

宿泊滞在型観光の拠点としての民泊の活用

目次

1. はじめに

2. 民泊をめぐる動向

- (1) 旅館業法等の規制緩和
- (2) 旅館業法適用外の民泊
- (3) 住宅宿泊事業法について

3. 岐阜県における民泊の現状

- (1) ホストの状況
～仲介サイト「Airbnb」より～
- (2) ゲストの動向
～外国人観光客における
民泊の認知度と利用意向～

4. 岐阜県における民泊のあり方

- (1) 考慮すべき点
- (2) 宿泊滞在型観光の拠点としての民泊の活用

1. はじめに

近年、個人等が保有する資産をインターネット上で他の個人等にマッチングするシェアリングエコノミーの動きが勢いを増している^(注1)。シェアリングの対象となるのは、モノや車、空き部屋だけでなく、スキルや時間など無形のものも含まれる^(注2)。

中でも最近活発なのが、自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室などを活用して、観光客など宿泊ニーズのある人(ゲスト)に対して宿泊サービスを提供する、いわゆる民泊の動きだ。日本でも、利用者、登録物件ともに増加傾向にある。

このような中、観光立国を目指す政府は、民泊を「住宅を活用した新たな宿泊サービス」と位置づけ、国の検討会^(注3)でも議論を重ねてきた。その議論を受け、住宅宿泊事業法が2017年6月に国会で可決成立し、2018年6月までには施行されることとなっている。

民泊は、インバウンド(訪日外国人旅行者)の急増や2020年東京オリンピック・パラリンピック開催による宿

泊施設の不足に対応する切り札と期待される。一方で、騒音・ゴミ処理等生活環境への影響による住民トラブルや違法営業による適法事業者の権利侵害なども指摘されている。

本稿では、民泊の概要についてみた後、岐阜ならではの民泊のあり方について述べていく。

2. 民泊をめぐる動向

(1) 旅館業法等の規制緩和

本来、国内で宿泊サービスを提供するにあたっては、旅館業法の許可が必要である^(注4)。旅館業法では、宿泊施設の形態として、「ホテル」「旅館」「簡易宿所」などを規定している^(注5)。

現行の法制度の下でも、さまざまな観点から宿泊サービスにかかる規制緩和等が進められてきた。その一つが、農林漁業体験民宿(農家民宿)である。

農家民宿とは、グリーンツーリズムの拠点として様々な《田舎体験》を提供する宿泊施設であり、1994年に登録制度が開始された。2003年には、旅館業法に係る規制が緩和され、

農家民宿施設については、客室の延床面積が33㎡未満でも簡易宿所の許可を得ることが可能となった^(注6)。

(2) 旅館業法適用外の民泊

一方で、特定の地区や形態によっては、旅館業法の適用を除外する形で民泊が認められてきた。

① 国家戦略特区

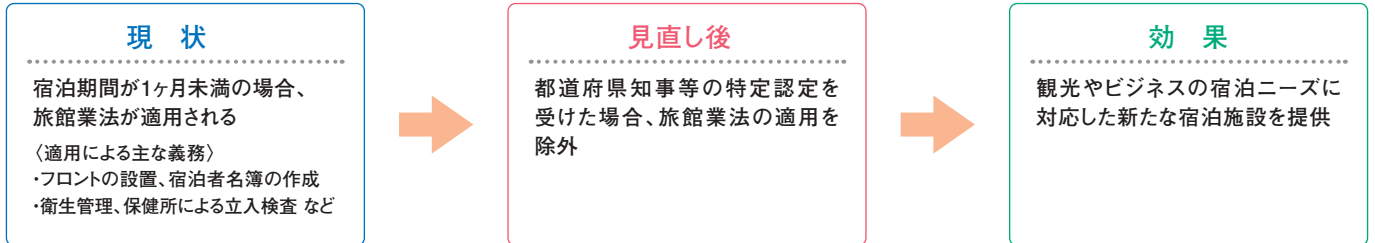
2013年に「国家戦略特区」の特定事業として、外国人旅行者の滞在に適した施設(1居室の床面積が原則25㎡以上、滞在するのは日本人でも可)を条例で定めた期間(3～10日)以上使用させる場合は、旅館業法の適用外とすることとされた。2017年9月現在、大阪府、東京都大田区、大阪市、北九州市、新潟市で事業が進められている(図表1)。

② イベント民泊

2015年7月には、多数の集客が見込まれるイベントの開催時に、宿泊施設の不足を解消するため、自治体の要請等により自宅を旅行者に提供する「イベント民泊」は、旅館業法に基づく営業許可なく宿泊サービスを

図表1 国家戦略特区民泊概要

活用する規制改革



具体的事業

国内外の旅行者やビジネス等の多様な宿泊ニーズに対応

条例で定める滞在期間 **2泊3日以上**



出所:内閣府資料、各自治体ホームページ、ヒアリングよりOKB総研にて作成
 (注1)滞在实际は2017年3月31日時点 (注2)滞在实际は2017年6月30日時点 (注3)滞在实际は2017年6月30日時点

宿泊滞在型観光の拠点としての民泊の活用

提供することが可能とされた。

認められるには、①年数回程度(1回当たり2~3日程度)のイベント開催時であること、②開催地における宿泊施設の不足が見込まれること、③開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いものである必要がある。

(3) 住宅宿泊事業法について

2017年6月、適切な規制の下でニーズに応じた民泊サービスを推進していくための「住宅宿泊事業法」が国会で可決成立し、2018年6月までには施行される。

住宅宿泊事業法では、健全な民泊サービスの普及を図るため、住宅

宿泊事業者(ホスト)、住宅宿泊管理業者(家主不在型でホストから委託を受け管理業務を行う事業者)、住宅宿泊仲介業者(宿泊者(ゲスト)とホストとの宿泊契約の締結の仲介をする事業者)それぞれについて、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定めている(図表2)。

図表2 住宅宿泊事業法概要

背景・必要性

- ここ数年、民泊サービス(住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの)が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及。
- 急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、民泊サービスの活用を図ることが重要。
- 民泊サービスの活用に当たっては、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくり、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が急務。

法案の概要

1 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

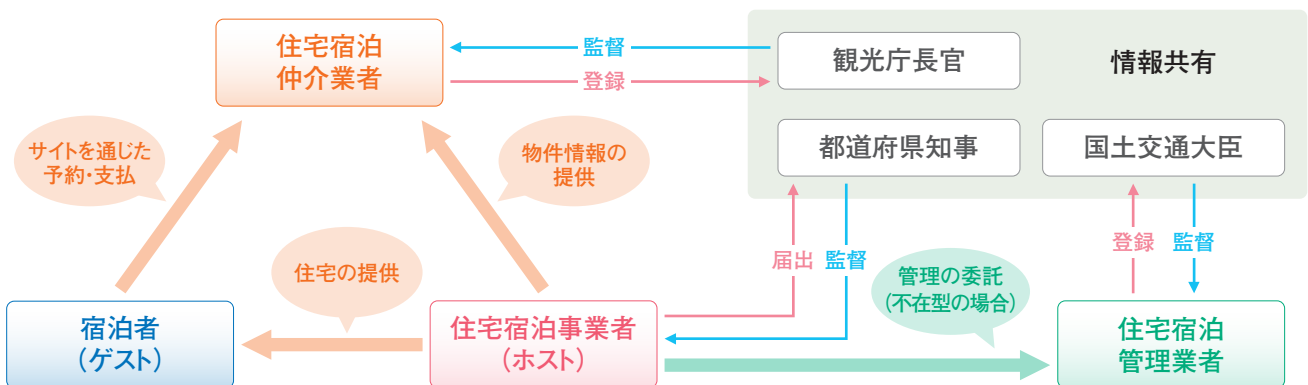
- ①住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、都道府県知事への届出が必要(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
- ②家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- ④都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
※都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

2 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ①住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は国土交通大臣の登録が必要
- ②住宅宿泊管理業者に対し、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ①住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要
- ②住宅宿泊仲介業に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



出所:観光庁資料よりOKB総研にて作成

3. 岐阜県における民泊の現状

(1) ホストの状況

～仲介サイト「Airbnb」より～

岐阜県における民泊の現状をみるため、代表的な民泊の仲介サイトである「Airbnb」について、以下の項目を調査した^(注7)。

- ①物件所在地
 - ②レビュー数
 - ③キッチン・Wi-Fi利用可能の有無
 - ④ペット同伴の可否
 - ⑤ファミリー／子ども連れ可否
 - ⑥ホスト居住地
- ・調査時期：2017年8月15日～17日
 ・検索条件：2017年11月6日～11月7日の1泊(1人)

A 市町村別物件数、レビュー数

県内の登録で把握できたのは110物件^(注8)と、現在の県内の許可宿泊施設数(1,578)^(注9)と比べて多くはない。トップ3は、高山市45(41%)、恵那市18(16%)、岐阜市9(8%)で、同一ホストによる複数物件の登録もみられる。

レビュー数^(注10)は2,408。高山市が1,176(49%)と約半数。次いで、岐阜市315(13%)、飛騨市220(9%)、恵那市210(9%)となっている(図表4)。

施設設備をみると、外国人旅行者のニーズが高いWi-Fiの整備率は88%となっている。また、キッチン有りは75%で、長期滞在時の自炊も可能となっている。

利用条件をみると、ファミリー／子ども連れOKの物件が61%ある。ファミリー

での宿泊は、他の宿泊客に気を遣うことも多いが、民泊物件は一軒家をまるまる貸し切るタイプもあり、その点気兼ねなく宿泊も可能だ。また、ペット同伴の宿泊は難しいことも多い中、ペットOKの物件が37%ある(図表5)。

B ホストの居住地

民泊においては、特にホストが物件に居住していない「家主不在型」において、緊急時の対応や物件の管理等の課題が指摘されている。そこで、ホストの居住地を調査した^(注11)。

ホストが物件と同一市町村内に居住している割合は、岐阜県全体で73%となった。また、レビュー数の上位市村をみると、白川村100%、飛騨市43%とバラつきが見られた(図表6)。

図表3 旅館業法等と民泊の比較

	旅館業法の適用あり				旅館業法の適用外		
	ホテル営業	旅館営業	簡易宿所営業	農家民宿	国家戦略特区	イベント民泊	住宅宿泊事業法
概要	洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	宿泊する場所を複数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	グリーンツーリズムの拠点として、農山漁村余暇法に基づく農林漁業体験民宿として登録し、田舎体験を提供し、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	一定の要件を満たす特区内の施設を、賃貸借契約に基づき条例で定めた期間(3日～10日)以上、外国人旅客に提供するもの	年数回(2～3日程度)のイベント開催時であって、宿泊施設の不足が見込まれることにより、開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの	住宅を1日単位で利用させるもので、「一定の要件」 ^(注4) の範囲内で、有償かつ反復継続するもの
客室数	10室以上	5室以上	規制なし	規制なし	規制なし	規制なし	規制なし ^(注5)
客室床面積	9㎡以上/室	7㎡以上/室	延床面積33㎡以上 ^(注1)	規制なし ^(注3)	25㎡以上/室	規制なし	3.3㎡×宿泊者数以上 ^(注5)
玄関帳場(フロント)	設置義務あり	設置義務あり	宿泊者数10人未満の場合は設置義務なし ^(注2)	簡易宿所と同じ	規制なし	規制なし	規制なし ^(注5)

出所:「民泊サービス」のあり方に関する検討会」資料、最終報告書、観光庁ホームページ、ヒアリング等よりOKB総研にて作成

(注1) 宿泊者数10人未満の場合 3.3㎡×宿泊者数以上。岐阜県では、宿泊者数10人以上の場合 7㎡以上/室。

(注2) 条例において原則設置とする自治体もあるが、国は必要に応じ条例の弾力的な運用や改正の検討を要請。岐阜県では県と協議の上、認められた場合は可。

(注3) 避難上支障ないと認められる場合。(注4) 年間提供日数の上限は180日(泊)で、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)。

(注5) 現時点での想定。今後、省令等で詳細が決められる。

宿泊滞在型観光の拠点としての民泊の活用

(2) ゲストの動向
～外国人観光客における民泊の認知度と利用意向～

平成28年(2016年)版情報通信白書によれば、民泊サービスの認知状況は、韓国、中国で9割超、最低の日本でも72%と広く認知されている。年代別では、各国とも若年層で高くなっているが、日本、英国を除いた

国々では、全世代で概ね8割以上に認知されている。

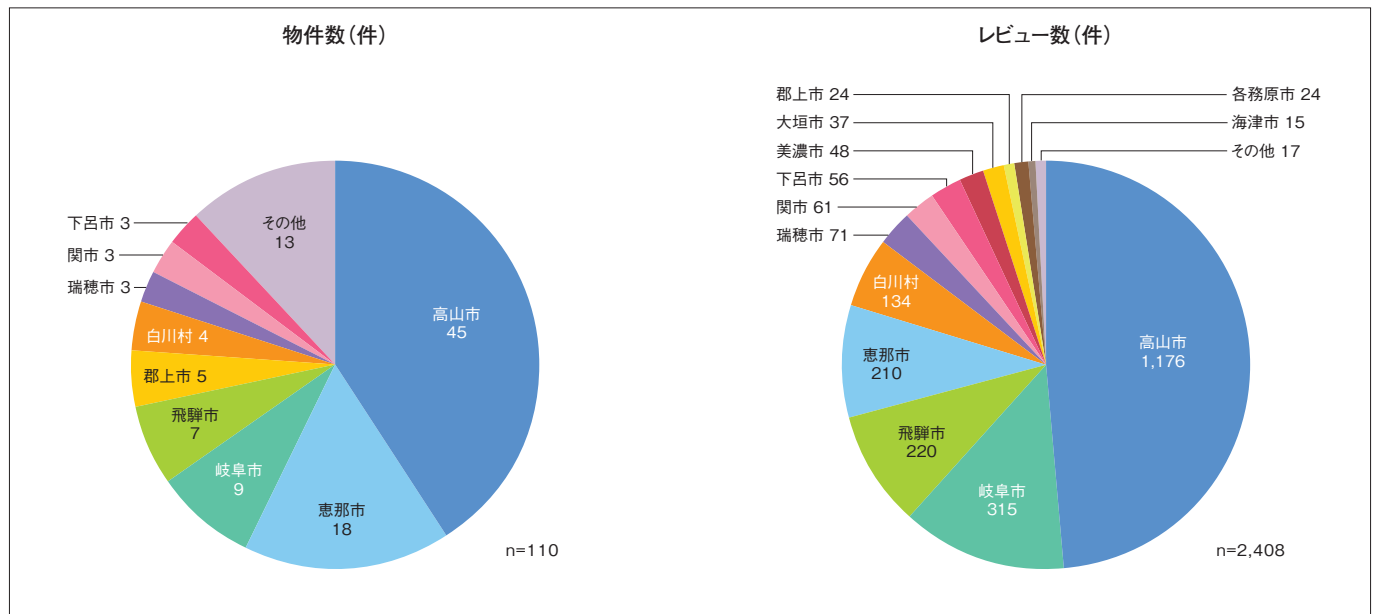
利用意向については、中国、韓国で高く、欧州、日本が低い。中国・韓国は、当該国内でも様々なシェアリングサービスが提供されていることもあり利用意向が高い(図表7)^(注12)。

欧州は、安全・安心面に不安を持つことがうかがわれるが、外国人消

費動向調査では「旅館に宿泊すること」を期待して訪日する割合が他国より高いといった傾向もみられる。

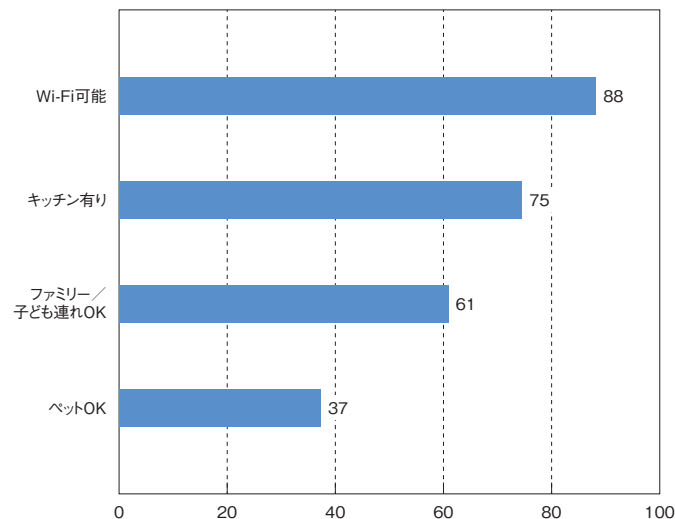
現在の民泊サービスの利用は、アジアの旅行者で安価な宿泊料金を求める層が中心とみられる。ただ、今後は欧米各国の若年層における利用意向の高さから、欧米の旅行者においても民泊が主流となる可能性もある。

図表4 市町村別物件数、レビュー数



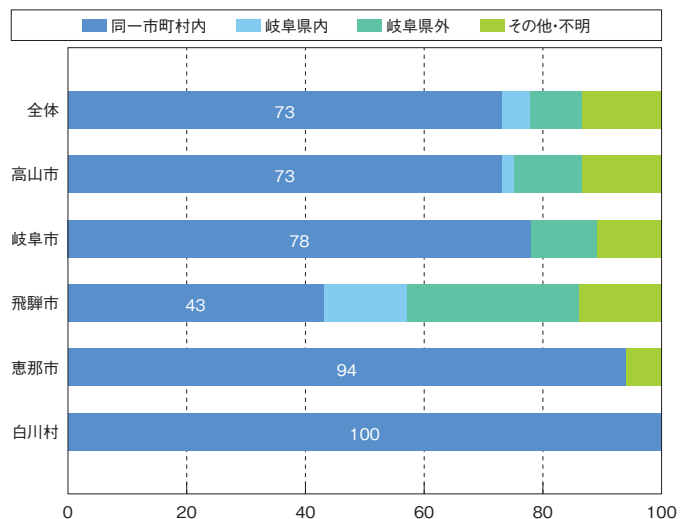
出所:AirbnbホームページよりOKB総研にて作成

図表5 施設設備や利用条件等



出所:AirbnbホームページよりOKB総研にて作成

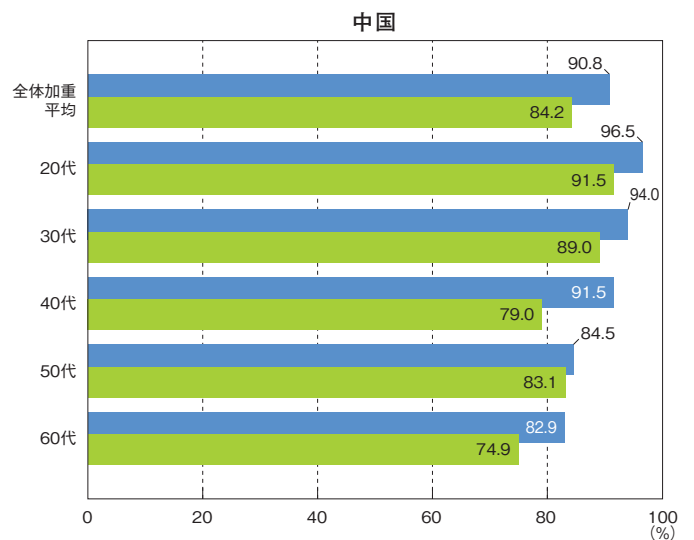
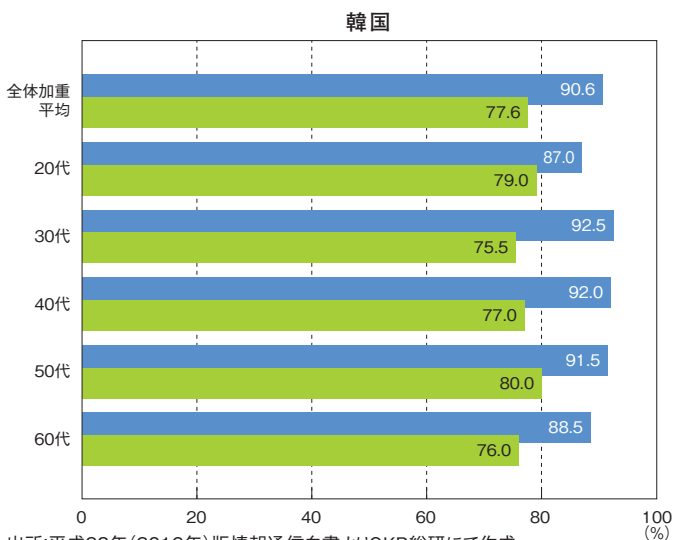
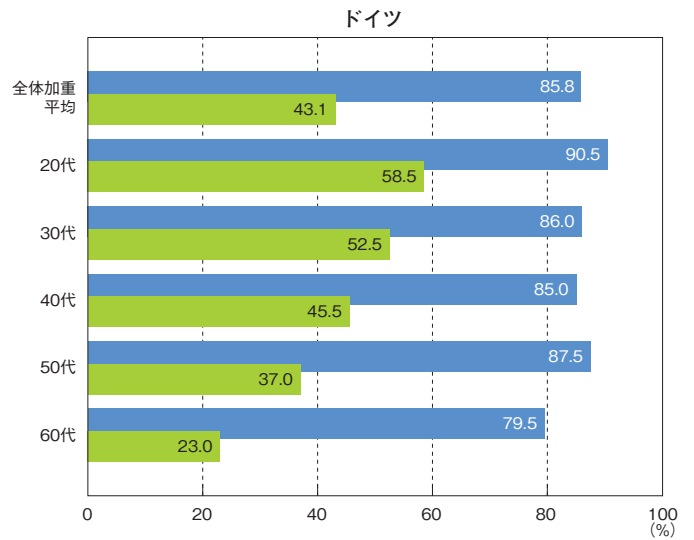
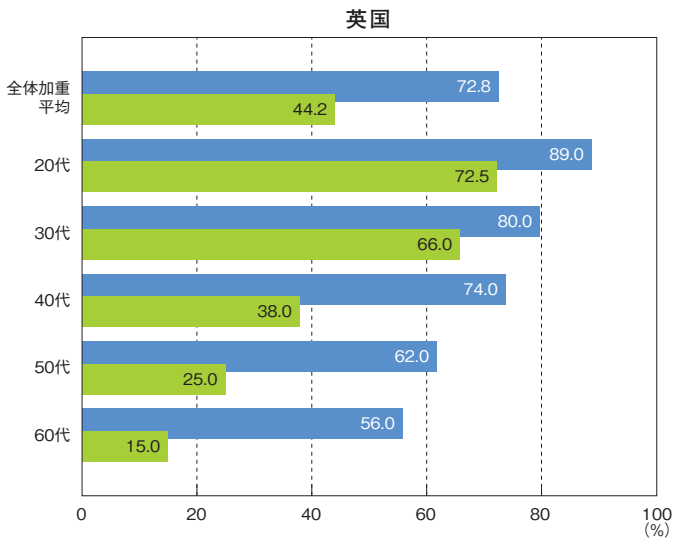
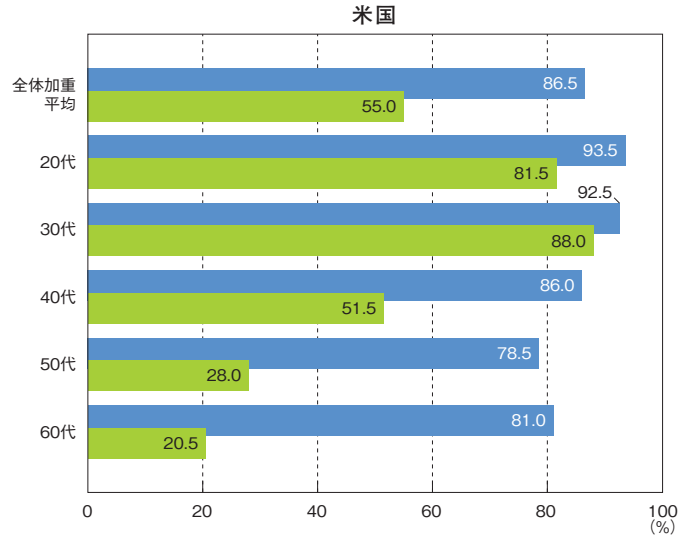
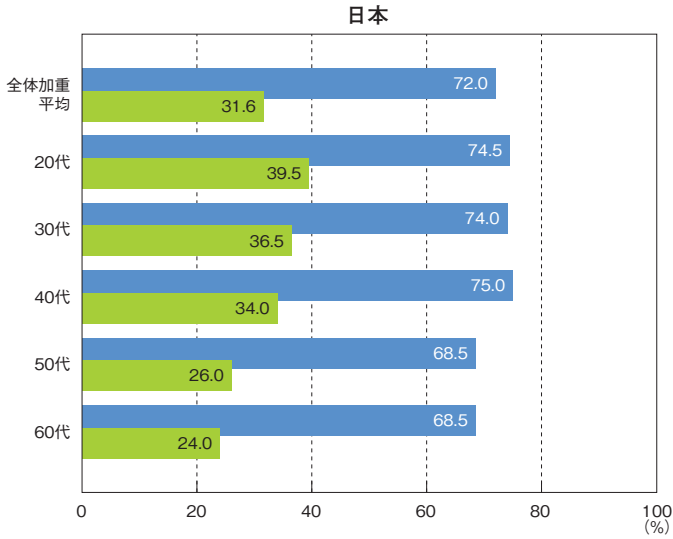
図表6 ホストの居住地 (物件の所在地別)



出所:AirbnbホームページよりOKB総研にて作成

図表7 民泊サービスの認知度・利用意向(2016年各国)

■ 認知度 ■ 利用意向



出所:平成28年(2016年)版情報通信白書よりOKB総研にて作成

宿泊滞在型観光の拠点としての民泊の活用

4. 岐阜県における民泊のあり方

(1) 考慮すべき点

岐阜県における民泊のあり方について考慮すべき点として次の二点を挙げる。

- ①地域の価値
(ブランド、安全、安心)の保全
- ②地域との共存

①地域の価値

(ブランド、安全、安心)の保全

「民泊サービス検討会」では、想定される民泊活用物件の類型を「一般住宅(戸建)－共同住宅」「家主居住(ホームステイ)－家主不在」に分類し課題を整理している(図表8)。特に家主不在型における、近隣住民の不安の払拭や安全の確保(テロ防止や感染症まん延防止、火事などのトラブル時の責任の所在等)が課題となる。地域の安全・安心が脅かされることは、長い年月をかけて築きあげてきた地域の価値を棄損することにつながる。この点、住宅宿泊事業法においても、家主不在型の場合は、安全・

安心を確保するための措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付けている。

現状、岐阜県の民泊のホストの7割強は同一市町村内に居住しており、家主居住型に近い物件が多い。しかし、今後は家主不在型が増加することも考えられる。家主不在型の物件は管理が徹底されないことも考えられ、そうになると、地域とのトラブル、地域住民の安心・安全が脅かされる事態が発生することも想定されるため、地域の価値をどう守っていくかという点を考慮する必要がある。

②地域との共存

岐阜県は、古い町並みや温泉地などの観光資源があり、岐阜市、高山市、下呂市等に旅館・民宿等の集積がみられる。こうした地域の事業者は、長年地域と一体となって努力を積み重ね、地域のブランド力を高めてきた。住宅宿泊事業者も、地域の観光産業の担い手として、地域との共存を模索していくことが求められる。先にみたように、一軒丸ごと貸切やペットOKといった、通常の宿泊施設

では対応しづらいニーズを取り込むことで、地域事業者と役割分担を図り、民泊サービスとして地域の持続的な発展に寄与することは可能だ。

(2) 宿泊滞在型観光の拠点としての民泊の活用

岐阜県が目指す「宿泊滞在型観光」を実現するために、宿泊旅行者に対する「体験あるいは交流といった付加価値を提供する」場所(拠点)として、民泊の活用を考えたい。

旅(観光)の要素は、移動・見学・体験・交流・食事・宿泊など様々ある。何を重視するかは人によって異なるが、非日常を求めていることは確かだ。そのような中で、「日本のおもてなし」を享受したいのなら既存の宿泊施設を利用すべきだろう。

一方、「日本の文化」を能動的に楽しみたいと思っている層(とりわけ若年層)に対しては民泊の強みが発揮できると考える。例えば、民泊の宿泊部屋に、日本茶を楽しむセットを置き、お茶の入れ方を提示しておく。自ら日本茶を入れることで、日本の文化を楽しむことを経験してもらうのだ。また、その際には、揖斐茶や白川茶など岐阜のお茶を飲み比べてもらってもいい。さらに、そうした茶葉を販売している店舗への誘導や、お茶に合う茶菓子を紹介してもいい。

また、外国人個人旅行者(FIT)に合う少人数向けコンテンツを組み合わせ提供する着地型観光の拠点として活用するのはどうだろうか。そのためには、着地型観光を担う地域団体等と連携し、宿泊拠点と滞在拠点

図表8 民泊活用物件の課題

	家主居住(ホームステイ)	家主不在
一般住宅(戸建)		ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止
共同住宅	宿泊スペースの確保	宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保
	管理規約・賃貸契約の遵守(転貸禁止など)	

出所:「民泊サービス」のあり方に関する検討会最終報告書よりOKB総研にて作成

を組み合わせて2泊3日のコースを創るなど、宿泊と体験をセットで提供できる体制を整えることも必要となる。

岐阜県には、関市の居合切りや日本刀鍛錬の実演、郡上市の食品サンプル作りやカヌー体験、美濃市の美濃和紙の紙漉き体験、大垣市のたらい舟観光など魅力的なコンテンツは多数ある。また、専門ガイド付きのサイクリングやトレッキングなどは、多くの場所で可能と考える。宿泊施設が多くない地域でも、そうした魅力的なコンテンツと民泊サービスを活用することで、宿泊滞在型観光が可能になる。

さらに、イギリスのパブのように1階がバーラウンジやレストランで2階以上が宿泊スペースといったように、店舗等と宿泊を組み合わせることにより、地域住民や旅行者同士の交流の拠点として活用することも方法の一つである。

外国人個人旅行者(FIT)はその地が気に入れば、そこを拠点に複数日にわたって滞在し、周辺各地を訪問する。その際「その地に暮らすように滞在する」ことを大切にするという。民泊を活用することで、農山村部など、あらたな宿泊施設を建設するまでの需要が見込めない地域にもチャンスが生まれる。

岐阜にはそうした「日本の文化」を体験できる魅力的な場所がたくさんある。こうした体験を、民泊による宿泊とセットで提供することで、県内の観光スポットや体験スポットが点から線、そして面へと拡がり、岐阜県が目指す「宿泊滞在型観光」の実現につながると考える。

(注1)シェアリングエコノミーの国内市場規模は、2015年度282億円が2020年までに600億円まで拡大すると予測されている(平成29年(2017年)版情報通信白書)。

(注2)シェアリングエコノミー検討会議中間報告書-シェアリングエコノミー推進プログラムでは、シェアリングの対象を「モノ」「空間」「スキル」「移動」「お金」の5類型に分け整理されている。

(注3)厚生労働省及び観光庁により、2015年11月「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」が設置され、13回にわたる議論を経て、2016年6月に「最終報告書」が取りまとめられた。

(注4)旅館業とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」と定義されている。宿泊料を受けて人を宿泊させる行為が反復継続して行われ得る状態にある場合は、旅館業法の許可が必要となる。したがって、宿泊料を受けない場合や知人等を一時的に宿泊させる場合は一般的に宿泊業には該当しない。

(注5)2017年3月には、宿泊施設を規定する「旅館業法」の規制緩和を図る改正案も提出されていたが、2017年8月時点で継続審議となっている。改正案では、ホテル営業と旅館営業の営業種別を旅館・ホテル営業種別に統合することや無許可営業者に対する立入検査等の創設、罰金の上限額の引き上げが盛り込まれている。

(注6)2016年4月には、拡大する民泊の流れを受けて、簡易宿所の客室の延床面積に係る基準等の要件が緩和され、農家民宿以外の施設についても簡易宿所の許可の取得が容易になった。

(注7)検索条件下での調査であり、予約済等で表示されない物件もある。Airbnb Japanによると、岐阜県におけるアクティブリスティング(現在稼働している物件)は190件(2017年7月31日現在)。

(注8)物件数には、同一施設の個別の部屋がそれぞれ別物件として登録されている例が含まれる。

(注9)2016年12月末時点。内訳は、ホテル204、旅館932、簡易宿所432、下宿10。

(注10)仲介サイトは相互評価により、信用を担保している。利用者はレビューを求めら

れるため、レビュー数は概ね利用者数とみることができる。

(注11)ホストが物件に居住しているかはサイトのコメントの中で確認可能な場合もあるが、明示されていない場合もあるため、ホストの居住地と物件の所在地が同一市町村の場合は居住しているものと判断した。

(注12)平成29年(2017年)の調査「スマートフォン経済の現在と将来に関する調査研究」によれば、民泊サービスの利用意向は、米国(55%)、英国(43%)、日本(29%)となっている。同調査では、利用率も尋ねており、米国(36.6%)、英国(18.7%)、日本(3.3%)となっている。

(2017.9.22)

OKB総研 調査部 渡邊 剛