

あしたの資産価値を高める読本

# TSUGITE

vol.13  
2018.9

100年以上の時を経ても  
なお愛されつづける建物たち

## 「建物のある風景」

オーナー様を陰から支える  
建設のプロフェッショナルたち

## 「想いを築く仕事人」

特集

# 多様化する 宿泊施設の 今とこれから。

TakaMatsu

つぎて  
あしたの資産価値を高める読本

TSUGITE つぎて 13 平成30年9月2日発行 高松建設株式会社 〒532-0025 大阪市淀川区新北野1丁目2番3号 TSUGITE編集室

### ご相談窓口

〈ご意見、ご要望もお気軽に〉  
受付時間/平日9:00~18:00  
総合窓口/高松建設

0120-53-8101

### 専門的な お話にも対応 できます。

高松テクノサービス  
(旧やまと建設)

〈リフォーム・メンテナンスのご相談〉 建物の点検・修繕や間取り変更、設備の修理・交換  
受付時間/24時間365日対応 東京・名古屋・大阪/0120-976-527

高松エステート  
(旧日本建商)

〈マンション管理のご相談〉 空室のお悩みや入居者様とのトラブル  
受付時間/9:00~18:00まで 東京/03-3455-7101 名古屋/052-253-6200 大阪/06-6308-5372  
夜間緊急時のご相談はこちら 東京/0800-500-3029 名古屋/052-253-6206 大阪/06-6308-5360

想いを築く。心に響く。  
高松建設  
TakaMatsu

東京本店 〒108-0014 東京都港区芝4丁目8番2号  
大阪本店 〒532-0025 大阪府大阪市淀川区新北野1丁目2番3号  
支店・営業所/千葉・埼玉・横浜・名古屋・京都・神戸・城東・船橋

高松建設 | 検索

www.takamatsu-const.co.jp

# 多様化する 宿泊施設の 今とこれから。

最近、新聞やテレビでも話題の「インバウンド※1需要」。  
訪日外国人による日本国内での消費活動を指す言葉として  
広く知られるようになりました。  
そこで今号は、インバウンド需要の増加に伴い、  
民泊サービス※2などに代表される「多様化する宿泊施設」をテーマに特集します。  
その背景や市場動向、宿泊施設の基本概要、さらには事業視点の検討に至るまで、  
今だからこそ知っておきたい宿泊施設のことを一緒に考えていきましょう。

監修

石井くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所 代表行政書士 宅地建物取引士



不動産関連ビジネスの許認可を専門とする行政書士として民泊の規制緩和を題材とした執筆やセミナー講師を多数務める。著書に「民泊のすべて―旅館業 特区民泊 住宅宿泊事業の制度と合法化実務」(不動産活用) ビジネスモデルプラン集(第4編第6章「民泊」執筆)などがある。

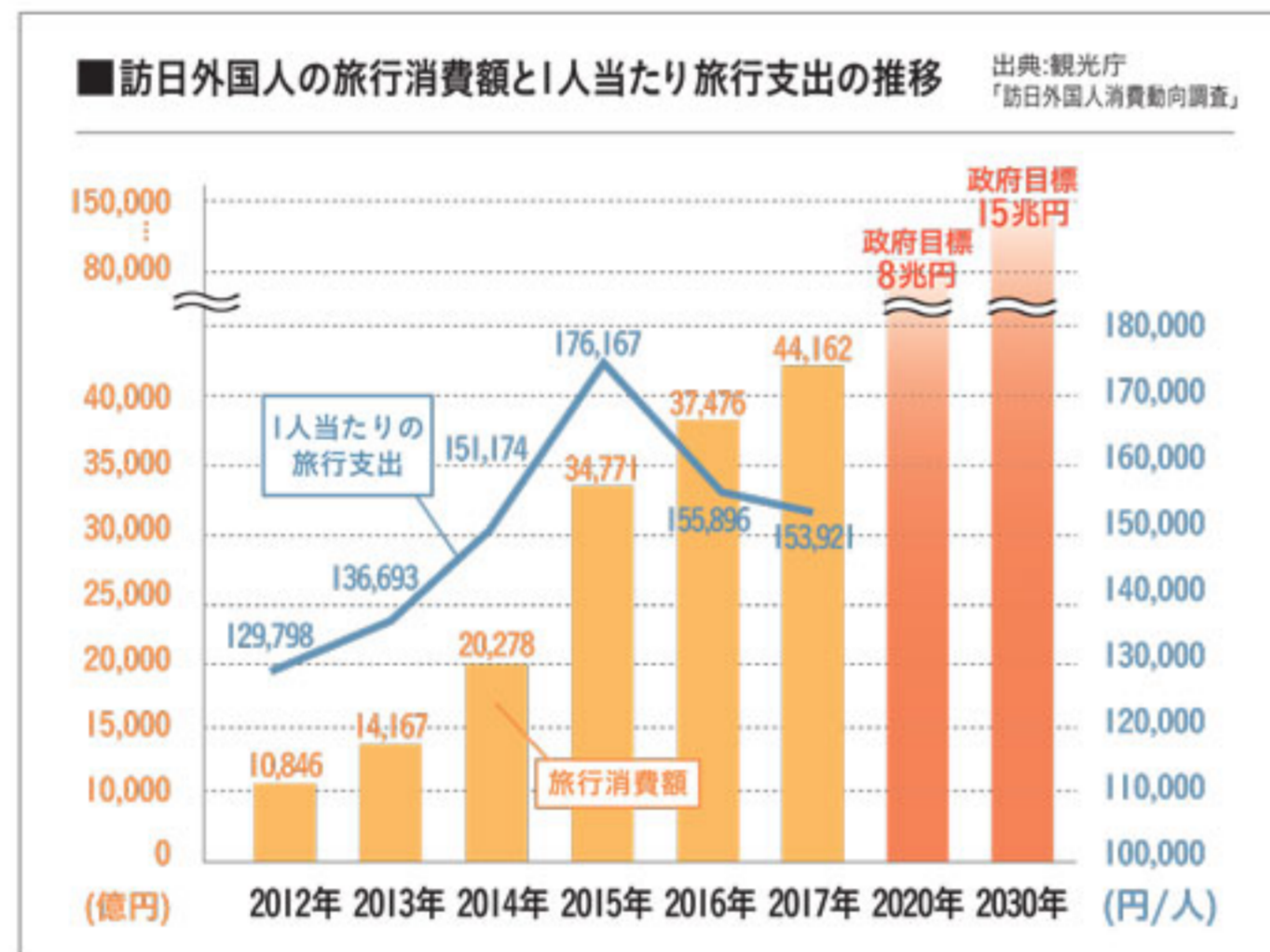
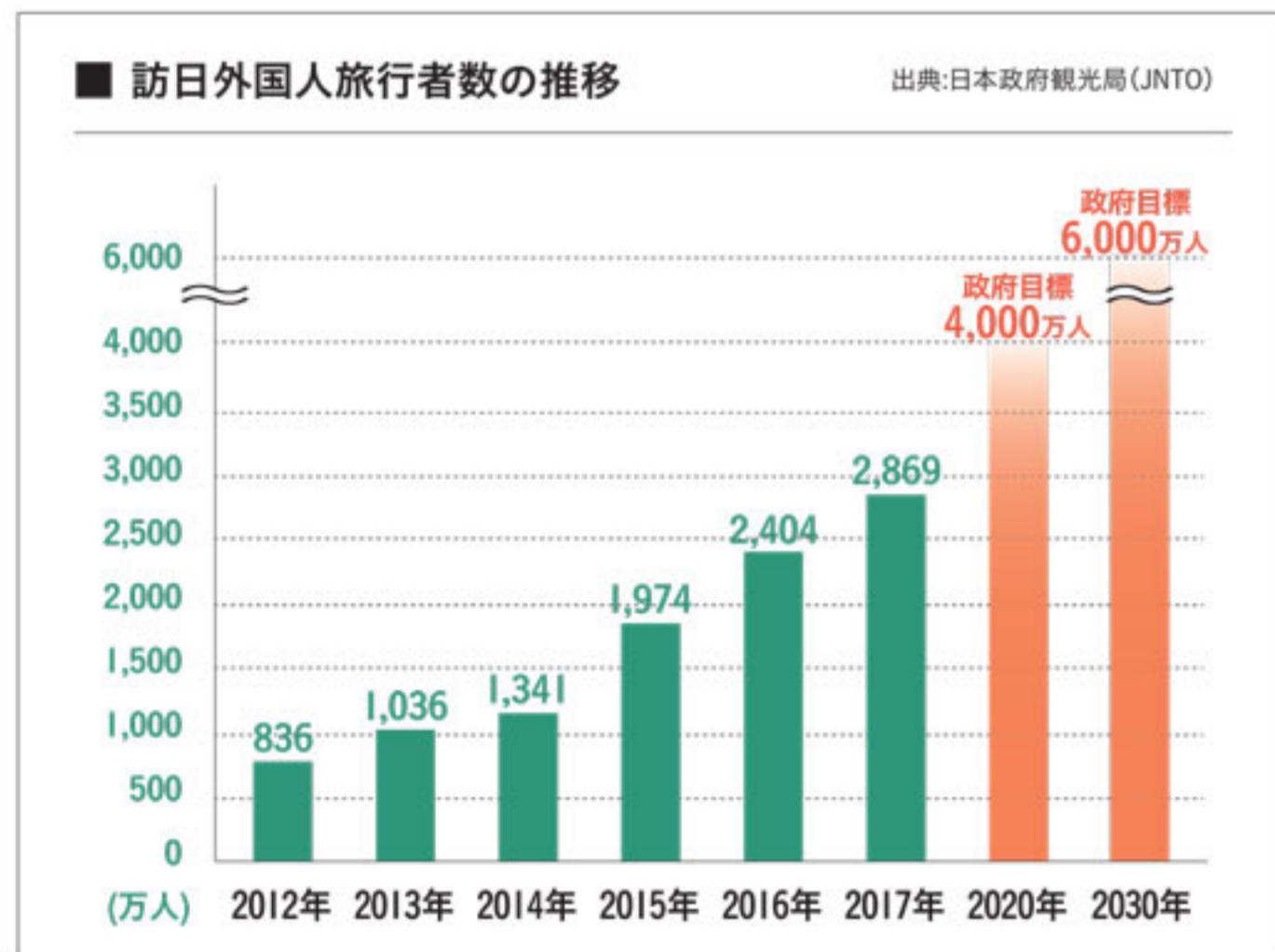


近年、街を賑わす訪日外国人旅行者。都市部はもちろんだが地方都市でも外国人旅行者の姿を目にする機会が増えてきました。その背景には、LCC(格安航空会社)の就航促進やビザの発給要件緩和など、観光先進国を目指すために政府が策定した「明日の日本を支える観光ビジョン」※3のもと、さまざまな施策が戦略的に行われてきたことが挙げられます。  
東京オリンピックをきっかけに進む関連施設の建設や交通インフラ整備も観光資源としてプラスに寄与。さらに統合型リゾート(UR)※4の誘致等に代表される、新たな観光資源の開拓や滞在型観光の促進も期待され、今後もインバウンド需要は増していくものと思われれます。  
観光立国として歩みを進めていく中、かつてインバウンドの主流だった団体旅行が減少し、個人旅行へ大きくシフトするとともにリピーターも増加。宿泊トレンドも変化しニーズも多様化しています。また、日本人の国内観光も堅調に推移しており、現在その受け皿となる幅広いニーズに対応した宿泊施設がより必要とされています。今後も宿泊施設を取り巻く市場環境は、ホテルや旅館、民泊などさまざまなカテゴリーが刺激し合いながら、ますます活性化していくものと考えられます。

## トレンドワード解説

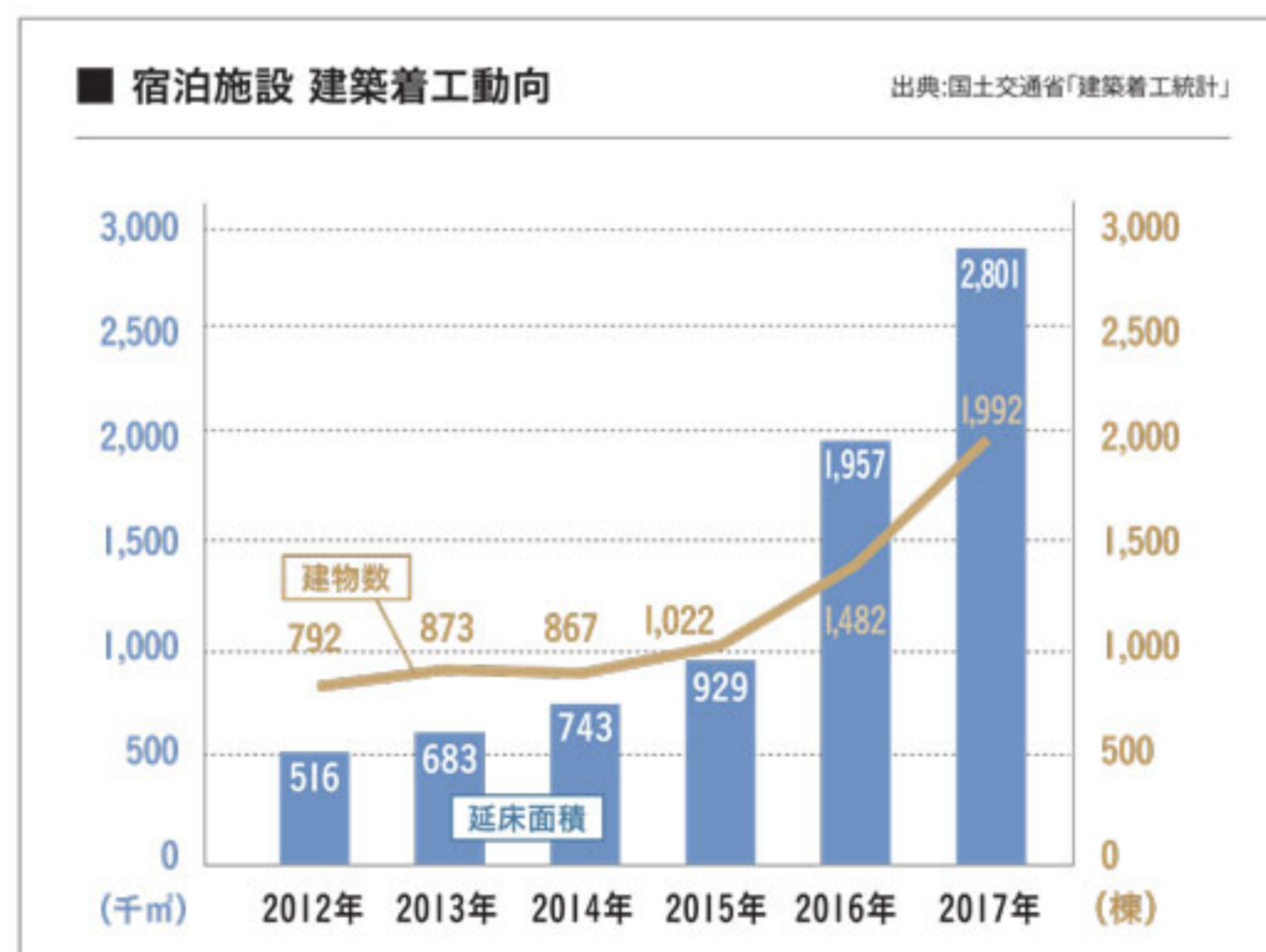
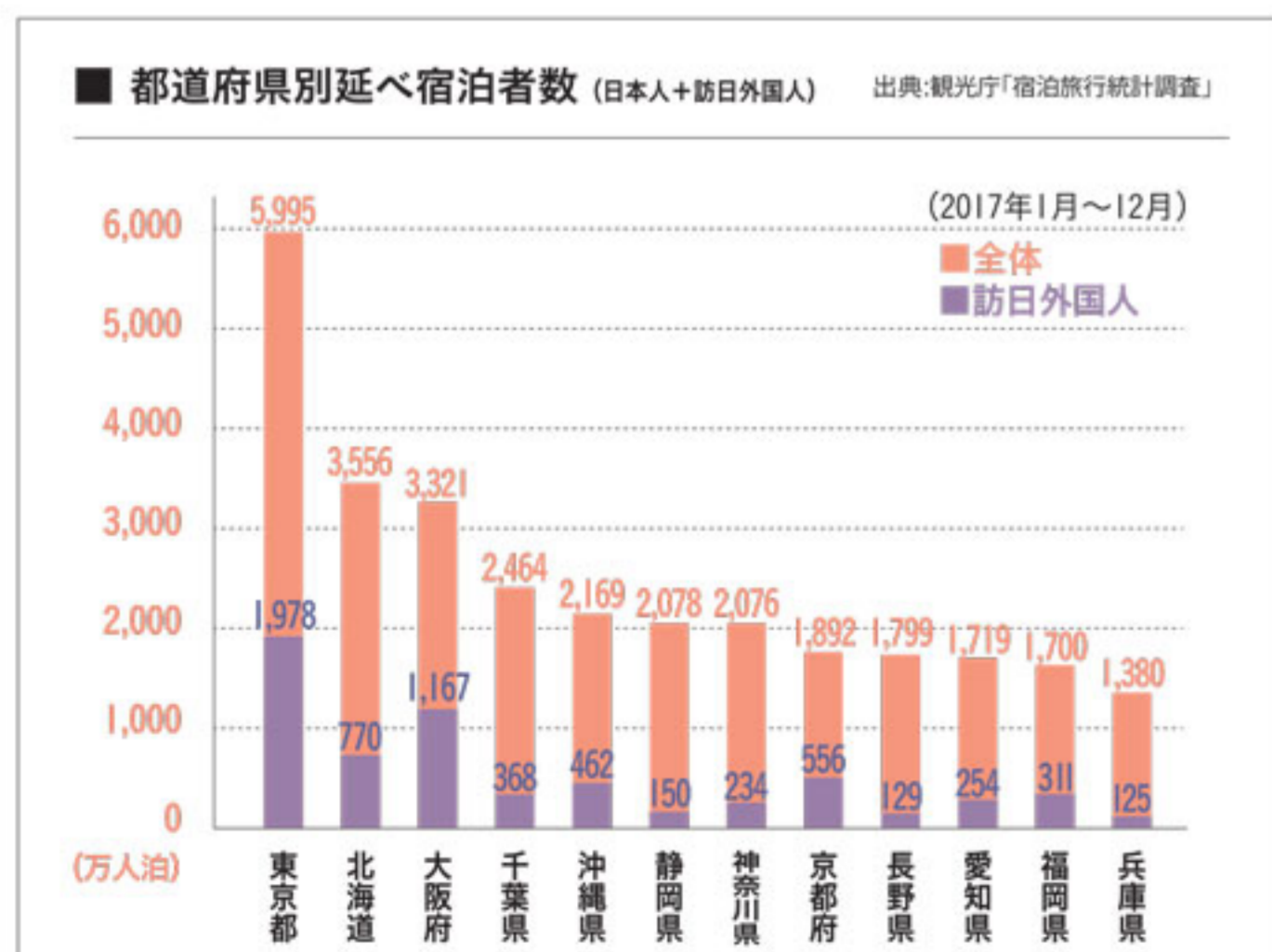
- ※1 **インバウンド**: 訪日外国人旅行の意味で使われる観光用語。
- ※2 **民泊サービス**: 住宅(戸建住宅、共同住宅等)の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること。
- ※3 **「明日の日本を支える観光ビジョン」**: 2016年3月、政府が地方創生、観光産業の革新など、観光先進国への新たな国づくりに向けて策定した観光ビジョン。
- ※4 **統合型リゾート(UR)**(インテグレートド・リゾートの略称): カシノやホテル、会議場、ショッピングモール、レストランなどが一体となった大規模な複合観光施設のこと。

## 訪日外国人数の増加とともに旅行消費額も増加。



政府は訪日外国人数を2020年に4,000万人、2030年には6,000万人にする目標を掲げています。2017年、訪日外国人旅行消費額は約4.4兆円にのぼります。また費目別に構成比を見ると、買物代(37.1%)が最も多く、次いで宿泊料金(28.2%)、飲食費(20.1%)の順となっています。

## 日本国内の延べ宿泊者数と宿泊施設の建設は増加傾向。



2017年、日本国内の延べ宿泊者数は全国で5億960万人泊、うち訪日外国人延べ宿泊者数は7,969万人泊(全体の15.6%)で、調査開始以来の最高値となっています。また、インバウンド需要を受けて宿泊施設の建設は増加傾向が続いており、当面進むと見られています。

# 分類や定義など カタチもさまざま、 宿泊施設の基本。

## 宿泊施設における 営業種別と定義。



宿泊事業を展開する場合、原則として旅館業法の営業許可を取得する必要があります。旅館業は「旅館 ホテル営業」「簡易宿所営業」および「下宿営業」の3種に分けられます。旅館業とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」のことです。宿泊施設を提供する旅館業は、1948年の旅館業法(旅館業の適正な運営を確保するための法律)の施行から現在に至るまで、改正を重ねてきました。しかし、近年の訪日外国人の増加

を受けて宿泊施設が不足、少子高齢化を背景に増加している空き家の有効活用など、旅館業法の改正だけで対応することが難しくなってきました。とくにここ数年、空室を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者を仲介するインターネットビジネスの登場により、民泊が宿泊施設の新たな受け皿として広がりをみせています。そんな中、従来の**特区民泊**に加えて、2018年6月15日に**住宅宿泊事業法(民泊新法)**が施行されました。

### 分類と定義

#### 旅館業法

##### 旅館・ホテル営業



2018年6月15日  
改正旅館業法の施行  
ホテル営業と旅館営業を統合。構造設備基準も緩和。

ビジネスホテルやシティホテル、リゾートホテル、または、駅前旅館や温泉旅館など、和・洋式の構造および設備を主とする施設を設けて行う。

##### 簡易宿所営業



2016年4月1日  
規制緩和  
旅館・ホテル営業に比べて、面積要件など構造設備基準が大幅に緩和。

民宿、ペンション、山小屋、スキー小屋、ホステル、カプセルホテルなど、宿泊する場所を複数人で共用する構造および設備を設けて行う。

##### 下宿営業



一か月以上の期間を単位として宿泊させる。

#### 民泊に関する新しい法律

2016年1月29日 東京都大田区よりスタート  
国家戦略特別区域法に基づく特区民泊



国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業。日本人でも宿泊可能。

2018年6月15日施行  
住宅宿泊事業法(民泊新法)



年間180日を限度に、住宅において宿泊サービスを提供する。

#### 新しい宿泊カテゴリー 「民泊サービス」とは…

戸建住宅や共同住宅などの全部もしくは一部を活用して、旅行者に宿泊サービスを提供することをいいます。

- 民泊サービスを行う場合は、この5つの分類のいずれかを選択することになります。
- 旅館業法に基づいて民泊サービスを行う場合は、簡易宿所営業で許可を取得するのが一般的です。

### 3つの制度概要

旅館業務の適正な運営の確保と旅館業の健全な発達を図る法律。

国家戦略特別区域法に基づく、旅館業法の特例制度を活用。

180日を上限に全国的に可能。民泊=住宅という位置付け。

	旅館業法 旅館・ホテル営業 簡易宿所営業 下宿営業	国家戦略特別区域法に基づく 特区民泊 ※旅館業法適用除外	住宅宿泊事業法(民泊新法) ※旅館業法適用除外	
			家主居住型	家主不在型
行政への手続き者	事業者	事業者	事業者	
所管省庁	厚生労働省	内閣府(厚生労働省)	国土交通省/厚生労働省/観光庁	
行政への申告	許可(都道府県知事)等	特定認定(都道府県知事)等	届出(都道府県知事)等	
用途地域	商業エリア中心	自治体が定める実施地域	住居専用地域でも可 ※但し自治体の条例で制限している場合も。	
契約形態	規定なし (宿泊サービス契約)	賃貸借契約	規定なし(宿泊サービス契約)	
苦情受付者	事業者	事業者	家主(事業者)	住宅宿泊管理者
目的	投資収益	投資収益・文化交流	文化交流	休眠地活用
エリア	全国	国家戦略特別区域 (東京都大田区、大阪市、千葉市等)	全国	

## 民泊サービスを実施するための制度。

これまで民泊は、旅館業法の許可が必要な旅館業に該当するにもかかわらず、無許可で実施されている違法民泊の数が多く、問題視されてきました。そのため健全な民泊サービスの普及を目的に法整備が進められました。現在では民泊サービスを行う場合、3つの制度(左図)から選択することになります。実際にビジネスとして民泊サービスを考える際には、旅館業法や特区民泊が適しているといえます。



昨今、国内外の宿泊施設の利用拡大や宿泊者ニーズの多様化に伴い、以前にはあまり見られなかったタイプのホテルや企画性の高い施設が増えってきました。たとえば、従来のビジネスホテルよりもワンランク上の宿泊主体型ホテル。デザイン性を高め、ベッド品質やスパ等の付加価値を付けたハイクラスのホテルとして進化しています。カプセルホテ

ルも従来のイメージから多様な変化を遂げ、個性的な演出等で女性や観光客など新たな客層を呼び込んでいます。また、客室にキッチン等を配した滞在型のアパートメントホテルもファミリー層を中心に人気を集めています。ここでは、多様化する宿泊施設の、法律上の分類と定義を見ていきたいと思います。

# 宿泊事業を行う際の 選択肢とポイント

## POINT 事業視点から見る制度比較

	旅館業法		国家戦略 特別区域法に基づく 特区民泊	住宅宿泊事業法 (民泊新法)
	旅館・ホテル営業	簡易宿所営業		
年間営業日数上限	なし(365日)	なし(365日)	なし(365日)	180日
宿泊期間	1日単位	1日単位	2泊3日以上	1日単位
建物用途(建築基準法)	旅館・ホテル	旅館・ホテル	住宅、長屋、共同住宅	住宅、長屋、共同住宅または寄宿舍
住居専用地域での営業	×	×	△ 地域条例で設定	△ 条例で禁止も
宿泊者名簿	要	要	要	要
フロント設置	あり(2018年6月15日より緩和)	原則なし(自治体による)	なし	なし
居室の床面積	7㎡以上	3.3㎡以上/人	25㎡以上	3.3㎡以上/人
キッチン	不要	不要	要	要
トイレ	数値撤廃	数値撤廃	1個	1個
消防用設備(消防法)	要	要	要	同居型:住居に準じる/不在型:要
近隣トラブル防止措置	規定なし	規定なし	要	要
許可取得の難易度	高	高	中	低
初期費用	高	高	中	低
収益性	○	○	○	△
罰則規定	懲役・罰金など	懲役・罰金など	認定取り消し	懲役・罰金など

## POINT 宿泊施設の主な経営形態

	所有	経営	運営	リスク	リターン
所有直営方式	施設所有会社(オーナー)			高	高
運営委託方式	施設所有会社		運営会社	↑	↑
賃貸借直営方式	施設所有会社	経営会社		低	低

- 土地と建物の所有は異なるケースもあります。
- ★ 経営会社-所有会社から建物を借り受け、ホテル事業を運営する。
- ★ 運営会社-運営ノウハウやスタッフを提供しホテル運営を行う。

## CHECK 既存建物から宿泊施設を検討する場合

### 改築/リノベーション

- マンションから旅館・ホテルへの用途変更は容積率に注意。
- 延床面積や階数などの建物規模により、消防法令に従い誘導灯やスプリンクラー設置などの大規模な改修が必要となるケースもある。
- 近年、オフィスビルから宿泊施設へコンバージョンされる事例が増。

### 民泊サービスを空室対策に活用する場合

- 賃貸マンションの空室を活用した民泊サービス(年間営業180日制限)は事業性に乏しいが、マンスリーマンションやサービスアパートメント(家具付き賃貸)との併用運営で年間を通じて収益性を維持するスキームも生まれている。
- 騒音対策やトラブル対応など、他の入居者や近隣の方への配慮も必要。

## 特徴・ボトルネック

- 建設規制により、住居専用地域には建てられない。
- 宿泊期間2泊3日以上  
の制限があり、実施地域でのみ運営できる。
- 年間営業日数の上限が180日で、自治体によってはさらに制限も。

## 事業としてどうか、 検討にあたってのポイント。

宿泊事業を行う場合、制度によって違いがあります。「旅館・ホテル営業」は以前までフロント設置が必要不可欠でした。そのため新築や改築の際も、コストの圧迫が懸念としてありましたが、2018年6月15日の改正旅館業法の施行により、一定要件を満たすことで、フロント設置の緩和が認められるようになりました。「簡易宿所営業」は、基本的に利用者が客室を共用する構造設備を持つ施設なので、設計の自由度が高いオフィスビルからの改築が得策と考えられます。いずれも、営業日数の制限がないのに対して「住宅宿泊事業法(民泊新法)」は年間180日までしか営業ができず、地方自治体によっては、さらに条例で規制がかかることもあります。「特区民泊」は2泊3日以上以上の宿泊期間

が必要となり、1泊のみの宿泊は行えません。また、宿泊施設の経営形態はそれぞれリスクやリターンが異なりますので、利回りや節税など目的に応じた選択が大切になってきます。とくに、民泊運営会社は、オペレーションやノウハウの提供などクオリティはさまざまですので、信頼できるところを選定することが重要です。

## 最後に



特集では、近年メディアでも注目されている「多様化する宿泊施設」をテーマに、その背景やさまざまなニーズに対応する法整備・制度についてお話ししました。今後も増加していく国内外の宿泊需要に対して、対応できることは多々ありますが、宿泊事業を行うにあたっては、いかに多様化するニーズに応えられる独自性を持たせるかが大切です。

ここでまとめた制度比較や経営形態などは、あくまで一般論です。宿泊事業の検討については、各制度のメリットやデメリットの比較検討をはじめ、収益性や維持・管理コスト、安定性などを総合的に分析することが重要です。制度の選択や各許認可の手続きには、さまざまな法律が複雑に絡み合っていますので、地方自治体や行政書士、税理士などの専門家や信頼できる建設会社との相談を重ねながら検討されることをお勧めします。

宿泊事業を検討する際に、押さえておきたいのは、法律上の制度による条件の違いです。また、立地によって選択できない制度がありますので、まずは検討している立地の用途地域をチェックしましょう。立地条件はその後の経営を大きく左右するため、想定する宿泊者層(利用シーン・予算等)の把握やエリア特性に

についても念入りな調査・検討を行うことが大切です。マンション等の既存建物を宿泊施設に転用する場合は、建築基準法上の問題が発生するケースもありますが、立地や建物の特性を多角的に検討することで、新たな活用や事業の見直しが可能です。ここでは、制度別の特徴や違いを見ていきましょう。

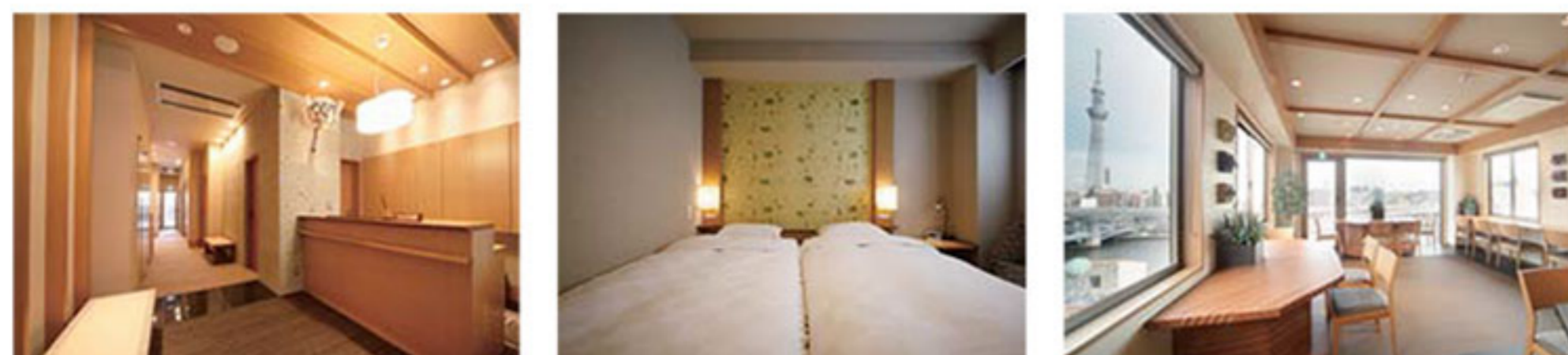


ただ建てるだけじゃない  
未来へ続く施設をご提案

高松建設

# 宿泊施設の実例紹介

私たち高松建設は、徹底したマーケットリサーチに、運用の効率化を追求したゾーニングや動線、さらには、運営オペレーションや館内システムまで、宿泊事業を総合的にご提案しています。この他にも多数の実例がございますので、ぜひ高松建設へご相談ください。



## 03 浅草ホテル旅籠

旅館業法/ホテル営業

■所在地: 東京都台東区 ■構造: S造/9階建 ■経営方式: 所有直営  
■部屋数: 30室 ■部屋広さ: 11-20㎡ ■敷地面積: 114.32㎡ ■オープン: 2012年1月

外国人観光客をもてなす、狭小地にして稼働率に優れたホテル。

計画当初はマンションを検討したいということでしたが、細長い狭小地のため、部屋の回転数が見込めるホテルを提案させていただきました。収益性に配慮して30室を設け、広さが取れない分、東京スカイツリーを一望できる最上階のラウンジの設計にこだわりました。



## 04 ホテルプレフォート西明石

旅館業法/ホテル営業

■所在地: 兵庫県明石市 ■構造: S造/9階建 ■経営方式: 所有直営  
■部屋数: 111室 ■部屋広さ: 17.5-24㎡ ■敷地面積: 551.41㎡ ■オープン: 2018年4月

データをもとに「宿泊者目線」でつくり上げ、  
口コミ評価も好評をキープ。

「シンプル・スタイリッシュ・健やか」をテーマにオーナー様とともにつくりあげたホテル。「宿泊者目線」をコンセプトに、周辺ホテルの状況や宿泊者のニーズを徹底的にリサーチしました。



## 06 NEXT PROJECT



2019年1月  
オープン予定

京都五条ホテル(仮)

旅館業法/簡易宿所営業

■所在地: 京都市下京区  
■経営方式: 運営委託



2019年8月  
オープン予定

大阪中崎町マンション(仮)

特区民泊営業

■所在地: 大阪市北区  
■経営方式: 運営委託

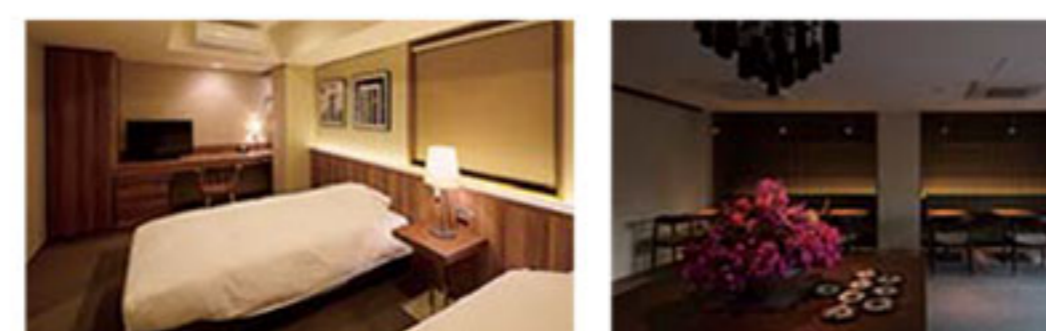
## 05 京都糸屋ホテル

旅館業法/ホテル営業

■所在地: 京都市下京区 ■構造: S造/10階建 ■経営方式: 所有直営  
■部屋数: 66室 ■部屋広さ: 17-24㎡ ■敷地面積: 282.14㎡  
■オープン: 2013年2月



京の街に相応しい、ホスピタリティを追求。  
当時のビジネスホテルでは珍しく、トイレと洗面を別々に設計。  
ラウンジにライブラリーを併設するなど、顧客満足度重視のプランニングをさせていただきました。



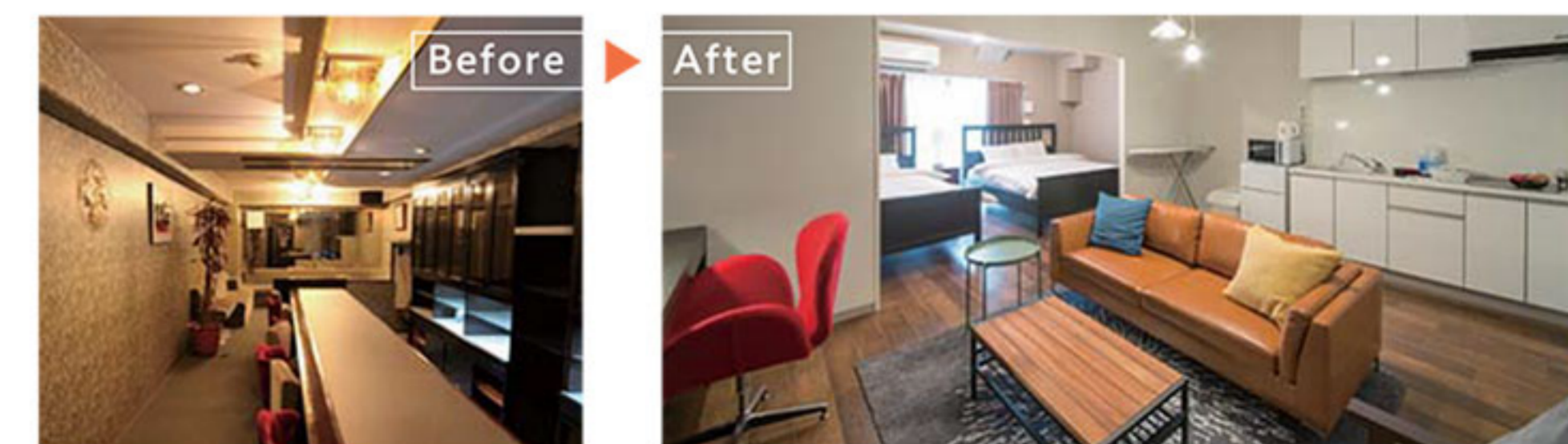
## 01 nedoco OSAKA WEST

旅館業法/簡易宿所営業

■所在地: 大阪市此花区 ■構造: RC造/7階建 ■経営方式: 業務運営委託  
■部屋数: 24室 店舗付 ■部屋広さ: 36㎡ ■敷地面積: 342.93㎡ ■オープン: 2018年6月

周辺の民泊施設との差別化を図り、ランドマーク的な宿泊施設へ。

最寄り駅から徒歩1分の好立地。当初は賃貸マンションを提案していましたが、宿泊施設をやりたいというオーナー様の意向を受け、マンション型簡易宿所を提案。ホテル仕様のフロント・ロビーを設けることで、周辺の民泊施設との差別化を図りました。



## 02 ホテル Minn

旅館業法/簡易宿所営業

■所在地: 大阪市淀川区 ■構造: RC造/6階建 ■経営方式: 賃貸借直営  
■部屋数: 42室 ■部屋広さ: 29-46㎡ ■敷地面積: 905.47㎡ ■オープン: 2017年9月

築30年超えのテナントビルが、用途変更で高稼働のホテルへ変貌。

当時は民泊が話題になり始めた頃で、簡易宿所としてのホテル経営を他に先駆けて検討。建て替えよりも既存の建物をリノベーションの方が利回りが良く、将来的に賃貸マンションへ転用できるように計画したことが、銀行の融資においてもプラスに働きました。

オーナー様を陰から支える  
建設のプロフェッショナルたち

## 想いを築く仕事人 Vol.1

高松建設 東京本店 技術監査部 部長

# 野本 哲夫

技術監査部は、設計本部や工事本部から独立した部署として発足。完成した建物が設計図通りになっているか、配筋検査など、さまざまな現物検査を通して品質の最終チェックを担う、いわば技術的コンプライアンス監視部門である。

## 建物の品質に妥協を許さない。 現物検査で、お客様に尽くす。

工事部で28年間勤務したのち、技術監査部の東京責任者となった部長の野本。仕事の信条を尋ねると「妥協しないこと」と返ってきた。

図面との不整合や法的なミスは是正はもちろん、技術監査部では実際の検証を通して建物の機能性や安全性なども確認している。

「たとえば家族向けマンションであれば子供や高齢者にとって危険な箇所はないか、自転車の動線はスムーズかなど、安心して快適に過ごせる建物かを厳しく審査し、もし不備があれば図面通りの施工であっても改善を勧告します」。

長年、工事部にいた野本は現場の苦労を誰よりも知っている。さらに完成後のやり直しは時間とコストのロスにもなる。それでも、オーナー様にとってよりよい建物、その品質を追求することを躊躇しない。「技術監査部として建物品質を確実に確保することが、お客様の信頼につながり、結果長く愛される建物を実現できると考えている」からだ。建物品質を正しく追求するためには、常に最新の知識と情報の収集を怠らない。「直接オーナー様と接する機会がないからこそ、引き渡し後にお客様が喜んでいたらと聞くと何より嬉しく励みになる」と野本はいう。

オーナー様のご満足のために、今日も肅々と検査をする。この地道で実直な作業の積み重ねが、建物の品質と信頼を守っていく。



## 建物のある風景

100年以上の時を経てもなお愛されつづける建物たち。そんな建物のある風景を訪ねに、ちょっとでかけてみませんか。



約12万平方メートルという広大な敷地のなかに建つ、迎賓館赤坂離宮の本館。どこを見ても美しいと称されるだけあって、全体像も美しいシンメトリーになっている。



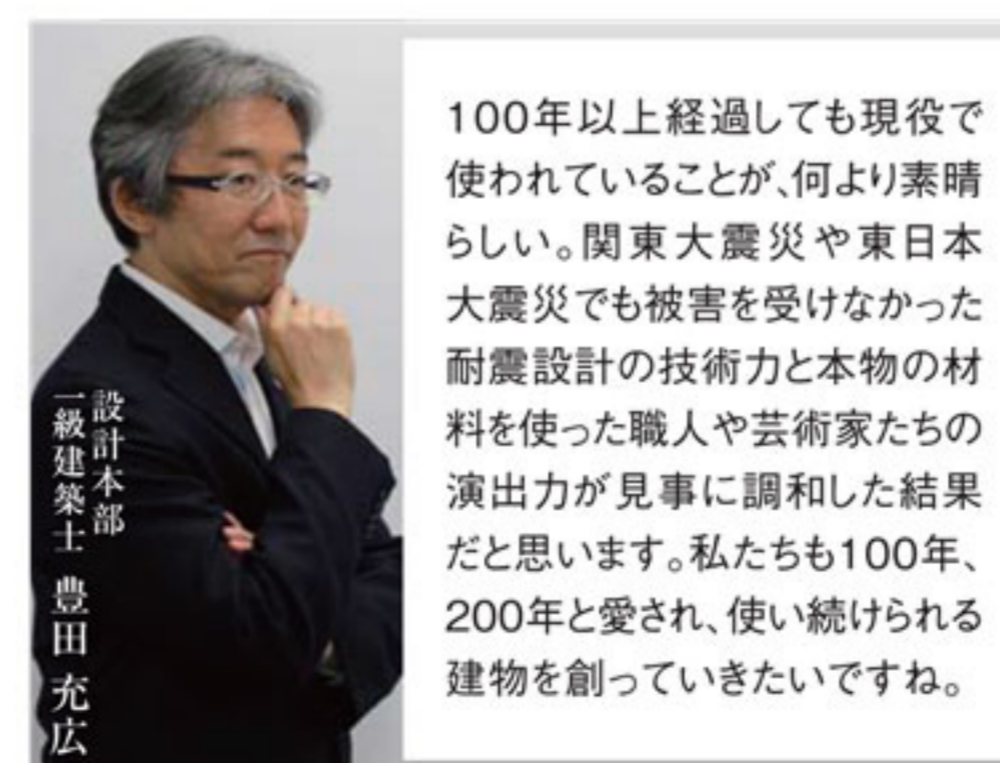
七宝焼と天井画に包まれた「花鳥の間」は晩餐会の場に。



条約の調印式や首脳会談などに使われる「彩鸞の間」



砂利敷きの主庭の中央には国宝の大噴水が。



設計本部  
一級建築士 豊田 充広

100年以上経過しても現役で使われていることが、何より素晴らしい。関東大震災や東日本大震災でも被害を受けなかった耐震設計の技術力と本物の材料を使った職人や芸術家たちの演出力が見事に調和した結果だと思います。私たちも100年、200年と愛され、使い続けられる建物を創っていきたいですね。

### 一般公開(有料)について

公開日程：迎賓館赤坂離宮HPでご確認の上、ご参観ください。  
(<https://www.geihinkan.go.jp/akasaka/>)

アクセス：JR・東京メトロ「四ッ谷」駅下車 徒歩約7分  
一般公開に関するお問い合わせ：03-5728-7788

唯一のネオ・バロック様式による宮殿建築物。それが、国宝・迎賓館赤坂離宮です。建設総指揮をとったのは、日本建築界の基礎を築き上げた英国人建築家ジョサイア・コンドルの直弟子である片山東熊。当時の本格的な近代洋風建築の到達点を現代に伝える貴重な建物です。元々、東宮御所として建設された赤坂離宮でしたが、戦後、国際社会への復帰とともに、外国の賓客が増えたことから、迎賓施設へ改修することが決まりました。その文化的価値を保存しつつ、賓客が快適かつ安全に宿泊でき、公式行事も行える迎賓館へ改修すること。この難題をクリアするために、5年4カ月の歳月をかけた大規模改修が建築家村野藤吾の手により始まり、1974年(昭和49年)に現在の迎賓館が完成します。各国の賓客の目を惹きつけてきたその美しい姿は、2年前から通年で一般にも公開されるようになりました。ぜひ一度、日常の喧騒を忘れて、豪華絢爛な宮殿へ足を踏み入れてみてはいかがでしょうか。

## 国宝 迎賓館赤坂離宮

State Guest House, Akasaka Palace

竣工：1909年(明治42年)  
本館構造：鉄骨補強煉瓦造、地上2階(地下1階)  
住所：東京都港区元赤坂2-1-1