

観光立国調査会 ご説明資料
違法民泊への対処について

2025年10月31日



住宅宿泊協会
Japan Association of Vacation Rental



住宅宿泊協会 (JAVR) について

国内外の住宅宿泊仲介業を8社、賛助会員1社による団体。
住宅宿泊事業（民泊）の健全な発展と認知度向上を図り、日本の観光産業の発展に貢献することを目的に2019年に設立。

代表理事



上山 康博

株式会社百戦錬磨
代表取締役社長



Eacham Curry

Expedia Group
Senior Director

会員一覧



民泊は、多様な物件があり、利用者にニーズに合わせた柔軟な形で利用できる。キッチンや洗濯機など生活に必要な設備が整っており、長期滞在やワーケーションでの活用も増えている。



プライベート空間で長期滞在可能

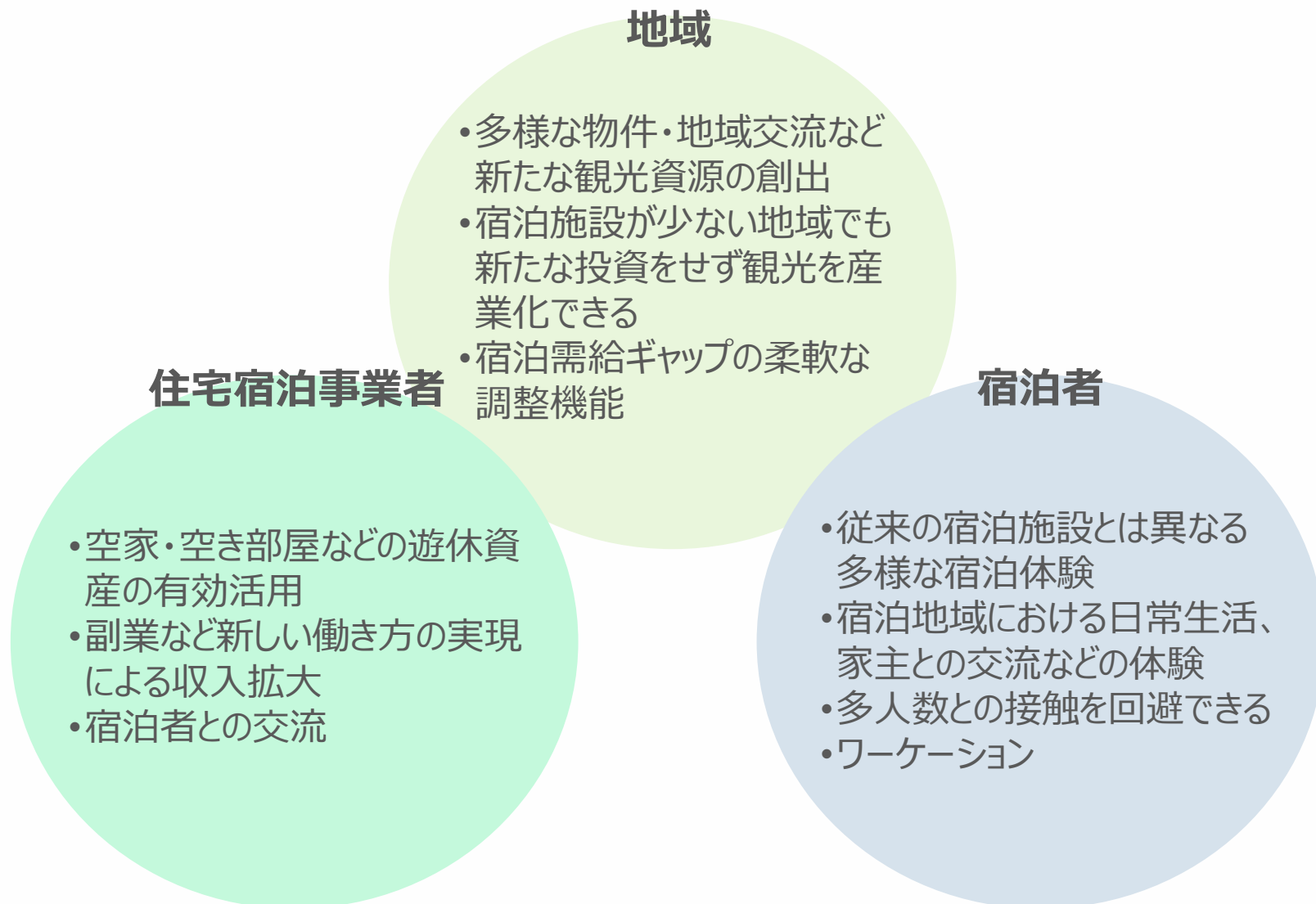
- ✓ 1棟貸し切りなど、他の宿泊者とスペースを共有しない物件も多数存在
- ✓ プライベートな空間で一緒に旅行を楽しむ仲間だけで過ごすことが可能
- ✓ キッチンなど生活に必要な設備が揃っているため、長期間のワーケーションなどにも利用できる



多様な体験

- ✓ 古民家、お寺、別荘など一般的なホテル・旅館とは違った宿泊体験が可能
- ✓ 庭やプールなどがある物件もあり、好みに合わせた多様な体験が可能
- ✓ 複数家族での1つの物件に宿泊できるなど、親戚や友人らの家族などとの旅行も容易

民泊は、遊休資産の有効活用、新たな観光の魅力創出、働き方改革など多様な効果を持つ。宿泊者にとって魅力的な体験の提供だけでなく、地方創生やホストの新しい働き方などにも貢献する。



民泊を活用した地方創生の取組やワーケーションなど新たな過ごし方の提案・促進についても、各社積極的な取り組みをしている。

「関係人口」創出を通じたまちづくり

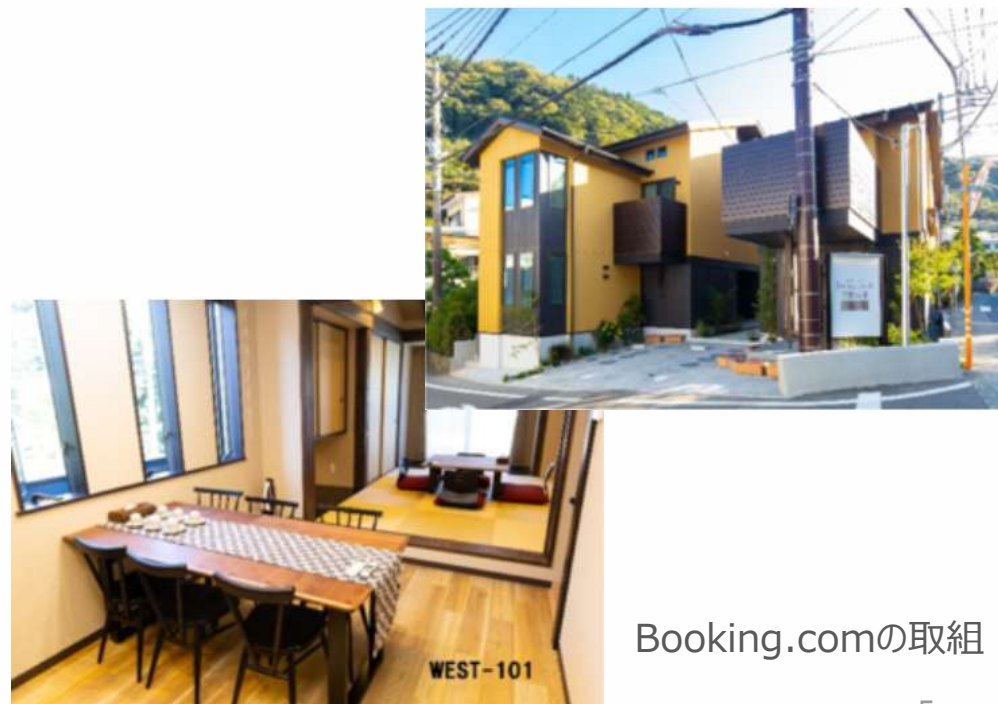
飯田市において、農家ステイ・空家等の活用した民泊を通じて、ポストコロナ時代の「関係人口」創出に向けた取組を実施。



Airbnbの取組

ワーケーション等の長期滞在促進

日本各地でワーケーションを楽しめる物件を多く提供。長期滞在を促進するようなキャンペーンを行うなど、新たな滞在の形を提案。



Booking.comの取組

民泊に関連する課題としては、大きく以下の3つに分類される。

無許可民泊 (闇民泊)

- 民泊営業に必要な届出や許認可を得ずに、民泊を行う行為
- 都内の民泊禁止マンションなどで行われているとの報道もでている
- 違法事業者が合法事業者になりすまして民泊を行っているケースも散見される

合法事業者 による 違法行為

- 適切な届出・許認可を行っているが、営業段階で違法行為が行われているもの
- 180日の営業日数を超過している住宅宿泊事業者や、最低2泊条件を無視している特区民泊など

宿泊客による 迷惑行為 & 事業者の管理 不行届き

- 宿泊客の行為により、近隣住民に迷惑等が及ぶもの
- 主に騒音やゴミの問題などが多い
- 生活環境の悪化防止策を適切に行わないなどもある

無許可民泊（闇民泊）への対処

住宅宿泊仲介事業者は、民泊事業者から物件の掲載依頼があった際、

- ・国のガイドラインに基づき、①商号、名称又は氏名、②所在地、③届出番号の3点確認
- ・さらに、民泊事業者が物件掲載時に、仲介事業者に登録するこの3点が、観光庁から定期的に提供される民泊データとその都度照合して**合致しなければ、違法物件として予約サイトには掲載されない。**

	確認項目	確認方法	
		(a) 事業者から通知された情報と、事業者から提出させた次の書面等に記載された確認項目が、同一のものであるか確認する	(b) 事業者から通知された情報と、データベースに掲載されている確認項目が、同一のものであるか確認する
(i) 法に基づく届出をしている物件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅宿泊事業者の商号、名称又は氏名 ・ 届出住宅の所在地 ・ 届出番号 	都道府県知事等から通知された届出番号等が記載された書面や標識の写し	
(ii) 旅館業法に基づく許可物件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業者の商号、名称又は氏名 ・ 物件の所在地 ・ 許可番号 ※都道府県知事等により許可番号が通知されていない場合には、許可番号に代えて以下の項目について確認 ・ 営業許可を受けた年月日 ・ 営業許可を受けた保健所 	保健所等から通知された許可番号等が記載された書面の写し	
(iii) 国家戦略特区制度に基づく認定施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定事業者の商号、名称又は氏名 ・ 施設の所在地 ・ 指令番号（認定番号） 	都道府県知事等から通知された指令番号等が記載された書面の写し	

現状の3点確認でも、一定程度の違法物件を防ぐことはできているが、新規・変更・廃止といった大量の届出等について、その都度、人力でデータを突合する作業を行っており、確実性・迅速性の確保が難しい。

また、なりすましなど巧妙な違法物件もあり、すり抜けてしまう。

3点確認で防げるもの

- 名称、住所などが観光庁データベースに存在しない、**明らかな違法物件**

※ただし、その都度、**人力でデータの突合・確認**する作業になるため、負担も大きく、確実性・迅速性の確保に課題がある

3点確認では防げないもの

- 実際に存在する**合法的事業者の情報**を盗用して仲介サイトに登録してくる違法事業者
- 仲介事業者によっては、追加的に許認可書類の提出を求めているところもあるが、**書類を偽装**してくるケースもある

住宅宿泊事業については、国のガイドラインにおいて届出情報を公表することが望ましいとされており、自治体が公表したこれらの情報を用いて、あたかも正当な事業者かのように物件を掲載しようとする。物件が掲載され、予約が成立すると、予約客に対して施設が故障したので別の物件に案内するなど連絡を入れて違法物件に誘導している。

■ 新宿区の例

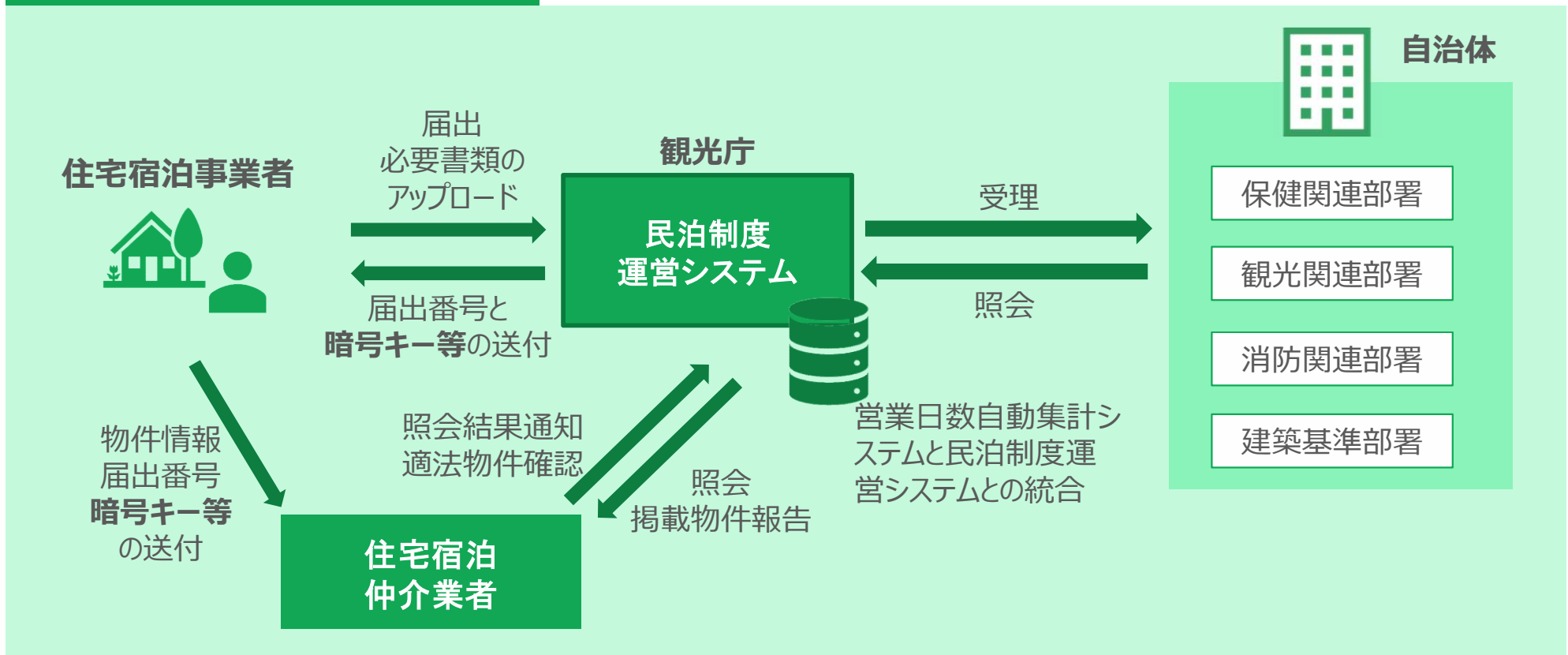
住宅宿泊事業 届出住宅一覧（令和7年8月29日終了時点）

No	施設所在地	施設方書	TEL1	<small>(届出情報公表に関する事項) 届出情報の住民に対する開示を 完了した日(更新)</small>	<small>(届出情報公表に関する事項) 届出情報の住民に対する開示を 完了した日(更新)</small>	(受付・届出情報)届出番号	(受付・届出情報)届出年月日	(住宅宿泊管理業務の委託に関する事項)住宅宿泊事業者名	(住宅宿泊管理業務の委託に関する事項)連絡先
1	愛住町4番地1	四谷愛住町ビル3F		令和6年5月12日	非該当	第M130042017号	令和6年7月3日	ゆめゆめ株式会社	0422-70-7095
2	愛住町8番地16	清ビル101		令和6年1月30日	該当	第M130040106号	令和6年4月17日	青梅株式会社	03-6876-3083
3	愛住町8番地16	清ビル201		令和6年1月30日	該当	第M130040107号	令和6年4月17日	青梅株式会社	03-6876-3083
4	愛住町9番地9			令和2年3月28日	非該当	第M130026949号	令和2年7月30日	株式会社カラートレーディング	080-5063-3292
5	愛住町16番地21	MoriHouse愛住町		令和7年3月19日	該当	第M130052302号	令和7年6月23日	株式会社森住建	03-6903-9617
6	赤城下町8番地6-3	神楽坂DUA101		令和6年7月11日	非該当	第M130045282号	令和6年11月11日	株式会社佐藤商事	03-5952-5599
7	赤城下町31番地3			令和5年11月5日	非該当	第M130037157号	令和5年11月28日	株式会社ISJ	03-3440-4701
8	赤城下町32番地	101		令和2年1月22日	非該当	第M130025722号	令和2年4月22日	ゆめゆめトラベル	080-3205-1380
9	赤城下町32番地	201		令和6年5月12日	非該当	第M130041653号	令和6年6月20日	ゆめゆめ株式会社	0422-70-7095
10	赤城下町50番地5	グランドウール神楽坂 301		令和7年7月9日	非該当	第M130054734号	令和7年8月20日	永田 康洋	090-3090-6752
11	荒木町12番地	エービーコート荒木町202		令和6年10月26日	非該当	第M130046506号	令和6年12月19日	株式会社LodgeGeek	03-6824-7905
12	荒木町12番地	エービーコート荒木町303		令和6年10月26日	非該当	第M130046508号	令和6年12月19日	株式会社LodgeGeek	03-6824-7905
13	荒木町13番地43			令和7年1月10日	非該当	第M130050509号	令和7年4月28日	ゆめゆめ株式会社	0422-70-7095
14	荒木町15番地8	杉森ビル401		令和7年3月19日	非該当	第M130052295号	令和7年6月23日	株式会社ROOMBANK	03-6709-9161
15	荒木町15番地8	杉森ビル402		令和7年3月19日	非該当	第M130052297号	令和7年6月23日	株式会社ROOMBANK	03-6709-9161
16	荒木町18番地3	J-ARC曙橋101		令和6年3月8日	非該当	第M130040568号	令和6年5月2日	株式会社WALLMATE不動産	03-5545-5737
17	荒木町18番地3	J-ARC曙橋102		令和6年3月8日	非該当	第M130040569号	令和6年5月2日	株式会社WALLMATE不動産	03-5545-5737
18	荒木町18番地3	J-ARC曙橋103		令和6年3月8日	非該当	第M130040570号	令和6年5月2日	株式会社WALLMATE不動産	03-5545-5737

デジタルを活用した無許可民泊への対処案

既存の「民泊制度運営システム」を活用して、全ての手続きと管理をオンラインでワンストップ化。その際、公開されている届出番号とは別に、例えば暗号キー等を付与するなど、仲介業者含めて物件の適法性確認を容易かつ確実にするとともに、なりすまし等の悪質な行為を防止。

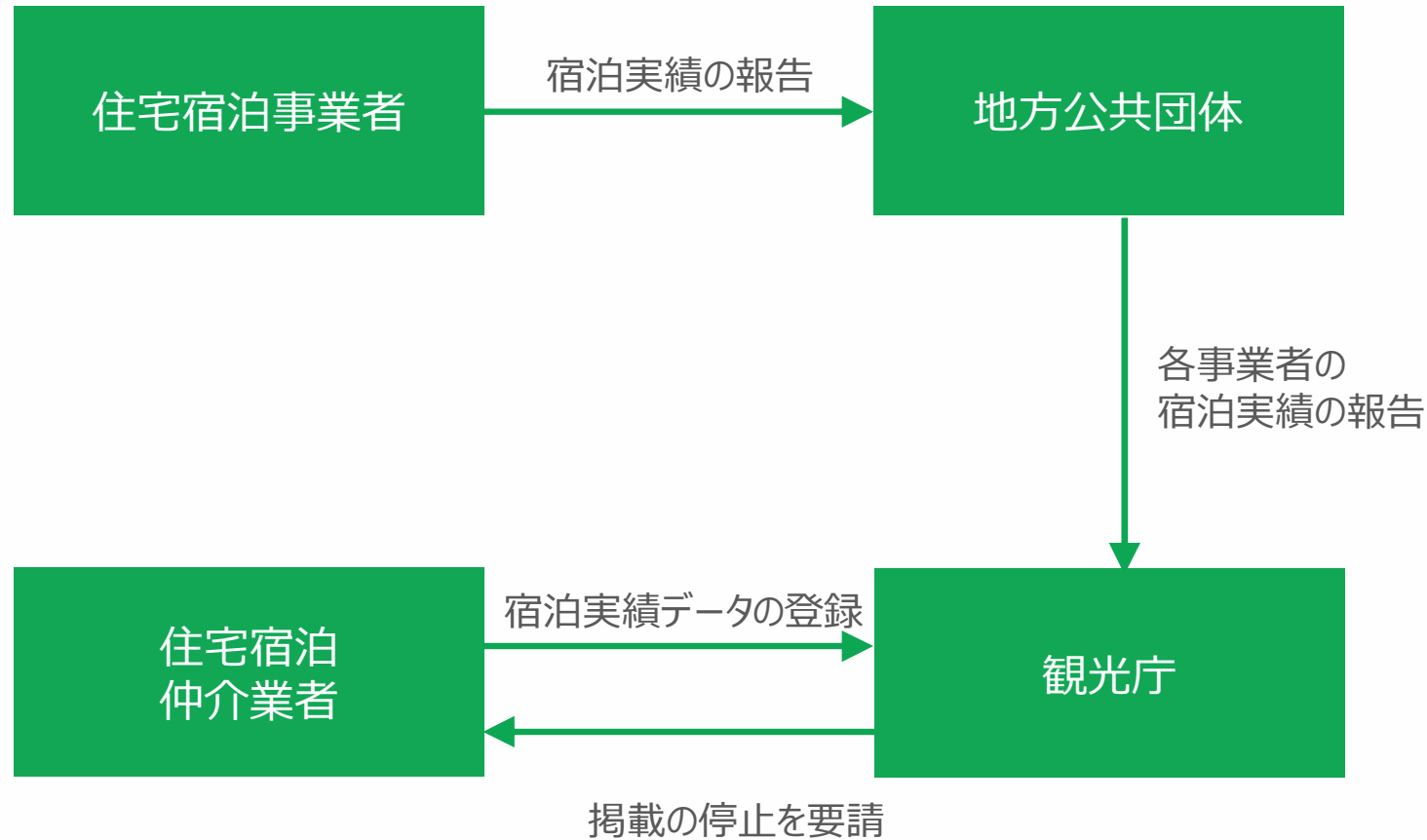
デジタル化のイメージの例



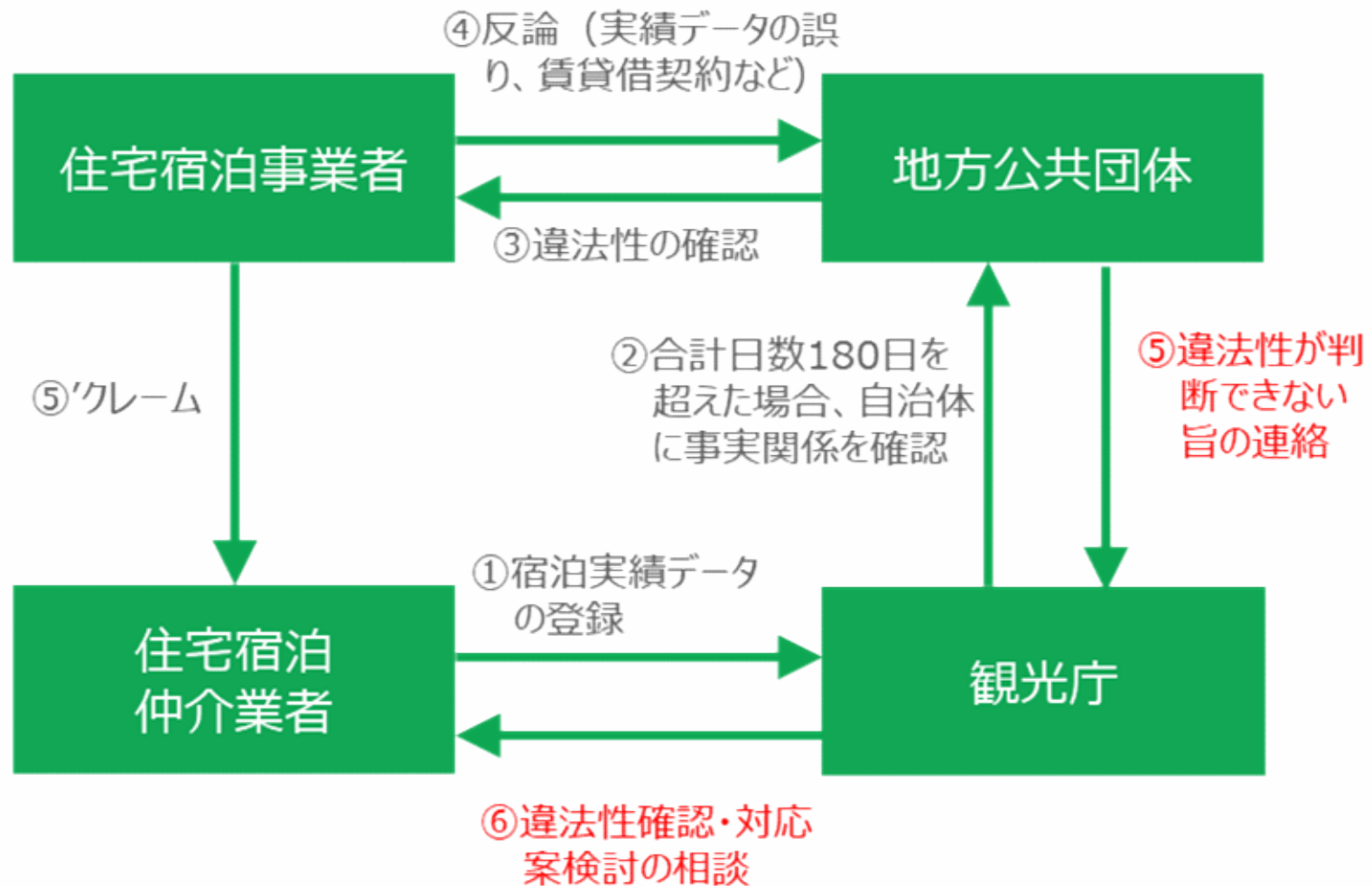
合法事業者による違法行為への対処

住宅宿泊事業者や仲介事業者から宿泊実績データを報告させ、それらを統合して営業日数オーバーがないかなどを確認。

違法行為（日数オーバーなど）がある場合は、観光庁から仲介事業者に対して削除要請がある。



違法性の判断を行うのは地方公共団体となるが、地方公共団体が違法性判断を曖昧にしたまま、仲介業者に削除を求め、仲介業者が訴訟リスクを負うというケースが存在。
 また、状況共有は人の手によって行われており、ミスが発生することもあるため、各システムを接続し自動的にデータ集計（API接続）が行われるようにすることが重要。



迷惑行為・管理不行届への対処

民泊施設に宿泊した旅行客が騒音やゴミ出しなどで迷惑行為を行うケースが起きている。

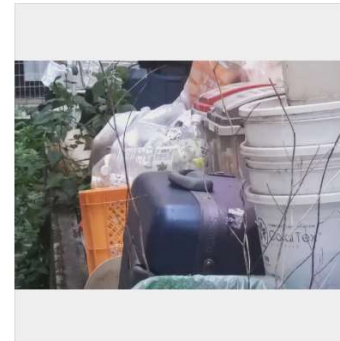
スーツケースが捨てられたまま…都内の民泊で相次ぐ苦情 初の業務停止命令も

10/10(金) 20:03 配信 154    

FNNプライムオンライン

「ゴミ出しのルールが守られていない」「スーツケースを引きずる音がうるさい」「タバコのおいが気になる」いま、都内で営業している民泊をめぐり、地域住民からの苦情が相次いでいる。

新宿区は9月12日、都内で初めて民泊12業者22施設に対して30日間の業務停止命令を出した。



業務停止命令を受けた民泊は、どのような場所にあるどのような建物なのか。

区は事業者名をHPで公表しているため、8日、そのうちの1カ所を訪ねてみた。その施設は、新宿から大江戸線で数駅、駅から徒歩10分くらいの場所にあった。

3階建てのアパート風の建物で、長期間放置されているようなスーツケース2つのほか、ゴミ袋などが敷地内に散乱し、道路に面した場所には大きなソファが立てかけられたままになっていた。

繁華街や駅から近いということでもなく、戸建て住宅が並ぶ閑静な住宅街の間にポツンと民泊が営業していたのだった。

住宅宿泊事業法では、**住宅宿泊事業者・管理業者に対して、**

- ・生活環境への悪影響を防止するため、宿泊者に対して**マナーやゴミ出しのルールなどを説明しなければならない義務**が課せられており、外国人旅行客には、**外国語対応も義務**付けられている。
- ・また、迷惑行為等が発生した場合には、適切かつ迅速に対応する義務が課されており、現地へ赴く必要がある場合には、30分以内を目安とされている。

■ 住宅宿泊事業法

第九条 **住宅宿泊事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、宿泊者に対し、騒音の防止のために配慮すべき事項その他の届出住宅の周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項**であって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものについて**説明しなければならない。**

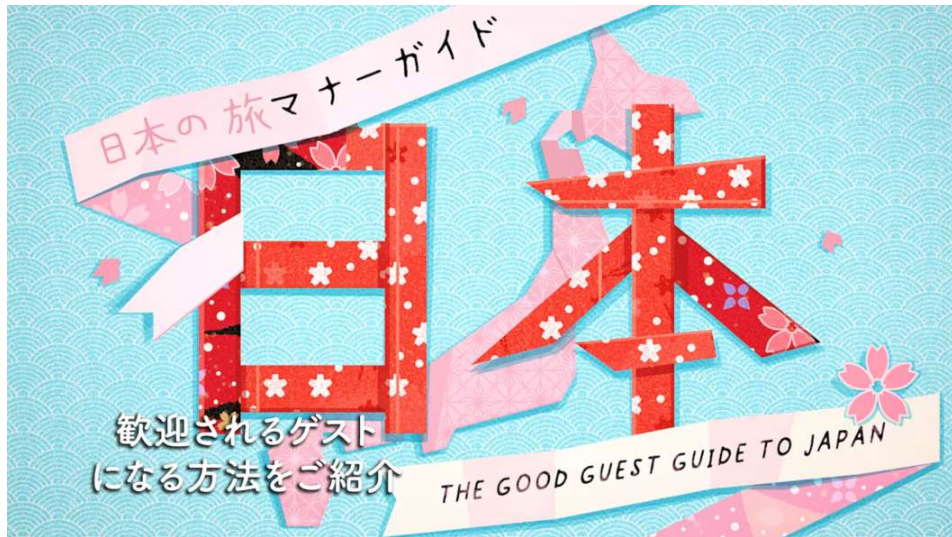
2 **住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて前項の規定による説明をしなければならない。**

第十条 **住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。**

- 大都市部の民泊は、不動産運用や不動産管理ビジネスの一環として行われていることも多い。
- 管理が適切でない民泊には着実に処分を行い、営業停止などのペナルティを負わせることで、経済的なメリットをなくすことも効果的ではないか。

仲介事業者から観光客向けの情報発信

- 日本の文化、風習、マナーを紹介した訪日外国人ゲスト向けビデオ
- 日本人の新規民泊利用者へのマナー啓発リーフレット



事業者からの情報発信

- アプリ・ウェブサイトを通じて事業者の発信メッセージを自動的に多言語へ翻訳
 - 事業者からゲストへのスムーズなコミュニケーションを促す。
 - 民泊物件に宿泊する際のハウスルールの徹底や、近隣住民への配慮事項を直接伝達することができる。

- 海外の銀行口座によるアカウント登録を禁止
- 登録時に住所入りの許可証の写真提出を義務化し、目視審査を実施
- 違反が確認された場合、故意か過失かを精査し、故意の場合はアカウントを永久停止
- 掲載施設の外観写真について、AIと人のダブル審査を実施
- 施設側に連絡可能な電話番号の登録を義務化
- 登録された連絡先に連絡が取れない場合は、即時強制的に掲載停止処理を実施
- 特区エリアでの連泊制限機能を開発中(11月導入予定)

(参考) デジタル技術を活用した対策

室内に設置したタブレットを通じた問い合わせ対応や、騒音計を設置し、一定値を超えると宿泊客に静かにするよう注意をするといった取り組みを行っている例もあり、**迷惑対策にもデジタル技術の活用**が期待される。



違法民泊・迷惑民泊の撲滅は非常に重要であり、厳正に対処すべきと考える。
 大阪市や23区において規制強化に向けた動きが見られるが、対処方法を誤ると、善良な事業者が市場から退出し、悪質な事業者だけが闇民泊を続けることとなり、負の連鎖を招きかねない。



**違法事業者はそもそも規制を遵守する意思がないため、
 日数や地域を制限しても違法事業者対策にはならない**

● アメリカ ニューヨーク市

- 2023年より30日未満の短期賃貸に対しホストの常駐を義務付け。これを遵守するホストのみが営業登録できる仕組み
- 遵法事業者は長期賃貸への業態転換を余儀なくされた
- 違法事業者はSNS等を使い、闇で集客・運営

● ドイツ ベルリン市

- 2016年に一軒家やマンションの一室を丸ごと短期賃貸することを禁止
- 観光需要の増加に伴い、違法営業は増加。司法も民泊営業の継続を支持する判断あり
- 方針転換し、主たる住居については期間制限なく営業許可できるよう規制緩和

まずは違法事業者に対する法執行を

仲介事業者は、観光庁と連携し違法民泊排除に取り組んでいるが、最後は現場での対応が重要。民泊の監督権限を持つ地方公共団体は、**違法民泊に対して積極的な法執行を行っていないケース**もみられる。

保健所の人員が十分でないとの指摘もあるが、①処分実績を積み上げリスクを示すことで抑止力を働かせる、②デジタル技術を活用して懸念のある事業者の洗い出しを行うことなどの工夫を講じ、効果的な法執行を行えば、これらの課題の抑制につながると考える。

無許可民泊 (闇民泊)

- 禁固刑や罰金を課すことが可能
- 違法事業者は直ちに取締まるべきではないか

合法事業者 による 違法行為

- 業務改善命令、業務停止命令が可能
- 適切な指導で改善を求めべきではないか
- 従わない場合は、禁固刑や罰金を課すことも可能

宿泊客による 迷惑行為 & 事業者の管理不行届き

- 住宅宿泊事業者に対して宿泊客への説明を徹底するよう命令が可能
- 適切な指導で改善を求めべきではないか
- 従わない場合は、禁固刑や罰金を課すことも可能

(参考) 主な自治体の執行状況

自治体名	旅館業法		住宅宿泊事業法			対象期間
	許可取消・業務改善命令(第8条)	報告徴収・立入検査(第7条)	業務改善命令(第15条)	業務停止命令(第16条)	報告徴収・立入検査(第17条)	
豊島区	0	報告徴収／立入検査 2018年度 180件／412件 2019年度 27件／461件 2020年度 20件／322件 2021年度 15件／243件 2022年度 10件／259件 2023年度 16件／219件 2024年度 28件／501件 2025年度 45件／171件	0	0	報告徴収／立入検査 2018年度 48件／0件 2019年度 70件／0件 2020年度 53件／0件 2021年度 40件／0件 2022年度 29件／0件 2023年度 79件／0件 2024年度 120件／0件 2025年度 61件／0件 ※2025年度は4月1日から7月31日までの期間	2018年度から2025年度
葛飾区	0	0	0	0	0	旅館業法:2018年4月1日から2025年9月12日 住宅宿泊事業法:2018年6月15日から2025年9月12日
北区	?	?	0	0	報告徴収・立入検査 2018年度 26件 2019年度 155件 2020年度 30件 2021年度 63件 2022年度 55件 2023年度 106件 2024年度 135件 2025年度(2025年9月11日まで) 92件	2018年度から2025年度
渋谷区	0 (前提事実なし)	件数をまとめた文書を作成・取得していない	0 (前提事実なし)	0 (前提事実なし)	報告徴収: 件数をまとめた文書を作成・取得していない 立入検査: 区政資料コーナーにて公表	2018年度から2025年度
墨田区	0	?	0	0	2018年6月15日から2024年3月31日まで:文書保存年限に基づき廃棄したため存在しない。 2024年4月1日から2025年9月11日まで:作成していないため存在しない。	2018年度から2025年度

特区民泊でも課題が指摘されているが、これも現行法で指導・処分が可能な課題がほとんど。より確実な執行を行うために、当協会から3つの提案を大阪市をはじめとした関係各所に提案。

更新制度の導入

- 認定を受けた外国人事業者と連絡が取れず、指導が十分にできないという課題があるとのこと
- そのため、定期的な更新制度を導入することで接点を確保すべき

国内代理人設置

- 指導をしても日本が分からないと主張する外国人事業者が存在するとのこと
- そのため、国内に日本語で連絡可能な代理人設置義務を課すべき

仲介事業者との対話

- 観光庁と当協会は、連携して違法民泊対策に取り組んでいる
- 特区民泊においても、同様に行政と当協会との連携により実効性ある対策を協議すべき

1. まずは、現行法に基づいて、違法事業者に対して**業務改善命令や罰則などによる厳正な対処を直ちに実施**すべき（すべてに対応できなくとも、少しでも厳正に処分している事例を積み上げ、抑止力を働かせるべき）
2. 併せて、なりすましや日数制限オーバーなどを防ぐための**デジタル技術の活用（官民でのシステム連携）**も重要
3. それでもなお解決しない問題に対しては、法令を守らない**違法事業者に対して効果的な制度改革**を実施（違法営業によって得た利益を全て没収するなどの厳罰化など）