

特区民泊に関する規制強化の動きに対する意見書

2025 年 8 月 22 日

一般社団法人 住宅宿泊協会

一般社団法人 シェアリングエコノミー協会

1. はじめに

昨今の特区民泊に対する規制強化の動きに関して、大阪市において「民泊をはじめとする宿泊対策プロジェクトチーム」が立ち上げられ、民泊にかかる課題と対応策について議論がなされているものと承知しております。この議論の方向性に対して、弊会として以下の通り意見を申し述べます。

2. 現状認識と課題

第1回プロジェクトチーム会議資料¹によれば、民泊施設の増加に伴い、周辺住民からの苦情件数が増加しているとのこと報告がございました。

特に、特区民泊に関しては、以下の事項に関する苦情が多く寄せられているものと認識しております（苦情件数順）。

- 1泊のみの短期宿泊
- ゴミ出しルールの不徹底
- 騒音等の生活環境への影響
- 標識の未掲示

これらはいずれも、運営事業者への適切な指導および制度運用の工夫によって解決可能な課題と考えます。また、大阪市長におかれましても、上記会議にて現行制度の実効性向上や指導権限の強化の必要性をご指摘されており²、弊会としても同様の認識を有しております。これらを踏まえ、現状の課題解決のために、次の事項を提案いたします。

3. 提案事項

（1）運営事業者に対する認定の更新制度導入

現行では、一度認定を受けた事業者が、その後の連絡・報告義務を十分に果たさないまま営業を継続できる状況となっております。また、連絡先等に変更があっても、変更届の提出が徹底されておらず、行政側で情報把握が困難なケースが散見されます。

これに対して、定期的な認定更新手続の導入を提案いたします。これにより、事業者が定期的に行政と連絡を取る契機となり、また、更新手続不履行の場合は自動的に認定失効とすることで、法令遵守意識の低い事業者の退出促進も期待できます。

（2）外国人運営事業者への国内代理人設置義務

¹ <https://www.city.osaka.lg.jp/templates/chonaikaigi2/cmsfiles/contents/0000657/657317/kaigishiryou.pdf>

² <https://news.yahoo.co.jp/articles/76e4896e0e82fdb8e6569629480fd39a85a9770?page=2>

特区民泊運営事業者が外国法人または外国人である場合、日本国内に連絡可能な代理人を設置する義務を課すことを提案いたします。違法行為が発生した場合でも、国内代理人を通じた迅速な連絡・指導・是正指示が可能となり、代理人にも一定の責任を負わせる制度設計を要望いたします。

（３）仲介事業者との対話の機会の設定

健全な民泊市場の維持に向けて、行政と仲介事業者が定期的に意見交換を行う場の設置を提案いたします。こうした場を通じて、苦情の傾向をはじめとする最新の民泊を取り巻く状況について情報を共有し、行政と仲介事業者が協力して、より建設的な対応策を検討できると考えております。

４．誤ったアプローチに対する懸念

課題解決に資する対策として前述の施策を提案させて頂く一方で、誤った課題解決の手段を取ってしまうと、結果的に悪質な事業者は水面下に潜って違法な民泊を続ける一方で、善良な事業者だけが排除されてしまうといった負の影響をもたらす懸念もあります。民泊に関する課題への誤ったアプローチに対して、以下のような懸念が想定されることを申し述べます。

（１）地域経済への影響

民泊事業は、政府によるインバウンド観光客増加目標の達成に寄与し、ホテル・旅館等既存宿泊施設では対応しきれない需要の受け皿として、地域経済に大きく貢献しております。例えば、民泊プラットフォームに掲載されている短期賃貸物件のデータサービスである AirDNA によると³、直近１年の大阪市における平均客室単価は 112.5 ドル、すなわちおよそ 16,300 円（1 ドル=145 円の場合）であり、稼働率は 68%です。また、大阪市における各種民泊施設数は、特区民泊 6,523 施設⁴、新法民泊 1,925 施設⁵、簡易宿所 614 施設⁶です。これを踏まえて大阪市における民泊の経済規模を概算すると、およそ 367 億円にのぼると推計されます。加えて、宿泊者による飲食・サービス等の消費も勘案すると、地域経済への貢献は非常に大きなものとなっており、過度な規制強化は既存経済圏に重大な損失をもたらす恐れがございます。

（２）用途地域制限導入の法的リスク

用途地域制限により住居地域での民泊営業を規制する案が検討されていますが、多くの特区民泊・新法民泊がすでに対象地域で営業している現状、新たな規制の遡及適用は財産権の侵害等、訴訟リスクが極めて高いものと認識しております。また、既存事業者への遡及適用を行わない場合、用途地域の制限による新規参入者の排除では、既に発生している問題への直接的な解決にはならないものと考えます。

³ <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/jp/osaka-fu/osaka/overview>

⁴ https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/pdf/0730_minpaku.pdf

⁵ <https://www.mlit.go.jp/kankoch/minpaku/business/host/content/001891747.pdf>

⁶ https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/63897/r6-4_siryos3.pdf

従って、先にご提案した関係事業者との対話や、セキュリティ会社・騒音探知機等の活用による運用面での対策を推進いただきたく存じます。

（３）過度な規制強化による脱法的事業者の増加リスク

過度な規制強化を進める場合、現行法規制の範囲内で適正に事業を営む事業者が撤退する一方、脱法的な手法を用いる悪質事業者が増加する恐れがございます。実際、住宅宿泊事業法上の仲介業登録を行っていないプラットフォームにより違法施設が掲載されるケースが確認されており、規制強化が適法事業者への打撃となる一方で、悪質事業者は闇に潜り営業を続けるという懸念がございます。

５．おわりに

今回の規制強化議論が、外国人による経営・管理ビザ取得や不動産所有の問題、そして安全保障上の懸念と過度に結びつけられている現状を懸念しております。ビザ取得や不動産取得と民泊規制とは本来別個の論点であり、民泊に関する苦情増加への実効的な施策を主眼に、冷静かつ客観的な議論をお願い申し上げます。

また、こうした対応策の検討にあたっては、業界関係者を含めた幅広い意見聴取の機会を設けていただくよう強く要望申し上げます。現在の大阪市プロジェクトチーム構成が事務方中心となっておりますが、今後の検討の議論には、真つちに民泊事業を営んでいる事業者や地元経済界の声等も聞いて頂き、一方的な規制ありきの考え方ではなく、バランスの取れた議論がなされるよう、ご留意いただきますようお願いいたします。

弊会としても、今後とも関係各所と連携し、適正な民泊市場の発展に貢献できるよう、真摯に取り組んでまいります。本意見・提案につき、ご高配を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

以上

（参考）団体概要

一般社団法人住宅宿泊協会（JAVR）：一般社団法人 住宅宿泊協会は、住宅宿泊・バケーションレンタル事業の健全な発展に寄与するため、同事業の適正な運営を促し、同事業の認知向上を図るとともに、制度環境の整備等に向けた活動に取り組むことを通じ、日本の観光産業の発展に貢献していくことを目指し、2019年に設立された団体です。これまでも、民泊業界の発展に寄与するため、規制改革推進会議への参加等の提言活動を行ってまいりました。

一般社団法人シェアリングエコノミー協会：一般社団法人 シェアリングエコノミー協会は、シェアリングエコノミー市場の健全な発展に寄与するため、シェアリングエコノミーの認知向上を図るとともに、安心安全に利用できる制度環境の整備等に向けた活動に取り組むことを目的として、2016年に設立された団体です。民泊についても、これまで様々な提言活動を行ってまいりました。