

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 19 回

民泊・住宅宿泊事業法との関係

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 民泊の3つの制度
3. 住宅宿泊事業法の主な規制
4. 民泊×別用途の二重活用スキーム
5. マンション・リゾートマンションでの民泊実施における留意点
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 住宅宿泊事業法（民泊新法）の基本的な仕組みを説明できる
- 年間提供日数 180 日ルールと、その他の営業形態（旅館業・特区民泊）との違いを理解する
- 賃貸物件との二重活用（民泊×別用途）を検討する際の留意点を把握する

2. 民泊の3つの制度

制度	概要
住宅宿泊事業法（民泊新法）	届出制。年間提供日数は 180 日が上限。都道府県知事等への届出により営業可能
旅館業法（簡易宿所営業等）	許可制。年間日数の上限はないが、旅館業法上の構造設備基準を満たす必要がある
国家戦略特区民泊（特区民泊）	特定の区域でのみ利用可能な制度。2泊3日以上等の要件があるが、日数上限は原則なし

住宅宿泊事業法は、届出のみで開始できる手軽さがある一方、180 日という営業日数の上限が事業性を左右する最大の制約になります。

3. 住宅宿泊事業法の主な規制

- 住宅宿泊事業者（家主）は、都道府県知事等への届出が必要
- 年間提供日数は 180 日を超えてはならない（条例により、さらに短い期間に制限される地域もある）
- 宿泊者名簿の備付け、標識の掲示、苦情対応体制の整備等が義務付けられる
- 家主不在型（家主が同居しない場合）は、住宅宿泊管理業者への管理委託が原則必要

住宅宿泊管理業者は、賃貸住宅管理業とは別の登録制度です。管理受託を行う場合は、この登録要件も確認する必要があります。

4. 民泊×別用途の二重活用スキーム

180 日の上限があるため、残りの日数を別の用途に活用する『二重活用』が事業性を高める工夫として検討されます。民泊収益と、従業員向け保養所・福利厚生施設としての活用を組み合わせるスキームは、そ

の代表的な例です。

活用パターン	留意点
民泊（180日）＋通常賃貸	通常の賃貸借契約と民泊届出を切り替える運用は、契約形態の整理が煩雑になりやすい
民泊（180日）＋福利厚生施設利用（残日数）	自社・グループ会社の従業員向け保養所として活用する場合、民泊の『宿泊者への提供』には該当しないため、日数制限の対象外として整理できる
民泊（180日）＋自己使用	オーナー自身の別荘的利用。管理の手間は増えるが、シンプルな整理ができる

福利厚生施設としての利用日と、民泊としての宿泊提供日を明確に区分し、稼働記録（カレンダー管理等）を残しておくことが、行政への説明責任を果たすうえで重要です。

5. マンション・リゾートマンションでの民泊実施における留意点

- 管理規約で民泊（住宅宿泊事業）の実施可否が明記されているか、事前に確認が必須
- 管理規約に民泊を『禁止する』旨の定めがない場合でも、管理組合総会での意思確認が推奨される
- リゾートマンションは管理会社（第1回・第3回で扱った管理受託の概念とは別に、マンション管理会社が存在）との連携も必要になる

投資用・別荘用のリゾートマンションでは、区分所有者間の合意形成（管理規約改正等）に時間を要することがあります。購入検討段階で、管理規約上の民泊可否を必ず確認することが、事業計画の前提条件になります。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 住宅宿泊事業法・旅館業法・特区民泊のいずれの制度で運営するかを整理したか
- ☐ マンションの場合、管理規約上の民泊可否を確認したか
- ☐ 二重活用を検討する場合、民泊提供日と別用途利用日を区分して記録する体制を整えたか
- ☐ 家主不在型の場合、住宅宿泊管理業者への委託要件を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：民泊の180日ルールを説明するとき

「住宅宿泊事業法での民泊運営は、年間の提供日数が180日までと定められています。残りの期間は、通常の賃貸や自己使用、福利厚生目的での利用など、別の形で活用を組み合わせることで、収益性を高める工夫ができます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 180日を超えて営業したい場合はどうすれば良いですか？

A. 旅館業法の許可（簡易宿所営業等）を取得する方法があります。ただし構造設備基準等、届出制の民泊より要件が厳格になります。

Q. 管理規約に民泊の記載が全くない場合は自由に営業できますか？

A. 記載がなくても、管理組合の意向を確認せずに開始すると、後日トラブルになるリスクがあります。事前の合意形成をおすすめします。

Q. 福利厚生施設としての利用は民泊の届出が必要ですか？

A. 宿泊料を得て不特定多数に宿泊させるものでなければ、住宅宿泊事業法の『住宅宿泊事業』には該当しないと整理されることが一般的ですが、個別の利用実態により判断が必要です。専門家への確認をおすすめします。

9. ケーススタディ

ケース：管理規約確認不足で民泊開始が頓挫

状況：リゾートマンションでの民泊開始を計画していたが、契約後に管理規約で民泊が禁止されていることが判明し、事業計画の見直しを迫られた。

原因：購入検討段階で管理規約の確認を後回しにしていた。

教訓：民泊活用を前提とした物件購入では、契約前に必ず管理規約・管理組合の意向を確認する。

10. EX 実務メモ

沖縄リゾート案件など、二重活用スキームの実例を蓄積していきましょう。

□ 民泊×福利厚生の運用で工夫した点：

□ 管理規約確認で気をつけたいポイント：

□ 四街道市・千葉県内での類似事例：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 住宅宿泊事業法での年間提供日数の上限はどれか。 ①90日 ②180日 ③365日

問2. 旅館業法許可との違いはどれか。 ①旅館業法には日数上限がない ②旅館業法は届出制 ③旅館業法の方が要件が緩い

問3. マンションで民泊を検討する際、最初に確認すべきものはどれか。 ①周辺相場 ②管理規約 ③固定資産税評価額

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 民泊には住宅宿泊事業法・旅館業法・特区民泊の3制度があり、日数上限・要件が異なる
- 住宅宿泊事業法は180日上限が最大の制約で、残日数の二重活用が事業性向上の鍵
- 民泊×福利厚生施設等の二重活用は、日数区分の記録管理が行政対応上重要
- マンションでの民泊は管理規約の確認が必須の前提条件

次回予告：第20回「ケーススタディ（賃貸管理編総まとめ）」－第3章全19回を横断した総合演習を扱います。