

Japan Rethinks Short-Term Rental Rules to Protect Communities

日本では、訪日観光客の増加に伴い、民泊の利用も広がっています。一方で、住民の生活環境を守るため、民泊の営業ルールを見直そうという動きも進んでいます。観光は地域に活気をもたらしますが、そこで暮らす人々の安心も大切です。観光と地域社会が共に発展していくためには、どのような仕組みが必要だと思いますか。



1. Article

Read the following article aloud.

Tourism is an important driver of Japan's economic growth. But policies aimed at boosting prosperity lose their purpose if they end up undermining the quality of life of local residents.

The Japan Tourism Agency plans to [allow](#) local governments to effectively ban Airbnb-style short-term rentals, known in Japan as minpaku, in [residential](#) neighborhoods where they are deemed to harm the living environment. The agency will soon issue guidance to [municipalities](#) outlining the new policy.

Complaints from residents about minpaku guests have been rising across Japan, with noise, improper trash disposal, and other nuisance behavior becoming increasingly common. In Tokyo's Shinjuku Ward, which has the highest number of registered minpaku properties in the capital, complaints related to issues such as noise and garbage disposal surged from 70 in fiscal 2021 to 924 in fiscal 2025.

Continued on next page.

Source: Japan Rethinks Short-Term Rental Rules to Protect Communities

本教材は、一般社団法人ジャパンフォワード推進機構、株式会社産経デジタルより許諾を得て、産経ヒューマンラーニング株式会社が編集しています。
テキストの無断転載・無断使用を固く禁じます。

Japan Forward

1. Article

As Japan grapples with overtourism, giving local governments greater [authority](#) to [regulate](#) short-term rentals is a necessary step toward protecting residential communities.

Minpaku became legal in residential areas in June 2018 under the Private Lodging Business Act, which allows operators to rent out properties for up to 180 days a year.

Municipalities have been able to limit operating days through local ordinances. However, the central government had maintained that setting the limit at zero days—effectively banning minpaku—was inconsistent with the law's purpose of promoting the industry.

In response to a growing number of disputes, the government has now reversed its position and will allow municipalities to impose zero-day restrictions. They will also be permitted to require operators to install noise monitors and security cameras at property entrances.

Japan also has another category of short-term rentals known as "special zone minpaku," which operate under the National Strategic Special Zones Act. The system was introduced to spur economic growth by easing regulations in designated areas and allows operators to accept guests year-round.

However, in Osaka, where about 90% of all special zone minpaku properties are located, complaints from nearby residents over noise and other nuisance behavior have become so widespread that the city stopped accepting new applications on May 29. Tokyo's Ota Ward has likewise tightened its approval standards.

The minpaku industry cannot thrive in the long term without the understanding and support of local residents. Operators must ensure guests follow local rules and be prepared to comply with municipal requirements, such as limiting operating periods or keeping a manager on site.

Some municipalities are calling for amendments to the Private Lodging Business Act that would allow operating areas and periods to be regulated directly by law. To prevent short-term rentals from becoming a source of conflict in local communities, a fundamental review of the current system is needed.

2. Key phrases and vocabulary

First repeat after your tutor and then read aloud by yourself.

1. allow 許可する

Teens in the US are allowed to get a driver's license when they turn sixteen.

2. residential 住宅の

Daisuke and Marissa moved into a quiet residential area.

3. municipality 自治体

The municipality built a new water treatment system.

4. authority 権限

Government authority is balanced between the prime minister, the diet, and the supreme court.

5. regulate 規制する

The school regulates the use of mobile phones.

3. Questions

Read the questions aloud and answer them.

1. Why does the Japan Tourism Agency want to change the rules for minpaku?
2. What new requirements may municipalities impose on operators?
3. What change to the law are some municipalities requesting?
4. How can Japan balance tourism growth with the needs of local residents?
5. Would you like to stay in a minpaku when traveling? Why or why not?

4. 民泊の営業規制 住民の生活を守る対策を

観光産業の拡大は日本経済の発展にも重要だ。だが、生活を豊かにするための施策が住民の生活環境を脅かすのでは本末転倒だ。

訪日客の受け皿としても期待される民泊について、観光庁は住宅地の居住環境が損なわれる場合、自治体が条例でその地域での営業を実質的に禁止することを認める。近く自治体に通知する。

民泊では宿泊客による騒音やごみ捨てなどを巡り、地域住民とのトラブルが全国で増加している。民泊の設置数が東京都内で最多の新宿区では、令和3年度に70件だった騒音やごみ捨てなどの苦情が7年度には924件に急増した。

オーバーツーリズム（観光公害）の解消が課題となる中で、住民の生活環境を守るために、自治体による営業規制を強化することはやむを得ない。

民泊は、旅行者らの宿泊先として戸建て住宅やマンションの空き部屋を有料で提供する。住宅地では平成30年6月の住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行で、年間180日を上限に解禁された。

自治体はこれまでも条例で営業日数を制限できた。ただし、上限を「0日」に設定して実質的に営業を禁止することについては、民泊を振興する法の目的を逸脱するとして、政府は「適切ではない」との見解を示していた。トラブル多発を踏まえ、「0日規制」を認めることにした。騒音計や出入り口のカメラ設置を事業者に義務づけることも可能とする。

民泊には、国家戦略特別区域法に基づく「特区民泊」もあり、通年営業が可能だ。だが、全国の特区分民泊施設の9割が集中する大阪市は周辺住民から騒音などの苦情が続出し、5月29日で新規申請の受理を停止した。東京都大田区は認定基準を厳格化した。

地域住民の理解を得られなければ、いずれ民泊は立ち行かなくなりがねない。そのことを事業者は強く認識すべきだ。宿泊者にルールの順守を求めるのはもちろん、事業者として営業期間や管理者の常駐など自治体の求めに応じることも当然だ。

自治体からは民泊新法を改正し、営業できる地域や期間を法で規制することを求める声も出ている。民泊を迷惑施設としないために、政府は抜本的な制度見直しを急ぐ必要がある。