

今月のテーマ

住宅宿泊事業法（民泊新法）成立

住宅宿泊事業法（通称、民泊新法）が6月9日に国会で成立しました。遅くとも1年以内に施行されます。当協会が毎月発行している『賃貸経営ニュース 和楽』6月号の1面でも取り上げましたが、発行直後の成立となりました。

空き家や空室を民泊として利用したいという家主様からのご相談は、当協会にも時々寄せられますが、民泊新法の成立を受けて民泊の運用形態も明確化されました。

以下、民泊新法の概要をまとめましたので、ご報告いたします。

【宿泊日数】

1年間で180日まで（180日を超える場合は旅館業法に基づく営業許可が必要になる）ただし、民泊新法では、営業日数を条例で制限できるとしていますので、180日より短くなる可能性があります。

【建物】

民泊新法での宿泊施設は、ホテルや旅館などではなく、「住宅」という位置付けで、用途も「住宅、長屋、共同住宅又は寄宿舍」という扱いになります。また、家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備があることが条件です。

【住居専用地域でも営業が可能に】

用途地域の制限がなくなるため、住居専用地域でも営業が可能に。しかし、区分所有マンションの一室を民泊にする場合などは、マンションの管理規約で民泊が禁止になっていることもあります。ご注意ください。

【許可・届出・事業者】

家主さんが所有物件を民泊として提供する場合、「住宅宿泊事業者」となるため、都道府県知事に届出が必要になります。（建物の図面を添付）

また、民泊には2種類あります。

家主滞在型・・・家主が家に住みながら、空いている部屋を民泊として提供するタイプ。民泊の運営は家主が行う。

家主不在型・・・空き家や空室を民泊として提供するタイプ。「宿泊住宅管理事業者へ管理を委託しなければならない。（この事業者は国土交通省への登録が必要）

おそらく②の家主不在型をご検討されている方がほとんどかと思われますが、いずれにしても、民泊の運営者は以下のような管理を行うことが義務付けられています。

【管理内容】

- ・各居室の床面積に応じた宿泊者数に制限し、定期的な清掃を行って衛生面の確保を図る。
- ・非常用照明器具や避難経路の表示などを設置し、宿泊者の安全の確保を図る。（消防法や建築基準法で定められた規定も遵守する必要がある）
- ・外国人の宿泊者に対し、設備の使用方法や交通手段などについて外国語を用いた情報提供をする。
- ・宿泊者の氏名、住所、職業などを記載した宿泊者名簿を作成しなければいけない。
- ・外国人の宿泊者に対し、近隣住民へ迷惑をかけるまいよう、騒音防止についての配慮すべきことを説明しなければならない。
- ・近隣住民から苦情があった場合は対応しなければならない、など。

【住宅宿泊仲介業者】

民泊新法では「住宅宿泊仲介業」が設けられ、宿泊者と事業者との間の宿泊契約の締結の仲介をする事業としています。Airbnbのような仲介サイトを運営しているところはこれにあたります。

今後も当協会では、地主さん家主さんのお役に立つ情報をHPや『和楽』、セミナーの講演などで皆様にお伝えしてまいります。（事務局 秋葉）

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハインスロフト9F
TEL 03(3320)6281

