

小方尚子 - 民泊市場の成長



小方尚子

株式会社日本総合研究所
調査部 マクロ経済研究センター 主任研究員

HR watcher

旅館業者でない者が、空き部屋を有償で提供する民泊は、前々回に取り上げたカーシェア市場と並んでシェアリングエコノミーの代表格といえます。

欧米では、長いバカンスの間に家を貸すなど民泊は以前からそう珍しいことではなく、既に1996年の映画『カウチ・イン・ニューヨーク』では、ニューヨークに住むカウンセラーとジュリエット・ピノシュ演じるパリジェンヌが家を取り替える話が登場します。もっとも以前は、貸し手と借り手のマッチングは、新聞のホーム・エクスチェンジ欄などに頼って行われていたため、実現する件数には限りがありました。利用が急増したのは、2008年にオンラインのマッチングサイトが登場して以降です。日本でもこうした動きを後追いする形で2013年の海外大手マッチングサイトの上陸後、徐々に民泊が増えています。

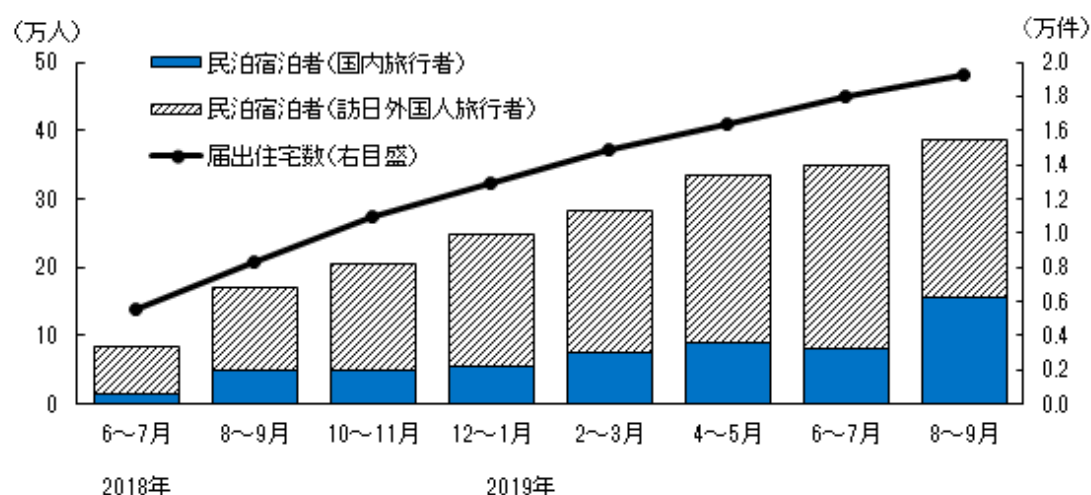
民泊のメリットには、宿泊施設不足の緩和にとどまらず、空き家の有効活用、交流人口の増加による消費拡大・地域活性化などが挙げられます。さらに、近年では、不動産運用の新たな選択肢としても注目され、企業を含め民泊参入が相次ぎました。こうしたメリットを広げるべく、わが国では、2013年に国家戦略特区における民泊が解禁されました。また、祭りや大規模コンサートなどに伴う一時的な宿泊施設不足の際に限って民泊を許可するイベント民泊や、従来からの農業体験等の「農泊」なども積極的に進められています。

しかし、一方で、認可・認定外のヤミ民泊が増え、安全・衛生管理・騒音などの面から問題がある例も出てきました。こうした中で、2017年に住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立したのです。

新法の対象となる民泊施設には、遊休資産住宅の活用を図る、という目的を背景に、旅館業法の下で義務付けられている設備設置や接遇体制などの要件が一部免除されています。一方で年間の営業日数は180日以下とする条件を設けることで、旅館等との棲み分けを目指しています。

この新法の下で義務付けられた民泊利用状況の届出を集計した統計の公表も始まりました【図表】。これによると、本年8～9月には、宿泊者数が38万人、届出住宅数も11月時点で1万9000件強と増加傾向が続いています。

【図表】民泊宿泊者数と届出住宅件数



資料出所：観光庁「住宅民泊事業の宿泊実績について」

利用者の内訳を見ると、過半を訪日外国人旅行者が占めています。民泊の利用に以前から慣れている上、畳、布団、こたつからコンビニスイーツに至るまで、日本の暮らしを体験することを観光の目的として評価する旅行者が多いためでしょう。日本人には「何も無い」と思われがちな過疎地の景観・暮らしが外国人旅行者に「日本のオリジナリティ」と評価され、その結果、今まで過疎で悩んでいた地域が人気となる事例も出てきています。

もっとも、本年8～9月には、従来全体の2～3割にとどまっていた国内利用者が初めて4割に達しました。ねぶた祭見物など、夏休みの旅行に民泊を利用した人が増えたようです。今後は日本人の利用も徐々に増えていくことが見込まれます。

一方で、人口密集地などでは、民泊客による騒音等を嫌う住民感情を反映し、地方自治体やマンション管理組合などが厳しい規制や民泊禁止を打ち出す例も少なくありません。

過疎地など交流人口の増加や観光振興を目指す地域と、人口密集地や既にオーバーツーリズム気味の地域とでは、民泊に対する住民の姿勢が異なるのは当然といえます。法律制定により、民泊の基本的なルールは整備され、当面、民泊市場は拡大が続くとみられますが、その活用度合いについては、地域による濃淡が強まることになりそうです。

Profile

小方尚子 おがた なおこ

株式会社日本総合研究所 調査部 マクロ経済研究センター 主任研究員

東京大学教養学部教養学科卒業。三井銀行（現三井住友銀行）入行と同時に三井銀総合研究所（現日本総合研究所）へ出向。2005年、法政大学大学院修士課程修了。アジア経済、米国経済の調査分析を担当した後、現在は、個人消費、雇用、賃金、物価など家計部門を中心とする国内マクロ経済分析に従事。