



阪南大学
HANNAN UNIVERSITY

第24回自治フォーラム大阪緊急勉強会

2026年2月2日（月）

@ひがしなり区民センター

特区民泊問題の 課題と解決策を探る

松村嘉久

(阪南大学国際学部国際観光学科)

matsumuy@hannan-u.ac.jp

講師：松村嘉久の紹介

【略歴】 1966年大阪市生まれの奈良県育ち
大阪市立大学大学院修了 博士（文学）
阪南大学国際学部国際観光学科・教授
方針：現場共育（現場と共にみんなが育つ）
目標：「医者のような学者になりたい」

【主な研究領域・地域活動】

- ① 現代中国研究（1985年から2017年まで毎年訪中）
人文地理学の世界では「中国研究者」のまま
- ② 新今宮への外国人旅行者の誘致とまちづくり
大阪国際ゲストハウス地域創出委員会顧問
西成特区構想有識者：新今宮駅北側・天下茶屋駅前・浪速区西南も
新今宮駅周辺観光まちづくり推進協議会会長
- ③ アート・エンターテインメントの振興
西成WAN（Nishinari Wall Art Nippon）実行委員長
大阪エンターテインメントシティ構想委員長
- ④ ホテル旅館・民泊の実態調査
2005年以降の大阪市内の宿泊施設の動態を現地調査で把握



日本の国際観光の動態

観光立国宣言（2003年）

「住んでよし訪れてよしの国づくり」

政府のインバウンド誘致目標

2020年 4,000万人

2030年 6,000万人

2010年から2025年までで4倍に成長！

日本の成長産業は国際観光！

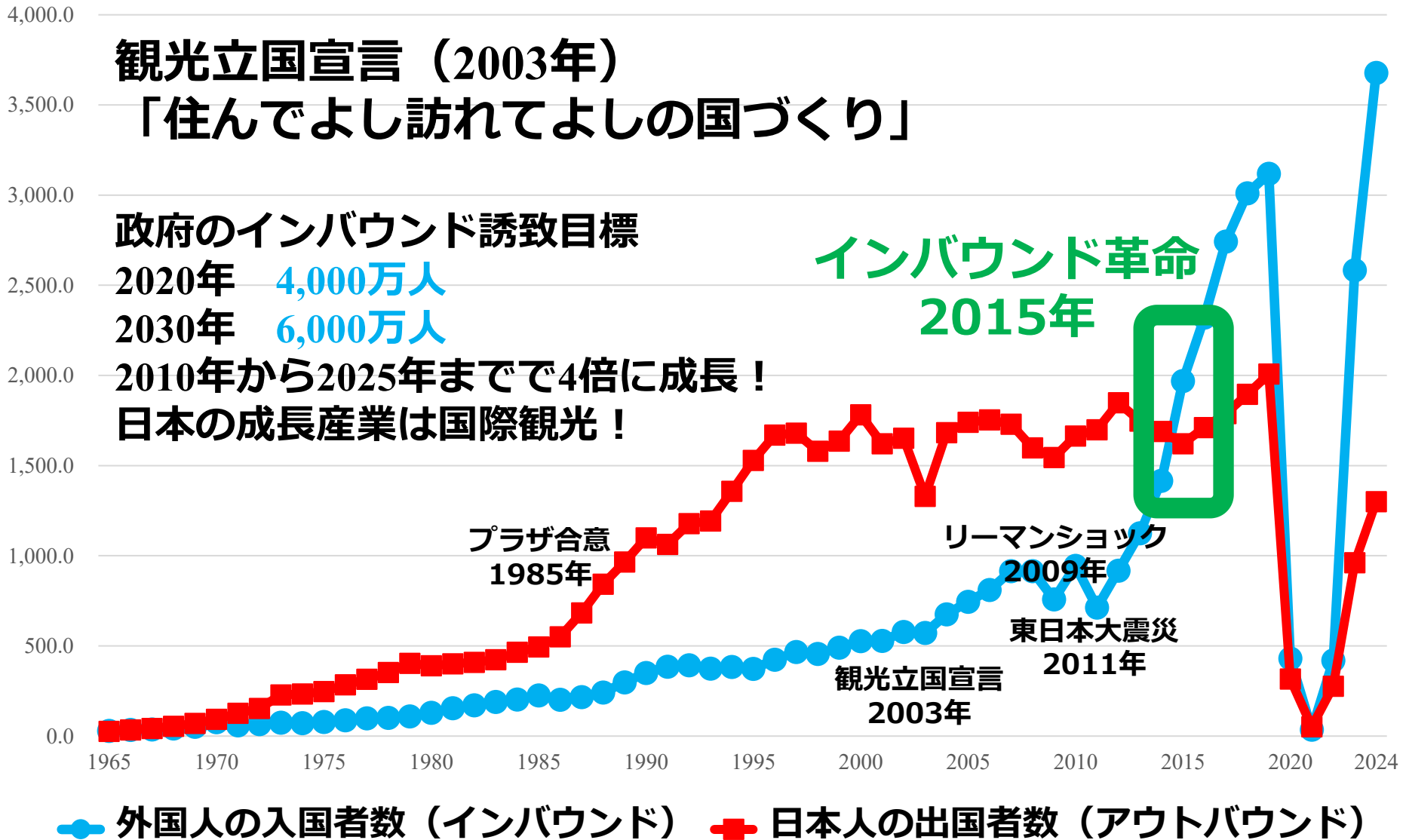
インバウンド革命
2015年

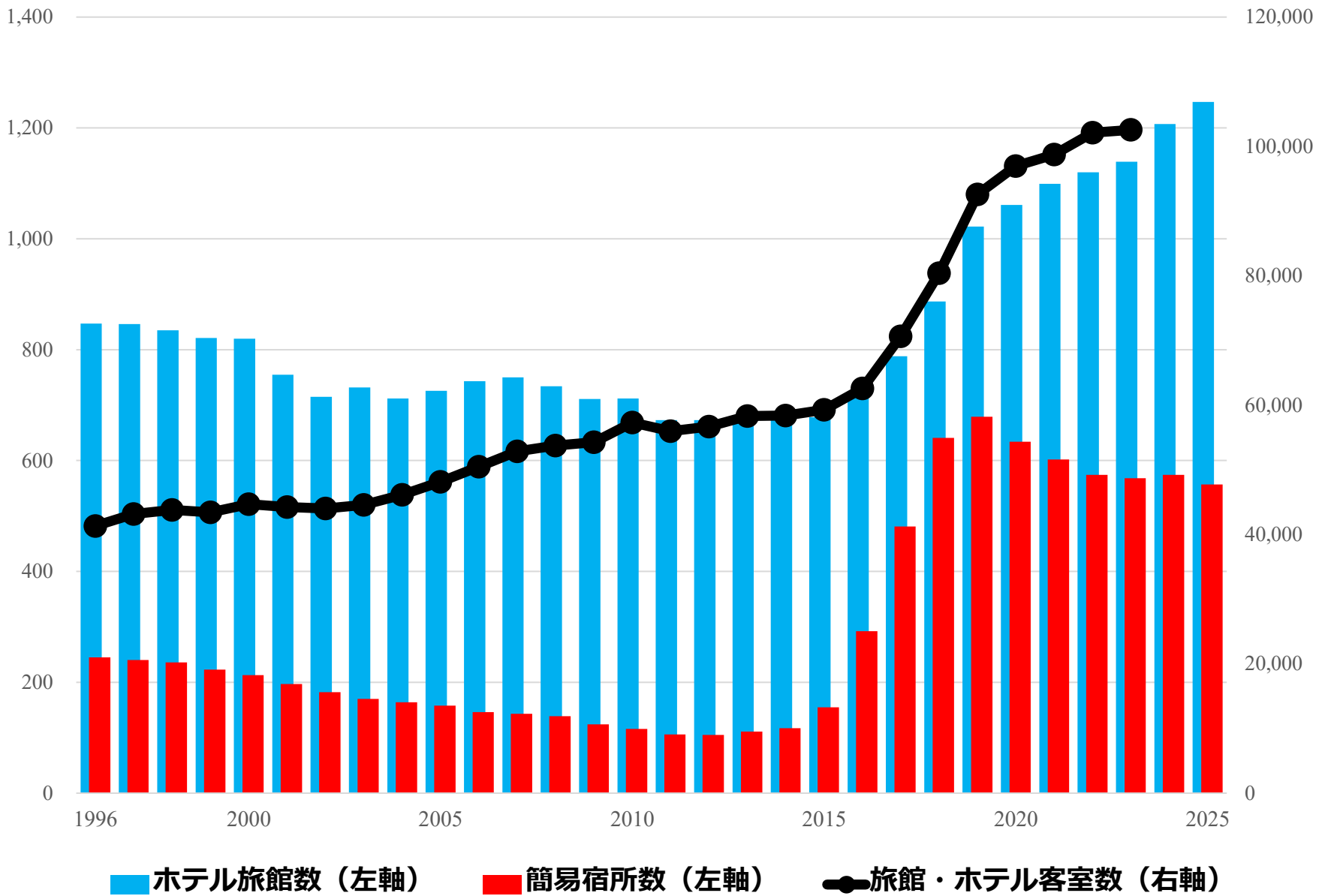
プラザ合意
1985年

リーマンショック
2009年

東日本大震災
2011年

観光立国宣言
2003年



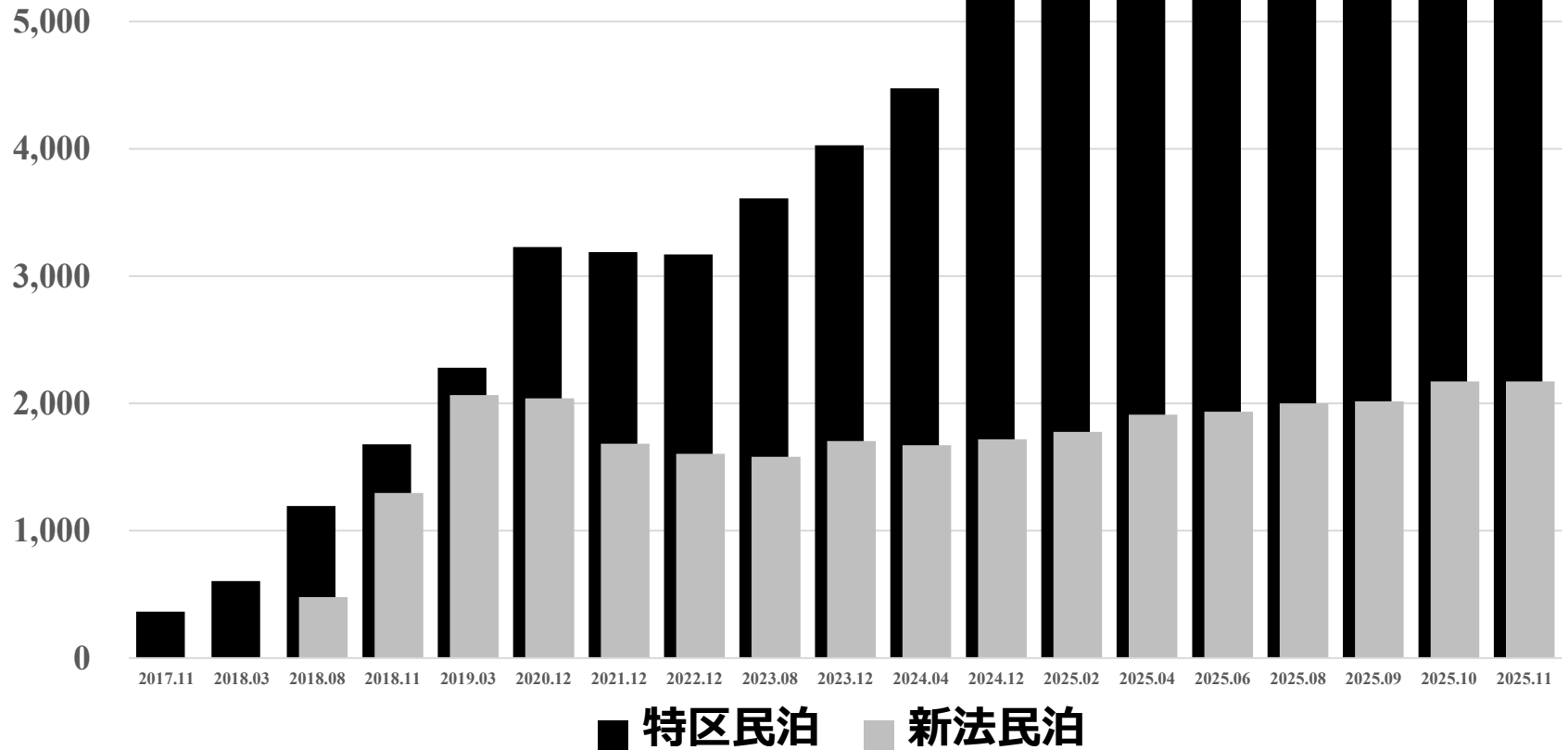


大阪市のホテル旅館および簡易宿所の推移

出所) 歴年の『衛生行政報告例』ほかより。

大阪市では特区民泊制度があるため新法民泊は伸び悩み？

特区民泊問題が顕在化してからの猶予期間も毎月200件ペースで特区民泊は順調に増加



大阪市の特区民泊および新法民泊の推移

出所) 大阪市が毎月更新・公表する特区民泊・新法民泊の一覧より。

居住の三段階

- ①**定住者**：毎日帰る家があってそこに住む人
 - 日常生活する空間
 - 自宅（戸建て／マンション）で賃貸か持ち家か
- ②**暫住者**：数ヶ月から数年はそこに住む人
 - 日雇い労働者・留学生・期間工など
 - 暫住期間は日常生活する空間であるが転居するのが前提
 - 簡易宿所・飯場・社員寮など
- ③**滞在者**：家へ帰る前提で他所にいる人が彷徨う人
 - 観光客（旅行者）・巡礼者・出張・放浪者・遊牧民など
 - 非日常的な空間か不安定な空間
 - ホテル旅館・民泊・仮設住宅・野宿など
- **居住の安定性**：定住者＞暫住者＞滞在者
- **従来は定住者・暫住者・滞在者は「すみわけ」**

「混ぜるな危険」の関係

- 安定的な日常生活を送ろうとする定住者・暫住者
- 非日常生活（観光など）を楽しもうとする滞在者
- 新今宮（西成区あいりん地域）への外国人旅行者誘致における大阪国際ゲストハウス地域創出委員会の戦略
 - 定住者（住民）・暫住者（日雇い労働者）と滞在者（バックパッカー）の生活のリズムは異なるため「混ぜるな危険」の関係という認識
 - たとえフロント機能があっても必ずトラブルが発生する「お互い不幸」な関係性
 - 地下鉄動物園前近くの太子地域から始めて萩之茶屋地域へ
 - 地域をゾーニングして段階的に地域を拡大する戦略
 - 日雇い労働者が生活する簡宿と外国人旅行者を受け入れる簡宿に分けるか、同じ簡宿利用ならば階層に分ける工夫
 - 建物ごとでも「困り込み」と「すみわけ」で不幸な遭遇を回避
 - 労働者（住民も含む）と外国人の交流は地域の居場所で！
 - 地域の居場所を増やして育てよう：「地域創出」の真意

「民泊は世界の常識」というデマ

- 「民泊は世界の常識」はデマ（プロパガンダ）だった
 - Airbnbほか民泊仲介サイトや不動産業界が発信源？
 - 2015年前後に私は何度もこの事実を指摘した！
- 九州・沖縄・北海道ほかで「農家」に宿泊して農業体験する修学旅行プログラムはあった
 - 1990年代から農林水産業の六次産業化の一環で丁寧に育成
 - 旅館業法の地域限定での緩和を模索しつつ民宿制度の援用
 - これを当時は「農家民泊」と呼び広まった
- 世界で「民泊」があったのは...
 - 欧米富裕層・リタイヤ層の2地点居住：Vacation Rental
 - ビーチリゾートとスキーリゾートで住宅を確保し、夏はスキーリゾート、冬はビーチリゾートで生活し、片方を長期コンドミニアムとして提供
 - ソウル五輪（1988年）とアテネ五輪（2004年）で宿泊施設が不足緊急避難で認めた「民泊」：ソウルはその後も継続

民泊の出現

- 2014年5月から大阪市内限定で「特区民泊」の認定開始
 - 闇民泊の横行：大阪市内でAirbnb掲載数は1万数千件あったが認定された「特区民泊」は300件ほど
 - 「善意の第三者」として民泊の所有者と利用者を仲介して急成長
 - 民泊の所有者や住所すらあえて確認しないためやりたい放題！
 - 1部屋でも複数のリスティングを作成して違う場所へ置く
 - 1部屋を見せ部屋にして違う物件へ誘導する
- 2018年6月から「新法民泊」と「1部屋ホテル・戸建て旅館」が全国的に展開：Airbnbへ業務改善命令
 - 住宅宿泊事業法施行と旅館業法改正が同時に実施
 - 「1部屋ホテル・戸建て旅館」の認可とフロント機能の緩和
 - 地方創生から生まれた規制緩和の発想：都心では問題あり
 - 地方で宿泊ビジネスは1年間通しては成立しないから、180日以内で1部屋でもいいから180日以内でアマチュアとして観光客を！
 - 宿泊ビジネスとして成立するなら1部屋でも戸建てでもいいから旅館業法免許を取得してプロへ

「民泊」急成長の背景

- ① 「居住空間」の賃貸相場と「滞在空間」の宿泊相場のギャップの存在：本質的な問題
 - 大阪市内の1R・1Kなら月家賃5万から10数万くらい
 - もしも民泊として1泊2万円で売れて20日稼働したら...
 - 宿泊業は儲かるのでコストをかけて宿泊産業として質の確保を
 - 民泊の規制緩和がもしも銭湯とか理髪・理容なら...医療なら...
 - 「居住空間」から「滞在空間」への変容圧力が増大
 - 特に都心・観光地隣接地・駅チカなどで地価・家賃が高騰
 - 都心で若者や弱者が住めなくなり、郊外の民泊適地へも拡大
- ② 「経営・管理ビザ」の制度化（2015年4月の出入国管理法改正）
 - 海外在住のままでも、500万円の資本金で会社を日本で創設して社長になれば、家族帯同でき将来は永住や移民も視野に
 - 本来の目標は「（少額でも）海外から日本へ直接投資を」
- ③ コロナ禍とその後の世界情勢の変化【次頁】

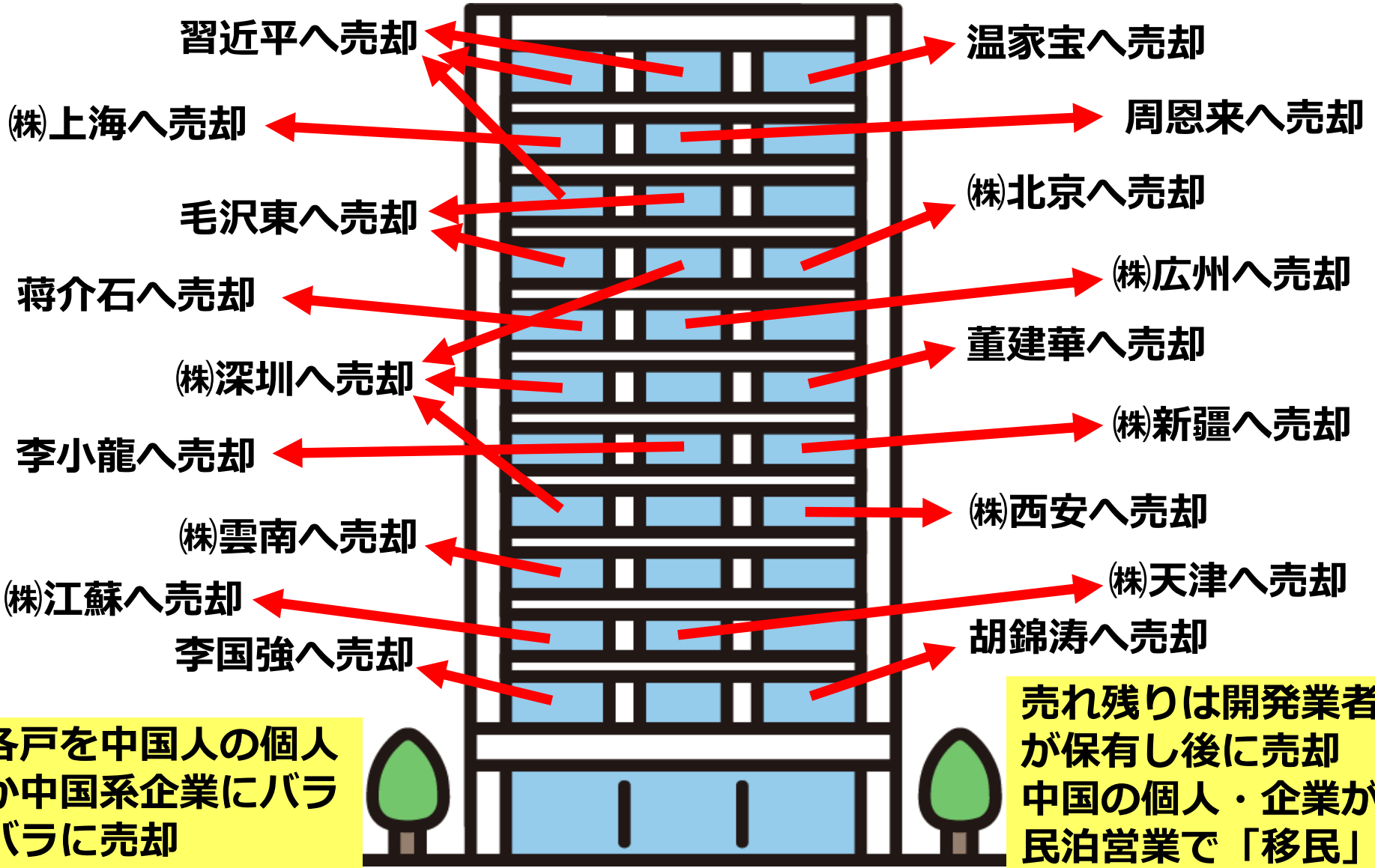
コロナ禍とその後の世界情勢の変化

- 香港民主化の弾圧とコロナ禍での強烈なロックダウンで「中国」からの脱出圧増大
 - 株式市場も不動産バブルも崩壊
 - 戦狼外交で孤立を深めるなか外資が続々と撤退
 - 地方政府の負債増大・若者の失業率向上・ホームレスの急増
 - 海外への資産移転に対する締め付け強化
 - ➡ 海外へ逃げれる間に少しでも早く海外へ...でも行き先が...
- 円安／ドル・ユーロ高で訪日観光と日本への不動産投資が超お得に
 - 欧米・アセアンからの東アジア観光は、「中国香港の自滅」「韓国の凋落」「台湾渡航への不安」でほぼ日本への一択
 - 大阪・関西万博2025に向けてインバウンド増が期待
 - 中国人の訪日観光ブームで認知された日本の実態
 - 日本鬼子はいない。日本は安全で安心。安価で安定した不動産。充実した社会保障で物価も安定。日本人はチヨロイ、簡単に騙せる。政府も警察も法律さえ守っていれば無茶はしない。

特区民泊の移民ビジネス化

- インバウンド急増で大阪の宿泊需要も急増
- 大阪は東京と比べても不動産価格が安い
 - 欧米への入国は難しい...簡単なのは日本・タイ・ベトナム・カンボジアくらい...
- 訪日観光、不動産購入、特区民泊経営、経営・管理ビザ取得、日本への移住の全てが「合法」
- 移民ビジネスの成立
 - ①訪日観光で来日、②日本で不動産購入、③日本で資本金500万円の会社創業、④購入した不動産で特区民泊営業、⑤実際は特区民泊運営代行業者へ委託、⑥経営・管理ビザ取得、⑦来日居住開始・家族帯同、⑧永住・帰化の可能性確保
- コロナ禍の2020年夏頃から
 - 宿泊需要皆無でもマンション系の特区民泊認定が急増
 - 中央区島之内2丁目の物件が怪しい...追跡はここから...
 - 当時の大学院生が「島之内の変容」を修論テーマに

中国系特区民泊特化マンション



中国系民泊マンションの実態

- 特区民泊運営の中国系企業の法人登記簿から海外在住のまま500万円で創業している実態が判明
- 法人創設から数ヶ月くらいで来日居住を開始
- 2021年に入って、同じビジネスモデルで中国人や中国系企業が特区民泊運営を行うマンションが大阪各地で展開
 - 中国系企業の本社所在地が大阪市内の同じ建物に集中
 - 法人登記簿が明らかにコピーの使い回しで「同一人物」が中国系企業の共同代表へ就任
- いくつかの移民ビジネスグループらしき存在があって、競うように特区民泊特化マンションが急増
- 2023年頃から、特区民泊特化マンションの各戸の特区民泊営業を一括して代行業者が実施、個々の中国人や中国系企業の名前が表面化しないケースも急増

中国系の戸建て特区民泊の展開

- 中国系特区民泊特化マンションのビジネスモデルを郊外の戸建て住宅街で展開する業者の出現
- 移民ビジネスの戸建て住宅での展開
 - ①空家・空地・老朽化住宅を購入。②新築か改築して中国人か中国系企業へ売却。③海外在住のまま特区民泊営業。④実際は特区民泊運営代行業者（民泊デベロッパー）が運営。⑤500万円創業で経営・管理ビザ取得。⑥来日居住開始・家族帯同。⑦永住・帰化の可能性確保
- 大阪都心での民泊適地が減り、大阪環状線の外側へ、郊外の老朽密集住宅街へと展開
 - 西成区・東成区・住之江区・住吉区・生野区など
 - JS暁・鶴INN・福源閣・旅タイム・HARUKA・初心之屋・川FLAT・VALUE NAMBA・花溪居・錦・白樺・米御・和居などの民泊ブランドで展開
 - 猶予期間で急増しているのがこのあたりの民泊

大阪市における区別の特区民泊認可の推移

区	2022.12月末			2025.8月	2025.11月末	
	認定数	中国系	中国系%	中国系%	認定数	増加率
北区	124	44	35.5%	35.1%	289	2.3
西区	103	24	23.3%	27.4%	225	2.2
中央区	627	283	45.1%	46.9%	1,221	1.9
浪速区	540	224	41.5%	45.6%	1,204	2.2
天王寺区	104	32	30.8%	42.5%	218	2.1
環状内側	1,498	607	40.5%	43.8%	3,157	2.1
城東区	46	18	39.1%	40.6%	118	2.6
東成区	117	66	56.4%	59.7%	311	2.7
生野区	212	101	47.6%	49.7%	508	2.4
阿倍野区	44	19	43.2%	42.7%	86	2.0
西成区	754	423	56.1%	63.3%	2,029	2.7
大正区	44	16	36.4%	35.7%	105	2.4
木密地域	1,217	643	52.8%	58.4%	3,157	2.6
此花区	72	9	12.5%	20.4%	326	4.5
港区	69	17	24.6%	27.3%	220	3.2
住之江区	51	27	52.9%	57.7%	127	2.5
港湾地域	192	53	27.6%	29.8%	673	3.5
西淀川区	21	8	38.1%	37.1%	41	2.0
淀川区	65	5	7.7%	11.5%	145	2.2
東淀川区	44	12	27.3%	28.0%	79	1.8
福島区	48	5	10.4%	21.8%	140	2.9
都島区	33	10	30.3%	32.8%	67	2.0
旭区	8	1	12.5%	10.5%	19	2.4
住吉区	25	17	68.0%	51.2%	48	1.9
東住吉区	10	1	10.0%	27.8%	19	1.9
平野区	9	0	0.0%	8.3%	13	1.4
鶴見区	0	0	—	—	2	—
郊外	263	59	22.4%	24.2%	573	2.2
総計	3,170	1,362	43.0%	47.1%	7,560	2.4

- **絶対数が多いのは西成区・中央区・浪速区**
 - 西成区は戸建て中心なので住民トラブルなど課題は深刻
 - 中央区・浪速区はマンションが多く民泊雑居マンション住民の追い出しの深刻化が懸念
- **増加率が高いのは此花区・港区・福島区・西成区・東成区・城東区**
 - 環状線外側では駅チカに集中する傾向あり
 - 不便な立地ほど「一条龍」（囲い込み）で白タクが横行
- **中国系の比率が高いのは西成区・東成区・住之江区・住吉区**
 - 昨年11月末で西成は65.2%、東成は59.8%
- **2026年5月末まで増加？**

特区民泊の課題

- ① 「居室」単位の認定でなく「複数居室の一括認定」「複数階層の一括認定」「マンション一棟まるごと認定」の常態化
 - 「居室面積25平米以上」から当然「居室」単位と認識
 - 課題は「複数」の居室の所有者が同一人物かバラバラか
 - もしバラバラならば水面下で転売が繰り返されていて「家主不明」状態かも...
- ② 特区民泊物件の土地家屋所有者は把握しているのか
 - 重複認定が全体の2割強くらいあるためおそらく「否」
 - 海外在住の外国人所有もかなりあり海外で転売している可能性も大
 - 特区民泊営業者が海外在住者もかなりある
 - 土地家屋所有者・物件居住者・特区民泊営業者・特区民泊営業代行者の確認は管理監督する行政しかできない

大阪市の特区民泊への対応策

- ① 猶予期間を設けて2026年5月末で新規受付を停止
 - 猶予期間に毎月200件ペースで急増中
 - 特に環状線外側の老朽密集市街地での増加が顕著
 - ➡ 猶予期間中でも新たな認定基準を設けて防御すべき
 - ➡ 海外在住者所有の物件や海外在住者経営は認めない
- ② 既存の特区民泊は全て調査して退場ルールを設けて取捨選択する
 - 特区民泊営業者へ郵送で質問票を送付するも...
 - 宛先不明での返送は何割？ 回答率は20%から40%くらいか？
 - 最終的には臨地調査が不可欠で行政しかできない
 - ➡ 返す返すもこれまで野放し状態だったのが悔やまれる
 - ➡ 新しい認定ルールについて検討しているのか
 - ➡ 大阪市でできることと国レベルでの対応が必要なことがある
 - ➡ 本日まで私のところへ行政からのアプローチは皆無

特区民泊問題の解決策

- ① 立地制限は必要であるが根本的な解決は無理
 - 立地制限するなら商業地域・近隣商業地域に限定
 - 生活空間と隣接する場合は家主同居か町会加入が必須
 - 特区民泊が存在しない地域でもトラブル多発は「混ぜるな危険」➡ 旅館業法の再検討から再び「囲い込み」「すみわけ」へ
- ② 海外在住者の所有物件や海外在住者の民泊運営業者の特区民泊は認定しない
 - そもそも海外在住者による土地所有は制限されるべき
 - 海外での転売や税金徴取ほか問題山積
 - 民間事業者をフロントに国家や組織が暗躍したら西成区・東成区くらいなら買収できる危険性！➡ 特区民泊は家主同居かつ「居室」単位の認定を原則とすべき
- ③ 知らない人のお家に泊まる危険性と知らない人をお家に泊める危険性を認識せよ
 - 密室は犯罪の温床、行旅死亡もある

特区民泊問題の今後の展開

- ① 移民への障壁が高まり、民泊物件の売却やペーパーカンパニーの解散・廃業が続出する
 - 特区民泊の4割強（部屋数で8千から1万）は外国人所有
 - 海外在住で所有しているケースは大半が売却か
 - 来日居住を始めた人も経営・管理ビザの更新が困難になる
 - 経営管理ビザ取得目的のペーパーカンパニーは廃業する
 - 大阪の5千から1万社は倒産ラッシュ、報道があっても驚かないで...
- ② 規制緩和の発想やあり方を再検討すべき
 - ビジネスで成立なら、規制は「悪」ではなく「質の確保」
 - 広い日本、都心と過疎地域で同じルールの適用は無理筋
 - 緩和するなら過疎地域限定で行うべき
- ③ 既存の特区民泊は「旅館業法」「新法民泊」へ誘導して整理整頓へ
 - 観光ビジネスが成立するなら観光ビジネス創業の障壁を緩和