

# 東京都における観光客の増加とそれに伴う宿泊施設不足

## ～その解決に向けた民泊の活用～

時事経済研究部 1年 2班 五十嵐拓、澤木武志、外立拓巳、眞知恒平

### 1. 導入

日本を訪れる観光客の数は年々増加してきており、オリンピックを控えた東京都においても観光客数の大幅な増加が今後も見込まれているが、その一方で宿泊施設の不足が懸念されている。この解決策として、一般の民家に泊まる「民泊」を活用できるかどうかを研究した。

### 2. 問題意識

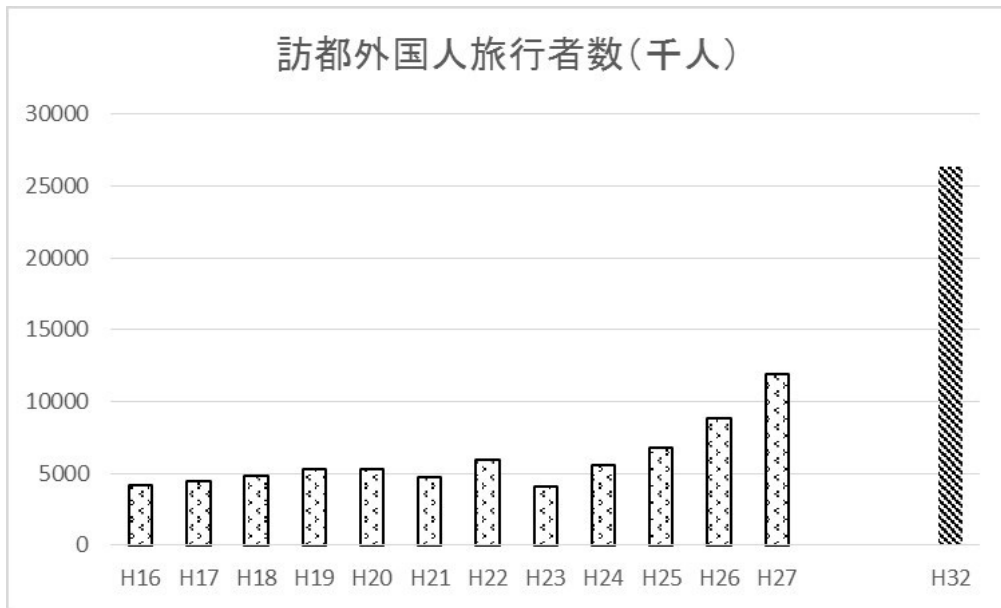
日本を訪れる外国人観光客数はここ数年で大幅に増加しており、10年前の2006年委は年間約730万人であった訪日客数も2016年現在では年間で2000万人を突破した。また、多くの訪日客が東京都を訪れており、訪都観光客数も大きく増加した。そうした中で宿泊施設不足が問題になっており、現在の東京都における客室稼働率は80%を超えている。今後も観光客数は増加すると見込まれており、宿泊施設不足の問題は深刻化していくと考えられる。

### 3. 現状分析

#### 3-1. 訪日、訪都外国人の拡大

ここ数年、大幅な円安、戦略的ビザ緩和、免税制度の拡充、出入国管理体制の充実、航空ネットワークの拡大などによって、訪日観光客は爆発的に増加している。訪日外国人旅行者数は3年で846万人(2012年)から1974万人(2015年)と2倍になり、外国人旅行消費額は1.8兆円(2012年)から3.5兆円(2015年)と3倍になった。政府は2020年時における訪日外国人観光客数の目標値を前倒しで達成したため、新たな目標として2020年に訪日外国人観光客を4000万人にすることを打ち出した。

この観光客の激増は東京でも同様であり、訪都外国人旅行者は2020年に2500万人を突破すると予想される。(下図)



データ) 東京都、観光庁、2020(H32)年値は筆者計算

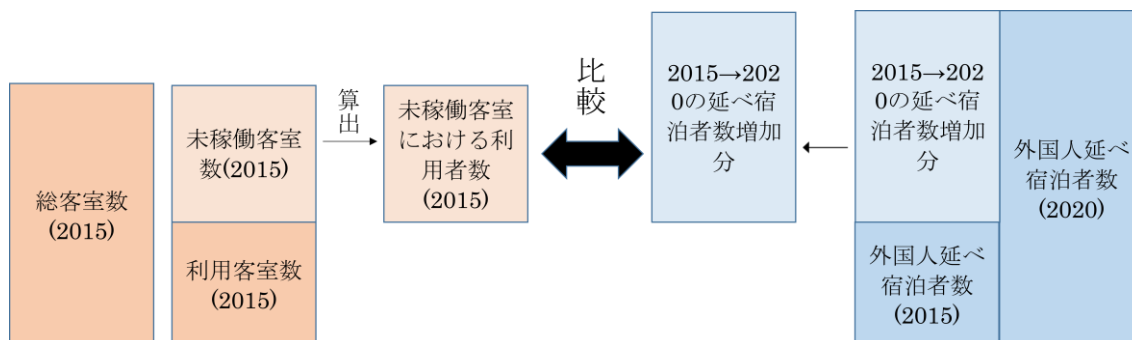
※推定値は、2020年訪日観光客数目標値（平成28年3月30日『明日の日本を支える観光ビジョン構想会議』（議長：内閣総理大臣）において提出された『明日の日本を支える観光ビジョン』における目標値「4000万人」を使用）に、訪日外国人の訪都割合（平成16年～平成27年の平均値）を掛けて計算

### 3-2. 東京都の客室数と稼働率、及び今後の不足数の試算

※2015年度から2020年度のホテル・旅館の増設予定

ホテル・旅館の客室数の供給予測は、過去5年（2008～2012年）平均の客室増加率（1,798室/年）が続くと設定すると、2020年には2015年から約9000室増加する。これに1客室あたり平均宿泊者数1.4人（数値の計算については後述）をかけると、1日当たり約1万2000人の収容が可能となる。

試算算出法（筆者作成）



数値は観光庁(2015)のものを使用する。試算算出の方法は、

1. 未稼働客室数に「2015年の1部屋当たりの平均利用者数」を掛けることで、2015年現在のホテル・旅館の収容可能人数を算出する。※旅館・リゾートホテル・ビジネスホテル・シティホテルなど、宿泊形態によって1部屋当たりの利用者数は違うので、加重平均値（客室1つあたり1.4人）をとった。
2. 2015年度から2020年度の外国人延べ宿泊者数の増加分を計算する
3. 1と2の数値を比較して、2020年度の外国人延べ宿泊者数の不足分を試算する

前提

- ・日本人延べ宿泊者数は2015年度の数値のまま変わらないとする
- ・季節や曜日による混雑状況の差異は考慮しない

データ1

2015年度東京都の総客室数（客室数×年間日数）・・・5100万室/年  
 2015年度東京都の利用客室数・・・4200万室/年  
 客室稼働率・・・82%  
 2015年度東京都の未稼働客室数・・・900万室/年  
 2015年度東京都宿泊施設1部屋当たり利用者数・・・1.4人/部屋  
 2015年度東京都の未稼働客室における利用者数・・・1260万人/年

データ2

2015年度訪都外国人数・・・890万人/年  
 2015年度東京都の外国人延べ宿泊者数・・・1800万人/年 (1)  
 2020年度訪都外国人数・・・2600万人/年  
 2020年度東京都の外国人延べ宿泊者数・・・5260万人/年 (2)  
 (2)－(1)・・・3460万人/年

よって、2020年度に向けた現時点での東京都の宿泊数の不足分は3460万人－1260万人＝2200万人/年である。これは1日当たり6万人の不足ということになる。前述したように、2020年度に向けてホテル・旅館は1日当たり1万2000人の収容数増加が見込まれている。つまりホテル・旅館の増設だけでは訪都外国人の増加に対応することができず、この不足分を民泊によって補おうと考えた。

### 今後のホテルの増設について（需要はあるのに増加しないのか）

ホテルの増設に関しては幾つか問題がある

#### ①建設コストの問題

オリンピックなどを控えており、建設業界では人手不足により人件費が高騰するなどしてここ数年で建設コストは3～4割ほど高騰している。

#### ②ホテル業界での人手不足

現時点でホテル業界では人手が不足している。また、転職が多いホテル業界では人材の確保は困難である。この問題はホテル数が増加するとさらに悪化する恐れがある。

#### ③ホテルの新規建設におけるリスク

ホテルビジネスは10～20年かけて利益を回収するため、オリンピック後の需要の落ち込みを警戒して新規建設には慎重になっている。

以上の理由でホテルの増設は供給不足を補うほど行われていない

### 3-3. 民泊の海外事例

民泊仲介サイト

Airbnb（アメリカ）

230万物件



The screenshot shows the Airbnb homepage with the following elements:

- Header: Airbnb logo, search bar with "どこらまで?", navigation links for "ホストになる", "ヘルプ", "アカウント作成", and "ログイン".
- Main Text: "暮らしてみよう ユニークなお家を予約して、地元っ子のように街を体験しよう。"
- Search Bar: "どこらまで?", "チェックイン → チェックアウト", "宿泊人数 1", and a red "探す" button.
- Section: "Airbnbのイチオシをチェック"
- Image Grid: A row of four images showing different types of accommodations: a cabin in a forest, a modern kitchen, a room with a window, and a room with a desk.

Airbnb ホームページ <https://www.airbnb.jp/>

自在客（ツアーイクウ、中国、日本に強い）



自在家ホームページ <http://www.zizaike.com/>

途家（トゥージャ、中国、中国で強い）

43 万物件



途家ホームページ <http://www.tujia.com/>

Airbnb を筆頭に、最近では中国の民泊仲介サイトが大幅なホスト数の増加を遂げている。日本でも訪日、訪都外国人に伴い民泊物件数は年々増加傾向にあると言える。

- ・課税

Airbnb による代行回収（フランス、アメリカ）  
フランス・ホストの 15%しか納税せず。

- ・ 国際的イベントにおける活用

ロンドン五輪、リオ五輪、ワールドカップなど

Airbnb はリオ五輪で宿泊施設の公式サプライヤーとして五輪をバックアップ



### 3-4. 日本の民泊について

- ・ 規制

規制緩和に動いてはいるが、民泊が解禁されている**地域は限定的**である。（東京では大田区）そのため、国の認可を得ずに民泊の営業を行っている人が多数存在している。

東京大田区の現在の認可されている民泊の数

25施設（2016年10月25日現在）

これをはるかに上回る民泊が無許可で営業されている。

- ・ 税金

大阪府では民泊に2017年から宿泊税の導入を決定した。

## 4.政策提言

以上より、これから見込まれるホテルの増加数では観光客の増加に対応できない。これへの有効な対策として民泊が挙げられるが、現在政府による厳しすぎる規制が民泊の発展を妨げている。政府は民泊の規制を緩和し、民間による客室の増加を促進すべきである。また、規制緩和に向けた課題を以下の考察で述べる。

## 5. 考察

### 5-1. 民泊のメリット

#### 5-1-1. 経済効果

##### 経済効果

Airbnbによると、昨年の日本における民泊に伴う経済効果は**5000億円超**

新経済連盟の試算では、宿泊関連投資で1兆円、全体で10兆円の経済効果がある。

民泊の利用では「宿食分離」の形態が多いため、観光客の周辺地域での消費が期待できる。

→推計される経済効果は約3.8兆円以上

ホスト間の投資や各種代行サービスなどの周辺産業が生まれる

→推計される経済効果は約1兆円以上

#### 5-1-2. 民泊に対する課税とその収入

現在の制度では Airbnb によるホスト収入は雑所得にあたり、副業として行っており、収益が20万円以下なら、所得税は非課税となる。また、1ヶ月以上の滞在については消費税は非課税だが1ヶ月以内の場合、消費税が課税される。

⇒現行の制度のままでは大幅な税収増は見込めない。消費による税収増だけでなく民泊による税収増には新たな制度が必要だが、課税が高すぎると、民泊の活性化を抑えてしまう可能性がある。

#### 5-1-3. 民泊の即効性

政府による民泊についての新法により、民泊に関する制限は大幅に緩和され、低価格の宿泊施設の新たな形態として、民泊は急速に拡大すると考えられる。

要件	旅館業法 (簡易宿所)	民泊条例	新法	
			家主居住型	家主不在型
行政庁の手続き	許可	許可	届出	登録
宿泊日数	制限なし	7日以上	制限なし	
営業可能日数	なし	なし	180日以内で設定	
床面積制限	3.3㎡/人以上	25㎡以上	なし	
可能エリア	全国	戦略特区内	全国	
住居専用地域営業	不可	不可	可能	

遺産相続コンシ

エルジュ <http://www.pro-search.jp/blog/160630/>

加えて、新たな建設も不要であるので、新たな投資コストも少なく済む。しかし、民泊の即効性をより高めるためには現在海外で民泊の最大仲介サイトである Airbnb といった仲介業者を活用することが必要である。このような仲介システムは既に存在するのでそれを活用することが望ましい。

## 5-2.民泊のデメリット

### 5-2-1. ゲストとホストの間のトラブル

過去には、ゲストとホストが連絡を取ることができずに、ゲストが家に入ることができない。また、ゲストが時間通りに指定の場所へ来ないなどのトラブルが発生した。

⇒この問題の解決のためには、ホスト、ゲスト、仲介業者の責任を明確にし、トラブルが起こった際の対応について、基準をつくる必要がある。民泊に関する新法では、家主居住型では家主が行政庁に届出をし、行政庁から管理を受ける。また、家主不在型では家主が管理者に管理を委託し、その管理者は、家主居住型の家主と同等の管理を受ける。

ゲストについては、身分を証明するものを提示し、家主または管理者と面会する機会を設ける必要がある。また、ホストがゲストの滞在を拒否できるようにすることで、トラブルを防ぐことができる。

仲介業者については、新法によって行政庁に登録し、新法の下で運営されていることを明記することになっており、行政庁から様々な管理を受ける。また、トラブルが発生した際、その事例について内容や罰則を明示することで、犯罪抑制の実効性を高める。このように違法な仲介を禁止することや取り締まりの強化で、トラブルは避けられる。



## 5-2-2. ゲストと周辺住民のトラブル

民泊において考えられる問題点の一つとしてゲストと周辺住民間のトラブルが挙げられる。  
主な例として・・・

- 1、 騒音問題
- 2、 ゴミ問題（ごみの分別や放置など）
- 3、 マンション等の共有スペースの占有
- 4、 セキュリティ問題（オートロックが意味をなさない） などがある

こうした問題の解決策としては・・・

- 1、 レーティングシステムの導入及び普及  
ホストとゲストがお互いに評価しあうことで悪質なホストやゲストの排除が可能になる。また、過去に1個も評価の無いゲストの場合は宿泊金額を上げるなどしてゲストを選別する。
- 2、 苦情を受け付けるコールセンターを設置する  
トラブルが発生した際の苦情を受け付けるコールセンターを国や自治体が設置することで近隣住民とホストとの間の連絡を円滑にしてトラブルへの対処をしやすくする

などの解決策によりある程度の改善が可能であると考えられる。

## 5-2-3. 犯罪対策

民泊に想定される犯罪は下記の二つが想定される。

- ・ 宿主が犯罪を犯す可能性 -a
- ・ 宿泊者が犯罪を犯す可能性 -b

以上に示したように a,b と振り分ける

。

### 例 1(a) 盗撮の事例

前述のように、2015年にアメリカ・カリフォルニア州で3週間の休暇を過ごすために、ドイツ人カップルが Airbnb でアパートの一室を予約した。宿泊しはじめてしばらくしてから高性能カメラを発見したことで事件が発見した。

### 例 2(a) 監禁などの事例

宿主が宿泊者を監禁する事例は海外で何件も挙がっている。安全性に配慮するために、

宿主を評価する尺度も必要である。

#### 例 3(b) パリ同時多発テロの事例

2015年11月に発生したパリ同時多発テロでは、犯行グループが知人を介して借りたと思われるアパートが潜伏先だったと言われている。これは潜伏先として身元申告が求められるホテルを避けたとの見方もある。日本でもテロリストの潜伏先や、振り込め詐欺の拠点として利用される恐れがあると警戒されているので対策が必要である。

#### 例 4(b) 違法取引や売春の温床になる事例

例 3 に挙げたものと同じように、犯罪の温床になるケースは考慮せざるを得ない。違法取引や売春などの悪質な犯罪の現場になる可能性は高い。

#### 犯罪の原因

- ・設備等の規制が不明瞭 -A
- ・宿泊者の人柄などの把握が困難 -B

#### 対策

##### A に対する対策

- ・必需品を規制緩和すると同時に、設置禁止物品を指定する。宿主がトラブルになりやすい物品を設置しないように促す狙い。
- ・宿主を評価する尺度を用意する。政府から宿主に資格を与えるなどして、アプリで管理する。この資格の難易度は高く設定せず、基本的なルールを認知させることが狙い。

##### B に対する対策

- ・プライバシーを考慮し、部屋の外に監視カメラを設置するなどセキュリティを配慮する必要がある。
- ・利用者にパスポートなどの個人情報を提示させる。政府が管理することで犯罪を減らすことが狙い。

## 6. 結論

以上、民泊のもたらす経済効果やその即効性の観点から、観光客の増加に対応するためには民泊の活用が有効である。よって、

- ・政府による民泊の規制緩和
- ・宿主や宿泊客を評価するためのレーティングシステムを導入する。
- ・宿泊客には個人情報の提出を義務付ける。

- ・苦情に対応する機関の設置
- ・政府による適度な課税

以上五点を軸に民泊の発展を促進するべきだと提案する。

## 参考文献

観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」

[http://www.mlit.go.jp/kankocho/topics01\\_000205.html](http://www.mlit.go.jp/kankocho/topics01_000205.html)

東京都「平成 27 年訪都旅行者数等の実態調査結果」

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUZA/2016/05/DATA/60q5q303.pdf>

遺産相続コンシェルジュ「今だからこそ考えるべき「民泊」とは!？」(最終閲覧日 2016 年 10 月 30 日)

<http://www.pro-search.jp/blog/160630/>

牧野知弘 (2016)『民泊ビジネス』祥伝社新書

Airbnb ホームページ (最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<https://www.airbnb.jp/>

自在家ホームページ (最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<http://www.zizaike.com/>

途家ホームページ (最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<http://www.tujia.com/>

東京都大田区「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区民泊)認定施設一覧」(最終閲覧日 11 月 14 日)

[http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkasenryakutokku/ota\\_tokkuminpaku.files/1102nintei.pdf](http://www.city.ota.tokyo.jp/kuseijoho/kokkasenryakutokku/ota_tokkuminpaku.files/1102nintei.pdf)

産経新聞「大田区の「民泊」認定、25 物件 79 室 283 人分に」(最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<http://www.sankei.com/region/news/161101/rgn1611010042-n1.html>

ITpro「Airbnb、「経済効果 5200 億円」と独自試算、ホストの年収は 122 万円」(最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<http://itpro.nikkeibp.co.jp/atcl/news/16/061501746/>

HARBOR BUSINESS Online (最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<http://hbol.jp/95025/5>

新経済連盟ホームページ (最終閲覧日 2016 年 11 月 10 日)

<http://jane.or.jp/>

環境庁「民泊サービス」のあり方に関する検討会

[http://www.mlit.go.jp/kankocho/page06\\_000093.html](http://www.mlit.go.jp/kankocho/page06_000093.html) (最終閲覧日 2016 年 10 月 30 日)

T r a v e l V i s i o n トップインタビュー：Airbnb Japan 代表取締役の田邊泰之  
氏（最終閲覧日2016年10月30日）

<http://www.travelvision.jp/interview/detail.php?id=70458>