

日本における民泊利用の実態

ーアジア8地域の訪日外国人を対象とした調査をもとにー

< 要旨 >

1. 訪日外国人の増加を背景として大都市を中心に宿泊施設が不足する中、宿泊施設の新たな供給源として「民泊」が注目を集めている。本レポートでは、「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」での調査結果をもとに、アジア8地域の訪日外国人による民泊利用の実態を見ていきたい。
2. 訪日経験者の12.1%が日本で民泊を経験しており、訪日希望者の26.8%が日本での民泊の利用を希望していた。地域別では「マレーシア(民泊希望率:33.6%)」、「インドネシア(同:32.4%)」、「シンガポール(同:29.4%)」で民泊希望率が高く、年齢別に見ると20代の32.7%が日本での民泊の利用を希望していた。
3. 日本での民泊経験者の滞在日数は平均9.7日、宿泊箇所数は平均3.8箇所であった。つまり、1宿泊箇所あたり平均2.5日滞在していることになる。現在、国家戦略特区を活用した民泊においては、宿泊施設の利用期間が最低7日以上であることが条件とされているが、それを満たせる訪日外国人は限定的である可能性がある。
4. 日本での民泊経験者の83.5%が「観光」を訪日動機としており、63.5%が「配偶者・恋人」を連れていた。民泊経験者が日本の宿泊施設に求めるものとしては、「Wi-Fiなどの整備(選択率:39.7%)」、「低価格(同:34.0%)」、「日本文化の体験(同:24.8%)」、「英語対応(同:24.1%)」が上位に挙げられている。
5. 2020年における日本全体の訪日外国人数が2,000万人(政府目標)だった場合、日本全体では約55,500室の民泊客室が必要であると推計され、関西2府4県では、大阪府:約5,600室、京都府:約3,300室、兵庫県:約900室、和歌山県:約500室、滋賀県:約300室、奈良県:約200室となる。
6. 上記のとおり民泊の潜在的ニーズは相応に高いが、他の宿泊事業者との公平性など様々な問題も同時に抱えている。政府によって早期に適切なルールづくりが行われ、民泊が観光立国実現を後押しすることを期待したい。

【DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版) 調査要領】

調査方法:インターネットによる調査

実施時期:2015年7月9日~2015年7月21日

調査地域:中国(北京及び上海在住者のみ。各50%)、台湾、香港、韓国、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア

調査対象者:20歳~59歳の男女、かつ、海外旅行経験者

(中国-香港-マカオ間、マレーシア-シンガポール間、タイ-マレーシア間の旅行は海外旅行経験から除く)

有効回答数:上記各地域に居住する住民計4,111人

(訪日経験なし1,958人、訪日経験者(1回)963人、訪日経験者(2回以上)1,190人)

協力実査会社:株式会社エー・アイ・ピー

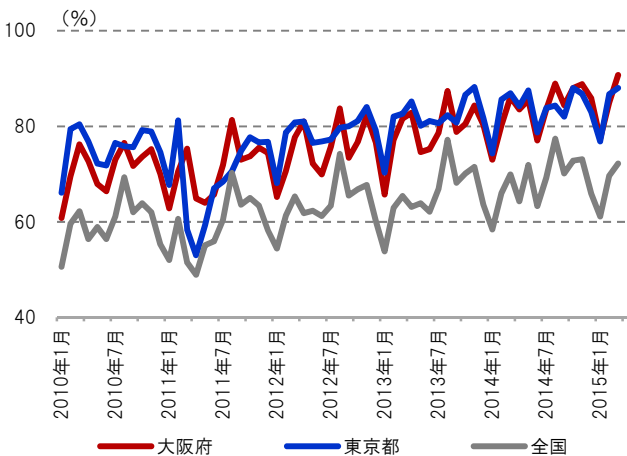
(お問い合わせ先) 株式会社日本政策投資銀行 関西支店 企画調査課 若林 駿

TEL : 06-4706-6455、E-mail : ksinfo@dbj.jp

1. 日本における民泊の現状

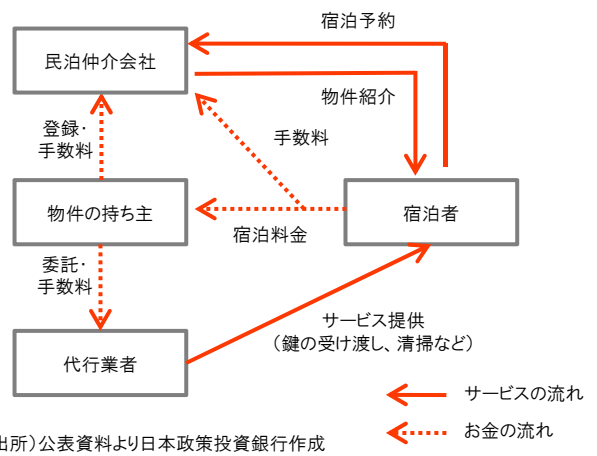
- ・訪日外国人の増加を背景として、高い宿泊施設稼働率が続く東京、大阪など大都市を中心に、宿泊施設不足が問題となっている(図表1-1)。そのような中、宿泊施設の新たな供給源として「民泊」が注目を集めている。民泊とは、主にインターネット上などの仲介業者を通して自宅やマンションなどの空き部屋を宿泊施設として有料で提供することを指す。物件の持ち主は空き部屋の有効活用ができ、かつ、宿泊者は通常のホテルや旅館以外にも宿泊施設の選択肢が広がるというメリットがある(図表1-2)。
- ・旅館業法上、有料での宿泊施設の提供は旅館業に該当し、都道府県知事から営業許可を取得する必要がある。民泊であっても、①宿泊料を徴収、②不特定多数に提供、③宿泊募集を継続的に実施などの条件を満たしている場合、営業許可取得が求められるが、一般の住宅が全ての規制をクリアするのは現実的ではなく、現在日本で行われている民泊の中には旅館業法に抵触しているものも存在する。
- ・例外的に許可取得が不要となるのが、国家戦略特区(以下、「特区」)において規制緩和が行われた場合である。その場合、民泊は旅館業法の規定の適用除外となり、滞在日数が7日以上必要であるものの、フロントの設置が不要、客室数も条件無しになるなど一部条件が緩和される(図表1-3)。
- ・観光産業を経済成長のエンジンと位置づける政府は、宿泊施設不足を解消する可能性を秘めた民泊のルールづくりに着手している。民泊についてはいくつかの課題が懸念されており、政府はその解決と適切な利用の拡大を目指す方針である(図表1-4)。
- ・民泊への期待が高まっている中、本レポートでは、2015年7月に日本政策投資銀行が公益財団法人日本交通公社と共同実施した「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」での調査結果(調査要領は表紙に記載)をもとに、アジア8地域の訪日外国人による民泊利用の実態を見ていきたい。

(図表1-1) 宿泊施設客室稼働率の状況



(出所)国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より日本政策投資銀行作成

(図表1-2) 民泊の仕組み



(出所)公表資料より日本政策投資銀行作成

(図表1-3) 宿泊施設のタイプ一覧

施設タイプ	旅館業法	フロント	滞在日数	客室数	広さ
ホテル	対象	必要	1ヵ月未満	10室以上	1室9㎡以上
旅館				5室以上	1室7㎡以上
簡易宿所		設置が奨励	1ヵ月以上	条件無し	延べ床面積33㎡以上
下宿		不要		無し	無し
特区での民泊	対象外	不要	7日以上	条件無し	1室25㎡以上

(出所)旅館業法ほか公表資料より日本政策投資銀行作成
(備考)一部の物件、自治体などでは例外あり

(図表1-4) 民泊について懸念されている課題

民泊について懸念されている課題
・他の宿泊事業者との公平性
・災害など発生時の利用者の安全確保
・騒音、ごみの不法投棄など近隣住民とのトラブル
・また貸しすることを禁じられた物件での無断貸出
・民泊で得た収益に関する税務申告逃れ
・部屋がテロや犯罪に利用される可能性

(出所)公表資料より日本政策投資銀行作成
(備考)全てを網羅しているわけではない

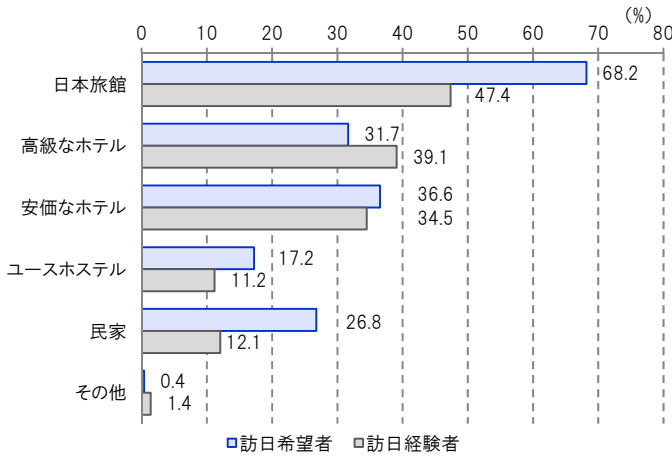
2. アジア8地域の訪日外国人を対象とした調査結果

- ・まず、民泊※¹経験者および民泊希望者※²の属性について述べていく。
- ・訪日経験者については、12.1%の人々が日本で民泊を経験していた。訪日希望者となると、民泊の利用を希望する人は26.8%に上り、一定のニーズがあることが分かる(図表2-1)。
- ・地域別に集計した場合、日本での民泊希望率が高かったのは、「マレーシア(民泊希望率:33.6%)」、「インドネシア(同:32.4%)」、「シンガポール(同:29.4%)」である。特に、「インドネシア」は民泊経験率も高く、訪日経験者の21.0%が日本で民泊を経験していた。一方、「台湾」は、民泊希望率、民泊経験率ともにアジア8地域の中で最も低く、それぞれ19.0%、7.4%にとどまった(図表2-2)。
- ・次に、民泊経験者の男女比を見てみたい。「8地域全体」では男女比は半々であった。地域別に見ても極端に男女比が偏った国はなかったものの、「シンガポール(男性比率:66.7%)」、「マレーシア(同:57.1%)」では男性比率が高いのに対し、「中国(女性比率:60.0%)」、「台湾(同:59.3%)」では女性比率が高い結果となった(図表2-3)。
- ・年齢で区切ってみると、民泊希望率、民泊経験率ともに「20代」が最も高く、「20代」の32.7%が民泊を希望している。一方で、「30代」、「40代」、「50代」の民泊希望率はほぼ差がなく、それぞれ約25%という結果になった(図表2-4)。
- ・民泊経験者は、1宿泊箇所あたり何日滞在しているのだろうか。本調査では、民泊経験者の日本滞在日数は平均9.7日、宿泊箇所数は平均3.8箇所という結果になった。つまり、単純計算で1宿泊箇所あたり平均2.5日滞在していることになる。現在、特区を活用した民泊においては、宿泊施設の利用期間が最低7日以上であることが条件とされているが、それを満たせる訪日外国人は限定的である可能性がある(図表2-5)。

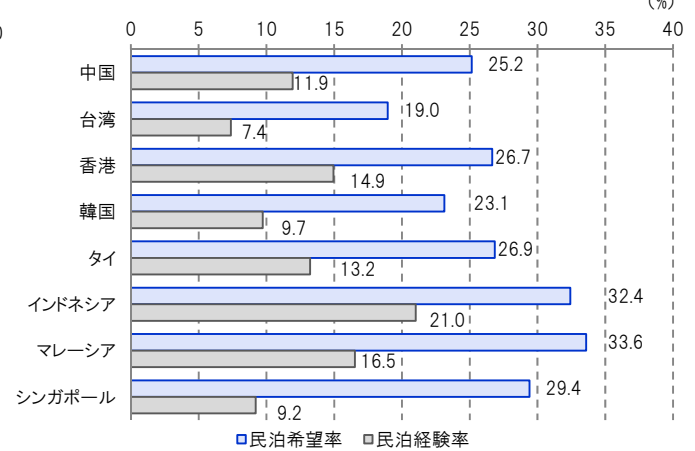
※¹アンケート上の選択肢では「現地の人から借りる家・アパート」と記載している

※²訪日を希望している訪日未経験者および再度の訪日を希望している訪日経験者

(図表2-1) 訪日希望者が滞在したい/訪日経験者が滞在した施設 (図表2-2) 日本での民泊希望率/民泊経験率(地域別)

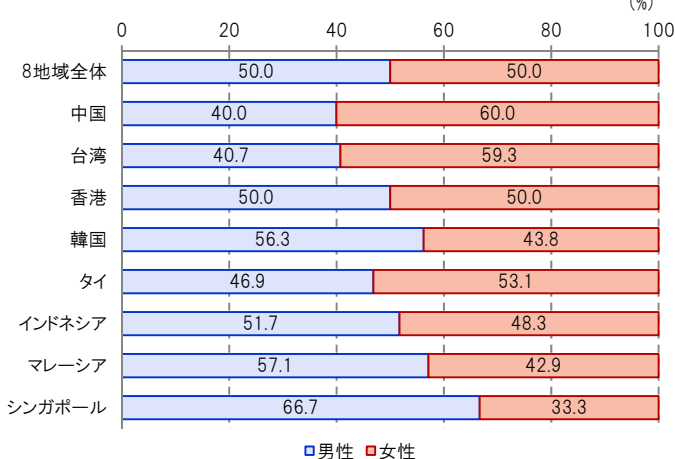


(備考) 複数回答。数値は「各項目を選択した人数」÷「有効回答者数」。訪日希望者は「日本で滞在したい宿泊施設」について、訪日経験者は「日本で滞在した宿泊施設」について回答



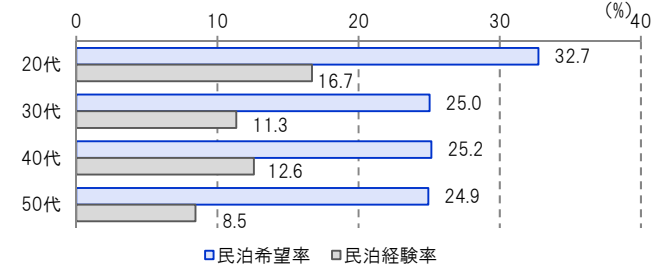
(備考) 民泊希望率は「訪日時に民泊を利用したい人の数」÷「訪日希望者数」、民泊経験率は「訪日時に民泊を経験した人の数」÷「訪日経験者数」にて算出

(図表2-3) 日本での民泊経験者の男女比(地域別)



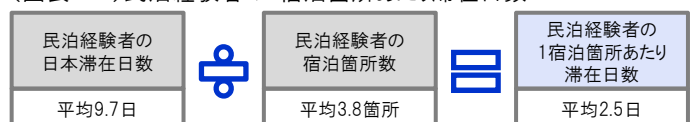
(備考) 数値は、「訪日時に民泊を経験した人々」の国別男女比を指す(出所) グラフは全て「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」より日本政策投資銀行作成

(図表2-4) 日本での民泊希望率/民泊経験率(年齢別)



(備考) 民泊希望率は「訪日時に民泊を利用したい人の数」÷「訪日希望者数」、民泊経験率は「訪日時に民泊を経験した人の数」÷「訪日経験者数」にて算出

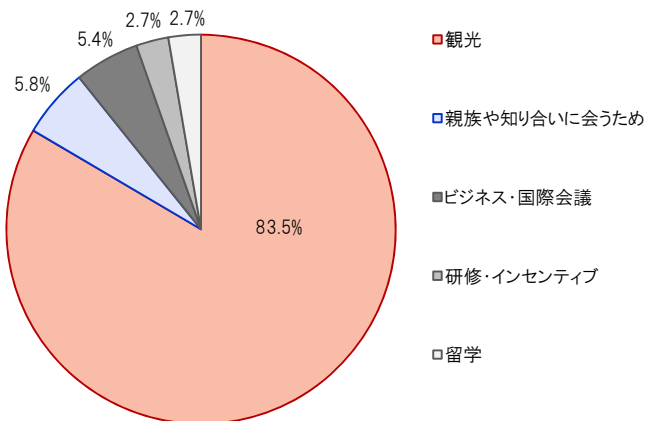
(図表2-5) 民泊経験者の1宿泊箇所あたり滞在日数



2. アジア8地域の訪日外国人を対象とした調査結果②

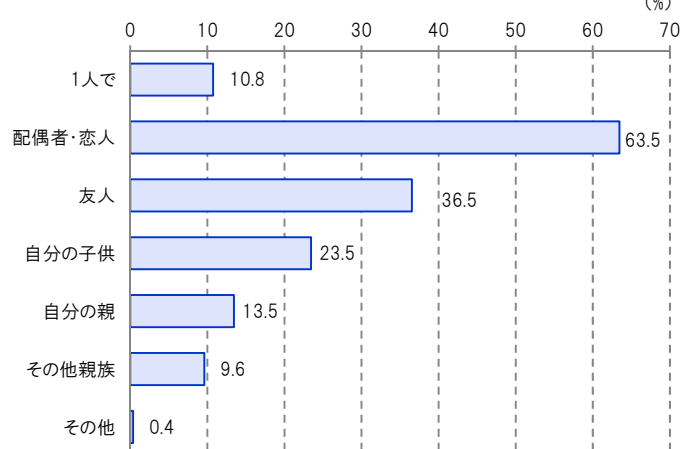
- ・続いて、日本での民泊経験者が宿泊施設に求めるものについて述べていく。
- ・訪日動機を聞いたところ、83.5%が「観光」を選んだ。次に「親族や知り合いに会うため(構成比:5.8%)」、「ビジネス・国際会議(同:5.4%)」が続くものの構成比は小さく、観光目的の訪日外国人に対応した部屋が求められている(図表2-6)。
- ・民泊経験者の多くが「配偶者・恋人(選択率:63.5%)」と共に訪日しており、2人以上で宿泊できる部屋にニーズがあるといえよう。続いて多い項目が「友人(同:36.5%)」、「自分の子供(同:23.5%)」、「自分の親(同:13.5%)」であることから、複数人使用を前提とした部屋が求められていることがわかる(図表2-7)。
- ・民泊経験者は、宿泊施設に対してどのような条件を求めているのだろうか。選択率が高かった項目から順に並べると、「Wi-Fiなどの整備(選択率:39.7%)」、「低価格(同:34.0%)」、「日本文化の体験(同:24.8%)」、「英語対応(同:24.1%)」が上位となった。下位となった項目が「部屋からの眺望(同:10.6%)」、「母国語対応(同:9.9%)」、「宗教や信条への配慮(同:4.3%)」、「スパやエステの充実(同:4.3%)」であることを考えると、民泊経験者は、きめ細やかなサービスや充実した付随サービスよりも、まずは通信環境や英語対応といった基本的なインフラを重視しているといえる。また、「低価格」が全項目中第2位の34.0%であったのに対し、「高価格、高水準のサービス」は16.3%にとどまっており、比較的安価な宿泊施設を求める層が民泊を利用していることがわかった(図表2-8)。
- ・民泊は、単に宿泊施設不足を解消するだけでなく、「日本文化の体験」を通して宿泊産業を高付加価値化させる潜在力を秘めている。上記設問にて「日本文化の体験」が第3位であったとおり、宿泊を通して日本文化を体験したい訪日外国人は多い。現に、東京など主要7地域への訪問希望者を対象に調査をしたところ、京都(49.1%)を筆頭に、どの都市でも30%以上の人々が日本の伝統的な住宅に泊まりたいと回答している(図表2-9)。市街地のマンションなどだけではなく、古民家や農家といった伝統的な住宅での民泊も推進することで、より一層の訪日外国人増加が期待できるであろう。

(図表2-6) 民泊経験者の訪日動機



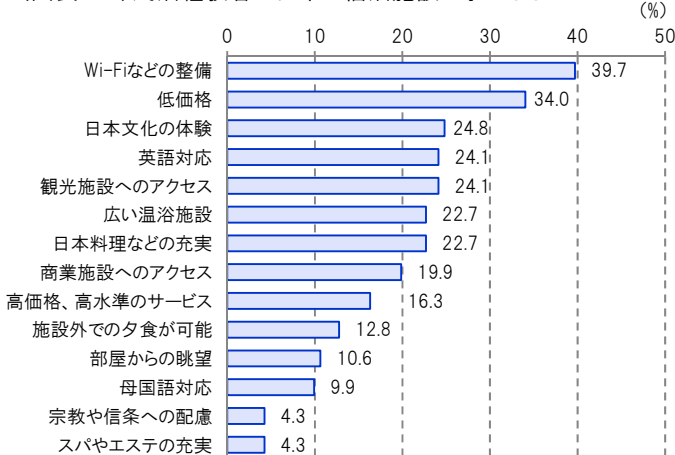
(備考) 訪日動機は1つのみ回答

(図表2-7) 民泊経験者が共に訪日した人物



(備考) 複数回答

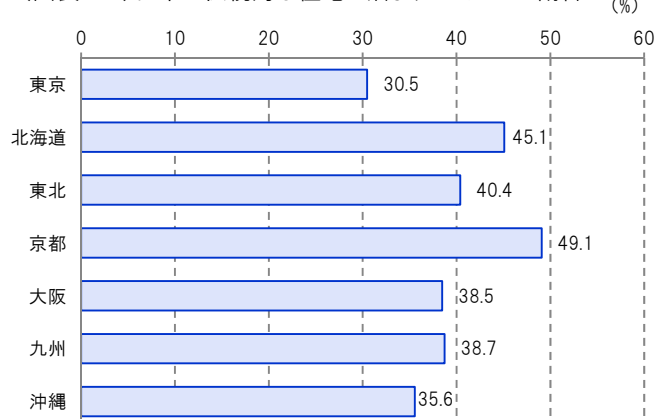
(図表2-8) 民泊経験者が日本の宿泊施設に求めるもの



(備考) 複数回答

(出所) グラフは全て「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」より日本政策投資銀行作成

(図表2-9) 日本の伝統的な住宅に泊まりたい人々の割合

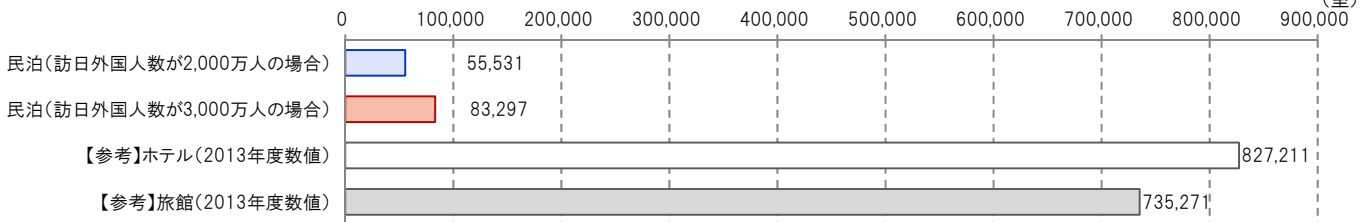


(備考) 数値は、「各地域への訪問希望者のうち、日本の伝統的な住宅へ宿泊したい人々の数」÷「各地域への訪問希望者数」にて算出

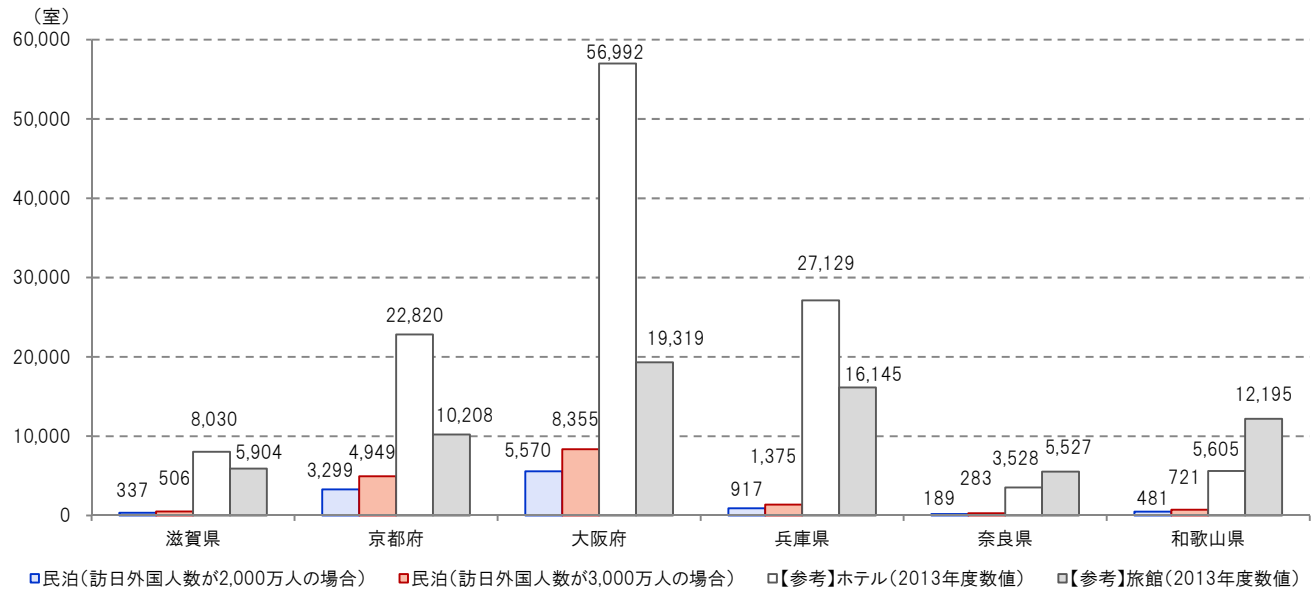
3. 「2020年時点で必要となる民泊客室数」に関する推計

- ・最後に、「2020年時点で必要となる民泊客室数」に関する推計結果を紹介する。
- ・政府は、東京オリンピック・パラリンピックの開かれる2020年に向け、訪日外国人数を2,000万人まで増やすことを目指している。さらに、日本政府観光局が公表した2015年の訪日外国人数は1,974万人(推計値)と3年連続で過去最高を更新しており、2020年を待たずして2,000万人を突破する可能性も示唆されている。そこで、今回は2020年における日本全体の訪日外国人数が、①政府目標の2,000万人だった場合、②政府目標を上回る3,000万人であった場合の2パターンに分けて推計を行うこととする。なお、本推計においては、日本人による民泊利用は考慮していない。
- ・まず、日本全体では、①の場合は55,531室、②の場合は83,297室の民泊客室が必要であるという結果になった(図表3-1)。
- ・次に関西2府4県に目を向けると、最も多いのが大阪府であり、①の場合は5,570室、②の場合は8,355室と推計される。続いて多いのが京都府であり、①の場合で3,299室、②の場合で4,949室となる。その他は、兵庫県(①:917室、②:1,375室)、和歌山県(①:481室、②:721室)、滋賀県(①:337室、②:506室)、奈良県(①:189室、②:283室)となる(図表3-2)。
- ・既存のホテルや旅館を上回るほどの客室数が求められているわけではないものの、民泊の潜在的ニーズは相応に高く、今後ますますの利用拡大が予想される。しかし、冒頭述べたとおり、民泊は様々なトラブルを抱えていることも事実である。他の宿泊事業者との公平性、都市計画、治安、防災など多方面で問題点が指摘されており(図表1-4)、一刻も早いルールづくりが求められている。
- ・宿泊者、民泊事業者、地域住民、他の宿泊事業者など多様な関係者がいる民泊であるが、政府によって早期に適切な利害関係調整・事業環境の整備が行われ、民泊が観光立国実現および地域活性化の後押しとなることを期待したい。

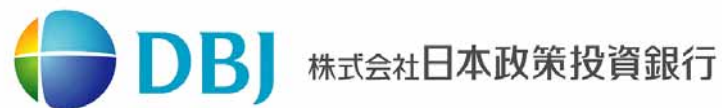
(図表3-1)2020年時点で必要となる民泊客室数(日本全体)



(図表3-2)2020年時点で必要となる民泊客室数(関西2府4県)



(出所・備考)「2020年時点で必要となる民泊客室数」は、「(A)日本全体の訪日外国人数」×「(B)各県の外国人延べ宿泊者数÷日本全体の外国人延べ宿泊者数」×「(C)民泊利用者率」×「(D)1人あたり宿泊数」÷365÷「(E)1室あたり利用人数」÷「(F)客室稼働率」にて算出。なお、ホテル、旅館の値は厚生労働省「平成25年度衛生行政報告例」を使用。(A)については、2,000万人の場合と3,000万人の場合の2パターンを想定。(B)については、「DBJ・JTBF 観光庁「平成26年宿泊旅行統計調査」における外国人延べ宿泊者数を使用。(C)については、「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」における「訪日希望者における民泊希望率(26.8%)」を使用。(D)については、「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」における「民泊経験者の日本滞在日数(9.7日)」×「民家と回答した数(260)÷有効回答数(580)」※民泊経験者を対象に「日本で滞在した宿泊施設」について質問。複数回答にて算出。(E)については、「DBJ・JTBF アジア8地域・訪日外国人旅行者の意向調査(平成27年版)」において民泊経験者の63.5%が「配偶者・恋人」と訪日していることから、2人と仮定。(F)については、国土交通省 観光庁「平成26年宿泊旅行統計調査」における各県の客室稼働率(全宿泊施設タイプ平均)を使用。



当レポートの分析内容・意見に関わる箇所は、筆者個人に帰するものであり、株式会社日本政策投資銀行の公式見解ではございません。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い、転載・複製する際は、必ず、出所:日本政策投資銀行と明記して下さい。

(お問い合わせ先)

株式会社日本政策投資銀行 関西支店 企画調査課

〒541-0042

大阪市中央区今橋4-1-1 淀屋橋三井ビルディング13F

Tel:06-4706-6455

E-mail:ksinfo@dbj.jp

HP: <http://www.dbj.jp/co/info/branchnews/kansai/index.html>