

建築基準法違反の疑いのある建築物等に係る  
フォローアップ調査について（令和7年10月21日時点）

建築基準法(防火・避難関係規定等)違反の疑いのある特定一階段等防火対象物および違法貸しルームの疑いがあると通報のあった物件について、令和7年10月21日時点における建築基準法令への適合状況及び是正指導の状況を調査し、とりまとめました。

○ 調査の概要

本調査は、法令違反があった建築物において過去に火災や事故等が発生したことに鑑み、同種類別の建築物に関する建築基準法令への適合状況とその是正指導の状況について把握し、建築基準法令違反の是正を促進することを目的としたものです。(平成18年度から実施)

○ 結果の概要（各事案の詳細は次ページ以降を参照）

（単位：件）

|                 | 検査項目 | 違反等を把握した物件数※1 | 是正済みの物件数             |          | 是正対応率※2<br>括弧内は令和6年度調査結果 | 是正率※3<br>括弧内は令和6年度調査結果 |
|-----------------|------|---------------|----------------------|----------|--------------------------|------------------------|
|                 |      |               | 一部是正済み又は是正計画提出済みの物件数 | 是正済みの物件数 |                          |                        |
| 特定一階段等<br>防火対象物 | 竪穴区画 | 2,515         | 132                  | 1,048    | 46.9% (44.8%)            | 41.7% (39.2%)          |
|                 | 直通階段 | 2,264         | 90                   | 1,059    | 50.8% (47.9%)            | 46.8% (43.8%)          |

（単位：件）

|         | 違反を把握した物件数 | 是正済みの物件数             |          | 是正対応率※2<br>括弧内は令和6年度調査結果 | 是正率※3<br>括弧内は令和6年度調査結果 |
|---------|------------|----------------------|----------|--------------------------|------------------------|
|         |            | 一部是正済み又は是正計画提出済みの物件数 | 是正済みの物件数 |                          |                        |
| 違法貸しルーム | 1,569      | 269                  | 721      | 63.1% (60.8%)            | 46.0% (42.7%)          |

※1 ①建築基準法令違反 又は ②不十分な維持管理状態が確認されたものの物件数

※2 (是正対応率) = (一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件数 + 是正済みの物件数) / (違反を把握した物件数)

※3 (是正率) = (是正済みの物件数) / (違反を把握した物件数)

## 1. 特定一階段等防火対象物における違反是正状況に係るフォローアップ調査結果

### (1) 調査時点

令和7年10月21日（前回調査：令和6年10月21日）

### (2) 調査方法

国土交通省より都道府県を通じて全国の特定行政庁に調査を依頼

### (3) 調査対象

消防法施行令（昭和36年政令第37号）第4条の2の2第2号に該当する防火対象物を対象。なお、特定一階段等防火対象物数や検査体制等に照らし、検査対象建築物を重点化する必要がある場合は、以下のものを優先的に検査対象とするなど、計画的に立入検査を実施。

- ・ 消防部局による立入検査の結果、避難障害、防火戸の不備、消防用設備等の不備が確認されているもの
- ・ 築年数が古く、建築基準法施行令第112条第11項、第19項に規定する竪穴区画及び同令第120条、第121条に規定する直通階段が既存不適格状態と推察される建築物で、消防部局による立入検査の結果等から建築後に増改築や用途変更が実施されている可能性があることと推察されるもの
- ・ 未是正の建築基準法令違反を覚知しているもの
- ・ 定期報告対象建築物で、定期報告書が提出されていないもの
- ・ その他避難安全性の確保の必要性が高いもの

○ R3年12月17日に発生した大阪市北区のビル火災（複数のテナントが入居する地上8階建のビル（昭和45年築で直通階段1カ所のみ）で、唯一の避難経路である階段付近から出火したものと考えられ、在館者26名が死亡（容疑者を除く））を契機として調査を行っているもの。

### (4) 調査事項

- ・ 建築基準法施行令第112条第11項、第19項に規定する竪穴区画及び同令第120条、第121条に規定する直通階段に関して、下記の①及び②への該当状況
  - ① 建築基準法令違反となっているもの
  - ② 不十分な維持管理状態となっているもの（劣化・損傷や障害物の設置・放置等により、建築基準法令に基づき要求されている避難施設や防火区画等が有効に機能しないおそれのある状況にあるもの）
- ・ 是正指導の状況（是正済み、一部是正済み、是正計画の提出等）

### (5) 調査結果概要

- 竪穴区画について、違反又は不十分な維持管理状態を把握した物件は2,515件で、このうち是正済みの物件は1,048件。一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件は132件。  
前回調査（令和6年10月21日時点）と比べ、是正済みは75件増（973→1,048件）となった。是正対応率は44.8%（R6年）→46.9%、是正率は39.2%（R6年）→41.7%となった。
- 直通階段について、違反又は不十分な維持管理状態を把握した物件は2,264件で、このうち是正済みの物件は1,059件。一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件は90件。  
前回調査（令和6年10月21日時点）と比べ、是正済みは79件増（980→1,059件）となった。是正対応率は47.9%（R6年）→50.8%、是正率は43.8%（R6年）→46.8%となった。

(単位：件)

|   |        |          |
|---|--------|----------|
| 調査対象件数 <sup>(※1)</sup> (A)                            | 15,150 | (14,932) |
| 調査済みのものの件数 <sup>(※1)</sup> (B)                        | 12,919 | (12,789) |
| 縦穴区画に係る規定(令第112条第11項、第19項)に関する建築基準法令違反を把握したものの件数(C)   | 966    | (958)    |
| 縦穴区画に係る規定(令第112条第11項、第19項)に関する不十分な維持管理状態を把握したものの件数(D) | 1,549  | (1,521)  |
| 是正指導を行ったものの件数(E)                                      | 2,339  | (2,296)  |
| 是正指導中の件数  | 1,291  | (1,323)  |
| 一部是正済み又は是正計画の提出があったものの件数 <sup>(※2)</sup> (F)          | 132    | (138)    |
| 是正済みのものの件数 <sup>(※1)</sup> (G)                        | 1,048  | (973)    |
| 是正対応率 (F+G)/(C+D)                                     | 46.9%  | (44.8%)  |
| 是正率 G/(C+D)   | 41.7%  | (39.2%)  |
| 直通階段に係る規定(令第120条、第121条)に関する建築基準法令違反を把握したものの件数(H)      | 451    | (445)    |
| 直通階段に係る規定(令第120条、第121条)に関する不十分な維持管理状態を把握したものの件数(I)    | 1,813  | (1,792)  |
| 是正指導を行ったものの件数(J)                                      | 2,038  | (1,978)  |
| 是正指導中の件数  | 979    | (998)    |
| 一部是正済み又は是正計画の提出があったものの件数 <sup>(※2)</sup> (K)          | 90     | (91)     |
| 是正済みのものの件数 <sup>(※1)</sup> (L)                        | 1,059  | (980)    |
| 是正対応率 (K+L)/(H+I)                                     | 50.8%  | (47.9%)  |
| 是正率 L/(H+I)   | 46.8%  | (43.8%)  |

括弧内の数字は前回(令和6年10月21日時点)の調査結果。

(※1) 建築基準法に関する違反等を把握した物件で用途廃止が確認された物件は是正済みの物件数に計上。それ以外で用途廃止が確認された物件は調査対象物件及び調査済みの物件数から除外。

(※2) 一部是正済みの物件数と是正計画提出済みの物件数の合計から重複を除いた物件数。

## (6) 都道府県別調査結果 別紙1のとおり

## 特定一階段等防火対象物における違反是正状況に係るフォローアップ調査結果（都道府県別）〔堅穴区画に係る規定〕

|    | 調査対象物件数<br>(A)(※1) | 調査済みのもの<br>の件数(B)(※1) | 堅穴区画に係る規定(令第112条第11項、第19項)に関する建築基準法令違反を把握したものの件数(C) | 堅穴区画に係る規定(令第112条第11項、第19項)に関する不十分な維持管理状態を把握したものの件数(D) | 是正指導を行った物件数<br>(E) | 是正指導中の物件数  |              |                                  |     | 是正済みのもの<br>の件数(G)<br>(※1) | 是正<br>対応率<br>(F+G)/<br>(C+D) | 是正率<br>G/(C+D) |        |
|----|--------------------|-----------------------|---|---|--------------------|------------|--------------|----------------------------------|-----|---------------------------|------------------------------|----------------|--------|
|    |                    |                       |   |   |                    | 一部は正済みの物件数 | 是正計画提出済みの物件数 | 一部は正済みまたは是正計画提出済みの物件数(F)<br>(※2) |     |                           |                              |                |        |
| 1  | 北海道                | 417                   | 396   | 21  | 26                 | 47         | 29           | 0                                | 0   | 0                         | 18                           | 38.3%          | 38.3%  |
| 2  | 青森県                | 75                    | 73  | 7   | 12                 | 19         | 11           | 0                                | 1   | 1                         | 8                            | 47.4%          | 42.1%  |
| 3  | 岩手県                | 80                    | 77  | 5   | 9                  | 13         | 10           | 0                                | 0   | 0                         | 3                            | 21.4%          | 21.4%  |
| 4  | 宮城県                | 76                    | 75  | 5   | 8                  | 13         | 5            | 0                                | 1   | 1                         | 8                            | 69.2%          | 61.5%  |
| 5  | 秋田県                | 101                   | 101   | 5   | 0                  | 5          | 0            | 0                                | 0   | 0                         | 5                            | 100.0%         | 100.0% |
| 6  | 山形県                | 22                    | 22  | 4   | 3                  | 7          | 5            | 0                                | 3   | 3                         | 2                            | 71.4%          | 28.6%  |
| 7  | 福島県                | 152                   | 127   | 6   | 16                 | 22         | 14           | 1                                | 1   | 1                         | 8                            | 40.9%          | 36.4%  |
| 8  | 茨城県                | 220                   | 215   | 25  | 37                 | 56         | 21           | 2                                | 5   | 6                         | 35                           | 66.1%          | 56.5%  |
| 9  | 栃木県                | 159                   | 156   | 10  | 20                 | 30         | 14           | 2                                | 3   | 4                         | 16                           | 66.7%          | 53.3%  |
| 10 | 群馬県                | 106                   | 91  | 21  | 16                 | 37         | 18           | 0                                | 2   | 2                         | 19                           | 56.8%          | 51.4%  |
| 11 | 埼玉県                | 348                   | 334   | 40  | 40                 | 73         | 31           | 3                                | 5   | 5                         | 42                           | 58.8%          | 52.5%  |
| 12 | 千葉県                | 326                   | 300   | 42  | 91                 | 123        | 59           | 10                               | 12  | 17                        | 64                           | 60.9%          | 48.1%  |
| 13 | 東京都                | 5,566                 | 4,175   | 220   | 395                | 486        | 288          | 5                                | 10  | 15                        | 198                          | 34.6%          | 32.2%  |
| 14 | 神奈川県               | 733                   | 689   | 47  | 106                | 147        | 79           | 4                                | 12  | 14                        | 68                           | 53.6%          | 44.4%  |
| 15 | 新潟県                | 96                    | 96  | 0   | 14                 | 14         | 3            | 0                                | 0   | 0                         | 11                           | 78.6%          | 78.6%  |
| 16 | 富山県                | 44                    | 44  | 0   | 2                  | 2          | 0            | 0                                | 0   | 0                         | 2                            | 100.0%         | 100.0% |
| 17 | 石川県                | 222                   | 222   | 6   | 2                  | 8          | 1            | 0                                | 1   | 1                         | 7                            | 100.0%         | 87.5%  |
| 18 | 福井県                | 159                   | 158   | 5   | 9                  | 14         | 5            | 0                                | 2   | 2                         | 9                            | 78.6%          | 64.3%  |
| 19 | 山梨県                | 79                    | 71  | 11  | 4                  | 15         | 13           | 0                                | 3   | 3                         | 2                            | 33.3%          | 13.3%  |
| 20 | 長野県                | 272                   | 265   | 9   | 36                 | 45         | 22           | 0                                | 1   | 1                         | 23                           | 53.3%          | 51.1%  |
| 21 | 岐阜県                | 275                   | 271   | 9   | 19                 | 27         | 17           | 0                                | 2   | 2                         | 10                           | 42.9%          | 35.7%  |
| 22 | 静岡県                | 413                   | 266   | 26  | 11                 | 37         | 28           | 0                                | 0   | 0                         | 9                            | 24.3%          | 24.3%  |
| 23 | 愛知県                | 101                   | 100   | 11  | 17                 | 28         | 12           | 1                                | 2   | 2                         | 16                           | 64.3%          | 57.1%  |
| 24 | 三重県                | 96                    | 96  | 25  | 15                 | 39         | 32           | 0                                | 1   | 1                         | 7                            | 20.0%          | 17.5%  |
| 25 | 滋賀県                | 51                    | 47  | 6   | 17                 | 22         | 14           | 0                                | 0   | 0                         | 8                            | 34.8%          | 34.8%  |
| 26 | 京都府                | 82                    | 82  | 9   | 22                 | 31         | 5            | 0                                | 2   | 2                         | 26                           | 90.3%          | 83.9%  |
| 27 | 大阪府                | 1,983                 | 1,930   | 140   | 265                | 405        | 227          | 7                                | 19  | 20                        | 178                          | 48.9%          | 44.0%  |
| 28 | 兵庫県                | 269                   | 114   | 25  | 20                 | 44         | 30           | 2                                | 1   | 3                         | 14                           | 37.8%          | 31.1%  |
| 29 | 奈良県                | 111                   | 85  | 7   | 13                 | 20         | 14           | 0                                | 0   | 0                         | 6                            | 30.0%          | 30.0%  |
| 30 | 和歌山県               | 110                   | 106   | 17  | 6                  | 23         | 15           | 0                                | 1   | 1                         | 8                            | 39.1%          | 34.8%  |
| 31 | 鳥取県                | 63                    | 59  | 4   | 7                  | 11         | 2            | 1                                | 0   | 1                         | 9                            | 90.9%          | 81.8%  |
| 32 | 島根県                | 72                    | 71  | 1   | 10                 | 11         | 2            | 0                                | 0   | 0                         | 9                            | 81.8%          | 81.8%  |
| 33 | 岡山県                | 281                   | 279   | 17  | 37                 | 54         | 13           | 2                                | 2   | 4                         | 41                           | 83.3%          | 75.9%  |
| 34 | 広島県                | 178                   | 137   | 23  | 25                 | 48         | 36           | 0                                | 4   | 4                         | 12                           | 33.3%          | 25.0%  |
| 35 | 山口県                | 12                    | 12  | 1   | 4                  | 5          | 1            | 0                                | 0   | 0                         | 4                            | 80.0%          | 80.0%  |
| 36 | 徳島県                | 140                   | 140   | 20  | 4                  | 12         | 12           | 0                                | 3   | 3                         | 0                            | 12.5%          | 0.0%   |
| 37 | 香川県                | 172                   | 130   | 11  | 32                 | 43         | 36           | 1                                | 5   | 5                         | 7                            | 27.9%          | 16.3%  |
| 38 | 愛媛県                | 266                   | 206   | 12  | 20                 | 32         | 16           | 1                                | 0   | 1                         | 16                           | 53.1%          | 50.0%  |
| 39 | 高知県                | 110                   | 43  | 18  | 10                 | 27         | 27           | 0                                | 0   | 0                         | 0                            | 0.0%           | 0.0%   |
| 40 | 福岡県                | 418                   | 406   | 43  | 84                 | 127        | 56           | 0                                | 2   | 2                         | 71                           | 57.5%          | 55.9%  |
| 41 | 佐賀県                | 102                   | 97  | 6   | 12                 | 18         | 9            | 0                                | 0   | 0                         | 9                            | 50.0%          | 50.0%  |
| 42 | 長崎県                | 80                    | 80  | 9   | 12                 | 21         | 14           | 2                                | 1   | 2                         | 7                            | 42.9%          | 33.3%  |
| 43 | 熊本県                | 117                   | 117   | 3   | 16                 | 19         | 4            | 0                                | 1   | 1                         | 15                           | 84.2%          | 78.9%  |
| 44 | 大分県                | 83                    | 81  | 4   | 5                  | 9          | 1            | 0                                | 0   | 0                         | 8                            | 88.9%          | 88.9%  |
| 45 | 宮崎県                | 169                   | 169   | 10  | 5                  | 15         | 12           | 1                                | 1   | 1                         | 3                            | 26.7%          | 20.0%  |
| 46 | 鹿児島県               | 108                   | 83  | 17  | 10                 | 27         | 24           | 0                                | 0   | 0                         | 3                            | 11.1%          | 11.1%  |
| 47 | 沖縄県                | 35                    | 25  | 3   | 5                  | 8          | 4            | 1                                | 0   | 1                         | 4                            | 62.5%          | 50.0%  |
| 合計 |                    | 15,150                | 12,919  | 966   | 1,549              | 2,339      | 1,291        | 46                               | 109 | 132                       | 1,048                        | 46.9%          | 41.7%  |

(※1) 建築基準法に関する違反を把握した物件で用途廃止が確認された物件は是正済みの物件数に計上。

それ以外で用途廃止が確認された物件は調査対象物件及び調査済みの物件数から除外。

(※2) 一部は正済みの物件数とは是正計画提出済みの物件数の合計から重複を除いた物件数。

| No. | 都道府県 | 調査対象物件数(A)(※1) | 調査済みの物件数(B)(※1) | 直通階段に係る規定(令第120条、第121条)に関する建築基準法令違反を把握したものの物件数(H) | 直通階段に係る規定(令第120条、第121条)に関する不十分な維持管理状態を把握したものの物件数(I) | 是正指導を行った物件数(J) |           |            |              |                              | 是正済みの物件数(L)(※1) | 是正対応率(K+L)/(H+I) | 是正率L/(H+I) |
|-----|------|----------------|-----------------|---|---|----------------|-----------|------------|--------------|------------------------------|-----------------|------------------|------------|
|     |      |                |                 |   |   | 是正指導を行った物件数    | 是正指導中の物件数 | 一部是正済みの物件数 | 是正計画提出済みの物件数 | 一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件数(K)(※2) |                 |                  |            |
| 1   | 北海道  | 417            | 396             | 8   | 17  | 25             | 13        | 0          | 1            | 1                            | 12              | 52.0%            | 48.0%      |
| 2   | 青森県  | 75             | 73              | 3   | 14  | 17             | 10        | 0          | 1            | 1                            | 7               | 47.1%            | 41.2%      |
| 3   | 岩手県  | 80             | 77              | 3   | 11  | 13             | 9         | 0          | 0            | 0                            | 4               | 28.6%            | 28.6%      |
| 4   | 宮城県  | 76             | 75              | 0   | 5   | 5              | 0         | 0          | 0            | 0                            | 5               | 100.0%           | 100.0%     |
| 5   | 秋田県  | 101            | 101             | 0   | 1   | 1              | 0         | 0          | 0            | 0                            | 1               | 100.0%           | 100.0%     |
| 6   | 山形県  | 22             | 22              | 2   | 3   | 5              | 4         | 0          | 3            | 3                            | 1               | 80.0%            | 20.0%      |
| 7   | 福島県  | 152            | 127             | 4   | 12  | 16             | 6         | 0          | 0            | 0                            | 10              | 62.5%            | 62.5%      |
| 8   | 茨城県  | 220            | 215             | 9   | 14  | 21             | 5         | 0          | 0            | 0                            | 16              | 69.6%            | 69.6%      |
| 9   | 栃木県  | 159            | 156             | 2   | 27  | 29             | 9         | 0          | 1            | 1                            | 20              | 72.4%            | 69.0%      |
| 10  | 群馬県  | 106            | 91              | 4   | 17  | 21             | 7         | 0          | 1            | 1                            | 14              | 71.4%            | 66.7%      |
| 11  | 埼玉県  | 348            | 334             | 12  | 45  | 54             | 20        | 2          | 3            | 3                            | 34              | 64.9%            | 59.6%      |
| 12  | 千葉県  | 326            | 300             | 49  | 72  | 111            | 54        | 5          | 6            | 10                           | 57              | 55.4%            | 47.1%      |
| 13  | 東京都  | 5,566          | 4,175           | 113   | 700   | 613            | 311       | 1          | 3            | 3                            | 302             | 37.5%            | 37.1%      |
| 14  | 神奈川県 | 733            | 689             | 7   | 135   | 142            | 53        | 4          | 14           | 17                           | 89              | 74.6%            | 62.7%      |
| 15  | 新潟県  | 96             | 96              | 0   | 13  | 13             | 1         | 0          | 0            | 0                            | 12              | 92.3%            | 92.3%      |
| 16  | 富山県  | 44             | 44              | 0   | 2   | 2              | 0         | 0          | 0            | 0                            | 2               | 100.0%           | 100.0%     |
| 17  | 石川県  | 222            | 222             | 0   | 2   | 2              | 0         | 0          | 0            | 0                            | 2               | 100.0%           | 100.0%     |
| 18  | 福井県  | 159            | 158             | 0   | 4   | 4              | 1         | 0          | 1            | 1                            | 3               | 100.0%           | 75.0%      |
| 19  | 山梨県  | 79             | 71              | 5   | 10  | 15             | 5         | 0          | 2            | 2                            | 10              | 80.0%            | 66.7%      |
| 20  | 長野県  | 272            | 265             | 3   | 20  | 23             | 9         | 0          | 1            | 1                            | 14              | 65.2%            | 60.9%      |
| 21  | 岐阜県  | 275            | 271             | 3   | 8   | 11             | 8         | 0          | 2            | 2                            | 3               | 45.5%            | 27.3%      |
| 22  | 静岡県  | 413            | 266             | 3   | 13  | 16             | 12        | 0          | 1            | 1                            | 4               | 31.3%            | 25.0%      |
| 23  | 愛知県  | 101            | 100             | 2   | 8   | 10             | 3         | 0          | 0            | 0                            | 7               | 70.0%            | 70.0%      |
| 24  | 三重県  | 96             | 96              | 12  | 17  | 29             | 22        | 0          | 0            | 0                            | 7               | 24.1%            | 24.1%      |
| 25  | 滋賀県  | 51             | 47              | 1   | 12  | 13             | 9         | 0          | 0            | 0                            | 4               | 30.8%            | 30.8%      |
| 26  | 京都府  | 82             | 82              | 3   | 21  | 24             | 2         | 0          | 1            | 1                            | 22              | 95.8%            | 91.7%      |
| 27  | 大阪府  | 1,983          | 1,930           | 133   | 302   | 435            | 239       | 12         | 22           | 26                           | 196             | 51.0%            | 45.1%      |
| 28  | 兵庫県  | 269            | 114             | 10  | 13  | 23             | 15        | 1          | 2            | 3                            | 8               | 47.8%            | 34.8%      |
| 29  | 奈良県  | 111            | 85              | 1   | 14  | 15             | 10        | 0          | 0            | 0                            | 5               | 33.3%            | 33.3%      |
| 30  | 和歌山県 | 110            | 106             | 1   | 6   | 7              | 1         | 0          | 1            | 1                            | 6               | 100.0%           | 85.7%      |
| 31  | 鳥取県  | 63             | 59              | 1   | 2   | 3              | 1         | 1          | 0            | 1                            | 2               | 100.0%           | 66.7%      |
| 32  | 島根県  | 72             | 71              | 0   | 6   | 6              | 1         | 0          | 0            | 0                            | 5               | 83.3%            | 83.3%      |
| 33  | 岡山県  | 281            | 279             | 2   | 36  | 38             | 3         | 0          | 0            | 0                            | 35              | 92.1%            | 92.1%      |
| 34  | 広島県  | 178            | 137             | 8   | 23  | 30             | 20        | 0          | 2            | 2                            | 10              | 38.7%            | 32.3%      |
| 35  | 山口県  | 12             | 12              | 0   | 2   | 2              | 0         | 0          | 0            | 0                            | 2               | 100.0%           | 100.0%     |
| 36  | 徳島県  | 140            | 140             | 5   | 13  | 10             | 10        | 0          | 0            | 0                            | 0               | 0.0%             | 0.0%       |
| 37  | 香川県  | 172            | 130             | 1   | 35  | 36             | 29        | 0          | 1            | 1                            | 7               | 22.2%            | 19.4%      |
| 38  | 愛媛県  | 266            | 206             | 2   | 44  | 46             | 17        | 1          | 0            | 1                            | 29              | 65.2%            | 63.0%      |
| 39  | 高知県  | 110            | 43              | 2   | 4   | 6              | 6         | 0          | 0            | 0                            | 0               | 0.0%             | 0.0%       |
| 40  | 福岡県  | 418            | 406             | 9   | 50  | 59             | 13        | 0          | 1            | 1                            | 46              | 79.7%            | 78.0%      |
| 41  | 佐賀県  | 102            | 97              | 0   | 14  | 14             | 6         | 0          | 0            | 0                            | 8               | 57.1%            | 57.1%      |
| 42  | 長崎県  | 80             | 80              | 16  | 11  | 27             | 21        | 0          | 4            | 4                            | 6               | 37.0%            | 22.2%      |
| 43  | 熊本県  | 117            | 117             | 1   | 12  | 12             | 1         | 0          | 0            | 0                            | 11              | 84.6%            | 84.6%      |
| 44  | 大分県  | 83             | 81              | 4   | 5   | 9              | 1         | 0          | 0            | 0                            | 8               | 88.9%            | 88.9%      |
| 45  | 宮崎県  | 169            | 169             | 4   | 9   | 13             | 8         | 0          | 0            | 0                            | 5               | 38.5%            | 38.5%      |
| 46  | 鹿児島県 | 108            | 83              | 0   | 0   | 0              | 0         | 0          | 0            | 0                            | 0               | -                | -          |
| 47  | 沖縄県  | 35             | 25              | 3   | 9   | 12             | 4         | 2          | 1            | 2                            | 8               | 83.3%            | 66.7%      |
| 合計  |      | 15,150         | 12,919          | 451   | 1,813   | 2,038          | 979       | 29         | 75           | 90                           | 1,059           | 50.8%            | 46.8%      |

(※1) 建築基準法に関する違反を把握した物件で用途廃止が確認された物件は是正済みの物件数に計上。

それ以外で用途廃止が確認された物件は調査対象物件及び調査済みの物件数から除外。

(※2) 一部是正済みの物件数とは是正計画提出済みの物件数の合計から重複を除いた物件数。

## 2. 違法貸しルームの違反是正状況に係るフォローアップ調査結果

### (1) 調査時点

令和7年10月21日（前回調査：令和6年10月21日）

### (2) 調査方法

国土交通省より都道府県を通じて全国の特定行政庁に調査を依頼

### (3) 調査対象

国土交通省又は地方公共団体に違法貸しルームの疑いがあると通報があった物件

※「違法貸しルーム」とは、「事業者が入居者の募集を行い、自ら管理等する建築物の全部又は一部に複数の者を居住させる『貸しルーム』で、建築基準法令に違反しているもの」をいう。

### (4) 調査事項

- ・ 建築基準法令への適合状況
- ・ 是正指導の状況（是正済み、一部是正済み、是正計画の提出等）

### (5) 調査結果概要

違反を把握した物件は1,569件で、このうち是正済みの物件は721件。一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件は269件。

前回調査（令和6年10月21日時点）と比べ、是正済みは54件増（667→721件）となった。是正対応率は60.8%（R6年）→63.1%、是正率は42.7%（R6年）→46.0%となった。

（単位：件）

|  |       |         |
|--|-------|---------|
| 調査対象物件数 <sup>(※1)</sup>                  | 2,129 | (2,124) |
| 調査済みの物件数 <sup>(※1)</sup>                 | 1,953 | (1,944) |
| 建築基準法違反を把握した物件数 <sup>(※2)</sup> (A)      | 1,569 | (1,563) |
| 是正指導中の物件数                                | 847   | (889)   |
| 一部是正済み又は是正計画提出済みの物件数 <sup>(※3)</sup> (B) | 269   | (283)   |
| 是正済みの物件数 (C)                             | 721   | (667)   |
| その他 <sup>(※4)</sup>                      | 233   | (231)   |
| 是正対応率 (B+C)/(A)                          | 63.1% | (60.8%) |
| 是正率 C/A                                  | 46.0% | (42.7%) |

括弧内の数字は前回（令和6年10月21日時点）の調査結果。

（※1）貸しルームとして使用されていない物件を含む。

（※2）建築基準法関係条例の違反（地方公共団体の条例による制限への違反）を含む。

（※3）一部是正済みの物件数と是正計画提出済みの物件数の合計から重複を除いた物件数。

（※4）調査時点から貸しルームとして使用されていない物件数。

### (6) 特定行政庁別調査結果

別紙2のとおり

| 都道府県    | 特定行政庁 | 調査対象物件数<br>(※1) | 調査済みの物件数<br>(※1) | 建築基準法違反を把握した物件数(A)<br>(※2) | 是正指導中の物件数 | 一部は正済み又は是正計画提出済みの物件数(B)<br>(※3) | 是正済みの物件数(C) | その他<br>(※4) | 是正対応率<br>(B+C)/A | 是正率<br>C/A |
|---------|-------|-----------------|------------------|----------------------------|-----------|---------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------|
|         |       |                 |                  |                            |           |                                 |             |             |                  |            |
| 北海道     | 札幌市   | 7               | 7                | 6                          | 0         | 0                               | 6           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 小計(北海道) |       | 7               | 7                | 6                          | 0         | 0                               | 6           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 岩手県     | 盛岡市   | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 小計(岩手県) |       | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 宮城県     | 宮城県   | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 仙台市   | 2               | 2                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 小計(宮城県) |       | 3               | 3                | 2                          | 0         | 0                               | 2           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 山形県     | 山形市   | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
| 小計(山形県) |       | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
| 福島県     | いわき市  | 2               | 2                | 2                          | 0         | 0                               | 2           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 小計(福島県) |       | 2               | 2                | 2                          | 0         | 0                               | 2           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 茨城県     | 水戸市   | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 北茨城市  | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 小計(茨城県) |       | 2               | 2                | 2                          | 0         | 0                               | 2           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 栃木県     | 足利市   | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
| 小計(栃木県) |       | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
| 埼玉県     | 埼玉県   | 17              | 16               | 10                         | 2         | 1                               | 8           | 0           | 90.0%            | 80.0%      |
|         | 川越市   | 1               | 0                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 0           | -                | -          |
|         | 川口市   | 20              | 16               | 5                          | 1         | 0                               | 4           | 4           | 80.0%            | 80.0%      |
|         | 所沢市   | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 越谷市   | 4               | 1                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 0           | -                | -          |
|         | さいたま市 | 10              | 10               | 7                          | 0         | 0                               | 7           | 1           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 草加市   | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
|         | 新座市   | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
|         | 朝霞市   | 1               | 1                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 1           | -                | -          |
|         | ふじみ野市 | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
| 小計(埼玉県) |       | 59              | 50               | 24                         | 3         | 1                               | 21          | 10          | 91.7%            | 87.5%      |
| 千葉県     | 千葉県   | 2               | 2                | 2                          | 1         | 0                               | 1           | 0           | 50.0%            | 50.0%      |
|         | 千葉市   | 8               | 8                | 5                          | 0         | 0                               | 5           | 3           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 市川市   | 8               | 8                | 6                          | 2         | 2                               | 4           | 0           | 100.0%           | 66.7%      |
|         | 船橋市   | 9               | 7                | 6                          | 1         | 1                               | 5           | 0           | 100.0%           | 83.3%      |
|         | 松戸市   | 4               | 4                | 4                          | 2         | 0                               | 2           | 0           | 50.0%            | 50.0%      |
|         | 柏市    | 1               | 1                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 八千代市  | 1               | 1                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 0           | -                | -          |
|         | 流山市   | 1               | 1                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 0           | -                | -          |
| 小計(千葉県) |       | 34              | 32               | 24                         | 6         | 3                               | 18          | 3           | 87.5%            | 75.0%      |
| 東京都     | 東京都   | 26              | 26               | 16                         | 5         | 0                               | 11          | 8           | 68.8%            | 68.8%      |
|         | 八王子市  | 5               | 4                | 3                          | 0         | 0                               | 3           | 1           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 町田市   | 5               | 4                | 3                          | 0         | 0                               | 3           | 1           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 立川市   | 6               | 6                | 6                          | 2         | 0                               | 4           | 0           | 66.7%            | 66.7%      |
|         | 武蔵野市  | 8               | 8                | 4                          | 1         | 1                               | 3           | 3           | 100.0%           | 75.0%      |
|         | 三鷹市   | 11              | 11               | 7                          | 2         | 1                               | 5           | 4           | 85.7%            | 71.4%      |
|         | 府中市   | 2               | 2                | 2                          | 0         | 0                               | 2           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 調布市   | 2               | 2                | 2                          | 0         | 0                               | 2           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 日野市   | 1               | 1                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 0           | -                | -          |
|         | 国分寺市  | 2               | 2                | 1                          | 0         | 0                               | 1           | 0           | 100.0%           | 100.0%     |
|         | 西東京市  | 9               | 9                | 9                          | 4         | 0                               | 5           | 0           | 55.6%            | 55.6%      |
|         | 小平市   | 2               | 2                | 0                          | 0         | 0                               | 0           | 2           | -                | -          |
|         | 千代田区  | 25              | 24               | 19                         | 15        | 10                              | 4           | 5           | 73.7%            | 21.1%      |
|         | 中央区   | 54              | 46               | 33                         | 12        | 4                               | 21          | 11          | 75.8%            | 63.6%      |
|         | 港区    | 90              | 57               | 40                         | 14        | 13                              | 26          | 0           | 97.5%            | 65.0%      |
|         | 新宿区   | 159             | 157              | 134                        | 73        | 45                              | 61          | 22          | 79.1%            | 45.5%      |
|         | 文京区   | 53              | 50               | 48                         | 38        | 0                               | 10          | 2           | 20.8%            | 20.8%      |
|         | 台東区   | 96              | 84               | 78                         | 53        | 9                               | 25          | 4           | 43.6%            | 32.1%      |
|         | 墨田区   | 45              | 45               | 45                         | 14        | 0                               | 31          | 0           | 68.9%            | 68.9%      |
|         | 江東区   | 37              | 37               | 36                         | 29        | 6                               | 7           | 1           | 36.1%            | 19.4%      |
|         | 品川区   | 40              | 38               | 28                         | 12        | 5                               | 16          | 7           | 75.0%            | 57.1%      |
|         | 目黒区   | 63              | 61               | 52                         | 31        | 21                              | 21          | 7           | 80.8%            | 40.4%      |
|         | 大田区   | 76              | 67               | 56                         | 49        | 0                               | 7           | 0           | 12.5%            | 12.5%      |
|         | 世田谷区  | 96              | 81               | 65                         | 25        | 7                               | 40          | 14          | 72.3%            | 61.5%      |
|         | 渋谷区   | 82              | 82               | 67                         | 44        | 27                              | 23          | 10          | 74.6%            | 34.3%      |
|         | 中野区   | 55              | 55               | 54                         | 33        | 6                               | 21          | 0           | 50.0%            | 38.9%      |
|         | 杉並区   | 70              | 59               | 55                         | 38        | 25                              | 17          | 3           | 76.4%            | 30.9%      |
|         | 豊島区   | 94              | 94               | 82                         | 29        | 4                               | 53          | 10          | 69.5%            | 64.6%      |
|         | 北区    | 106             | 89               | 72                         | 45        | 15                              | 27          | 9           | 58.3%            | 37.5%      |
|         | 荒川区   | 99              | 82               | 75                         | 44        | 5                               | 31          | 0           | 48.0%            | 41.3%      |
|         | 板橋区   | 84              | 71               | 63                         | 49        | 3                               | 14          | 2           | 27.0%            | 22.2%      |
|         | 練馬区   | 47              | 47               | 41                         | 16        | 10                              | 25          | 5           | 85.4%            | 61.0%      |
|         | 足立区   | 39              | 35               | 26                         | 15        | 0                               | 11          | 2           | 42.3%            | 42.3%      |
| 葛飾区     | 29    | 24              | 17               | 9                          | 2         | 8                               | 5           | 58.8%       | 47.1%            |            |
| 江戸川区    | 19    | 19              | 18               | 7                          | 0         | 11                              | 1           | 61.1%       | 61.1%            |            |
| 小計(東京都) |       | 1637            | 1481             | 1257                       | 708       | 219                             | 549         | 139         | 61.1%            | 43.7%      |

| 都道府県     | 特定行政庁 | 調査対象物件数(※1) | 調査済みの物件数(※1) | 建築基準法違反を把握した物件数(A)(※2) | 是正指導中の物件数                   |             |     | その他(※4) | 是正対応率(B+C)/A | 是正率C/A |
|----------|-------|-------------|--------------|------------------------|-----------------------------|-------------|-----|---------|--------------|--------|
|          |       |             |              |                        | 一部是正済み又は是正計画提出済みの物件数(B)(※3) | 是正済みの物件数(C) |     |         |              |        |
| 神奈川県     | 神奈川県  | 2           | 2            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
|          | 横浜市   | 91          | 86           | 71                     | 44                          | 20          | 27  | 10      | 66.2%        | 38.0%  |
|          | 川崎市   | 43          | 42           | 31                     | 24                          | 4           | 7   | 7       | 35.5%        | 22.6%  |
|          | 横須賀市  | 5           | 5            | 5                      | 5                           | 0           | 0   | 0       | 0.0%         | 0.0%   |
|          | 藤沢市   | 3           | 3            | 2                      | 1                           | 0           | 1   | 0       | 50.0%        | 50.0%  |
|          | 相模原市  | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
|          | 鎌倉市   | 1           | 0            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
| 茅ヶ崎市     | 1     | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 1           | 0   | 100.0%  | 100.0%       |        |
| 小計(神奈川県) |       | 147         | 140          | 112                    | 74                          | 24          | 38  | 17      | 55.4%        | 33.9%  |
| 新潟県      | 新潟県   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
|          | 新潟市   | 3           | 3            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
| 小計(新潟県)  |       | 4           | 4            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
| 福井県      | 福井県   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(福井県)  |       | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 山梨県      | 山梨県   | 6           | 6            | 6                      | 3                           | 0           | 3   | 0       | 50.0%        | 50.0%  |
| 小計(山梨県)  |       | 6           | 6            | 6                      | 3                           | 0           | 3   | 0       | 50.0%        | 50.0%  |
| 長野県      | 長野市   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 小計(長野県)  |       | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 岐阜県      | 岐阜市   | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(岐阜県)  |       | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 静岡県      | 静岡市   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(静岡県)  |       | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 愛知県      | 名古屋   | 20          | 20           | 15                     | 9                           | 9           | 6   | 2       | 100.0%       | 40.0%  |
|          | 西尾市   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 小計(愛知県)  |       | 21          | 21           | 15                     | 9                           | 9           | 6   | 3       | 100.0%       | 40.0%  |
| 三重県      | 津市    | 3           | 3            | 3                      | 3                           | 1           | 0   | 0       | 33.3%        | 0.0%   |
|          | 松阪市   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(三重県)  |       | 4           | 4            | 4                      | 3                           | 1           | 1   | 0       | 50.0%        | 25.0%  |
| 京都府      | 京都市   | 14          | 12           | 11                     | 0                           | 0           | 11  | 0       | 100.0%       | 100.0% |
|          | 宇治市   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 小計(京都府)  |       | 15          | 13           | 11                     | 0                           | 0           | 11  | 1       | 100.0%       | 100.0% |
| 大阪府      | 大阪府   | 5           | 5            | 3                      | 3                           | 3           | 0   | 0       | 100.0%       | 0.0%   |
|          | 大阪市   | 106         | 106          | 61                     | 25                          | 5           | 36  | 33      | 67.2%        | 59.0%  |
|          | 堺市    | 4           | 4            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
|          | 豊中市   | 2           | 2            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 2       | -            | -      |
|          | 吹田市   | 3           | 3            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 2       | -            | -      |
|          | 茨木市   | 1           | 1            | 1                      | 1                           | 0           | 0   | 0       | 0.0%         | 0.0%   |
|          | 東大阪市  | 2           | 2            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 2       | -            | -      |
| 小計(大阪府)  |       | 123         | 123          | 65                     | 29                          | 8           | 36  | 39      | 67.7%        | 55.4%  |
| 兵庫県      | 神戸市   | 24          | 24           | 12                     | 8                           | 2           | 4   | 10      | 50.0%        | 33.3%  |
|          | 姫路市   | 2           | 2            | 2                      | 1                           | 1           | 1   | 0       | 100.0%       | 50.0%  |
|          | 尼崎市   | 2           | 2            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
|          | 明石市   | 2           | 2            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 2       | -            | -      |
|          | 西宮市   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
|          | 加古川市  | 3           | 3            | 1                      | 1                           | 0           | 0   | 1       | 0.0%         | 0.0%   |
|          | 三田市   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(兵庫県)  |       | 35          | 35           | 18                     | 10                          | 3           | 8   | 13      | 61.1%        | 44.4%  |
| 奈良県      | 奈良市   | 2           | 2            | 2                      | 1                           | 1           | 1   | 0       | 100.0%       | 50.0%  |
| 小計(奈良県)  |       | 2           | 2            | 2                      | 1                           | 1           | 1   | 0       | 100.0%       | 50.0%  |
| 鳥取県      | 鳥取市   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(鳥取県)  |       | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 島根県      | 島根県   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 小計(島根県)  |       | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 山口県      | 宇部市   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(山口県)  |       | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 徳島県      | 徳島県   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(徳島県)  |       | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 1   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 香川県      | 高松市   | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(香川県)  |       | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 愛媛県      | 松山市   | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(愛媛県)  |       | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 福岡県      | 福岡市   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 小計(福岡県)  |       | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 長崎県      | 長崎市   | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 小計(長崎県)  |       | 2           | 2            | 2                      | 0                           | 0           | 2   | 0       | 100.0%       | 100.0% |
| 宮崎県      | 延岡市   | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
| 小計(宮崎県)  |       | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | -            | -      |
| 鹿児島県     | 鹿児島市  | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 小計(鹿児島県) |       | 1           | 1            | 0                      | 0                           | 0           | 0   | 1       | -            | -      |
| 沖縄県      | 沖縄県   | 1           | 1            | 1                      | 0                           | 0           | 0   | 0       | 0.0%         | 0.0%   |
|          | 那覇市   | 4           | 4            | 4                      | 1                           | 0           | 3   | 0       | 75.0%        | 75.0%  |
| 小計(沖縄県)  |       | 5           | 5            | 5                      | 1                           | 0           | 3   | 0       | 60.0%        | 60.0%  |
| 合計       |       | 2,129       | 1,953        | 1,569                  | 847                         | 269         | 721 | 233     | 63.1%        | 46.0%  |

(※1) 貸しルームとして使用されていない物件を含む。

(※2) 建築基準法関係条例の違反(地方公共団体の条例による制限への違反)を含む。

(※3) 一部是正済みの物件数と是正計画提出済みの物件数の合計から重複を除いた物件数。

(※4) 調査時点から貸しルームとして使用されていない物件数。