

かけがわ民泊創業マニュアル

KAKEGAWA-MINPAKU FOUNDING MANUAL



Table of contents

もくじ



●物語と登場人物	1
●なぜいま民泊なの？	2
●民泊が注目を集めている4つの理由	3
●そもそも民泊って何？	4
●民泊にはどんな種類があるの？	5
●5つの民泊スタイル	6
●どの民泊を選べば良いの？	7
●民泊比較リスト	8
●民泊フローチャート	9
●民泊申請ガイダンス:届出住宅	10
●法規制ガイダンス:簡易宿所	11
●法規制ガイダンス:農林漁業体験民宿	12
●まとめ	13
●民泊問診票	14
●相談窓口	15

Story & Character

物語

静岡県の西に位置し、山と海に挟まれた自然豊かな街「掛川」。
冬のからっ風は吹くものの、温暖な気候に恵まれ1年を通して住みやすい地域です。
そんな掛川で、民泊にチャレンジしてみようと考えている1人の女性がいました。
果たして彼女は無事に民泊を開業できるのでしょうか？

登場人物



お茶子さん

掛川で生まれ育ち、社会人になって東京で就職。

広告業界で3年ほど働いていたが、思うところあってUターン。今は掛川の実家で両親と一緒に暮らしている。

先日両親が親戚の空き家問題について話し合っているのを聞き、「それなら私が民泊やってみようかな」と思い立つ。

とはいえ、民泊に関してはまったくの初心者。人づてにハシビロコウ博士の噂を聞き、民泊のはじめ方を相談することに。

見た目はゆるふわな印象だが、こうと決めたら引かない頑固さがある。食後のお茶を飲むことが何よりも至福。

掛川に古くから住む珍しい鳥。

こう見えて「ハーバード大学建築学部トリの巣学科」を首席で卒業し、博士号を取得した努力家。周囲からは「トンビが鷹を産んだ」と言われるが、鳥同士でその例えはややこしいのでやめてほしいと思っている。

昨年は著書「鳥の、鳥による、鳥のための建築入門」がベストセラー。現在は街から少し離れた見晴らしの良い森に住み、掛川市を一望しながら家の問題について研究している。

大きな頭に詰め込んだ知識と鳥瞰を活かし、的確なアドバイスをする。趣味はボウリング。



ハシビロコウ博士

Why Minpaku ?

なぜいま民泊なの？

近年よく耳にするようになった「民泊」。なぜこのタイミングで民泊が注目を集めているのでしょうか。お茶子さんはハシビロコウ博士を訪れ、その理由を聞いてみることにしました。



ハシビロコウ博士！なんで最近「民泊」ってよく聞くようになったんですか？

それは大きく4つの理由があるのじゃ。下にまとめてみたぞよ。



【民泊が注目を集めている4つの理由】

1. インバウンド(外国人観光客)の増加による宿泊施設不足
2. 空き家問題の解決策
3. 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



ううう…なんだか難しそう…。

次のページで詳しく解説するので安心するのじゃ！



Why Minpaku ?

民泊が注目を集めている4つの理由

1. インバウンド(外国人観光客)の増加による宿泊施設不足

国は現在、観光事業を推進しており「2020年までにインバウンド4,000万人、2030年までに6,000万人」を目標に掲げています。さまざまな取り組みの成果もあり、インバウンドの数は毎年増加。しかしながら、インバウンドが急増したことで、宿泊施設の数が慢性的に不足しています。そこでホテルや旅館以外に宿泊できる施設として「民泊」が注目を集めるようになりました。

2. シェアリング・エコノミーの推進

「シェアリング・エコノミー」とは、モノやサービス、場所などを多くの人と共有または交換して利用する社会的な仕組みのこと。最近だとクルマを複数人で共有する「カーシェアリング」、「Airbnb(エアビー)」に代表されるような宿泊施設を貸し出すサービスなど、色々なサービスが増えています。シェアリング・エコノミーは、モノが溢れた現代における新しい価値観として急速に広がっており、民泊はまさにそのトレンドにマッチしたサービスといえます。

3. 空き家問題の解決策

総務省が2019年4月に発表した住宅・土地統計調査によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.6%でした。少子高齢化が進み、特に地方での空き家が増加。野村総研の調査によれば、2033年には空き家率は30.4%に達する見込みです。

掛川市においても、2013年に実施された住宅・土地統計調査によると市内の空き家総数は6,760戸。老朽・破損した戸建ての空き家が540戸と推定されました。空き家を民泊として活用することは、老朽化の対策としてとても有効です。

4. 不動産投資の新たな選択肢

民泊は「民泊投資」など、不動産投資の新たな選択肢としても注目を集めています。1~3の要因により民泊ニーズが高まり、結果としてビジネスとしても成り立つサービスとして認識されつつあるようです。

さまざまな要因が重なり、民泊人気が高まっておるのじゃな



What is Minpaku ?

そもそも民泊って何？



ハシビロコウ博士～！「民泊」ってお客さんを泊めるための施設ですよね。でも、ホテルや旅館と何が違うんですか？

ふむ。「民泊」には実はハッキリとした定義は無いのじゃが、一般的には「**自宅の一部や、空いている家などを貸し出すサービス**」と言われておるぞよ。



ワンポイント解説「民泊について」

かつての民泊といえば、「**農村や漁村の民家などに宿泊、滞在すること**」を指していました。ホテルや旅館のように最初からお客さんを泊めるためにつくった施設ではなく、もともと個人で利用していた施設をお客さん向けに活用するものが民泊のイメージです。

しかし最近ではAirbnb(エアビー)など、個人間で部屋の貸し借りができるサービスが広がり、民泊の意味合いも少しずつ変わりつつあります。法律上の定義はありませんが「**自宅やマンション、空き別荘などを宿泊料金をもらって貸し出すこと**」を民泊ととらえていただいても問題ありません。

海外では「**バケーションレンタル**」や「**ホームシェアリング**」などとも呼ばれています。

What kind of Minpaku ?

民泊にはどんな種類があるの？



ハシビロコウ博士！私、民泊をやってみたいんですけど、民泊にはどんな種類があるんですか？

ほほう、それは良いな。
ひとくちに民泊といっても、細かく分けると5つの種類があるのじゃ。



【5つの民泊スタイル】(適用される法律)

1. 届出住宅(住宅宿泊事業法)
2. 簡易宿所(旅館業法)
3. 農林漁業体験民宿(旅館業法)
4. 特区民泊(国家戦略特区法)
5. イベント民泊(※自治体の要請により民泊実施が可能)



わわわ…！わたし、ひとつもわかりませ〜ん！

お、落ち着きなさい。次のページで解説するからまずは深呼吸するのじゃ



What kind of Minpaku ?

5つの民泊スタイル

1. 届出住宅(住宅宿泊事業法)

「届出住宅」は、2018年6月の「住宅宿泊事業法」(通称「民泊新法」)施行により実施できるようになった民泊です。開業するうえでの制約が少なく届け出するだけで良いため、民泊のハードルが大きく下がりました。

2. 簡易宿所(旅館業法)

「簡易宿所」は、宿泊場所を多数人で共用する構造及び設備を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる施設のことです。ペンションや民宿、ゲストハウス、ユースホステルなど、広範囲の施設が該当します。

3. 農林漁業体験民宿(旅館業法)

「農林漁業体験民宿」は、農山漁村において日本ならではの「伝統的な生活体験」や「農村地域の人々との交流」などを楽しんでもらえる民泊スタイルです。観光だけでなく、教育の観点からも集客が見込めます。

4. 特区民泊(国家戦略特区法)

「特区民泊」は、国家戦略特別区域法に基づく特例事業(外国人滞在施設経営事業)として特区エリア向けに認められた民泊を指します。現在は東京や大阪など、大都市での運用がほとんどです。

5. イベント民泊(*自治体の要請により民泊実施が可能)

「イベント民泊」とは、イベント開催時に宿泊施設の不足が見込まれる場合、自治体の要請等により自宅を提供できる仕組みです。イベント民泊が適用されれば、旅館業法などの許可無く宿泊サービスを提供できます。

個人で民泊を始める場合は、1~3の選択肢で考えるのが良いじゃろうな



Which Minpaku is better ?

どの民泊を選べば良いの？



私みたいに空き家を使おうと考えている場合は、どの民泊を選べばいいのでしょうか。

ほとんどの場合、「届出住宅」「簡易宿所」「農林漁業体験民宿」の3つから選ぶことになるじゃろうな。



ワンポイント解説「届出住宅」「簡易宿所」「農林漁業体験民宿」について

【届出住宅】

1番低コストでカンタンに開業できる民泊。アパートやマンションなど「住宅専用地域」でも開業できるのは届出住宅だけ。ただし、年間180日以内でしか営業できない制限がある。

【簡易宿所】

民泊におけるもっとも一般的な営業スタイル。消防設備の整備などは必要になるものの、ホテル・旅館と比べて施設の基準要件が緩い。客室の広さは、お客1人当たり3.3㎡(約2畳)以上が必要。

【農林漁業体験民宿】

農林漁業体験などの指定された「役務」を提供できる場合は「農林漁業体験民宿」として開業でき、さらに静岡県独自の条件を満たせば規制が緩和される。

次のページで、3つの法規制をまとめて比較してみるぞよ



Minpaku Comparison List

民泊比較リスト

「届出住宅」「簡易宿所」「農林漁業体験民宿」の法規制について、項目ごとに比較してみましょう。



	届出住宅	簡易宿所	農林漁業体験民宿
申告方法	届出(家主居住型) 登録(家主不在型)	許可	許可
住居専用地域での営業	OK	NG	NG
営業日数の制限	年間180日以内	なし	なし
最低床面積の制限	なし	お客1人当たり3.3 ㎡以上 (10名未満の場合)	なし
近隣住民との トラブル防止措置	宿泊者への説明 & 苦情解決の義務	なし	なし
家主不在時の管理業 者への委託義務	あり	なし	なし



それぞれ制限が異なるんですね！

民泊を開業するうえで、自分が優先したいポイントと制限を照らし合わせてみるのが大切じゃ



Minpaku flow chart

民泊フローチャート

フローチャートに沿って回答し、自分に合った民泊の開業スタイルを選んでみましょう。

私は副業としてやってみようかなあ…

これはあくまで簡易的なフローチャート。まずは大まかに選んでみるのじゃ！



民泊を本業として運営したい

NO

YES

営業日が年間180日以内(週3日くらい)に収まる

NO

宿泊客に対して農林漁業体験などを提供したい

YES

NO

YES

1. 届出住宅

2. 簡易宿所

3. 農林漁業体験民宿

▼10ページへ

▼11ページへ

▼12ページへ

「農林漁業体験民宿」は基準を満たすと「静岡県農林漁家民宿」として開業でき、規制が緩和されるぞよ



民泊申請ガイドンス

Minpaku Application Guidance



1. 届出住宅(住宅宿泊事業法)
2. 簡易宿所(旅館業法)
3. 農林漁業体験民宿(旅館業法)

1. 届出住宅(住宅宿泊事業法)

【申請手順&チェックポイント】

手順1. 届出住宅の要件や居住区のルールを満たしているかをチェック

- ・未登記の建物は届出不可。宿泊事業ができる建物の種類は、住宅(居宅)、長屋、共同住宅または寄宿舍。
- ・賃貸住宅の場合は、住宅宿泊事業が許可されているか確認。
- ・マンションの場合は、管理規約および管理組合で禁止されていないか確認。
- ・届出を行う住宅は、次のいずれかに該当する家屋であることが必要。
 - ア) 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
 - イ) 入居者の募集が行われている家屋
 - ウ) 随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋

手順2. 安全面をチェック

- ・届出には消防法令適合通知書を添付する必要があるため、届出住宅を管轄する消防署に要相談。
- ・届出住宅の建て方や規模によっては別途、防火対象物使用開始届出書の提出が必要。

手順3. 届出者が届出住宅内に居住できるか否かをチェック

- ・お客が宿泊中は、届出者が不在(原則1時間以内)とならないことが必要。
- ・届出者が不在となる場合は、住宅宿泊管理業者に業務の委託が必要。

手順4. 観光庁の民泊制度運営システム(民泊制度ポータルサイト)にて申請手続き

- ・パソコンで民泊制度ポータルサイト(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>)にアクセスし、入力画面の届出書に必要事項を記入。
- ・届出はすべてインターネットを通じて可能。(添付書類は郵送にも対応)
- ・届出をした翌日から営業が可能。

〈住宅宿泊事業開業の手引き〉

【問い合わせ先】

・文化・観光部観光交流局観光政策課
〒420-8601 静岡市葵区追手町9-6
054-221-3638

・掛川市消防本部 中央消防署
〒436-0079 静岡県掛川市掛川1102-2
0537-21-0119



<https://www.pref.shizuoka.jp/kousei/ko-510/seiei/documents/180309tebiki.pdf>

2. 簡易宿所(旅館業法)

【申請フロー&チェックポイント】

手順1. 保健所を訪れて説明を受け、申請に必要な書類を確認

・掛川市内であれば、西部健康福祉センター掛川支所(〒436-0073 静岡県掛川市金城93番地)で対応可。

手順2. 宿泊施設が要件を満たしているかチェック

- ・施設の設置場所が「学校」「幼保連携型認定こども園」「児童福祉施設」「社会教育に関する施設」の周囲おおむね100mの区域内にあり、その設置によって清純な施設環境を著しく害する恐れがある場合はNG。
- ・客室の延床面積は33㎡(宿泊者数が10人未満の場合には、3.3㎡に宿泊者数を乗じた面積)以上であること。
- ・他者から建物を借り受けて営業を行う場合は、賃貸借契約において転貸(又貸し)が禁止されていないことや、民泊サービス(旅館業)での使用が可能なることを貸主や賃貸住宅の管理会社に確認が必要。

手順3. 安全面をチェック

- ・消防設備について、掛川市消防署へ要相談。
- ア)「民宿用途面積 \leq 50㎡」かつ「民宿用途面積 $<$ 住宅用途面積」=「一般住宅扱い」(住宅用火災警報器の設置)
- イ)「民宿用途面積 \leq 50㎡」かつ「民宿用途面積 $>$ 住宅用途面積」=「民宿」(防火対象物使用開始届出書の提出、防災物品の使用、誘導灯・誘導標識の設置)
- ウ)「民宿用途面積 $>$ 50㎡」=全体の面積に関わらず以下が必須(防火対象物使用開始届出書の提出、防災物品の使用、誘導灯・誘導標識の設置)

手順4. 保健所への許可申請と施設検査

- ・必要な書類と申請料(22,000円)を保健所へ提出。後日、保健所職員による立入検査が行われる。
- ・申請からおおむね数週後に許可が下りる。許可が下り次第営業が可能。

【問い合わせ先】

・西部健康福祉センター掛川支所
〒436-0073 静岡県掛川市金城93番地
0537-22-3262

・掛川市消防本部 中央消防署
〒436-0079 静岡県掛川市掛川1102-2
0537-21-0119

〈旅館業法に関する手続き〉



<https://www.pref.shizuoka.jp/bunka/bk-210/documents/pdf4.pdf>

3. 農林漁業体験民宿（旅館業法）

【申請フロー&チェックポイント】

手順1. 開業に向けた計画を立て、必要な書類を用意

- ・経営の形態、役割分担、地域との連携などを検討。
- ・事前相談に必要な書類（農林漁家民宿開業チェックシート、建物の配置図、各階平面図、位置図、周辺の様子がわかる写真）を用意。※下記リンクの手引きを参照。

手順2. 中遠農林事務所へ事前相談

- ・中遠農林事務所地域振興課(0538-37-2283)へ問い合わせ、必要書類を持って相談。
- ・客室の延床面積が33㎡未満など、静岡県が定めた基準を満たせば「静岡県農林漁家民宿」として営業可能。

手順3. 「静岡県農林漁家民宿」として開業する場合は確認書を交付してもらう

- ・宿泊施設が申請と相違無いかの検査を受け、問題無ければ確認書が交付される。

手順4. 保健所への許可申請と施設検査

- ・必要な書類と申請料(22,000円)を保健所へ提出。後日、保健所職員による立入検査が行われる。
- ・掛川市内であれば、西部健康福祉センター掛川支所(〒436-0073 静岡県掛川市金城93番地)で対応可。
- ・申請からおおむね数週後に許可が下りる。許可が下り次第営業が可能。

【静岡県独自の規制緩和の条件】

- ア)「静岡県農林漁家民宿」基準に合致し、かつ『「静岡県農林漁家民宿業」の確認に関する事務取扱要領に基づく確認』を受けていること
- イ)1度に提供する食事数が9食以下であること
- ウ)食事を提供する範囲は当該施設における宿泊者に限ること

【問い合わせ先】

- ・中遠農林事務所地域振興課
〒438-0086 静岡県磐田市見付3599-4
0538-37-2283
- ・西部健康福祉センター掛川支所
〒436-0073 静岡県掛川市金城93番地
0537-22-3262

〈農林漁家民宿業開業の手引き〉



https://www.pref.shizuoka.jp/bunka/bk-210/kankou/documents/tebiki_zenhan.pdf

Conclusion

まとめ

ここまで、個人が民泊をするうえで主となる開業方法についてお伝えしました。
ご紹介したのは「届出住宅」「簡易宿所」「農林漁業体験民宿」の3つ。
まずは自分がどのような形で民泊を運営していきたいのか、それをハッキリさせることが大切です。
自分に合った開業方法を選び、準備を進めましょう。



ハシビロコウ博士ありがとうございました！何だかわたしでも民泊を開けそうな気がしてきました！

フッフッフオ。
まずはじっくりと運営シミュレーションを試みるのじゃな。



運営シミュレーション、、、(また難しそうなのキタ)

ふむ。ひとまずは「お金」のことを計算してみるべきじゃ。

例えば初期費用として、リフォーム費用、申請費、備品費、固定費、水道光熱費、通信費などを計算するのじゃ。



メ、メモしなきゃ…

そんな焦らずともよいぞ…。誰だって初めてのときはわからないことが多い。すでに民泊をやっている人に聞いてみるのもおすすめじゃぞ。



わかりました！色んな人に相談しながら準備を進めてみますね！！

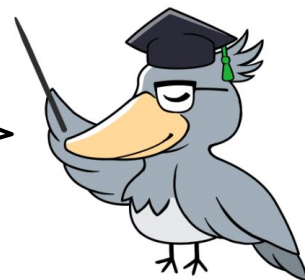
うむ。がんばるのじゃ！



Minpaku Interview Sheet

民泊問診票

民泊をやろうと思ったときには、
まずこの問診表を使ってみると良
いぞよ



		届出住宅	簡易宿所	農林漁業 体験民宿
用途地域は何？ (参照：e-地図かけがわ)	<input type="checkbox"/> 無指定	※住居専用地域は県条例に て期間制限あり	住居専用地域、工業系 地域→NG	住宅規模の扱いなら 住居専用地域→OK 工業専用地域→NG
災害危険区域に該当する？ (参照：静岡県地理情報システム)	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	はい→行政に相談	はい→行政に相談	はい→行政に相談
近くに学校はある？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	100m以内は県条例にて期 間制限あり	100m以内は制限がある ため保健所に相談	不問
戸建て住宅？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	「住宅」であることが条件	「住宅」利用でなくてもOK	「住宅」利用でなくてもOK
家主は同居する？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	はい→安全措置が軽減され る場合あり	不問	同居が前提
耐震性は大丈夫？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	昭和56年6月1日より前なら →補助制度(耐震診断及び 工事)の検討	昭和56年6月1日より前なら →補助制度(耐震診断 のみ)の検討	昭和56年6月1日より前なら →補助制度(耐震診断 及び工事)の検討
建築図面はある？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	いいえ→専門家に相談して作図してもらいましょう		
建物登記簿と確認申請書は ある？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	いいえ→登記簿は法務局で取得できます。確認申請書は専門家に相談しましょう		
排水は下水処理？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	はい→OK いいえ→現状の浄化槽もOK	はい→OK いいえ→浄化槽なら人槽 確認	はい→OK いいえ→現状の浄化槽も OK
雨漏り、給排水設備、空調設 備は大丈夫？	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ	いいえ→是正工事を検討し、予算を把握しましょう		

相談窓口

掛川には相談窓口がたくさんあるんですね！



【空き家、民泊全般に関するお問い合わせ】

NPO法人かけがわランド・バンク(0537-64-3121)

【宅地建物取引士】

有限会社 日邦開発(0537-22-8366)

アキ不動産事務所(0537-23-5831)

有限会社 五輪(0537-28-7666)

【税理士】

山本未央会計事務所(0537-48-2437)

税理士法人 掛川総合会計事務所(0537-24-4607)

【建築士】

有限会社エフ・ベース(0537-21-3373)

さんさい工房 一級建築士事務所(0537-23-4445)

合同会社青空設計 二級建築士事務所(050-5822-7051)

【司法書士】

桑原淑浩司法書士事務所(0537-21-7770)

にへい司法書士事務所(0537-48-2998)

【土地家屋調査士】

桑原淳土地家屋調査士事務所(0537-21-1711)

塩崎登記測量事務所(0537-64-4100)

【遺品整理士】

ソシオプラス(0537-70-8030)

地域のことをよく知る専門家に相談すれば安心なのじゃ

