

# 民泊・旅館業スタート 前に考えること

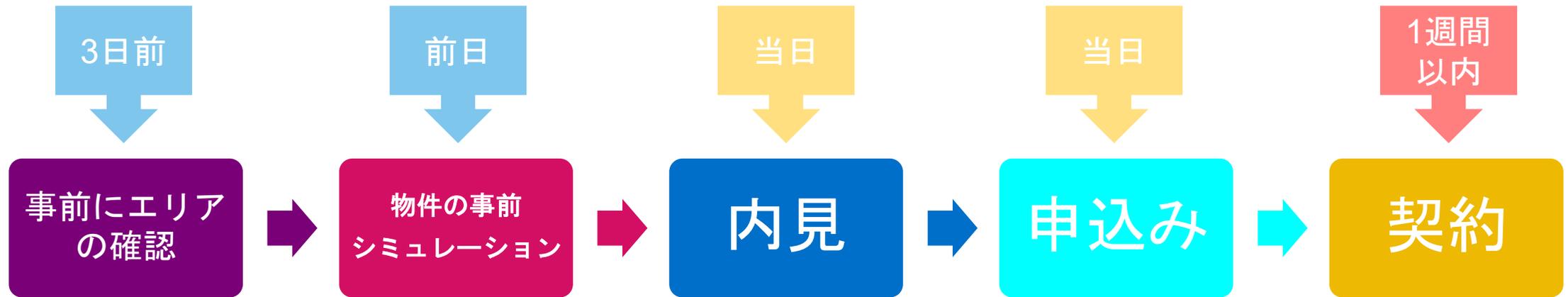


# とにかく見てみよう： 内見前と内見後の10ステップ

～事前に流れを理解して、自分の理想の物件を手にしよう！～

民泊可能物件は供給が少なく、ほとんど「当日申し込み」が入るため、お気に入りの物件をしっかりと抑えるために事前に全体の流れを理解しよう

# 内見に向けて



- 今までの物件のほとんどは「当日」に申し込みが入ってきており、需要が多いことから、当日に決められるスピード感が求められる物件が多い

# 事前にエリアの確認

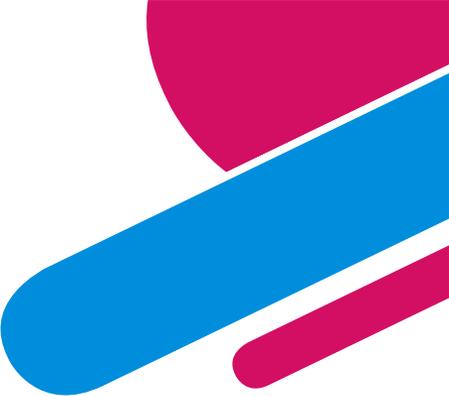
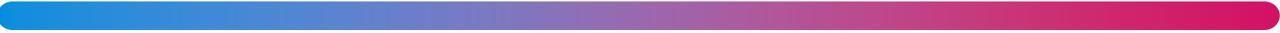


- AIRBNBで自分自身が泊まる前提で物件の価格帯を調べておこう！  
→これをやっておかなければ、物件を見た後にパッと判断ができない
- 内見物件で自分が運用する場合の客層を想定して調べてみよう！

# 物件の事前シミュレーション

- 事前に物件のシミュレーションをしよう！
- パラメータは
  - ー売上： 1泊宿泊単価 × 売上 × 稼働率（清掃費）
  - ー経費： 家賃、（清掃費は利益）、電気水道光熱費、アメニティ、Wifi

# 内見



- 自分自身で運用した場合を想定して、家具のレイアウトを検討しよう
- ポイントは
  - 「お客さんはホテルクオリティを民泊に求めていない」ということ
  - 外観よりも室内の写真の映えが、実際の運用時は大事になってくるということ

# 申込み

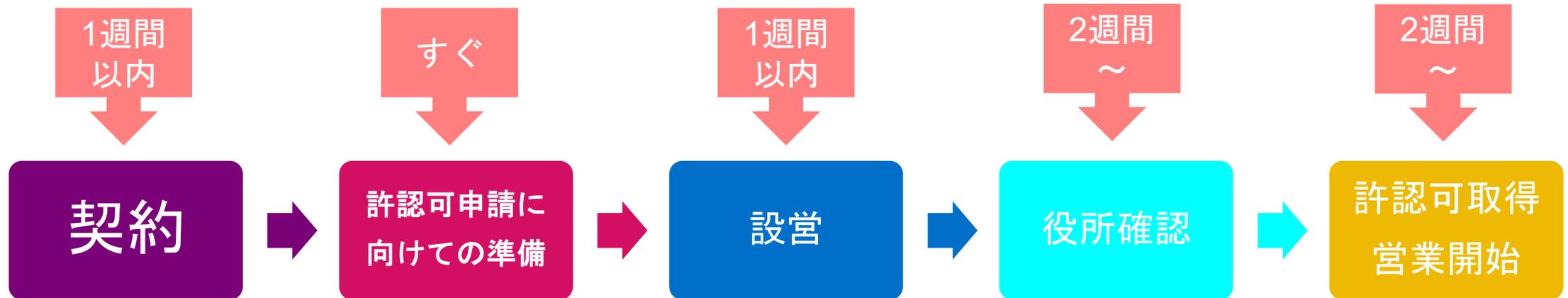
- シミュレーションと内見した部屋のイメージが合致したら申込みもう  
申込みは他の不動産業者との競争になり、「審査」と「入金」ベースになることが多い  
決めたらすぐに行動しよう  
（お金の計算は事前に、家賃の10倍くらいは実際にはかかる）
- 自分が住むところではなく、お客さんに貸すところなので、物件は「需要があれば」  
土地勘がなくとも問題ない・・・という事を肝に銘じておこう！

# 契約



- 申込みを実施してから1週間以内に契約内容をまとめ、契約・入金
- 初期費用は小さい物件でも最低150万円～200万円以上になることが多いため、それくらいの資金を念頭に検討しよう

# 契約後の流れ

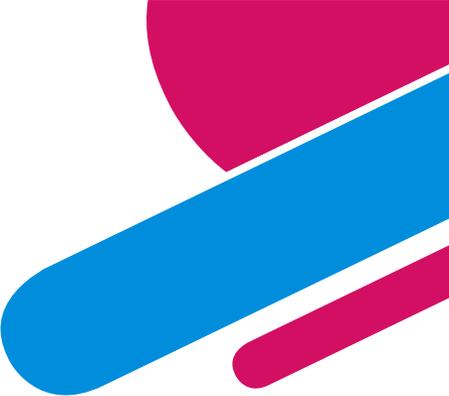


- 契約書がないことには「申請」が始められない。役所に賃貸借契約の提出が必要
- 契約後「家賃のロス」「ハイシーズンのロス」を防ぐために最速で一気に申請へ

# 許認可申請に向けての準備

- 契約後は許認可取得に向けて一気に  
（自身で実施される場合は設営含めてマイペースで問題なし）
- 必要書類の委任状などをもらいながら申請や役所との協議を進めていく
- 民泊申請で役所が非常に忙しいため、予約がなかなか取れず、  
ピンポイントの日程を調整しての実施が必要になってくる

# 設営



- 役所が確認しに来る前に完成する必要があり、時間の余裕がない中実施
- 平日に設営に参加できる人以外の場合は委託した方が無難  
(設営が遅れた場合、役所が見にこれず、次回検査まで2週間遅れることも…)

# 役所の確認

- 必要書類を以って申請し、対応必須項目を設置、設営が完了した状態で役所の検査・確認を受けなければならない  
役所：保健所、建築課、消防が主になる

→この確認が遅れれば遅れるほど開業が遅くなる

# 許認可取得・営業開始

- 検査後さらに数週間後に許認可が下ることが多いが、長いと1-2カ月待つことも（追加の設営を検討したい人はこの段階で入れることが可能）
- 許認可が下りるまでの間に写真撮影とリスティングの作成を実施していく

ご質問、ご連絡以下まで  
AIworks合同会社  
東京都渋谷区渋谷3-7-1  
070-6528-8324  
村澤 秀明

