



診断日：2018年01月01日

株式会社 テスト 様

フォーム入力内容

種別	法人		
対象物件住所	東京都中野区中野5-32-4 中野ステーションハイツ302		
物件の総階数	5階 建て	対象物件の階数	3階 部分
物件の種類	その他	オフィスビル	
管理規約での禁止	なし		
居住の有無	家主不在型	台所、浴室、トイレ、洗面設備	いいえ
自己所有の物件	いいえ	賃貸人及び転貸人の承諾	あり
接道	10m	道路幅	4m以上ある
設備投資の確認	設備投資を行うか金額によって検討する		
その他特異点	なし		

下記、株式会社テスト様の物件において、旅館業の許可取得可能性、および住宅宿泊事業の届出可能性の調査をMIRANOVA 行政書士チームにて行いました。

MIRANOVA 民泊許可届出事前診断では、旅館業、住宅宿泊事業、特区民泊の可能性を各法令、管轄自治体の条例による制限を調査し、①営業開始までのスケジュール、②必要書類、③営業可能日数、④建物の要件、⑤設備投資基準、⑥建物の管理状況について、⑦外部業者との契約についての診断をしています。

なお、お客様の希望する申請を行うにあたって、消防設備の準備や建物の用途変更などが必要になるケースがございます。それらの費用については、物件について専門家による現地調査を実施しなければ具体的な費用を査定することができませんので今回の診断では差し控えさせていただきますこと予めご了承ください。

【診断結果：旅館業】

診断結果：S（すぐに申請を進めることができます。）

- A（必要な条件を満たせば申請を進めることができます）
- B（大幅なリフォームが必要になる可能性が高いですが、許可取得可能性があります）
- C（当該物件では申請を行うことができません）

旅館業

診断結果：A

消防設備設置、建築基準法に基づく用途変更申請が必要となりますが、旅館業の許可取得が可能な物件です。

2018年6月15日に施行された改正旅館業法においては、本物件ですと「ホテル旅館」の営業許可区分での申請が可能です。民泊新法（住宅宿泊事業法）の届出ですと年間180日までしか営業ができませんが、旅館業ですと365日の営業ができますのでそれだけ収益性が見込めます。

本物件において、旅館業を取得するために大きく必要となりますのが、

- ① 建築の用途変更
- ② 自動火災報知機等の設備設置
- ③ フロントの設置

〇〇市では、条例でフロント設置が必ず必要とされています。

【旅館業・開始までのスケジュール】

※書類の収集状況等により、要する期間が変わる場合がございますのであらかじめご了承ください。

営業開始まで、最短で〇〇カ月



【診断結果：住宅宿泊事業（民泊新法）】

診断結果：S（すぐに申請を進めることができます。）

- A（必要な条件を満たせば申請を進めることができます）
- B（大幅なリフォームが必要になる可能性が高いですが、許可取得可能性があります）
- C（当該物件では申請を行うことができません）

住宅宿泊事業（民泊新法）

診断結果：A

消防設備の設置、管理業者との委託契約をすることで、住宅宿泊事業の開始をすることが可能な物件です。

住宅宿泊事業の届出の可能性の高い物件になります。本物件の住所においては、条例での制限もありませんので、年間通して180日まで営業を行うことができます。

複数の居住者がいるマンションなどで民泊を行う場合、管理規約やマンションの管理組合で民泊が禁止されていないか確認する必要があります。トラブルを未然に防ぐために、今一度、規約などをご確認くださいませ。また、賃貸もしくは転賃の物件で民泊を行う場合、使用承諾書の提出が求められます。事前に賃貸人もしくは転賃人にそれらの書類に押印をいただくことについて了承をいただいていると手続き準備がスムーズに進みます。

<事業を開始するための必要事項>

- ① 消防設備の確認を行う必要があります
- ② 管理業者と委託契約を結ぶ必要があります

① について

住宅宿泊事業法においても、家主不在型においては、「ホテル旅館」と同一の基準で消防設備が必要になりますので、本物件においては消防設備を設置する必要があります。

具体的には、自動火災報知機、誘導灯、非常照明、消火器、常備灯の設置が必要となります。

管轄の消防署との協議などが必要になりますので、届出を検討される場合、MIRANOVA から消防設備業者を紹介させていただくことも可能ですのでご連絡いただければと思います。

② について

また、国土交通省で許可を受けた住宅宿泊事業の管理業者に業務を委託する必要がありますので、こちらについてもご相談いただければと思います。MIRANOVA より管理業者をご紹介させていただくことも可能です。

【住宅宿泊事業・開始までのスケジュール】

※書類の収集状況等により、要する期間が変わる場合がございますのであらかじめご了承ください。

営業開始まで、最短で〇〇カ月



【担当行政書士 酒井からのコメント】

株式会社 テスト 様

この度は、MIRANOVA 民泊許可届出事前診断をご利用いただきましてありがとうございました。

お客様の物件種別につきましては、住宅宿泊事業に該当しない種類（用途）となっているため住宅宿泊事業法の許可を取得するには物件の用途変更が必要になっております。同じく、旅館業を行う際にも用途変更を行う必要はございますが、同様の手続きを行うのであれば、365 日営業を行える旅館業の許可を取得することをお勧めいたします。

また、2018 年 6 月に成立した建築基準法の一部を改正する法律において、延床面積 200 m²未満の物件においては用途変更の届出を不要となっており、こちらの施行のタイミングで用途変更を行いますと、用途変更にかかるコストを削減することが可能です。

この診断結果をもとに旅館業取得を進める場合、申請のタイミング、消防業者のご紹介なども含めて対応させていただきますので、MIRANOV 旅館業申請サポートプランをお申込みください。

【必要書類】

※下記の書類以外にも自治体ごとに別途添付書類の提出を求められる場合がございます。

住宅宿泊事業法（民泊新法）	旅館業法（簡易宿所）
申請手数料：なし	申請手数料：あり ※自治体ごとに異なる
<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 ・定款又は寄付行為 ・登記事項証明書 ・後見等登記事項証明書 ・身分証明書 ・住宅の登記事項証明書 ・住宅が「入居者の募集が行われている家屋」に該当する場合は、入居者募集の広告その他それを証する書類 ・「随時その所有者、借借人又は転借人に居住の用に供されている家屋」に該当する場合は、それを証する書類 ・住宅の図面 ・借借人の場合、賃貸人が承諾したことを証する書類 ・転借人の場合、賃貸人及び転貸人が承諾したことを証する書類 ・区分所有の建物の場合、規約の写し ・規約に住宅宿泊事業を営むことについて定めがない場合は、管理組合に禁止する意思がないことを証する書類 ・委託する場合は、管理業者から交付された書面の写し ・欠格事由に該当しないことを誓約する書面 	<ul style="list-style-type: none"> ・旅館業営業許可申請書 ・定款 or 寄附行為の写し ・登記事項証明書 ・後見等登記事項証明書 ・身分証明書 ・住宅の登記事項証明書 ・周囲の住宅・道路・学校などを記載した見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・正面図 ・側面図 ・配管図 ・欠格事由に該当しないことの資料