

民泊の黎明期、市場では期待と不安が交錯

2017年5月9日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 客員研究員 岡村七月

外国人観光客の急増に伴う都市部におけるホテルの需給逼迫や、シェアリングエコノミーの浸透などを背景に、住宅を宿泊場所として旅行者に提供する「民泊」が注目を集めている。B&B(ベッド・アンド・ブレイクファスト)など個人宅を利用した宿泊施設が昔から定着している欧米諸国と異なり、日本では、マンションの居室を転用した民泊が突如出現して主に外国人観光客の間で利用が広がったことから、周辺住民とのトラブルなどの問題が顕在化している。民泊を運営する場合に必要な許可や認定を受けていない物件が多いことも問題である。このような中、健全な民泊市場の形成を促すべく、住宅を活用した民泊の新たなルールとなる民泊新法(住宅宿泊事業法)が創設されようとしている。

本稿では、国内の民泊を取り巻く動向を解説するとともに、民泊新法施行後の民泊市場を考察する。

ホテル不足やシェアリングエコノミーの広まりを背景に住宅を宿泊場所として提供する民泊が増加

住宅を宿泊場所として旅行者に提供する「民泊」がこのところ日本で急速に増えている。その背景には、①外国人観光客の急増に伴って彼らに人気の東京、大阪、京都などの都市で2015年にホテルの客室不足が深刻化したこと、②シェアリングエコノミー(個人が保有する遊休資産を共有・交換する経済のしくみ)の広まり、③シェアリングエコノミーの代表格である米国の大手民泊仲介サイト「Airbnb(エアビーアンドビー)」が2014年に日本法人を設立して日本市場に本格参入したこと、などがある。

2017年4月現在、Airbnbに掲載されている国内の民泊物件は4万7千件にのぼる。東京には約1万7千件、大阪に約1万2千件、京都に約5千件あり、これら3都府県で国内総数の7割を占めている(図表参照)。なお、掲載件数ではAirbnbの存在感が今なお目立っているが、現在はAirbnbのほかにも国内の民泊を取り扱う仲介サイトが複数ある。海外資本では、本国での知名度の高さが強みである中国の途家(Tujia)がAirbnb同様に日本法人を設立、訪日中国人を主要ターゲットに日本の民泊物件を紹介している。

図表 民泊仲介サイト Airbnb の掲載件数

	全国	東京	大阪	京都
①Airbnb掲載件数	約47,000件	約17,000件	約12,000件	約5,000件
②ホテル・旅館の客室数	約1,545,000室	約144,000室	約76,000室	約34,000室
①/② (Airbnbのインパクト)	3.1%	11.8%	15.8%	14.7%

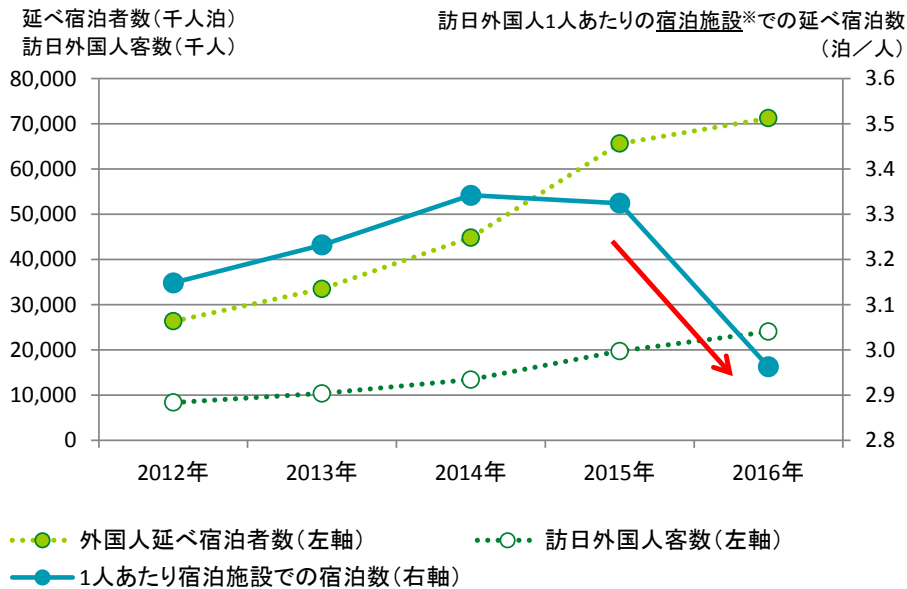
出所: BnB Insights、厚生労働省「衛生行政報告例」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

世界の旅行市場で存在感を高めているミレニアル世代の若者を中心とする外国人旅行者の民泊利用が活発

日本を訪れた外国人の人数と国内の宿泊施設に宿泊した外国人の延べ宿泊者数の関係から、大まかに外国人1人あたりの宿泊施設での延べ宿泊数を算出すると、2016年は例年を大きく下回っている(図表参照)。ここでいう宿泊施設とは、旅館業の営業許可を取得した施設(ホテル、旅館、簡易宿所)である。宿泊施設の延べ宿泊者数が低下した要因には宿泊施設には泊まらないクルーズ船客の増加があるが(2016年にクルーズ船で入国した外国人は前年の約2倍の200万人弱)、統計上延べ宿泊者数にカウントされていない民泊の影響が大きいとみられる。

Airbnbによると、2016年に日本国内でAirbnbを利用した外国人ゲストは、前年の延べ130万人から2.8倍の370万人に増加した(注:Airbnbは国内客も利用可能)。国籍の上位3ヶ国は韓国、中国、米国であり、いずれも日本を訪れる旅行者が多い国である(2016年の国籍別訪日外国人客数の順位では韓国が第2位、中国が第1位、米国が第5位)。また、外国人ゲストの7割が18~34歳と若い。ミレニアル世代と称されるこの世代は、既成概念にとらわれない価値観をもち消費行動においては価格に敏感であると言われているシェアリングエコノミーの先駆者である。

図表 訪日外国人客数とホテル等における外国人の延べ宿泊者数



注) 宿泊施設*とは、旅館業の営業許可を取得した施設(ホテル、旅館、簡易宿所)

出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」、日本政府観光局(JNTO)公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

現下、日本で民泊を運営するには旅館業の営業許可が必要だが、既存住宅で許可を取るには条件が厳しい

日本では、宿泊場所を提供して宿泊料をもらう場合、旅館業の営業許可が必要であり、民泊は原則これに該当する。旅館業にはホテルや旅館などの種別があり、民泊にとって比較的許可を取りやすいのはカプセルホテルなどと同じ「簡易宿所」である。しかし、建築基準法で営業できる地域が定められていて住居専用地域では営業できないことや、施設を衛生管理基準等に適合させる必要があることなどから、近年急増している既存住宅を活用した民泊は許可を得ていないものが多い。

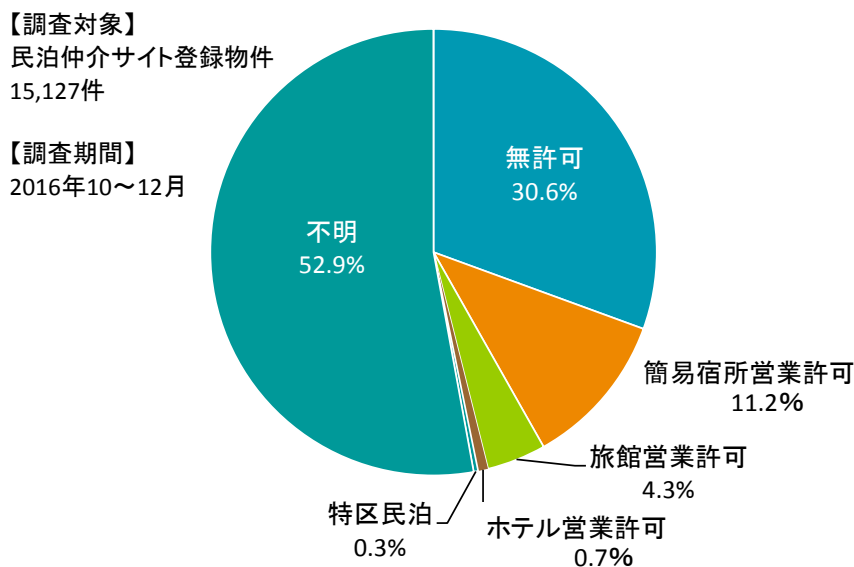
既存住宅の活用を想定した特区民泊制度は、申請や運営に一定の手間とコストがかかる

国家戦略特区指定地域では旅館業の営業許可を取得せず民泊を運営できる(通称「特区民泊」)。現在4自治体(東京都大田区、大阪府、大阪市、北九州市)で活用可能だが、認定事例は少ない。理由は、①特区法(国)の認定基準と、②自治体の条例という2つの縛りにある。具体的には、特区法の認定基準には滞在日数制限があり、それが当初「6泊7日以上」であったこと(2016年10月に「2泊3日」に引き下げられた)、条例で近隣住民の苦情を24時間体制で受け付ける相談窓口設置を義務づけている例があるなど、民泊の運営や申請手続きには一定の手間とコストがかかること、などがある。

民泊仲介サイト登録物件のうち「合法」は、わずか2割以下

2016年末に厚生労働省が民泊仲介サイトの登録物件を対象に実施した調査によると、約半数が物件を特定できない等の「不明」ではあるが、無許可が30.6%を占め、合法の物件(旅館業法の営業許可を取得、特区民泊)は、わずか16.6%であった(図表参照)。

図表 全国民泊実態調査の結果



出所:厚生労働省公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

民泊の新たなルール「民泊新法(案)」が閣議決定、成立後は住宅を活用した民泊が全国で解禁

観光大国としての発展とともに今後も拡大が見込まれる宿泊需要の受け皿として、また、空き家対策の観点からも民泊の普及を後押ししたい政府は、簡易宿所の営業許可が取りやすくなるよう旅館業法の一部を改正する等の対策を講じるとともに、抜本的対応の検討を進めてきた。そして、2017年3月、住宅を利用した民泊の新たなルールとなる民泊新法(案)を閣議決定した。

民泊に慎重姿勢の自治体で規制強化の動きがあるなど、逆風も

民泊新法の下では、ホテル等は営業できない住居専用地域でも民泊を運営することができる。しかし一方で、ホテル等にはない「年間180日以下」という営業日数の制限がある。これは、民泊を競合相手として警戒しているホテル・旅館業界への配慮から設定されたものである。

民泊新法で一定のルールが定められるが、地域の実情に応じた運用ルールが条例で定められることになる。民泊をめぐるのは、自治体によって賛否両論があり、宿泊施設がなかった過疎地に観光客を呼び込むチャンスとの期待がある一方で、住環境の保全等を理由に既に条例で規制を強化している自治体もある。また、分譲マンションの管理規約や賃貸マンションの賃貸借契約で民泊を禁止する動きも出てきており、民泊新法によって全国一律に誰もが民泊に参入しやすくなるわけではない。

新旧ルール含め、参入にあたってどの手段が最良かは地域や民泊を運営する目的によって異なる

民泊新法成立後は、民泊を運営する手段が1つ増えて、①旅館業の営業許可を取得、②特区民泊の認定を受ける、③民泊新法を遵守する、の3つになる(図表参照)。「②特区民泊」は、そもそも制度を利用できる地域が限定的であるが、これから民泊を始めるにあたって3つのうちどれが最良であるかは、運営上何を重視するかによって異なる。民泊を運営する目的には、収益を得ること、空き家の有効活用、人との交流、などがある。収益重視でも「営業日数が1年の半分」を許容できれば「③民泊新法」も有用である。

図表 民泊運営の手段

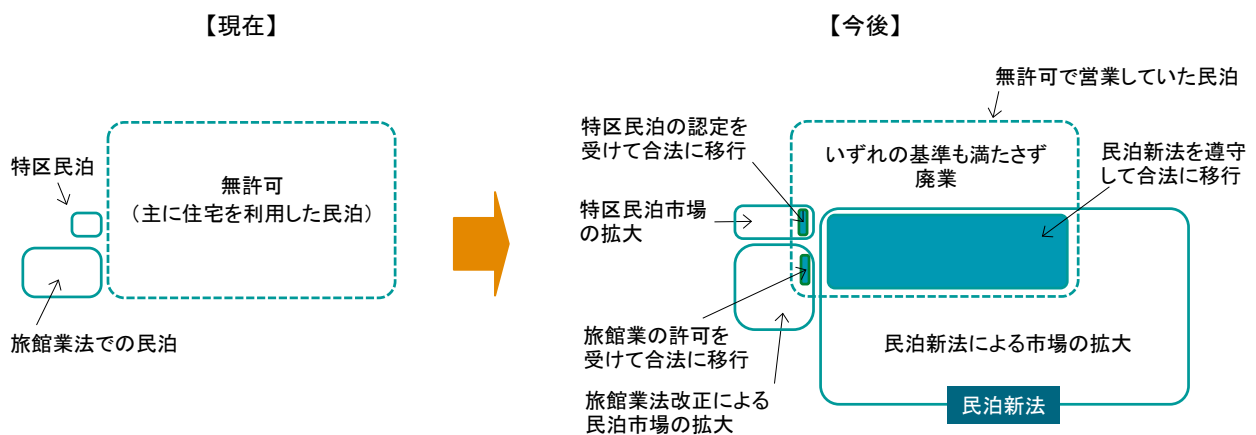
	①旅館業法 (簡易宿所の場合)	②特区民泊	③民泊新法
対象地域・都市	全国	現時点では東京都大田区、大阪府、大阪市、北九州市	全国
立地条件の規制	あり 住居専用地域では不可	あり 市区の中で「実施区域」に指定されたエリア (住居専用地域は対象外の市区が多い)	あり ・工業専用地域では不可 ・簡易宿所が営業できない 住居専用地域で営業可能
営業日数の制限	なし	なし	あり 年間180日以下
利用者の滞在日数制限	なし	あり 2泊3日以上	なし
床面積の規程	あり 3.3㎡/人以上	あり 25㎡/居室以上	なし
行政への届出の難易度	高い	やや高い	低い

出所: 三井住友トラスト基礎研究所

都市部では無許可民泊の淘汰で総量は減少、一方、地方都市では新たな民泊市場が形成される可能性あり

今後は無許可営業に対する取り締まりや罰則が強化されるため、現在無許可で営業している民泊は必要な手続き等を経て合法で運営するか、廃業するかを選択を迫られることになる。既存の民泊物件は、主に東京や大阪などの都市部に集中している。都市部では、住居専用地域で営業している収益重視の物件を中心に廃業するケースも少なくないとみられ、その結果、物件の総量が今より減少する可能性もある。一方、郊外や地方都市では、民泊新法で合法・違法の基準が明確になることで民泊に新規参入しやすくなるため、空き家の活用を目的とした民泊や、ホスピタリティにあふれた民泊が増えていくと考えられる。

図表 民泊新法による民泊市場の変化



出所：三井住友トラスト基礎研究所

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。