



ウチダハウス ニュースレター

2018年 (H30) 6月号

ゴールデンウィークは如何でしたか？

過ごしやすい季節もあつと言う間に過ぎ去り、
もうすぐ梅雨入りです。

蒸し暑い日が続くでしょうが、
気持ちは晴れやかに過ごしたいものです。

《 今月の目次 》

Contents

民泊新法が施行されます！

民泊新法が施行されます！

いよいよ「住宅宿泊事業法」いわゆる民泊新法が6月15日から施行されます。

この法律は、急速に増加する民泊について、安全面・衛生面の確保、騒音やゴミ出しなどの近隣トラブル、観光客の宿泊ニーズの多様化などに対応するために、昨年6月に新たに制定されました。

民泊新法では、制度の一体的かつ円滑な執行を確保するため、「住宅宿泊事業者」「住宅宿泊管理業者」「住宅宿泊仲介業者」という3つの位置付けに対して、それぞれの役割や義務が決められています。

<住宅宿泊事業者>

- ※都道府県知事等への届出
- ※家主居住型の場合、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置を義務付け

※家主不在型の場合、前記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

<住宅宿泊管理業者>

- ※国土交通大臣の登録
- ※住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の代行を義務付け
- ※住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置を義務付け

<住宅宿泊仲介業>

- ※観光庁長官の登録
- ※住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置を義務付け

◆ 民泊新法のポイント

1. 従来、住宅街に宿泊施設を作ることが出来ませんでした。民泊は「住宅」を貸し出すことを認める制度です。
2. ただし、年間営業日数は最大180日(泊)とし、条例で更に短縮されることもあります。



※国土交通省サイトから抜粋

売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

3. 住宅宿泊事業者（家主）は都道府県知事へ届出が義務付けられています。
4. 家主不在型の民泊は、国土交通大臣へ登録された住宅宿泊管理業者へ管理を委託することが義務付けられています。
5. 住宅宿泊仲介業者（Airbnb等のサイト運営者）は観光庁長官へ登録が義務付けられています。

◆ 自治体毎の規制

民泊新法の施行を受けて、全国の自治体では条例による独自の規制を設けています。東京23区では約3分の2に相当する区が、営業地域や日数を制限しているようです。

外国人観光客の増加に対して、国が民泊新法による規制緩和を打ち出しましたが、東京では民泊の規制を強化する条例を制定する動きが増えている状況です。

例えば練馬区では、都市計画法の用途地域が住居専用地域の場合、月曜正午から金曜正午まで民泊営業を禁止しています。その他の区でも同様の規制がかけられています。

◆ 民泊新法による「民泊」とは…

本来、旅館業法に基づく営業許可を取得しなければ、旅行者を宿泊させることが出来ません。

その例外として、東京都大田区や大阪市などが「国家戦略特区」として、知事の認定を受けて民泊営業を出来るようになりました。

特区民泊の特徴として、1泊2日で施設を提供することは認められません。2泊3日以上（大田区は6泊7日以上）の連泊で提供する必要があります。



賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。



それに対して民泊新法は、施設が「住宅」であることを条件として特別な取扱いを認めるものです。

対象となる施設は、現に人が居住する家屋や賃借人を募集中の家屋に限られます。

年間営業日数が180日以内に制限されているのは、常に民泊営業できる施設は「住宅」とは呼べないからです。

この営業日数（宿泊客を宿泊させた日数）については、2ヶ月毎に自治体に報告する必要があります。

報告の際には、営業日数に加え、宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳も合わせて報告することになります。

報告を怠ったり、虚偽の報告をした場合には罰金刑を科される可能性があります。



◆ ウチダハウスの取り組み

ニュースレター2016年1月号でも取り上げましたが、当社でも「民泊」の動向は常に気に掛けてまいりました。

当社は不動産管理会社です。

賃貸マンション・アパート等の不動産賃貸業を営んでいるオーナー様、その賃貸不動産に住む入居者様のお手伝いをすることが仕事です。

不動産賃貸業においても、留学生や日本で働く外国人を「入居者」として受け入れることはあります。

「民泊」はあくまでも旅館業の延長線上にあるものですが、賃貸物件の空室対策の選択肢には成りうるかもしれません。

当社のスタンスとしては、直ちに専門スタッフを確保し、民泊管理業者となる体制ではありませんが、今後の動向を注視していきたいと考えています。

発行：株式会社ウチダハウス

東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666（代表）

TEL：03-5912-0331（開発事業部直通）

ピタットハウス練馬駅前店

東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

〔編集担当 富井 禎文〕