

民泊・簡易宿所 初期リスク診断チェックリスト

物件取得前・改修前・行政相談前に確認すること

更新日: 2026-06-12

使い方: このチェックリストは、物件を民泊・簡易宿所として使えることを保証するものではありません。最初に何を確認すべきかを整理し、行政・消防・専門家相談の前提を作るための資料です。

0. 最初にそろえる資料

確認	項目	メモ
	登記簿謄本を取得し、地目、所有者、権利関係を確認した。	
	公図、地積測量図、建物図面、各階平面図を確認した。	
	確認済証、検査済証、既存図面の有無を確認した。	
	賃貸物件の場合、賃貸借契約書と貸主承諾の要否を確認した。	
	区分マンションの場合、管理規約、使用細則、総会議事録を確認した。	

1. 物件・土地

確認	項目	メモ
	所在地、地番、用途地域、防火地域・準防火地域を確認した。	
	接道道路の種別、幅員、接道長さを確認した。	
	敷地境界、越境、敷地面積に不明点がない。	
	ハザード、土砂災害、浸水、文化財、景観規制を確認した。	
	現況地目と登記地目に差がある場合、理由を整理した。	

2. 開発許可・土地利用

確認	項目	メモ
	区画の変更があるか確認した。例: 敷地分割、敷地統合、道路・通路の新設、区画割り変更。	
	形の変更があるか確認した。例: 切土、盛土、造成、擁壁、駐車場整備、土地の高さ変更。	
	質の変更があるか確認した。 例: 雑種地から宅地、農地から宅地、駐車場化。	
	開発許可を受けなければならない開発面積要件を確認した。	
	市街化区域、市街化調整区域、非線引き区域、都市計画区域外のどれに該当するか確認した。	
	農地法、自然公園、景観条例、風致地区、文化財、土砂災害警戒区域など追加規制を確認した。	
	自治体の都市計画課、開発指導課、建築指導課へ確認すべき事項を整理した。	

3. 建築

確認	項目	メモ
	既存用途と変更後用途を整理した。	
	用途変更の確認申請が必要か確認した。	
	防火区画、避難経路、内装制限、非常照明、排煙、階段、廊下幅の論点を整理した。	
	増改築、耐震、既存不適格、違反建築の可能性を確認した。	
	客室数、定員、延床面積、階数、主要構造を整理した。	

4. 消防

確認	項目	メモ
	所轄消防署へ事前相談が必要か確認した。	
	用途・面積によってどの消防設備が必要となるかを確認した。	
	消防法令適合通知書の論点を整理した。	
	客室数、階数、延床面積、用途区分を消防相談用に整理した。	
	消防設備工事が内装工事後に手戻りしないよう、相談時期を工程に入れた。	

5. 旅館業・民泊制度

確認	項目	メモ
	住宅宿泊事業、簡易宿所、旅館・ホテル営業、特区民泊のどれを想定するか整理した。	
	保健所へ確認すべき客室、帳場、採光、換気、トイレ、洗面、玄関帳場等を整理した。	
	住宅宿泊事業の場合、180日制限、自治体条例、住宅宿泊管理業者の要否を確認した。	
	簡易宿所や旅館業の場合、365日営業の可能性と追加コストを比較した。	

6. 契約・管理規約

確認	項目	メモ
	賃貸物件の場合、転貸、宿泊利用、改修、原状回復の可否を確認した。	
	区分マンションの場合、民泊禁止条項、短期宿泊禁止条項、共用部利用ルールを確認した。	
	近隣説明、騒音、ゴミ出し、鍵管理、緊急連絡先の運用を整理した。	
	管理会社、貸主、管理組合へ確認すべき事項を整理した。	

7. 改修費・初期投資

確認	項目	メモ
	建築工事費、消防設備費、設計監理費、申請費、外構費を概算した。	
	FFE/OSE、備品、サイン、撮影、OTA掲載準備、開業準備費を概算した。	
	追加調査費、アスベスト、耐震、雨漏り、設備更新、解体費の可能性を確認した。	
	借入、自己資金、予備費、開業までの運転資金を整理した。	

8. 収支・工程

確認	項目	メモ
	ADR、稼働率、売上、宿泊付帯収入、テナント収入を仮置きした。	
	売上原価、人件費、営業費、減価償却、税金、借入返済を試算した。	
	行政協議、設計、見積、工事、消防検査、保健所確認、開業準備の工程を整理した。	
	事業工程がなりたつか、各業者へ確認した。	

9. 次の行動

確認	項目	メモ
	自分で事業計画と工程を整理する場合は、29,800円バックを確認する。	
	具体物件の初期判断を外部視点で整理したい場合は、98,000円ブレFSを検討する。	
	許認可、消防、法務、税務、投資判断は専門家へ確認する。	

免責

本資料は一般的な初期確認項目を整理するものであり、許認可取得、消防適合、法令適合、収益性、投資回収を保証するものではありません。個別物件の判断は、自治体、保健所、消防、建築士、行政書士、税理士、弁護士等の専門家へ確認してください。