



大東建設不動産の民泊サポートシステム

民泊Gateway



民泊Gateway

賃貸物件のオーナー様

物件は集合住宅・共同住宅・一戸建てを問いません

民泊を自ら行う
(ホストする)

民泊を他人に許可する
(転貸可契約)



民泊Gateway

民泊を自ら行う (ホストする)

★メリット

◎物件の所有者『家賃を支払わない』
⇒やり方次第で通常の賃貸よりも大幅な収入アップが見込める

★デメリット

◎当事者であるということ
⇒今後法改正等で何か問題となった際に、或いは宿泊者がトラブルを起こした際に、民泊運営当事者となるので逃げられない。

民泊を他人に許可する (転貸可契約)

★メリット

◎空室が埋まる
⇒長期満室運営の安定収入
◎交渉次第では従来の家賃よりも高く貸せる
⇒民泊許可を条件に値上げする
◎契約形態は通常の賃貸借契約とほぼ同じ
⇒転貸の許可がポイント

★デメリット

◎既存入居者からクレームが出る可能性
⇒告知や説明なく民泊をスタートした場合に他のお部屋から苦情が出るかもしれません。



民泊Gateway

民泊を自ら行う

民泊を安全かつ安心に運営するには様々な必要な業務をしっかりと準備し維持継続しないといけません。

具体的には、実践面・運用面では下記の流れがあります。

- ・ 家具家電の設置に英語のマニュアル作り・・・最初にすべき準備
- ・ いざ宿泊の予約が入った！～チェックインまで
- ・ 快適に泊まってね！宿泊中のこと
- ・ 泊まってくれたありがとう！でチェックアウトその後で



民泊Gateway

実践面・運用面の全てをオーナー様ご自身でやるのは相当大変です。

その際、弊社の民泊Gatewayをご活用ください。

オーナー様のご希望・ご要望を伺い適切な道案内をさせていただきます。

例えば、

- ・ 初期投資を抑えたいから家具家電は購入しないでレンタル希望
- ・ 日用品ってどこまで用意したらいいの？
- ・ 英語が全然できないからマニュアルを作れない
- ・ チェックアウト後の清掃を毎回自分ではやってられない
- ・ 自分がやっているとWeb上ではバレずに民泊をしたい



安心してください！

全て適切な方法や業者をご提案・ご提供させていただきます。



民泊Gateway

民泊を他人に許可する

民泊を安全かつ安心に賃借人に運営させる
為には、民泊をしたい賃借人の**民泊運営能力**
力を見定める必要があります。

具体的な流れとしましては

- ・ 空室を民泊許可物件して賃借人を募集する
- ・ 通常の入居審査とは別に弊社で**民泊運営能力審査**を行う
- ・ 賃借人と転貸可賃貸借契約を締結
- ・ 弊社で集金代行や滞納保証※1 も行う ※1. 物件等条件による
- ・ 家賃集金及び更新料等通常通りの賃貸物件経営を継続できる



民泊Gateway

最も肝心なのは賃貸人に**民泊運営能力**があるかどうかです。
オーナー様が民泊をご自身で運営されるのが大変なように、やはり
賃貸人も自分で全てを運営するのは大変です。
賃貸人が自力で運営する力がないと判断された場合はお断りするか、
弊社の**民泊Gateway**を活用してもらいます。
賃貸人が自身の力だけでは運営に自信がなく、既にサポートしてもら
う民泊代行業者を選定済みだった場合は、その民泊代行会社を弊
社で調査し、結果次第ではお断りします。
賃貸人に弊社の**民泊Gateway**に則り弊社のメンバーシップ代行会
社を紹介し賃貸人にご納得いただけた場合は民泊運営の許可を与え
ます。 ※物件は集合住宅・共同住宅・一戸建てを問いません。



安心してください！
運営開始後もしっかりウォッチし続けます。



民泊運営の要

やはり訪日外国人をターゲットにしていますので最も重要なのは英語によるマニュアル作りです。
ハウスルールやウェルカムガイド、キーガイド等英語によるいわゆる**ルールブック作り**が肝心要になります。
宿泊者を募集中には、いかにその部屋を魅力的なものを英語で伝える。
周辺や周囲にどのような施設等があるのか英語で伝える。
空港や最寄り駅から部屋までの道案内や鍵の引渡し方法を英語で伝える。
宿泊中に関してはゴミの分別方法、騒音の問題、喫煙の問題、緊急時の対応方法等を事前に英語で伝える。
日本人は契約条文を読みませんし注意書きに目を通しません。
その結果、「書いてあったか知らない」「読んでない、見てない」と署名捺印した後も文句を言います。
しかし外国人は書いてあれば絶対に文句を言いませんし、そもそも彼らは細部にわたり事前に読むことができます。
様々な運営ポイントはありますが、みなさんが懸念される**トラブルの90%はこの事前の英語による準備でカバー**できます。
その次の要はやはり清掃、**退去後のクリーニング**です。
これは洋の東西を問わず清潔に文句を言う人はいません。当たり前のごとく非常に重要です。
昨今、鍵に関してはスマートロックが出てきてますが、**鍵の引渡し**もやはり手間です。
また室内に用意する品々の中で絶対に不可欠なものが**WiFiルーター**です。
もちろん一番最初に**どんなコンセプトで部屋作り**をするのか、これも本当に重要です。

このような運営の要・肝をしっかりと抑えながら弊社のご提案が**空室対策の一助**になればと思っております。



その他のサポート

★民泊を正式に許可を得てやりたい場合

◎現状は大田区と大阪府の1部だけになりますが、可能です。

⇒司法書士をご紹介する等で申請手続きのお手伝いをいたします。

★無断で民泊している入居者を探す

◎家主に無許可で入居者が民泊に部屋を出しているかも

⇒弊社で調査するお手伝いをいたします。



個別で無料相談承ります！

今年は間違いなく民泊元年になると思います。

なかなかご説明仕切れていないと思いますし、まだまだご理解いただけていないかもしれません。

私どもは個別に対応させていただきますのでアンケート用紙に個別相談希望と記載いただければ改めてこちらからご連絡させていただきます。

現在代行業者及び関連企業による「一般社団法人日本民泊管理業協会」の設立準備中です。

安心してオーナー様に民泊運営或いは民泊許可が行えるよう引き続き準備してまいります。

※現在、仮のサイトは立ち上がっております。 <http://www.vrm-j.org>

民泊Gateway

大東建設不動産株式会社 担当：松村謙一郎

Tel:03-3403-7123 Fax:03-3403-1235 E-mail:airbnb@daito-net.co.jp

<http://www.daito-bnb.com>