

舜日リゾート

民泊許可申請サービス (日本語版)

Take your hospitality business to the next level.

会社概要

会社名	舜日リゾート
所在地	東京都新宿区西新宿6丁目15-1セントラル パークタワー・ラ・トゥール新宿410室
営業時間	10:00～19:00
定休日	土曜日・日曜日・祝日
事業内容	・ 民泊運営代行サービス ・ オーナー向け運営コンサルティング ・ インテリアコーディネートと改装 ・ ゲスト向けサービス ・ 清掃サービスを手配





代表取締役 金春灵

1986年に中国で生まれ、17歳の時に日本に渡りました。2015年より、民泊運営をスタートし、現在に至るまでこの分野での経験を積んでいます。

これまでに、アパートメントホテル、旅館、戸建てホテル、マンスリーマンション、住宅宿泊施設など、多岐にわたる不動産の運用を行い、さまざまなタイプの宿泊施設の運営に携わってきました。また、舜日グループとして不動産事業やインバウンド事業を展開し、多様化する旅行者ニーズに応えるためのサービスを提供しています。

これまでの経験と知識を活かし、ゲストに快適な宿泊体験を提供すると同時に、不動産オーナー様の収益向上を支援しています。柔軟で戦略的な運営スタイルを強みとし、これからもさらに価値あるサービスを提供してまいります。

01

住宅宿泊事業（新法民泊）許可申請

02

旅館業許可申請

**Part
01**

住宅宿泊事業（新法民泊）許可申請

住宅宿泊事業法（民泊新法）とは

現在、民泊ビジネスを「合法」に行うには、旅館業法の「旅館・ホテル営業（または簡易宿所）」の許可を取るか、大田区や大阪市など一定の地域において「特区」の認定を受ける必要があります。

どちらも宿泊所としての様々な要件を充たす必要があるため敷居が高く、違法な無許可民泊が横行する原因の一つになっています。

そんな中、第3の枠組みとしての住宅宿泊事業法（通称・民泊新法）が平成30年6月15日からスタート。より簡易な手続きで民泊を始めることができるようになりました。



メリット

届出のみで営業可能に！

旅館業の許可や特区民泊の認定を受けるには、申請書類を提出して審査をパスする必要がありました。民泊新法では、各自治体の長（区長）への届出のみで営業が可能になり、民泊ホストになろうとする方の負担は大幅に軽減されます。

住居専用地域での営業が可能！

旅館業許可や特区民泊の場合、営業できるのは、「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」に限られています。民泊新法ではあくまで「住宅」としての営業のため「住居専用地域」での営業が可能になります。物件選びの幅がかなり広がると思われます。（ただし自治体によっては住宅専用地域での営業日数に制限をかけている場合があります）

フロント設置やトイレの増設が不要！

旅館業許可の場合は、フロントの設置義務（または監視カメラなどの代替設備）やトイレの個数の問題で、ワンルームマンション等での営業が困難でしたが、民泊新法ではこうした義務はありません。内装工事費用がかなり抑えられることは大きなメリットです。

スタッフの24時間常駐義務なし！

実は、これが1番のメリットかもしれません。旅館業法許可を取って民泊をする場合、収益上の最大のネックは、スタッフの24時間常駐義務による膨大な人件費でした。民泊新法では、「家主不在型」が認められ、運営代行業者に管理業務を委託（またはホスト自身が管理者登録）すれば、スタッフを24時間常駐させる必要がありません。

デメリット

営業可能日数が年間180日以下である

民泊民法の最大かつ唯一と言っていいデメリットが営業日数の制限です。年間の半分しか営業できないとなると、ビジネスとしての運用は難しそうですが、残りの半分以上をマンスリー賃貸にするなど、工夫次第では十分に収益を上げることも可能かと思われます。

ただし、180日というのはあくまで上限であり、自治体の条例でさらに厳しくすることも可能です。実際に、東京23区ではほとんどの区で法律よりも厳しい条例（いわゆる上乗せ条例）を制定する予定です。物件選びの際は自治体の動向をチェックする必要があります。ぜひ専門家にご相談下さい。

「住宅宿泊事業」の定義

住宅宿泊事業とは以下の通り定義されています。

旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めにより一年間で180日を超えないもの

年間の営業日数は180日以下でなければなりません。営業日数のカウントは毎年4月1日からスタートします。初年度は、最短で6月15日からの営業開始になりますから、4月・5月分は営業実績がなしとして扱われ、残りの290日のうち180日以内の営業となります。ただし、自治体ごとに条例でこの日数要件を厳しくすることが認められているので、実際には180日よりも大幅に少なくなることも考えられます。詳しくは各自治体の条例をご確認下さい。

家主居住型と家主不在型について

民泊新法では、家主が同居するか不在にするかで様々な要件が異なってきます。

①家主居住型

家主居住型とは、家主（事業者・民泊ホスト）が実際に住んでいる住宅の一部を、宿泊施設として提供するスタイルを言います。いわゆるホームステイをイメージすると理解しやすいでしょう。

ただこのスタイルは、ビジネス目的というよりは、外国人とのコミュニケーションを楽しみたいという趣味的な要素が強いのではないかと感じています。ご自身が生活している家に、身も知らない外国人旅行者が泊まりに来るわけですから、よほどそうしたことに向いている人でないと難しいのではないのでしょうか。

特徴としては、

①管理事業者への委託が不要

②50㎡以下なら非常用照明設備器具の設置が不要

などが挙げられます。

家主が同居していれば衛生・安全管理面での心配が少ないということでしょう。

②家主不在型

家主不在型とは、家主（事業者・民泊ホスト）が住宅に同居せずに、宿泊客（ゲスト）の貸し切りにするスタイルを言います。実際にはこのスタイルがほとんどになるのではないかとされています。

管理業者へ管理運営の委託が必要！

家主と一緒に住んでいないので、ゲストが犯罪行為に使ったり、近隣住民とのトラブルの危険性が高くなります。そこで、家主不在型の場合は、国土交通大臣に登録をして住宅宿泊管理業者に管理運営を代行委託しなければなりません。当然、委託には費用が発生しますから、ビジネスとして新法民泊を考えている方は、収益構造をしっかりと検討する必要があると思います。

家主自身が管理することももちろん可能ですが、その場合でも家主の管理業者登録が必要です。つまり、家主が同居はしないけれども管理は自分でしたいというケースでは、「住宅宿泊事業者としての届出（都道府県知事宛）」プラス「住宅宿泊管理業者としての登録（国土交通大臣宛）」をすることになります。

宿泊施設の要件

旅館業法の許可や特区民泊の認定に比べると、かなり緩和されています。
ここでは、いくつかポイントとなる部分をご説明します。

住居専用地域での営業が可能

土地計画法では、用途地域として市街地の利用方法を定めており、好き勝手に建物を建てたり商売をすることができません。用途地域は住居専用地域や商業地域、工業地域など12種類に分類され、旅館業法の許可や特区民泊では、住居専用地域での営業は認められていません（細かい分類についてはここでは割愛します）。

民泊新法の大きな特徴の一つとして、住居専用地域での営業が可能になったことが挙げられます。これにより物件選択の幅が広がりますが、自治体によっては、条例で住居専用地域での営業を制限することを予定していますのでご注意ください。

床面積は一人あたり3.3㎡以上

宿泊部分の床面積は、宿泊者1人あたり3.3㎡以上必要です。これは旅館業法の許可の面積要件と同じです。面積要件はイコール収容定員ですからビジネスモデルに直結します。収容定員を設定する場合は、面積要件に引っかからないように正確に計算しましょう。

床面積とは、宿泊者が占有する部分（実際に寝泊まりする部分）の面積です。宿泊者の占有ではない台所、浴室、便所、洗面所、廊下、押入れ、床の間は含みませんのでご注意ください。面積は、内のりで測量・算出します。面積要件を充たしていることを証明するために、平面図・求積図・求積表などを提出しますが、得意でない方は専門家に測量・図面作成を依頼することをお勧めします。

宿泊施設の要件

旅館業法の許可や特区民泊の認定に比べると、かなり緩和されています。
ここでは、いくつかポイントとなる部分をご説明します。

設備要件も緩和

台所、浴室、便所、洗面設備は、必ずしも1棟の建物内に設けられている必要はありません。行き来が容易であれば、同一敷地内にある複数建物（母屋と離れなど）に分散してこれらの設備を設置しても大丈夫です。ただし、あくまで住宅の一部である必要があり、近所の銭湯や公衆便所などを使うことはできません。

また、これらの設備は必ずしも独立しているものである必要はなく、3点ユニットバスも認められ、浴槽がなくてもOK。トイレも和式・様式を問いません。旅館業法の許可では、ユニットバスや浴槽なしは不可の自治体もありましたので、初期費用面が抑えられるのはメリットです。

本人確認は「対面」「ICT活用の方法」が可能

旅館業法の許可でネックだった玄関帳場（フロント）の設置は必要なく、本人確認の方法は、対面の他、ICT（情報通信技術）を使うことも可能です。具体的にはスマートフォンやタブレットを使ったビデオ通話などが考えられますが、宿泊者の顔・パスポートが画像により鮮明に確認できること、その画像が住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者の営業所、届出住宅内、届出住宅の近傍から発信されていることが確認できることが条件になります。宿泊場所とは全然違う場所から送られてきた画像では本人確認にならないということです。

お手続きの流れ

01

お問い合わせ・ご相談

まずは、お電話またはお問い合わせフォームにてご連絡下さい。
簡単なヒアリングとお打ち合せのスケジュールをご相談させていただきます。
候補の物件がありましたら間取り図などの資料をご用意いただくとスムーズです。

02

お打ち合せ

お打ち合せでは、営業希望地、内装・設備、宿泊定員、開業希望日などプランやイメージをお聞かせいただき、ポイントなどをご説明します。

物件が決まりましたら、許可取得までのスケジュールや費用のお見積りを致します。

03

事前調査

正式にご依頼をいただきましたら、ヒアリングシート及び必要書類のご案内をお送りいたします。

同時に保健所・消防署・役所の各部署等と具体的な打ち合わせ・調整を行います。

04

証明書類の取得及び事前周知

ヒアリングシートを元に、必要な公的証明書類を取得いたします。（委任状が必要な書類もございます）

併せて、お客様には近隣住民や事業者への事前周知（ポスティング）をお願いいたします。周知書面や周知範囲地図は当所で作成いたしますので、お客様は該当住所にポスティングするだけです。

次のページへ続きます

お手続きの流れ

05

申請書類・図面の作成

届出に必要な書類を作成し、完成したら押印をいただきます。

同時に各種の図面を作成いたします。図面は専用CADソフトを使用して、正確かつ綺麗に仕上げますので、届出後の審査に引かかるリスクを大幅に減らせます。

図面の作成にあたり測量が必要となりますので、ご都合が良いときに伺って計測させていただきます。

さらに同時進行で、消防署に工事計画届・消防用設備等設置届や防火対象物の使用開始届など届出を行います（設備工事業者が行います）。

06

届出書類の提出

届出書類が完成したら、オンラインに登録を行い、添付書類を管轄の保健所に提出いたします。

07

施設検査

自治体によっては、保健所職員が立入検査を行います。

08

届出番号及び標識の交付

届出が受理されると、届出番号と標識が交付されます。標識を玄関ドアとポストに貼ったら、いよいよ営業開始です。
※届出から標識交付までの処理期間は保健所により異なります



報酬・費用

※以下、すべて税抜きです

事前調査・コンサルティング（民泊：50,000円）

届出要件を充たしているかどうかの調査およびプランのコンサルティング費用です（1施設）。
※複数部屋は別途お見積りいたします。

住宅宿泊事業者（民泊ホスト）の届出書の作成・提出（民泊：200,000円～）

※上記はお客様ご自身で、証明書類収集、図面作成、役所等への事前相談、近隣周知を行っていただく場合の基本料金（1部屋50㎡まで）。
※ご依頼内容によりお見積りいたします（複数施設を同時にご依頼頂く場合は割引もございます）。
※消防法関連の工事・手続、建築士による調査・リスト作成が必要な場合は別途費用が必要です

追加費用

仲介サイト登録 別途お見積りいたします

Part 02

旅館業許可申請

365日フル営業の旅館業許可（旅館・ホテル、簡易宿所）の申請手続きは当事務所にお任せ下さい！

ワンルーム・戸建から大型ホテルまで多数の許可取得の実績がございます。他士業・設備業者などと連携して許可取得までバックアップいたしますので、お気軽にご相談下さい。

旅館業許可とは

これまで東京（特区である大田区以外）で、民泊を365日フルで行うには、旅館業法の「旅館」または「簡易宿所」の許可を取るしかありませんでした。

ところが、「旅館」は5室以上が要件なので、一般的な戸建て住宅やワンルームマンションなど小規模な施設は対象外で、1～4室で民泊を行うには、簡易宿所にする必要がありました。

そもそも簡易宿所という制度は、一つの部屋に複数のグループを同時に宿泊させることを想定しており、トイレが最低2つなければならないなど、民泊の実態とかけ離れていました。その結果として、許可を取りたくても事実上不可能で、違法ヤミ民泊の増殖の大きな原因になっていました。（細かな要件緩和がなされましたが、それでも厳しく抜本的な解決には至らず）

そして、平成30年6月、住宅宿泊事業法の施行に併せて、ようやく旅館業法も大幅な改正をするに至りました。

改正の大きなポイントは、まず「旅館」は「ホテル」と統合され「旅館・ホテル営業」となり、5室要件が撤廃され、1室から許可が取れるようになりました。これにより、わざわざ「簡易宿所」を選択する理由がなくなり、トイレの増設などに悩まされることもなくなります。

さらに、フロント設置及び管理人の建物内常駐義務が緩和され、監視カメラなどのICT設備による本人確認や近隣建物内での管理も認められるようになりました。

お金を取ってお客さんを宿泊させるのですから、当然、大規模なホテルなどと同様の徹底した安全や衛生管理を求められます。許可を取得することは決して容易ではありませんが、少なくとも民泊365日フル営業の可能性が見えたことは、民泊ビジネスにおいて大きな第一歩であることに間違いはありません。

メリット

365日フル営業可能！

なんといっても、旅館業許可の最大のメリットは1年365日フルで営業できることでしょう。もちろん特区民泊のような最低滞在日数もなく、1日単位で宿泊させることが可能です。

ライバルが少ない

要件の厳しい旅館業許可は、それだけ許可業者も少ないため、一度取得してしまえば、かなり好条件での収益が期待できます。特に外国人観光客は、大規模なホテルや旅館は避ける傾向があると言われる、立地やコンセプト次第では、そうした資本系宿泊施設とバッティングすることなく、独自のビジネスを展開できます。

キッチン設備が不要

泊事業法の届出では必要なシンク付キッチン設備は不要です。実はシンク付キッチンの増設は水回りの関係で難しい場合が多いので、予算面のメリットの一つです。

デメリット

用途地域が限られる

旅館業は、住宅専用地域など一定の用途地域内での営業はできません。また東京都の場合、東京都建築安全条例の要件があるので注意が必要です。これらの要件は、どんなに時間と費用をかけても変更することは不可能（法律を変える力があれば別ですが）ですので、物件選びにはくれぐれもご注意ください。

フロント（または代替設備）が必要

フロント設置義務が撤廃されたのは大きなメリットとはいえ、依然として宿泊者の本人確認をするための体制は求められます。監視カメラでの確認が原則認められるようになったので、物件選びの幅は広がりました。また、共同住宅やオフィスパルの一角で行う場合は、動線の問題もあり、ここで引っかかるケースが多いです。

用途変更の確認申請

戸建や共同住宅、オフィスパルなどで旅館業を行う場合、建築基準法の用途が変わりますので、用途変更の確認申請が必要になり、費用と時間がかかります。ただし100㎡以下なら確認申請は不要です（法改正により200㎡以下に緩和が決定）。

管理人の常駐義務

管理人の24時間常駐義務は、旅館業許可の大きなネックの一つです。要件が緩和されて、同一建物内だけでなく、10分以内に駆けつけられる近隣管理事務所での常駐も認められるようになり、かなり許可は取りやすくなりました。しかし、いずれにしてもスタッフを24時間体制で待機させる必要があるなど、特にワンルームなど小規模の民泊の場合は、収益面で事実上難しくなることが多いです。

お手続きの流れ

01

お問い合わせ・ご相談

まずは、お電話またはお問い合わせフォームにてご連絡下さい。

簡単なヒアリングとお打ち合せのスケジュールをご相談させていただきます。

候補の物件がありましたら間取り図などの資料をご用意いただくとスムーズです。

02

お打ち合せ

お打ち合せでは、営業希望地、内装・設備、宿泊定員、開業希望日などプランやイメージをお聞かせいただき、物件探しのポイントなどをご説明します。

物件が決まりましたら、許可取得までのスケジュールや費用のお見積りを致します。

03

事前調査

正式にご依頼をいただきましたら、具体的な取得要件の調査に進みます。

許可取得に必要な手続、施設・設備、運営管理体制など、保健所・消防署・役所の各部署等と具体的な打ち合わせ・調整を行い、プランにゴーサインが出る段階（＝プラン通りに申請すれば許可が下りる）まで徹底的に調査を行います。

04

申請手続き着手

事前調査で問題がなければ、許可申請や工事に着手します。

次のページへ続きます

お手続きの流れ

05

申請書類・図面の作成

旅館業許可では、周辺見取図、建物の配置図、各階平面図、正面図及び側面図、客室面積の算定図、衛生設備・空調設備・照明設備の各系統図、客室・浴室・トイレ等の窓の大きさ・構造の図面、玄関帳場の構造図面、配管図など多数の図面が必要です。

内装工事にあたっては、消防署に工事計画届・消防用設備等設置届や防火対象物の使用開始届など多数の届出が必要になります（設備工事業者が行います）。工事完了後に消防署の実査を受け、問題なければ消防法令適合通知書交付申請を行います。
物件によっては用途変更の建築確認申請が必要になります。

06

許可申請書類の提出

申請書類が完成したら、必要箇所に押印をいただき、管轄の保健所に提出いたします。

07

施設検査

保健所職員が立入検査を行います。

08

許可書交付

書類審査・施設検査をクリアすると許可書が交付され、晴れて民泊営業が可能になります。
※標準処理期間は10営業日ほど（保健所により異なる）



報酬・費用

※以下、すべて税抜きです

事前調査・コンサルティング（旅館：150,000円）

許可取得に必要なとなる手続、施設・設備、運営管理体制など保健所・消防署・役所の各部署等と綿密な打ち合わせ・調整を行い、プランにゴーサインが出るまで調査・コンサルティングを行います。

旅館業許可申請（旅館：350,000円～）

※上記は申請書類作成・提出の報酬の基本料金（1部屋、50㎡まで）です。同じ建物内で複数の部屋を申請する場合、1部屋追加ごとに10万円を加算します。

※事前調査・コンサルティング、周辺住民周知、説明会開催、測量、検査立会、消防工事・手続などの費用は含みません。

消防関連費用・追加費用

消防関連費用

消防相談費用：初期調査費用に含まれています

工事費用：別途お見積もり

消防立ち会い費用：3万円

追加費用

申請書類が不足しており、測量・図面作成や用途変更が必要な場合は、実際の状況に応じて別途お見積もりいたします。

保健所申請手数料：実費3万円

THANK YOU

Take your hospitality business to the next level.

民泊許可申請サービス