

週刊

# 全国賃貸住宅新聞

2026年 **2・23** No. 1690  
 毎週月曜日発行  
 発行所 (株)全国賃貸住宅新聞社 尾道大郡取材班カブ  
 東京都中央区銀座8-12-15  
 TEL 03(3543)6494(代表)  
 03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com  
 大阪府大阪市北区豊崎5-7-12  
 発行人 加賀光次郎 年間購読料19,800円

## 今号の注目記事

### コリビング型賃貸竣工 2

東京ガス不動産が2月末にコリビング型賃貸を竣工する。

### 奈良市で口コミ数No1 5

正木商事は奈良市を中心に4店舗を展開。

### SNS集客で売上高伸長 7

ないけんぼーいずの中島社長に成長の背景を聞く。

### 空室900室を時間貸し 9

クルトンは時間貸しで空室を収益化する。

### 伴走型のDX化支援 11

流導は、不動産会社向けに業務の課題を見つけるコンサルを提供。

### 地方特化の民泊運営 12

Enagicは地方の空き家を民泊に再生する。

### 身元保証、業界団体設立 15

需要が高まる身元保証の業界団体が発足した。

### 外観・共有部リノベに特化 20

インターデザインの小寺社長にインタビュー。

# 都市部で民泊規制強化進む

## ガイドライン厳格化、摘発も

### 各自治体の民泊規制強化の内容

大阪市	<b>特区民泊の新規受付終了</b> (2025年9月30日決定) 2026年5月29日で受付終了 建物が完成していないものは申請不可
大田区	<b>運営ガイドライン改正</b> (2026年4月1日施行) ・開設時2回以上の説明会実施義務化 ・トラブル対応体制充実 徒歩10分以内の場所に対応 担当者3人以上配置 ・ごみ処理頻度の増加 週3回ごみ回収 など
豊島区	<b>条例改正</b> (2025年12月15日施行) ・営業可能期間の制限 春休み(3月15日~4月10日) 夏休み(7月1日~8月31日) 冬休み(12月15日~1月14日) のみ営業可 ・営業可能地域の制限 区内の約7割で営業禁止

※取材を基に全国賃貸住宅新聞で作成

### 新規受け付け停止 処分要領策定も

大阪市では、5月29日以降特区民泊の新規認定申請ができなくなる。認定済み特区民泊の居室追加や床面積の増加に関する変更認定申請も、同日で受付終了となる。

大阪市の特区民泊は、2025年12月末時点で7723施設・2万1308室。23年度は施設数が前年比132%、24年度は同140%となった。新型コロナウイルスの流行終息後に大きく伸びてきた。比例して増加したが、近隣住民から

の苦情件数も、24年度に大阪市に寄せられた特区民泊に関する苦情件数は399件と、23年度の2.3倍となった。さらに25年度の苦情件数は12月末時点で469件に上る。苦情の大幅な増加を受けて大阪市は25年7月、市長や市の経済戦略局、健康局などをメンバーとして、民泊に関する問題点やその解決策について協議を開始。同年9月に特区民泊の新規受付終了を決定した。25年11月に既存民泊の適正化に取

東京都・大阪府などの都市部で、民泊への規制強化が進んでいる。特区民泊の9割が集中する大阪府は、特区民泊の新規受付を終了する予定だ。東京都では23区すべてが条例やガイドラインで規制を行う。1月には東京都荒川区において住宅宿泊事業法(以下、民泊新法)違反容疑で初の摘発も発生した。規制強化の背景には、近隣住民が民泊への不安や不満を募らせていることがある。

旅業法の特許なしに365日営業できる民泊。国家戦略特別区として指定された区域のみで営業が可能。民泊新法で定められた年間180日の営業日数の規制を受けないが、2泊3日以上の最低滞在日数の定めがある。

### 特区民泊 (国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)

旅業法の特許なしに365日営業できる民泊。国家戦略特別区として指定された区域のみで営業が可能。民泊新法で定められた年間180日の営業日数の規制を受けないが、2泊3日以上の最低滞在日数の定めがある。

### 運営指針を改正 住民への説明重視

東京都で唯一特区民泊の運営が可能な大田区は、26年4月に運営ガイドラインを改正する。改正の一番のポイント、近隣住民への説明会の実施義務化だ。これまで規定がなかったが、

開設前に2回以上説明会を実施することを義務付けた。大田区の26年1月末時点の特区民泊数は413施設917室、新法民泊数は239施設だ。同区では民泊制度開始時から、民泊の営業可能区域を制限していた。住居専用地域では営業を許可していなかったことから、住民からの運営中民泊に関する苦情は24年度1年間で26件と多くなかった。しかし25年度に入り、特区民泊の新規開設自体が増えたことで運営中の民泊に関する苦情が3倍弱となった。

苦情以上に増加したのは、開設前の民泊に関する問い合わせだった。24年度に25件だったところが、25年度は12月末まで121件となった。問い合わせの内容は「近所に民泊が開設されるようだが認定された適法なものなのか」「申請前に説明会を開催してほしい」といったものだという。

「運営事業者が地域住民とコミュニケーションを取るよう働きかけることで、住民側の不安を解消していく。地域と共存する良質な民泊を使ってほしい、多くの観光客に大田区の良さを知ってほしい」と(伊藤生活衛生課長)。

分を行っていく。26年2月から順次指導が入っていく見込みだ(水野生活衛生課長)。

### 区域・期間を制限 既存施設指導も

東京都豊島区は25年12月、新法民泊の営業可能区域と営業可能期間を大幅に制限する条例改正を実施した。

改正後に新規開設が禁止された区域は、住居専用地域、住居地域、準工業地域、文教地区。これらの区域は豊島区の面積の約70%を占める。さらに営業可能期間は、春休み、夏休み、冬休みの合計120日間とした。期間の制限は既存施設にも適用される。

豊島区では元々民泊開設区域の制限がなかったことから、民泊施設数が激増していた。26年1月

26日時点の民泊数は約1800施設。23年以降毎年120%~140%と増加傾向にある。住民からの苦情も、比例して増えた。23年度は年間23件だったところ、24年度は79件、25年度は120件に上った。内容は騒音やごみの処理に関するものが多数を占める。

苦情の増加に対応すべく、25年9月から町会や地元企業の代表者、研究者などを集めて条例改正検討会を実施。2回の検討会とパブリックコメントを経て条例の改正に至った。豊島区健康部池袋保健所の水野友博生活衛生課長は「民泊でトラブルがあっても連絡先が見つからない、つながったとしても真摯に対応しないという悪質な運営事業者に不安を募らせる人は多い。検討会では『民泊は悪意という意見もあり、地域に受け入れられない状況となっている』と語る。

### 新法で初摘発 禁止の平日営業

荒川区では1月27日、民泊新法で初の摘発が発生した。摘発されたのは荒川区などで民泊施設を運営するKic carve life(ケーカプライフ)。荒川区が条例で定めた期間を無視して営業を行っていたとみられる。

正午から土曜正午までの平日の民泊営業を禁止している。荒川区保健所の田久保英世生活衛生課長は「町会や区民のパブリックコメントで平日の民泊運営に不安の声が上がったことから、条例成立の18年から営業期間を制限している」と話す。摘発の経緯については警察の捜査中であるため回答できないとした。


営業期間の制限の影響もあり、荒川区の新法民泊は26施設と少ない。住民からの問い合わせも、24年度は23件、25年度は1月28日時点で27件だ。問い合わせの内容は「違法民泊なのではないか」というものが多い。

自治体の民泊に対する規制強化の目的で共通するのは、近隣住民の不安解消だ。トラブル対応体制の整備や地域への丁寧な説明を通して、近隣住民の生活にも配慮した民泊運営を行っていく必要がある。

(中村)

「民泊運営の実例、电子版でチェック」

全国賃貸住宅新聞 电子版購読の申し込みはこちら



大田区 特区民泊 認定 Certified

この施設は、国定特別区域外国人滞在施設経営事業に認定されています。

大田区 認定



住宅宿泊事業(民泊) Private Lodging Business

【届出済】 Certified

届出番号 No. 123456789  
 届出年月日 2025年10月1日  
 届出事業者 株式会社ABC  
 届出施設 東京都豊島区 ABC 1-2-3  
 Contact number of the Registered Private Lodging Operator 03-1234-5678



▲大田区の特区民泊施設ステッカー

▲豊島区の新法民泊施設ステッカー