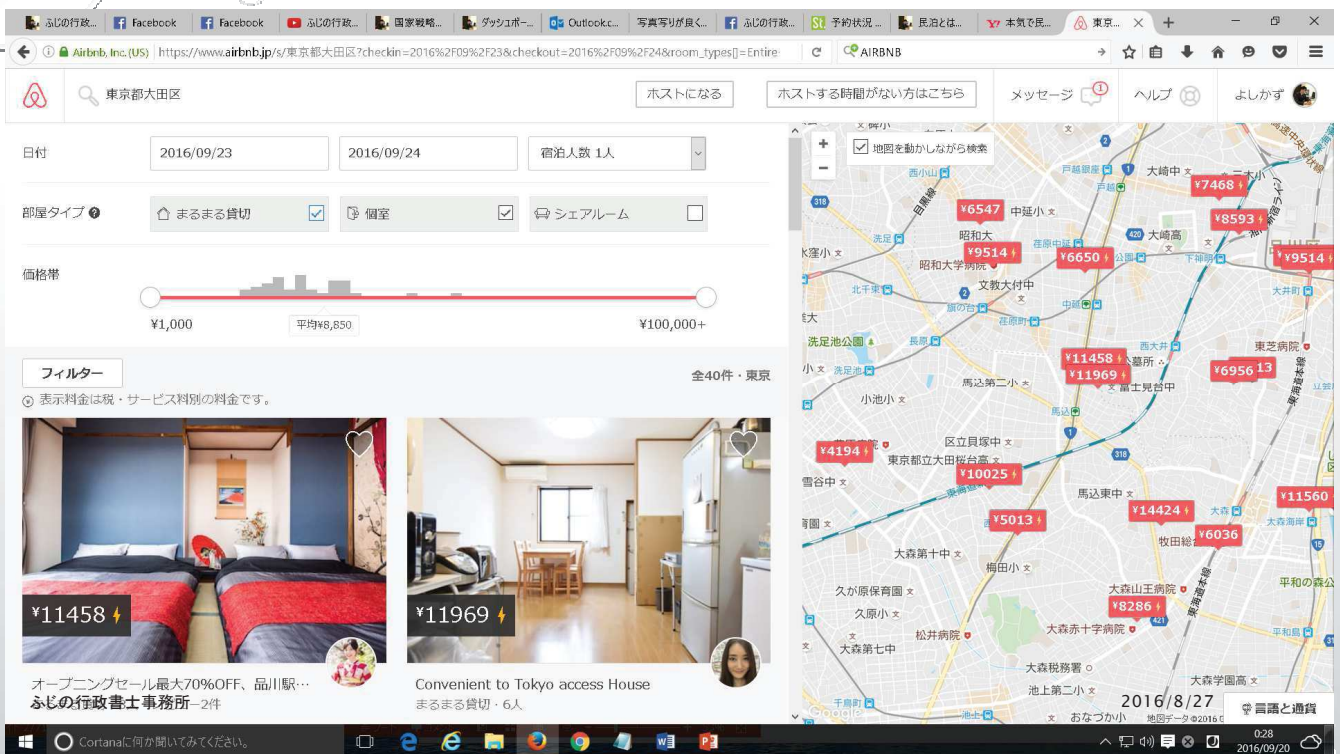
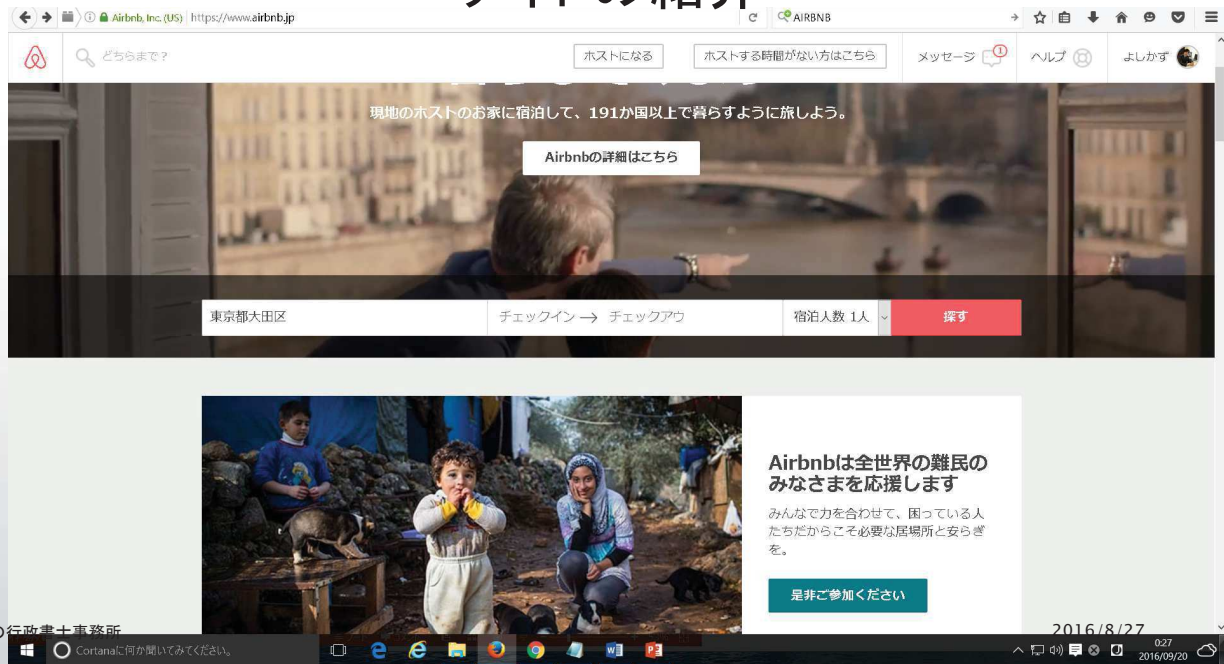
Airbnbはまた、クレジットカード処理のため、ゲストの予約毎に、ホストの収入から3%を徴収

ふじの行政書士事務所

2016/8/27



サイトの紹介



プラットフォーム(仲介事業者)サイトの登場

2000年代に入り、インターネットが飛躍的に普及したのを契機に、インターネット上で貸主(ホストといいます。)と借り手(ゲストといいます。)の需要をマッチング(仲介)する業者が登場しました。環境(プラットフォーム)を提供するという意味で、「プラットフォーム」と呼ばれています。

- プラットフォーマーとしては、2007年に誕生したアメリカのAirbnb (エアビーアンドビー)社が特に有名ですが、その他多くの企業がプラットフォームとなっています。
- 業態的には日本における旅行業と酷似しており、旅行業の仲介業者がそのままバケーションレンタルのプラットフォームとなっているものもあります。

他の同様のサービス(プラットフォーム)は？

他の同様のサービスはあります。

例えば、

中華系 住百家、途家網、自在客など

欧米系 Expedia, Home Away など

その他にもいろいろ...



実際にはじめようと思えばだれでもスタートできます。

Airbnbのサイトに部屋を登録するだけですから、
とても簡単です。

フェイスブックのアカウントで登録でき、貸し出す部屋の登録
も容易

ただし...

日本では違法です!!

☑宿泊させる施設経営(ホスト)には、
「旅館業法」の営業許可が必要!!

☑宿泊を仲介するプラットフォーム
には**「旅行業」**の登録が必要！

合法に民泊をはじめる方法

②民泊を始める方法

法律面から実際の運用方法と合法民泊への参入方法を考える

民泊に関する法規は主に3つ

- ① **旅館業法**
- ② **特区法** (国家戦略特別区域法)
- ③ **民泊新法** (仮称 2016年度法案提出予定)

① **旅館業法**

- 1 旅館業法: ホテル、旅館、簡易宿所、下宿に関する法規

旅館業法とは? 有料で人を宿泊させる営業についての法規

宿泊させるとは? 寝具を提供して施設に泊める

営業とは? 業として=反復継続的に金銭を受け取って宿泊させる。

※旅館業法判断のその他のキーワード: 生活の本拠(1月未満)、社会性
(不特定多数)

1. 旅館業法の適用判断について

○ 旅館業法の適用にあたっては、次の4項目を踏まえ判断している。

＞ 旅館業法の営業許可が必要な場合

①宿泊料を徴収	②社会性の有無	③継続反復性の有無	④生活の本拠か否か
【宿泊料】 ・名称にかかわらず、休憩料、寝具賃料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費など ・時間単位で利用させる場合を含む	【社会性があると判断される例】 ・不特定の者を宿泊させる場合 ・広告等により広く一般に募集を行っている場合など	【継続反復性があると判断される例】 ・宿泊募集を継続的にしている場合 ・曜日限定、季節営業など、営業日を限定した場合であっても繰り返し行っている場合など	【生活の本拠でないと考えられる例】 ・使用期間がヶ月未満（ウイークリーマンション等） ・使用期間がヶ月以上であっても、部屋の清掃や寝具類の提供等を施設提供者が行う場合（下宿など）など
＞ 旅館業法の営業許可を必要としない場合			
【宿泊料以外】 ・食事代 ・テレビ等の視聴料 ・体験事業の体験料など	【社会性がないと判断される例】 ・日頃から交流のある親戚、知人、友人を泊める場合など	【継続反復性がないと判断される例】 ・年1回（2～3日程度）のイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いものなど	【生活の本拠と考えられる例】 ・使用期間がヶ月以上（マンション、アパート、マンスリーマンション、サービスアパートメント等）で、使用者自らの責任で部屋の清掃等を行う場合など

※ 病院、特別養護老人ホーム等、他の法律に基づく目的を達成するため、付随的に宿泊を行うものについては、その目的、衛生面の対応状況等を踏まえ、旅館業法の適用外としているものもある。

1

宿泊料を取って、
お客様（ゲスト）を募集し、
繰り返し継続的に、
旅行者を宿泊させる
と
旅館業法上の営業になります。

つまり、エアービーアンドビーのサイトに掲載して、宿泊させた時点で違法ということになります。

2016/8/27

2. 民泊新法

策定中の法規 住宅を使った宿泊営業（2017～？）

3. 国家戦略特区の民泊営業

住宅を使った営業。

国家戦略的に特別に認められた区域である「**特区**」での営業
特別に旅館業法を緩和して住宅で宿泊営業が許可されている

第2章 民泊を始める方法 まとめ

① Airbnb(エアビーアンドビー)で始める→現段階では違法
つまり無許可営業

② 宿泊に関する法規

・旅館業法 ・特区法 ・民泊新法

合法民泊は、自治体の許可が必要!!

第3章 宿泊サービスの法律「旅館業法」

旅館業法

●旅館業法と民泊許可

旅館業法は戦後間もない昭和23年(1948年)7月12日公布され、同7月15日施行されました。公衆衛生や国民生活の向上を目的とし、旅館業の業務、営業形態について規定されています。所轄官庁は、厚生労働省(旧厚生省)で、一部規定は、国土交通省、総務省、消防庁も関係します。

旅館業法上の宿泊施設の営業形態は、4つ規定されていて。ホテル、旅館、簡易宿所、民宿に分類されます。

3つの営業形態

ホテル 主に洋式の構造設備を主とする施設を設けてする営業
部屋数10室以上

旅館 主に和式の構造設備を主とする施設を設けてする営業
部屋数5室以上

簡易宿所 宿泊する場所を多数人で共用する構造設備を設けてする営業 最低33㎡以上。ただし、小規模な場合は1人当たり3.3㎡以上(2016.4.1～)

下宿 1月以上の期間を単位として宿泊させる営業

営業形態別の判断

	ホテル営業	旅館営業	簡易宿所営業	下宿営業
	主に洋式の構造設備を主とする施設を設けてする営業	主に和式の構造設備を主とする施設を設けてする営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造設備を設けてする営業	1月以上の期間を単位として宿泊させる営業
例示 (規模により異なる場合があります)	シティホテル、ビジネスホテル、モーテル、 ウィークリーマンション など	温泉旅館、割烹旅館など	民宿、 ペンション 、ユースホテル、 カプセルホテル 、コンドミニアム、貸別荘など	
規模と定員	10室以上 (洋室9㎡、和室7㎡) 1人当たり3㎡以上	5室以上 (洋室9㎡、和室7㎡) 1人当たり3㎡以上	延床面積33㎡ 一人あたり3.3㎡ 1人当たり3㎡以上(2段ベッド使用は1.5㎡)	
ふじの行政書士事務所				2016/8/27

旅館業(宿泊) or 不動産賃貸(借家)

旅館業	旅館業法上の 旅館 ホテル 簡易宿所 (民宿、ウィークリーマンション含む)	下宿(旅館業法)
不動産賃貸業 (一時的滞在)	国家戦略特区事業 (旅館業法の適用除外)	
不動産賃貸業 (生活の本拠)		賃貸マンション (マンション含む) ホームステイ
	7日 (最短の)滞在(宿泊)期間	1か月

1か月が境界!!

ただし、旅館業法の許可には
ハードルがあります

- ①用途地域の制限・・建てられる場所(都市計画法)
- ②消防法の制限
- ③建築基準法の制限・・建物の規格、設備
- ④旅館業法上の設備の基準

旅館業許可のポイント ①用途地域

民泊をやるには、つまり、旅館業法の許可を取るには、

まずはじめに、**建物の建っている「場所」**が重要です。

用途地域とは、

無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るために、都道府県が設定する区域区分です(都市計画法)。

商業地域とか住居地域などの都市計画法で規定された**12種類の用途地域**については、建築基準法で具体的に建設できる建物の規制やその構造などが規定されています。

12種類の用途地域があります

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。



用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	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	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり。														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下

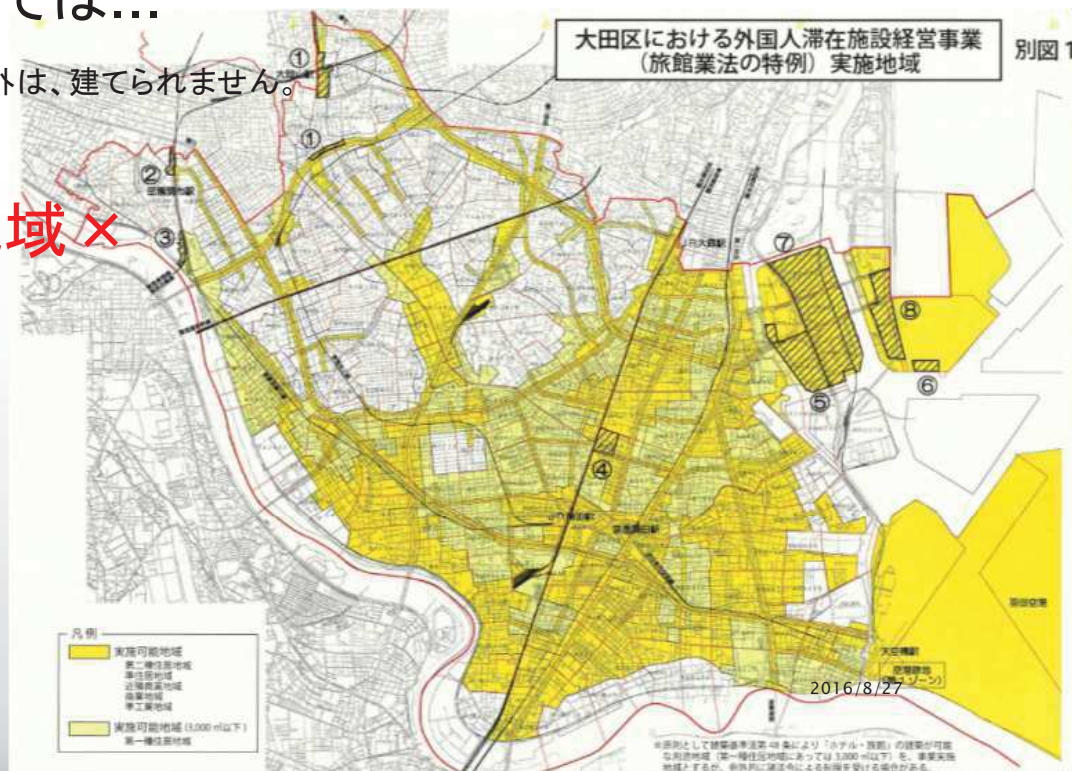
例えば大田区では...

この色のついた地域以外は、建てられません。

住居専用地域 ×

工業(専用)地域 ×

ふじの行政書士事務所

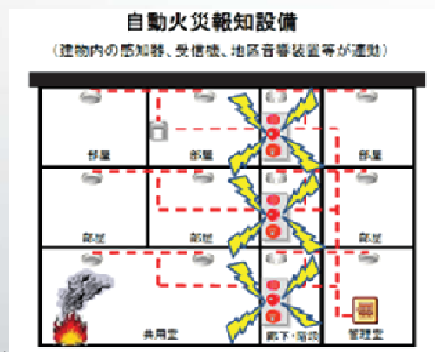


②消防法

●消防法 → 火災を予防し、火災から財産や生命を守るため、設備の基準や施設の管理などを定めた法律です。

ポイント 宿泊施設は営業用の建物なので、

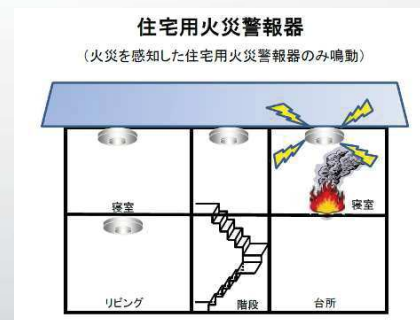
→ 消火器や誘導灯、自動火災報知設備などの設置が必要



2016/8/27

自動火災報知設備がポイント！

- 以前にもお話しましたが、民泊をやるには、「特区」であれ、「簡易宿所(旅館業法)」であれ、消防法に適合していることが前提となります。
- 小規模な施設については、いろいろな緩和措置がありますが、自動火災警報装置の設置義務は、2015年度から規制が強化されていますので、現行法令では避けて通ることができません。
- 「自動火災報知設備」とは、火災発生場所の感知器の信号を建物全体に警報音を伝えることができる設備のことで、単体の感知器を鳴らすだけの「住宅用火災警報器」とは異なります。



16/8/27

③建築基準法

建築基準法上のポイントは、

一般の住宅からホテル、旅館の規格に変更する場合

1.設備の基準が異なります。

具体的には、廊下や階段などの規格、壁の作り(特に耐火性)

2.そして、一定規模以上になると、設備や建物の構造が建築基準法に適合していることを再度、自治体に確認申請(建築確認)する必要があります。➡用途変更といいます。

用途変更

用途変更とは、建築基準法87条により、以下の表に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものに用途を変更をする場合は、確認の申請書を提出して、確認済証の交付を受けなければならないとされています。

つまり、用途変更は、再度、建築基準法等の法令(条例等も含みます)に建築物が適合することを確認する手続きということです。

【表1：確認申請が必要となる用途（法別表第1、令第115条の3）】

	用途
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもの
(二)	病院、診療所(※)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等
(三)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ホール、練習場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場
(五)	倉庫
(六)	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ

※：患者の収容施設があるものに限る。以下同じ。

これはほんの一部ですが、大きな規模の建物であればあるほど、事業用の建築物であるホテル、旅館と一般の住宅の作りは異なります。

非常階段

壁の構造

耐火性

などが違います。

※小規模であれば、緩和されている項目もあります。

ふじの行政書士事務所

ホテル・旅館に係る防火・避難規定

国土交通省

- 2階以下・200㎡未満の規模の戸建住宅をホテル・旅館とする場合、通常、住宅用防災警報器などの設置で対応可能となるよう規制を緩和している。その他には最上階における火気使用室の内装制限、屋内階段の寸法の規制が異なる。
- 共同住宅をホテル・旅館とする場合、通常、居室への非常用照明装置や住宅用防災警報器などの設置で対応可能となるよう規制を緩和している。その他には最上階における火気使用室の内装制限の規制が異なる。

	ホテル・旅館	
	(2階・200㎡未満)	
界壁・間仕切壁 (法第10条、令第114条)	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する ※ スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用防災警報器を設置等した場合について緩和。	○ 準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する（戸建住宅は適用なし） ※ スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用防災警報器を設置等した場合について緩和。
用途による耐火建築物等要求 (法第17条)	① 3階以上の場合 ② 2階の部分の床面積の合計が300㎡以上の場合	○ 適用なし
廊下の幅 (法第10条、令第114条)	○ 居室の床面積の合計が200㎡を超える層の場合 (1) 中廊下→1.6m以上 (2) 片廊下→1.2m以上	○ 適用なし
居室から直通階段までの距離 (法第10条、令第114条)	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、50m以下 ② その他の場合、30m以下	○ ほぼ適用なし
2以上の直通階段 (法第10条、令第114条)	① 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、宿泊室の床面積の合計が200㎡超の階 ② その他の場合は、宿泊室の床面積の合計が100㎡超の階	○ ほぼ適用なし
避難階段の設置 (法第10条、令第114条)	○ 5階以上の階	○ 適用なし
排煙設備の設置 (法第10条、令第114条)	○ 延べ面積500㎡超	○ 適用なし
非常用照明装置の設置 (法第10条、令第114条)	① 居室 ② 避難経路 ※ 避難階の居室等で、屋外への出口に至る歩行距離が30m以下（避難階の直上階・直下階の場合は、20m以下）のものは対象外。	○ ほぼ適用なし
内装制限 (法第10条の2、令第120条の4、令第120条)	① 居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料とする (1) 耐火建築物の場合 → 3階以上の床面積が300㎡以上 (2) 準耐火建築物の場合 → 2階の床面積が300㎡以上 (3) その他の場合 → 床面積が200㎡以上 ※ 100㎡以内毎に防火区画されている場合は対象外。 ② 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする (住宅の場合、最上階は適用除外)	○ 火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする (住宅の場合、最上階は適用除外)
屋内階段の寸法 (法第10条、令第120条)	○ 直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合等 (1) 階段及びその踊場の幅：120cm以上 (2) けあげ：20cm以下 踏面：24cm以上【勾配 40°】 ○ 上記以外の場合 (1) 階段及びその踊場の幅：75cm以上 (2) けあげ：22cm以下 踏面：21cm以上【勾配 46°】	(1) 階段及びその踊場の幅：75cm以上 (2) けあげ：22cm以下 踏面：21cm以上【勾配 46°】 (住宅内階段は けあげ：23cm以下 踏面：15cm以上【勾配 37°】) ※：当該用途に供する部分の床面積

※：「共同住宅」と「ホテル・旅館」で異なる基準
※：「戸建住宅」と「ホテル・旅館（2階・200㎡未満）」で異なる基準

※：当該用途に供する部分の床面積

したがって、簡易宿所を作る場合、
延べ床面積100㎡以下

それより大きな場合は、
2階建てまでで、200㎡未満くらいの規模が、転用が容易といえます。

④旅館業法上の設備基準

旅館業法においても、許可を得るためには設備基準があります。

この法律が、許可において、当然ながら一番重要です。

旅館業法の許可権限は保健所を設置している自治体が管轄していますので、

許可権限がある自治体の条例により規定されています

→ 全国統一基準ではないので注意！

設備構造で重要なポイント5つ

- ①トイレの個数・・・各客室にない場合は、最低**5名あたり2個**以上の便器が必要

定員	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25	26-30
便器数	2	3	4	5	6	7

※各階ごとに上記基準を満たすことを要求する自治体もあり

- ②洗面台の給水栓・・・定員30名までは、5人につき1個

- ③浴室・・・近くに銭湯がない場合は、必要。男女別、湯船必須としている自治体もあり

- ④玄関帳場(フロント)・・・4/1に国から緩和の要請があったものの...対応はまちまち

台東区の場合は管理人常駐、新宿区では簡易宿所でも規格在り

- ⑤その他、窓の面積、客室の面積の最低要件 など

※上記は台東区の基準ですが、実務上、

設備面では、特に**トイレの個数の基準を満たすため、増設工事が必要な場合が多い！**

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

合法的民泊をやるために、

旅館業法上の許可を取る場合は、規模や形態により、ホテル、旅館、簡易宿所の許可を取るのが一般的です。

マンションやビル1棟→ホテル

アパート→旅館

民家、マンション、商業ビルの一室→簡易宿所

などのコンバージョンが想定できます。

手続きの流れ(モデルケース)

- ①調査、設計、事前相談☞自治体(許可は、都道府県、市区町村の保健所が管轄です。)
- ②建築確認、消防法等に基づく手続き☞旅館業法以前に建築関係法令に適合(建築確認、用途変更)※既に建築確認済み(できている)施設(一戸台の住宅など)を転用する場合は、建築基準法に基づき、用途変更が必要なケースあり。☞旅館業法の営業に供する面積が100㎡超の場合
- ③着工
- ④工事完了検査、他法令に基づく申請・検査☞消防法などの確認も必要
- ⑤旅館業経営許可申請☞自治体保健所に対して許可を申請します
- ⑥施設の検査・審査
- ⑦営業許可書の交付☞許可が下りるまで勝手に営業開始してはいけません! プレオープンは許可が下りてからです。

※注意: 自治体によっては、事前説明会があったり、手続きが前後する場合があります。

その他の注意事項

旅館業法以外に営業許可に関係する他法令(参考例示)

- ・ 建築基準法・消防法・・・前述
- ・ 食品衛生法・・・食事を提供する場合☞特に簡易宿所に調理場(厨房)を設置する場合、ホテル並みの設備を要求している自治体もあります。当然ですが有料で食事を提供する場合は、飲食店営業や喫茶店営業等の許可が必要になりますので注意してください(要衛生管理者)。
- ・ 公衆浴場法・・・宿泊は者以外に浴場を利用させる場合
- ・ 風俗営業法・・・ラウンジやスナックを設ける場合
- ・ その他、不動産登記法、都市計画法、水質汚濁防止法、建築物衛生的環境確保法、都市計画法、水道法、浄化槽法、地方税法...

第3章 宿泊サービスの法律「旅館業法」まとめ

①旅館業法の営業形態

・ホテル ・旅館 ・簡易宿所 ・下宿

② 旅館業の許可には他の法律も関係

・旅館業法 ・消防法 ・建築基準法 ・都市計画法

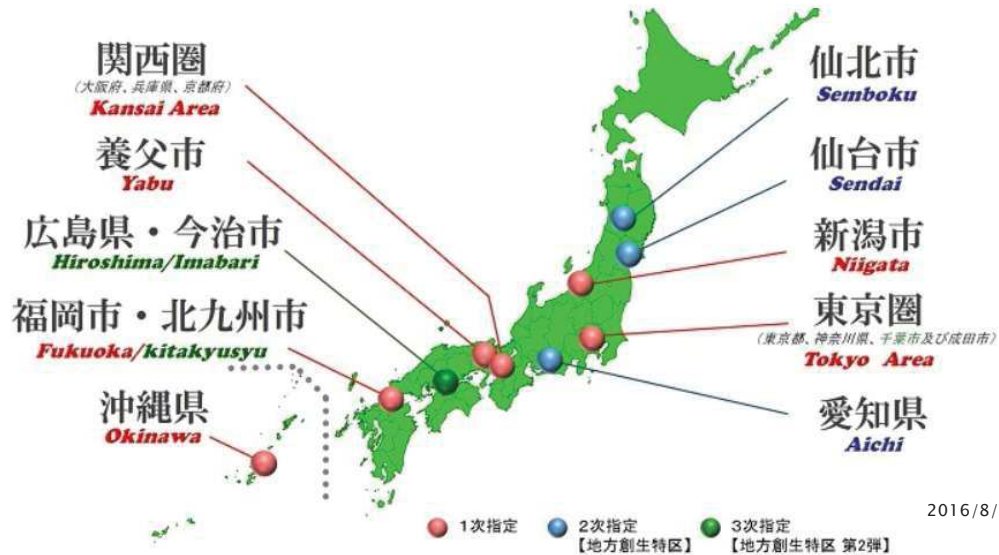
合法民泊には、設備の増設が必要!!

第4章 特区民泊

国家戦略特区

国家戦略特区の指定区域

※区域名または地図上のポイントをクリックすると、各区域のページに移動します。



ふじの行政書士事務所

特区認定の意味？

- 「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定」を受けると**旅館業法が適用除外**となります。適用場外ということは、旅館業法を適用しないという意味ですから、旅館業法上は許可基準を満たしていない場合も、独自に制定された条例の要件を満たせば、旅館業法同様の営業ができるということになります。

ちなみに、国が民泊特区に指定している地域は、

- 現在、**東京都、神奈川県、千葉県（成田市、千葉市）、大阪府、兵庫県、京都府、福岡県（北九州市、福岡市）** ですが、

条例が制定されているのは、**大田区、大阪府、大阪市**のみです。

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

特区民泊とは国家戦略特区(旅館業法を緩和)の中で行われる特別な宿泊制度

- ① **国家戦略特別区域法**に基づき国が**特区**を定める(国家戦略会議が**区域計画**を定め**内閣総理大臣**が認定)
- ② 特区に指定された地域の自治体(都道府県知事(又は政令市などの首長))が認定・・・**自治体が条例を制定・施行**
- ③ 個人や法人の**事業者が認定の申請**をし、自治体が営業許可(特定認定)

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

現在指定されている
民泊特区で条例制定済

- **大田区**
- **大阪府**
- **大阪市**

ふじの行政書士事務所



管轄権限は自治体の保健所

原則は**都道府県の保健所**です。

例外的に、**独自に保健所を持つ自治体(市、特別区)**については、その自治体が管轄となります。これは旅館業法においても同様で、東京は23区は各区、多摩地域は都の直轄となります。

【国家戦略特区外国人滞在施設経営事業】

国家戦略特別区域会議が、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（国家戦略特別区域において外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業として政令で定める次の要件に該当する事業をいう。）を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定の日以後は、当該国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者は、その行おうとする事業が当該要件に該当している旨の都道府県知事（**保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下同じ。**）の認定（以下「特定認定」という。）を受けることにより、当該事業については、旅館業法第3条第1項の規定は適用しないものとする。

要件の多くは政令で定められている法定要件

- 最低**宿泊日数**・・・6泊7日
- 最低**床面積**・・・25㎡以上
- 設備の要件

など、あまり自治体の裁量はありません。

※一方、旅館業法は、多くの要件を自治体の条例に依存しています。

大田区の営業許可 (特定認定)は区長名

ふじの行政書士事務所

27 健生発第

特 定 認 定 書

住 所 東京都大田区
氏 名

平成 28 年 月 日付で申請のあった下記の施設における事業については、国家戦略特別区域法第 13 条第 3 項の規定により特定認定します。

平成 28 年 月

大田区長 松原 忠義 

記

1 施設の名称 

2 施設の所在地 東京都大田区 

注1 この処分不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に、大田区長に対して異議申立てをすることができます (なおこの処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内であっても、この処分の日の翌日から起算して 1 年を経過すると異議申立てをすることができなくなります。)

特区民泊の法規

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

法律、政令、条例？

国レベル

- ①法律・・・国家戦略特別区域法
- ②政令・・・国家戦略特別区域法施行令
- ③省令・・・厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則



地方自治体レベル

- (1) 条例・・・大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例
- (2) 規則・・・大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する規則
- (3) 事業・・・法第13条第1項の外国人滞在施設経営事業



ふじの行政書士事務所

2016/8/27

特区法施行令で定める要件(特区法施行令12条)

(1) 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の要件(政令で定める要件)

- ① 当該事業の用に供する施設であって賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるもの(以下単に「施設」という。)の所在地が国家戦略特別区域にあること。
- ② 施設を使用させる期間が7日から10日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県(その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあっては、当該保健所を設置する市又は特別区)の条例で定める期間以上であること。
- ③ 施設の各居室は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ア居室の床面積は、25平方メートル以上であること。ただし、施設の所在地を管轄する都道府県知事が、外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 - イ出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。
 - ウ出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。
 - エ適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。
 - オ台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。
 - カ寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。
- ④ 施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。
- ⑤ 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。
- ⑥ 当該事業の一部が旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に該当するものであること。

2016/8/27

(2) 認定事業者が行う認定手続が政令で定める要件に該当しなくなったと認めるときは、都道府県知事は認定を取り消すことが可能。

最低宿泊日数

特区法施行令で7日から10日で定める→具体的には条例マター

→これを受け大田区や大阪府では7日 つまり6泊7日以上と規定した

※ちなみに、施行令とは法律の運用を定めた政令なので、国会の議決なく、閣議決定（行政権による決定つまり行政立法）で変更することも可能

つまり、政令を改正して7日から10日を2日から10日にすることも法律改正に比べて容易→改正予定

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

設備や建物の要件① 用途地域

許可可能な用途地域についての制限は各自治体が決定

大田区では、旅館業法の実施できる地域と同様としている。

つまり、4つの住居専用地域と工業地域、工業専用地域を除くすべての用途地域で実施が可能

大阪府も同様

※あくまで自治体の裁量の範囲なので、住居専用地域を実施地域とすることも自治体が決定すれば可能（旅館業法は建築基準法で規定されているため不可能です。）

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

ホテルや旅館が建てられる用途地域(建築基準法48条)

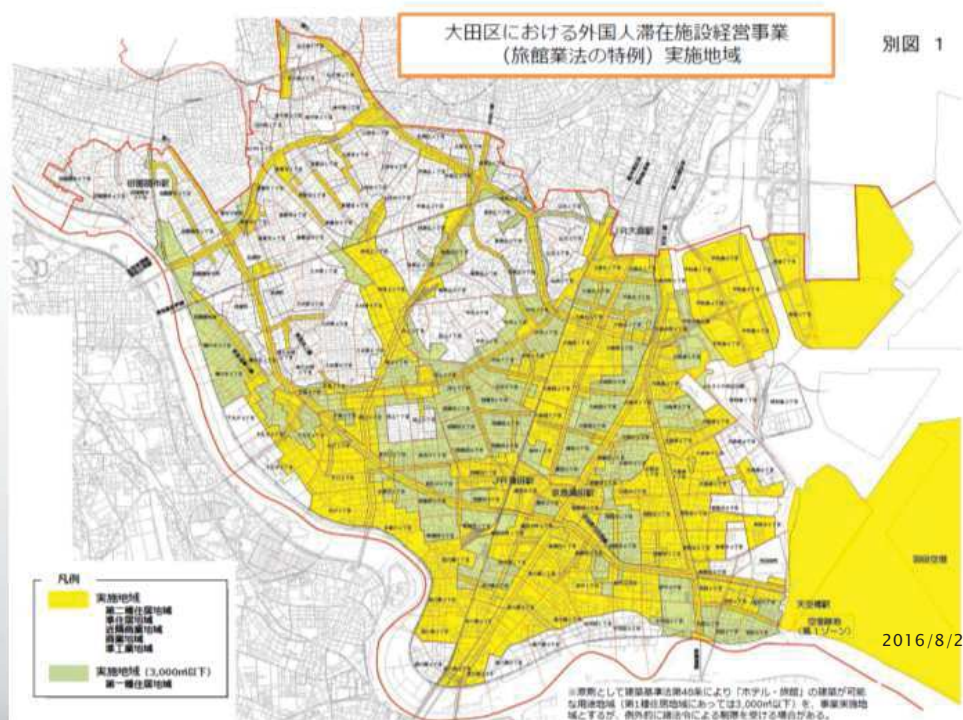
●実施地域
商業地域、近隣商業地域
準工業地域
第二種住居地域、準住居地域

閑静な
住宅街
は不可

●実施地域(3000㎡以下)
第一種住居地域

●不可
住居専用地域(第1種、第2種...)、工業地域

大田区の実施地域



旅館業法と特区民泊の相違点

分類	簡易宿所(旅館、ホテル)	特区民泊
定義	宿泊する場所を 多数人で共用 する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの」(旅館業法2条4項)	特区内の認定施設を 賃貸借契約及びこれに付随する契約 に基づき使用させる
管轄法令	旅館業法 自治体条例等 許可制	国家戦略特別区域法 自治体条例等 許可制
面積要件	延べ床面積 33㎡以上	壁芯25㎡以上(大田区)
主な設備要件等	●トイレ、洗面等の人数当たりの個数の要件あり ●消防法の適合(自動火災報知設備) ●建築基準法適合(用途地域、建築確認(用途変更)等)	●トイレや洗面、風呂、キッチン、調理器具、寝具などの設置要件はあるが、旅館業法ほど厳しくはなく、家庭用を転用できるレベル ●消防法の適合(自動火災報知設備) ●建築基準法適合(用途地域)、住宅からの転用は用途変更不要
宿泊日数の制限	なし	6泊7日以上(大田区) ※やむを得ずキャンセルした場合、期間中に重複した別契約不可
玄関帳場	法律上のフロント設置要件はないが、過去に厚生労働省からの通知により求められているため、 自治体条例等で設置を要件としている ところが多数	不要 対面で確認が取れればよい
今後の見通し(実施時期)	2016.4.1から旅館業法施行令が改正され、面積要件が緩和された。民泊新法施行に合わせてさらに改正される可能性あり	東京都大田区に続き、2016.4.1から大阪で条例が施行し、特区認定が始まるが今後の状況は 不透明 だが、最低宿泊日数が2泊3日に短縮される報道もあり

ふじの行政書士事務所

特区民泊のポイント

① 近隣対策

- 近隣住民への**事前の周知**・・・事前に書面で周知(ポスティング)原則として半径10名メートル以内の敷地が隣接する住民
- **ゴミ**の問題・・・事業系、ごみの出し方を宿泊客(ゲスト)に説明
- 苦情処理窓口の設置・・・電話やコールセンター利用も可

近隣住民の範囲

隣の敷地の住民に周知が必要
マンションの場合は、
他の住民にも



② 賃貸借契約及びこれに付随する契約

- 特区民泊はあくまで「**賃貸借契約**」つまり借家契約です。
- 宿泊契約ではありませんから、独自の契約書を日本語と外国語で作り申請時に添付する必要があります。

定期建物賃貸借契約
Fixed-term Rental Housing Contract

本契約は、下記貸主(ゲスト) 及び借主(オーナー)の間にて以下の条件で締結した。
This rental housing agreement ("the Agreement") is made by and between:

名前 Name _____	Please put your passport number if you're resident outside of Japan. Japanese resident needs to provide your ID such as passport or driver's license. 日本に居住していない外国人：パスポート番号を提示してください。 日本の居住者：パスポート、運転免許証等の身分証明書を提示してください。
住所 Address _____	
国籍 Nationality _____	
旅券番号又は身分証明書番号等 Passport No. _____	
電話番号 Cell phone No. _____	
生年月日 Date of Birth _____	
性別 Gender ☐ Male 男性 ☐ Female 女性	
対応可能な言語 Spoken Language ☐ English 英語 ☐ Japanese 日本語	
(hereinafter called the "Guest" 以下ゲストといいます) and	

2016/8/27

ふじの行政書士事務所

契約書の記載事項

- 外国語表記とその日本語訳
- (ア)7日以内の解約できない旨(やむを得ない事情等でキャンセルがあり、実際の滞在は7日未満であっても、契約期間中の重複した別契約は認められない。)
- (イ)施設滞在者は、日本語又は対応外国語に対応できる者であること。
- (ウ)日本に住所を有しない外国人は旅券、日本人及び日本に住所を有する外国人の場合は、**旅券又は運転免許証等の身分証明書の呈示**を義務付ける条項
- (エ)施設使用の際の**注意事項を遵守**する条項
- (オ)対応できる外国語の種類
- (カ)各施設で提供する役務

※その他、ハウスルールなども対面で説明しない限り、策定する必要があります。

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

注意事項の遵守とは？

注意事項とは以下のようなことです。

- 施設に備え付けられた設備の使用方法
- 廃棄物の処理方法・・・**ごみの出し方など**
- 騒音等により近隣住明に迷惑をかけないこと
・・・**苦情の多くは騒音とゴミ**
- 火災等の緊急事態が発生した場合の通報先、初期対応法

Police ,Fire, ambulance,emergency rescue

In case of thefts, crimes, fires, injuries, or illnesses, please call the police, or fire department immediately.

盗難、不法行為などのトラブル、また火災や傷病の場合は、警察、災害救急情報センターへ連絡してください。

110

Police call center
警察通報用電話

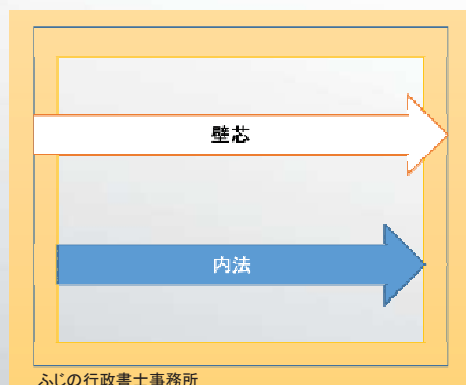
119

Fire, ambulance,
emergency rescue
火災、救急、災害救急情報センター

③床面積について

• 1居室の最低床面積・・・壁芯25㎡以上

壁芯とは、壁の中心から図るということです。実際に計測して(内法)で25㎡あれば、基準を満たしているということになります。



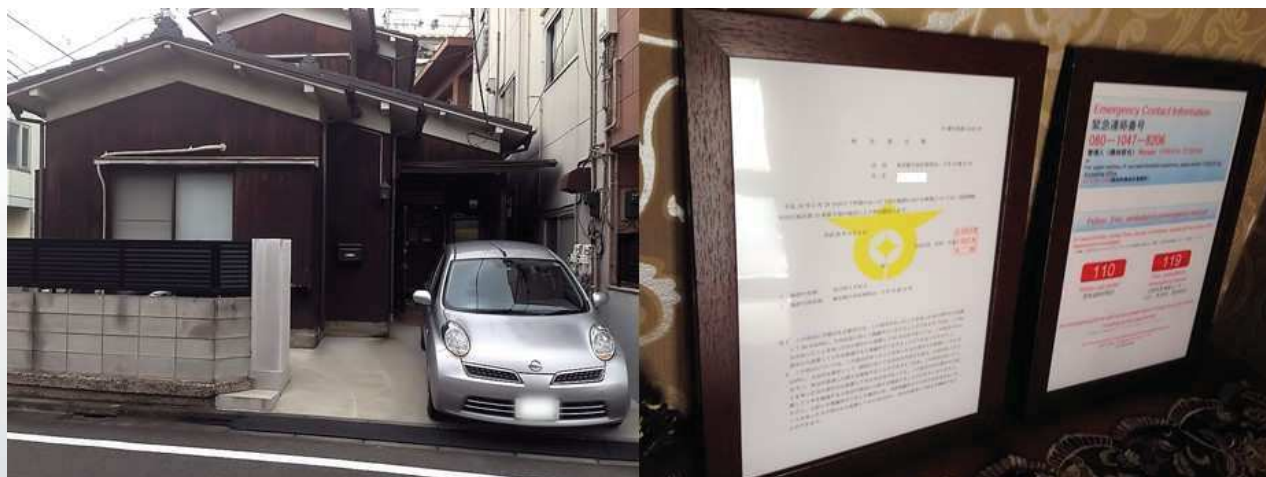
1居室とは？

マンションタイプならばマンションの一室、
戸建てならその建物すべてを意味します。

→つまり、一戸の住宅を部屋貸しする旅館や簡易宿所のような貸し方は想定していませんので、あまり大きな規模の戸建ては特区民泊に向きません。

逆に100㎡弱の戸建てや、アパートやワンルームマンションは特区民泊向きです。

実際の許可物件



10月よりスタート MBS、TBS系ドラマ『拝啓、民泊様。』のロケ地でもあります

④ 消防設備

- ・ 特く民泊の場合、消防法令については、**旅館・ホテルの同様の基準**が適用

- 建築基準法上の用途は住宅なのですが、消防法上はあくまで実質的用途で判断しますから、旅館・ホテルの基準に従います。

つまり、簡易宿所同様

- ・ **自動火災報知設備**

(300㎡未満の場合、特定小規模施設用可)

- ・ 誘導灯、誘導標識

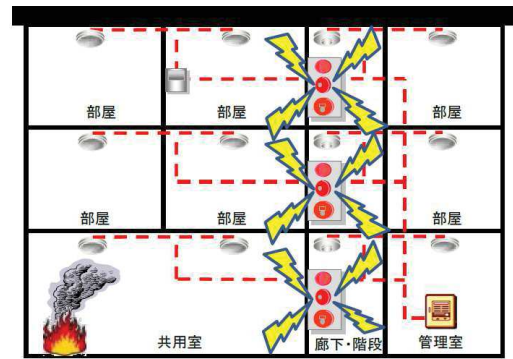
- ・ 消火器

- ・ 避難経路図

などが必要になる場合があります。

→これらが消防法令に適合していることの証明書を取得する必要があります。

自動火災報知設備
(建物内の感知器、受信機、地区音響装置等が連動)



⑤ その他の設備面

- ・ 出入口及び窓の鍵
- ・ 居室と他の居室、廊下等との境は壁造り
- ・ 適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備
- ・ 台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること

便所は様式、浴室には湯船、独立洗面台など細かい要件もあります。

ただし、旅館業法のように定員に対する個数のような厳しい要件はありませんから、**通常の住宅であれば十分対応可能です。**

日経ニュース

特区民泊が2泊3日に短縮！？

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

日数は短縮されるのか？

▼ International

日本経済新聞

2016年8月26日（金）

Web刊 速報 ビジネスリーダー マーケット テクノロジー アジア スポーツ マネー ライフ 朝刊
トップ 紙面連動 連載 社説・春秋 特集 映像 FT オピニオン 統計 米大統領選 リオ五輪

民泊、2泊からOK 特区で日数規制を緩和

2016/8/5 2:10 | 日本経済新聞 電子版

Twitter Facebook Messenger 保存 その他

政府は国家戦略特区で一般住宅に旅行者を有料で泊める民泊を短期滞在客向けにも解禁する方針だ。同じ住宅に6泊7日以上滞在する客に限定した日数要件を今秋にも2泊3日以上に短縮する。特区以外ではホテルや旅館が技能実習制度を通じて外国人をより活用しやすくするなど規制緩和を検討する。

特区では2014年4月に旅館業法の適用を外し、訪日客向けの民泊を認める制度を設けている。これまで東京都大田区で17施設、大...

主な市場

日経平均

8/26 大盤

NYダウ

8/25 終値

ドル円

8/26 17

ユーロ円

8/26 17

長期金利

8/26 15

NY原油

8/25 終値

日経6/8/27

ふじの行政書士事務所

政府の公式見解は発表されていませんが...

• 2泊3日は大阪府知事からの要望

5月10日の国家戦略特区会議で大阪府の松井知事が提案したもので、大阪府内の特区民泊は1件のみで(当時)、利用されないのは最低宿泊日数の要件が6泊以上であるということが要因とし、大阪府の調査によると昨年の府内の外国人観光客の平均宿泊数は2泊弱と短く、府内事業者のアンケートでも8割が「滞在要件が課題」と回答したというもので、これを受けて、2泊3日程度に短縮するよう政府に知事が求めたものです。

- 知事は、石破茂地方創生担当大臣とも個別に会議後に面談し、「内容は理解してくれた」との認識のようです。

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

ついに政府が2泊3日を決定!!

資料3

国家戦略特区 今後の進め方について

平成28年9月9日

秋 池 玲 子
坂 根 正 弘
坂 村 健
竹 中 平 蔵
八 田 達 夫

政府は9月9日、特区会議
(議長: 安倍総理)を開催し、
特区民泊の最低滞在日数
を、現行の6泊7日から**2泊
3日**に短縮する方針を決
めました。

ふじの行政書士事務所

1、特区の規制改革メニューの活用・深掘りについて

- 今回の諮問会議で、国家戦略特区の認定事業数が合計200を超えることになる(36の規制改革メニューを活用)。2年余りでのこのスピード感は、国家戦略特区が規制改革の突破口として、有効な仕組みであることを示している。
- また、早速、山本担当大臣による強力なイニシアティブの下、懸案であった「特区民泊の最低宿泊・利用日数の2泊3日への引下げ」が実現することは、大きな前進である。さらなる自治体による活用が期待される。
- さらに、東京都が小池新知事の下、「家事支援外国人材の受入れ」のメニューを早速活用し、「都全域」において事業を開始することになった。東京都(全域)の世帯数は、本事業を先行して実施している神奈川県(横浜市・川崎市)、大阪府(大阪市)のそれぞれ2.8倍、4.8倍であり、本規制改革の効果は極めて高く、「女性の活躍」が一層推進されると期待したい。

第4章 特区民泊 まとめ

- ①住宅からの転用が容易
- ②近隣住民への周知がポイント
- ③最低宿泊日数が2泊3日へ短縮の見込み

特区内の合法民泊は、なんといっても「特区民泊」がオススメ!!

第5章 民泊新法

策定中の民泊専用の法律

民泊の普及に対応するため、政府が半年以上をかけて「民泊サービスのあり方に関する検討会」や規制改革会議などで検討し、現在策定中

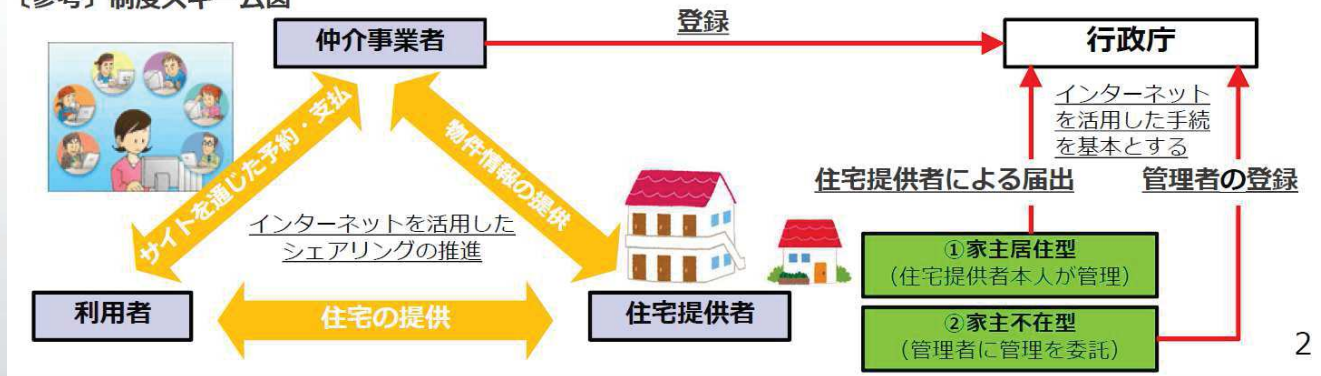
ホストや代行業者の民泊参入を容易にする条件として、営業日数制限を設ける。

登録制により、簡素な手続きで営業可能となる(予定)

仲介事業者の規制も...

民泊新法のイメージ

〔参考〕制度スキーム図



3つの規制緩和により、民泊を解禁

類型	行政庁への登録・届出	要件
家主居住型(ホームステイ型)	届出制による解禁	営業日数は年間半年(180日)未満 1人あたり3.3㎡以上の面積要件
家主不在型	管理者を行政庁に登録することにより解禁(管理者規制)	同上
仲介事業者	行政庁に登録	

①家主居住型(ホームステイ型民泊)解禁

→「**一定の要件(日数制限180日/年)**」を条件に住居専用地域等でも「**登録制**」で営業を認める

②家主不在型解禁

→ **民泊施設管理者(登録制)**に委託することにより営業を認める。営業日数制限については家主居住型と同様

③仲介事業者→登録制

原則は用途地域の制限なく営業可能
ただし...

ポイント

- 住居専用地域においても実施可能(ただし条例等で実施しないこととすることも可能)
- 家主の居住・不在の確認は住民票ベース
- 届出や登録手続きはインターネットの活用を基本
- 新法制定に伴い旅館業法も改正

日数制限

「新法民泊」の日数制限の**上限は180日**とし、
具体的な**日数制限の設定は、各自治体の裁量**
に任せることとなります（報道）。

最近の報道

政府は、マンションの空き室など一般住宅に観光客を有料で泊める「民泊」に関し、年間営業日数の上限を年間180日に設定する方針を固める一方、各自治体の判断で上限日数を短くできるようにする意向……政府は来年の通常国会に提出予定の新法案で、自治体にインターネットで届け出れば、住宅地を含む全国どこでも民泊を営業できるようにする。ただし、**自治体が条例で上限を180日より少なくしたり、住宅地での営業を認めないようにしたりすることも認める方針**…

東京都大田区と大阪府は国家戦略特区を活用し、今年、全国に先駆けて民泊を導入した。急増する外国人観光客の受け皿にする狙いだ。以下略
(毎日新聞 電子版 9月16日)

国土交通、厚生労働両省は26日召集の臨時国会に住宅の空き部屋などに旅行者を有料で泊める民泊解禁のための新法提出を見送る。

旅館やホテルと線引きするために設ける年間の営業日数を何日にするか関係者間の調整が難航しているためだ。2017年の通常国会への提出をめざす。解禁の遅れは政府の観光戦略に水を差す恐れもある。(以下略)

(日本経済新聞 電子版 9月19日)

第5章 民泊新法 まとめ

①家主居住型

②家主不在型

③仲介事業者

を定義し、簡素な手続きで営業可能にする

ただし、法案提出は難航

最後に、今後の動向

違法なまま続けることは難しい..

摘発リスク

代表的な違反・摘発事例

●2016.7 東京都台東区 台東区で無許可民泊を旅館業法の許可を取得せずに営業したとして、

- ・旅館業法違反の疑いで警視庁下谷署は7月13日ハイブリッド・ファシリティーズ(東京都港区、)と親会社ピクセルカンパニーズ(港区、ジャスダック上場)の2社及び、両社の役員男女6人が書類送検。5月1から21日までに外国人観光客4組を1泊4000円で繰り返し宿泊させた旅館業法違反の容疑で、役員らはいずれも容疑を認めているという。
- ・警視庁によると、同じ物件で昨年5月から民泊仲介サイトでゲスト(宿泊客)を募集していたとのことで、1年間で約1300人を宿泊させ、計1323万円を売り上げていた模様。
- ・送検に先駆けて、同社は6月、民泊からの撤退を表明しています。

●2016年4月 大阪

大阪市で旅館業法の許可を得ずに旅行者を繰り返し宿泊させた疑いで、女性と夫婦の計3人が旅館業法違反で書類送検

●2015年11月 京都

京都市右京区の賃貸マンションの44室中34室で、観光客約300人を無許可で宿泊させ、旅館業法違反で書類送検

●2014年5月 東京

木造3階建ての自宅の1、2階部分にある3部屋(24.9M2)を1泊1人約2,500円から5,000円で旅行者に提供していた英国人男性(28)が旅館業法違反で逮捕。略式命令(罰金3万円)

●その他

2015年7月 東京都渋谷区で22日夜、4歳の女の子がマンション12階から転落し、まもなく死亡しました。この部屋は無許可民泊として貸し出されていたようで、中国人の母親が留守にしている間、ベランダから転落して死亡したとのことです。

今後の選択肢は3つに絞られた

1.規制緩和された新法の枠組みの中での民泊

年間180日の日数制限は付くが、設備要件は住宅とほぼ同様(住宅の転用可能)→主に副業や空き家・空き部屋対策 ※ただし、2017年度まで待つ必要あり

2.旅館業法の許可を取得して民泊をやる

日数制限なし。ただし、設備要件や用途地域の制限があるため、立地場所と設備投資がそれなりに必要→本格的な営業向き

3.特区民泊

大田区や大阪などの国家戦略特区における民泊。設備要件は厳しくないが立地は旅館業法同様、6泊7日以上という最低宿泊日数制限が2泊3日に緩和されれば、デメリットはほぼなくなる。→合法民泊の最右翼です。

2016/8/27

ふじの行政書士事務所

ご清聴ありがとうございました

**民泊のことなら
何でもお任せください**

大田区民泊許可センター
ふじの行政書士事務所 代表 行政書士 藤野慶和
(東京都行政書士会 大田支部所属)

03-6885-2595 info@fujino-gyosei.com

実績ある民泊許可専門行政書士が丁寧・確実に対応いたします。



ふじの行政書士事務所
Fujino Legal Services & Management Consulting Office

TEL 03-6885-2595

受付(平日)9時30～18時30
土日祝日(応相談)

info@fujino-gyosei.com

ふじの行政書士事務所

2016/8/27

無断転用・転載禁止: 本資料の著作権は行政書士藤野慶和に帰属しております。