

二つの視点から見る民泊

～なぜ民泊人気が沸騰しているのか～

明治大学 経営学部 経営学科 4年9組8番 太田慎吾

目次

序章 はじめに

- (1)問題の所在
- (2)対象・方法

第1章 民泊について

- (1)定義
- (2)背景
- (3)種類
 - ①旅館業民泊(簡易宿所)
 - ②特区民泊
 - ③新法民泊
 - i .農家民泊
 - ii .イベント民泊
 - iii .復興民泊
- (4)課題
 - ①ヤミ民泊
 - ②近隣住民への配慮
 - ③宿泊者の本人確認
 - ④海外での民泊に対する規制

第2章 民泊とインバウンドの関係

- (1)訪日外国人観光客の推移
- (2)宿泊施設不足と民泊

第3章 二つの視点から見る民泊

- (1)観光者視点
 - ①都市型民泊
 - ②体験型民泊
- (2)経営者視点

第4章 民泊ビジネスサービス

- (1)仲介サービス
 - ①Airbnb
 - ②FLIPKEY
 - ③HomeAway
 - ④Roomorama
- (2)実務サポートサービス

(3)その他のサービス

①うるる

②ALSOK

第5章 考察

1. はじめに

(1)問題の所在

民泊の利用状況について、Airbnb,inc.(以下 airbnb)によると、日本のホスト数は急速に伸びており、国内でのホスト数が1万3000件を超えたという。2014年と比べると3倍以上増えている。

最近では、日本人が地方の民家などに宿泊するケースも増えており、民泊のニーズが高まっているのである¹。

また、今日“民泊”というものがビジネスの1つとして認識され始めている。これは、現在の時代背景が影響し、“民泊”という単語の意味が変化していることが理由として挙げられる。民泊ビジネスは2016年現在、今だにグレーゾーンである。日本の法律では、ビジネスとして部屋や設備を備えている場合に、旅館業法によって合法的な経営として見なされる。民泊の場合はその判断が難しいのである。しかし、始めやすいビジネスということもあり、ホスト(経営する)側からの人気は高い。また、ホテルと違って地元の文化を味わうことができたり、宿泊料が安価なため金銭的に助かるなどの様々な理由から、ゲスト(利用する)側からも人気である。今回、筆者は民泊の現状や課題、リスク管理について述べる。そして、需要増加の背景について調査し、なぜ民泊が人気になり注目されているのかを明らかにしていく。

(2)対象・方法

日本で民泊を経営する側と利用する側、つまりホストとゲストのどちらも調査の対象とし、二つの視点から民泊がなぜ人気になっているのかを調べていく。また、民泊の内容についても都会で行われている都市型のものと、田舎で行われている体験型のもの両方を調査対象とする。

¹増える外国人旅行者、高まる「民泊」ニーズ 日本でも「Airbnb」が急成長 <http://www.j-cast.com/2015/08/22242981.html>

調査方法は、書籍の文献も参考にしているが、新しい問題のため随時更新されていくネット文献や新聞記事を中心に情報を得ていく。そして、経営者側の意見を聞くためにホストの方にメールで2016年10月16日から11月15日まで計4回のインタビューを行った(インタビュー記録は巻末資料を参照すること)。長野県で古民家を民泊物件としてairbnbに登録し経営されているホストの方である。本論で引用しているインタビューはすべてこのインタビューが出典である。また、観光客側の感想を直接的に取り入れるため筆者も実際に民泊に参加した。

2. 民泊について

(1) 定義

民泊の定義は確立したものはない。なぜなら、時代が移り変わるとに意味合いが変化しているからである。広辞苑第六版(岩波書店2008,2009)では「民宿①に同じ」と記されており、民宿①には「民家に宿泊すること」とある。以前までは、一般の民家に泊まることを意味し、無報酬で行われる場合がほとんどであった。

しかし、現在では民宿と民泊の意味合いに違いが生じている。よこぜき行政書士事務所が運営する民泊の教科書というサイトでは、「民宿は、反復継続して有償で部屋を提供することを指す。民泊は、正規の宿泊施設が不足している場合に、一時的に一般家庭で旅行者を受け入れることを指し、有償でも構わない。民泊という新しいビジネスモデルが出現した現在では、個人宅や投資用に所有している部屋をネットを通じて貸し出すビジネスを民泊と呼ぶ。」²と記されている。また、厚生労働省の第49回規制改革会議ヒアリング提出資料の中では、「民泊サービスとは、一般には、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宿泊サービスを提供するもの。」³と記されている。

本論では“2016年現在の民泊”について論じていくため、「民泊とは、宿泊用に提供された個人宅の一部や空き別荘、マンションの空室などに有償で宿泊すること」という定義を採用した。この“宿泊用に”という部分がポイントである。つまり、利用者が宿泊するためにその空間を貸し出す人が存在し、それによって需要と供給が生まれるビジネスの1つだということである。また、airbnbの影響で仲介者がいる場合のみを民泊と考えてしまうことが多いが、仲介をしなくても民泊は成立する。

(2) 背景

日本でairbnbが知名度を得たのは2015年に入ったからである。表1を見て分かるよう

² 民泊の教科書 <https://minpaku.yokozeki.net/about-minpaku/>

³ 第49回規制改革会議ヒアリング提出資料 <http://www8.cao.go.jp/kiseikaikaku/kaigi/meeting/2013/committee4/151005/item1-3.pdf>

に、民泊が注目され始めたのは同年の後半からと考えられる。

表 1 airbnb の登録物件数推移

年月日	登録物件数
2015年4月	8,000件 (2015.4.7 日本経済新聞より)
2015年12月	21,000件 (2015.12.14 第2回民泊サービスのあり方に関する検討会資料より)
2016年6月	35,000件

出典：TEAM NanatsuBa 「2016年までの民泊の旅業法と規制緩和まとめ」
<http://nanatsuba.biz/post-2218/> (2016/12/19 アクセス)

その頃から民泊が話題になるほど急速な人気を得ているのは何故なのだろうか。その理由として、訪日外国人の増加が挙げられる。2015年の訪日外国人観光客の数は、前年を約600万人上回った。つまり、インバウンドの増加である。「インバウンド」とは、本来「内向きの」という意味の形容詞だが、本論では「海外から日本へ訪れてくる観光客」という意味で使用する。このインバウンドの増加に伴い、都心を中心にホテル不足が起きているのである。この宿泊施設不足問題が背景にあるのだ。

また、国内観光客からの需要も高まっている。民家に泊まることでより地元らしさを味わえると感じる人が多いのだ。さらに、何ととっても宿泊価格がホテルに比べて安い。ホテル不足ということもあり、今日ホテル予約サイトを見ると、以前は一泊1万円台で利用できたホテルが2万円台を超えているケースも珍しくはない。

つまり、今や民泊は国内外の観光客が必要としていると言っても過言ではないのだ。

もう一つの背景として、日本では空き家・空室が急増しているという問題がある。米山(2015)によると、2013年の日本の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%と過去最高を記録した。2016年現在はそれ以上の空き家があるという。この空き家を何かに再利用できないかということで、民泊がこの問題の救世主となっているのだ。

(3)種類

民泊と言っても様々な種類がある。今回は、カテゴリに分けて述べていきたい。

まず民泊は大きく2つに分けられる。家主居住型と家主不在型である。前者はホームステイと呼ばれることもある。宿泊地提供者個人の生活の本拠となっている場を貸し出すといった形である。個人の生活の本拠である住宅であることや、提供日に住宅提供者も泊まっていること、年間提供日数が一定の要件を満たすことなど、以上の要件が定められている。対して後者は住宅提供者が決まっておらず、民泊施設管理者として提供する側が存在する。本論では、家主不在型の方に注目していく。ここからの説明は、よこぜき行政書士事務所運営の民泊の教科書⁴をもとに述べていく。

家主不在型民泊はさらに3つに分けられる。

①旅館業民泊(簡易宿所)

これは民宿と呼ばれることもあり、営業日数も宿泊日数にも制限がない。つまり、本格的なビジネスとしては一番有効な民泊である。しかし、住居専用地域では行えないことや、消防法や建築基準法、旅館業法など様々な厳しい条件があるため、許可を取ることが困難とされている。

②特区民泊

国から指定された国家戦略特区という地域の中の、民泊条例を制定した自治体の中で営業できる民泊である。特区民泊は、国家戦略特区の中でも民泊条例を制定していない地域では営業できない。現在では、東京都大田区と大阪府でのみ施行されている。また、特区民泊の最大の特徴は「宿泊日数が6泊7日以上」としている点である。

(2016年9月9日から2泊3日以上に改定された)⁵

国内旅行者はもちろん、訪日外国人も1泊2日ほどの宿泊が多いため、この条件は厳しいものである。

③新法民泊

住宅を宿泊施設として貸し出すことができるため、住居専用地域での営業も可能である。また、許可制ではなく届出制であり、インターネットでも簡単に届出ができるため、手軽に民泊を始められるという点が最大の特徴である。そして、もう1つの特徴として「年間180日未満」で設定される営業日数の上限が挙げられる。つまり、残りの185日以上の日数に関して、民泊以外の活用方法が必要になるとも考えることができる。

3つ目に挙げた新法民泊が近年民泊を盛り上げている理由の1つだと考えられる。民泊事業大手のAirbnbが提供者と利用者の仲介役になってくれるサービスを中心に、提供者側のビジネス、利用者側の宿泊施設レンタルが非常にしやすくなっているからである。

⁴ 2と同じ

⁵ 「特区民泊、2泊3日から可能に 政府決定」『日本経済新聞』2016年9月9日朝刊

新法民泊も大まかに二つに分けることができる。まず、都会で民泊をするという都市型民泊。サラリーマンや訪日外国人が安く泊まれる場所を探している場合にはピッタリだ。それに対して、田舎で民泊をする体験型民泊。日本の文化を味わいたい外国人や、地元らしさを味わいたいという日本人観光客の利用者も多い。後者の体験型民泊で興味深い例を見つけたので紹介していきたい。

i. 農家民泊

日本経済新聞記事によれば、農家民泊とは農村などの交流人口を増やすために1994年の農山漁村余暇法で導入された体験型の宿泊形態の一つである。都市住民の方々へ宿泊に加えて農作業体験などを提供する。宿泊施設の条件などを定めた旅館業法では簡易宿所に分類される。客室面積が小さくてもよいなど、許可要件が緩和されており、条件があまり厳しくないゆえに今後も農村などの地域を盛り上げるために活用されることが増えそうだ。⁶

ii. イベント民泊

民泊が広がったことで興味深い現象が起こっている。それが“イベント民泊”と呼ばれるものである。読売新聞記事によると、イベント民泊とは恒常的に宿泊させる一般的な民泊と異なり、年に1度数日間開催する程度のイベントで宿泊施設不足が見込まれる場合に限り旅館業法を適用せず、都道府県や市町村の裁量で自宅を有料で提供できる制度である。人気アーティストのイベントの開催時などは宿泊施設がすべて埋まってしまうという状況も起こりかねない。この状況を緩和する手段の一つとして民泊が採用されているのだ。⁷

iii. 復興民泊

復興民泊とは、震災後に空き家となった物件を利用した民泊である。ボランティアによって改良され、宿泊用の施設となっており、ボランティア活動や復興関連の作業に訪れる人々のために、安価で宿を提供している。読売新聞記事によると、松浦市は東日本大震災で被災した宮城県南三陸町の中学生を同市に招き、歓迎式を開いた。生徒たちは地元の方々の温かい心に触れ、民泊という形で同じ時を過ごすことは彼らの心にも良い影響

⁶ 「JTB、訪日客に「農家民泊」、地方観光を活性化、農作業も体験、関心多様に」『日本経済新聞』2016年1月15日朝刊

⁷ 「福岡市「民泊」限定解禁 今月中旬から 大規模コンサート時など」『読売新聞』2015年12月8日朝刊

を与えるのだろう。⁸

(4)課題

①ヤミ民泊

民泊について調べているとヤミ民泊という言葉をよく目にする。これは最近増えている問題の1つである。ヤミ民泊とは、部屋のホストが旅館業法で必要となる営業許可がない状態で宿泊希望者を宿泊させることをいう。

現在、国の戦略特区に指定された地域での民泊に加え、言うまでもなく旅館業法の許可を得た民泊は合法で行われるようになった。しかし、許可がないままその規制を受けずに民泊物件として運用されている物件もある。このような物件の運営を行っている民泊事業者はヤミ民泊事業者として脱法行為を行っていると言われるのだ。

日本経済新聞社の日経グローバル(2016年9月号)によると、京都市内の無許可民泊施設の現況(京都市調査)は、戸建て住宅が民泊施設数 935 件中無許可民泊 548 件、無許可施設構成比は 58.6%。集合住宅は民泊施設数 1677 件中無許可民泊 1255 件、無許可施設構成比は 74.8%だった⁹。京都市は観光地のためほかの地域と同じとは言えないが、現在こんなにも多くの無許可民泊が行われているのである。

②近隣住民への配慮

大人数のゲストが利用すると、騒音がだんだん大きくなることがある。その宿泊地が人気になってしまうと、利用者もどんどん増え、極論毎日騒音が聞こえてしまう場合も考えられる。この問題は、都内で広い部屋をパーティー会場などとして借りるレンタルスペース利用者に多く、民泊利用を禁止するところも出てきている。また、最近では住友不動産株式会社が近隣住民の不安を考慮し、民泊禁止のマンションの建設を計画していることが明らかになっている。

③宿泊者の本人確認

管理人がその場にはいないため、宿泊者の本人確認ができないことも問題点として挙げられている。利用者は Airbnb などのサイトを通して宿泊地を予約する。その際、ホストとの連絡はすべてネットの中のメッセージのやりとりで行われる。そのため、実際にそのゲストが利用するのか、そして本当に予約した人数で利用するのかが不確かなのである。また、この問題は新たな問題にもつながっている。管理人にいない空き部屋で誰が何人でも使って良い状況は犯罪にもってこいなのである。麻薬の受け渡しや、テロ集団のアジトと

⁸ 「被災中学生 68 人招き民泊 チャンポン作りやタコ漁 松浦市＝長崎」『読売新聞』

2011 年 8 月 19 日朝刊

⁹ 「マンション民泊」『日経グローバル』No.299

なることも懸念されている。

④海外での民泊に対する規制

課題の多い民泊は規制も多い。そのために、日本では民泊についての規制が厳しいと思われることが多いが、海外の民泊もしっかりとルールが決まっている。国別の民泊規制をまとめたものが表1である。表1を参考にして、民泊の規制が厳しいのは日本だけではないということを知ることができる。

表1 諸外国における規制等の状況について

国/地域	宿泊業(ホテル等)を営業する場合の規制	民泊関連規制(貸主)	民泊関連規制(仲介事業者)
イギリス(ロンドン)	用途に応じた建築基準あり 建物の使用目的の変更には許可が必要	建物の転用許可が必要(左記) ただし、90日以内で住居を一時宿泊施設にする場合は許可不要(2015年5月～)	なし
フランス(パリ)	都市計画の観点から建築の許認可が必要 公衆受入施設としての建物内の安全性に係る基準	自治体への届出が必要(パリ市等の場合は、利用形態変更の許可が必要) 年間8ヶ月以上居住の場合は対象外	滞在税について、仲介事業者が納付代行(2015年10月～)
スペイン(バルセロナ)	観光登録(認可)が必要 衛生基準・避難経路・部屋数・部屋設備等の規定 建築基準・防火基準・都市計画の基準	自治体の許可、利用者へのサービス保障、利用者の身分証の登録と警察への情報提供	なし
イタリア(ローマ)	自治体への届出が必要 部屋数・バスルーム・朝食用スペースの規定 防火、都市計画の規定	営業に当たっては事前の自治体への届出と承認が必要 ベッドルーム数、部屋の広さ等について規定あり	

1

ドイツ(ハンブルク)	廊下通路・部屋面積の最低基準 建築検査当局の許可が必要 非常口・防火設備等の規定	所有者が年間4ヶ月以上居住の場合に観光客への貸出可能 許認可が必要 等(2013年5月～) ベルリン特別市では、住居の目的外使用には許可が必要(2014年～)	当局の許可を得ていない住宅の広告を掲載してはならない
オランダ(アムステルダム)	構造安全性・火災安全性(消火器・警報器等の設備、扉の幅、障がい者のアクセス等)	利用者の滞在が2ヶ月まで、同時の宿泊者は4人までであることを条件として許可は不要	旅行者税の自動支払いに関する契約(2015年1月～)
オーストラリア(NSW州、VIC州、QLD州)	各州法に基づき事業許可等が必要 建物の分類に応じて構造・防火要件が規定 自治体で立地規制がある場合には許可が必要	QLD州ではパーティ利用について制限できる旨の州法 これに基づきゴールドコーストではパーティ利用について禁止(2014年～) 構造規制、立地規制について改めるの許可の要否について訴訟になった	なし
カナダ(トロント)	一般ビジネスとして事業登録、ライセンス等が必要 建築、防火の規制あり ホテル等を建設可能区画の限定あり	自治体によっては、B&Bについては事業許可が必要(自宅の部屋の短期間賃貸・アパート又貸しは該当しない) 賃借中の家屋の譲渡・又貸しには大家の事前同意が必要 等	
アメリカ①(ニューヨーク)	市への登録が必要 構造・防火に関し、それぞれ一般住宅以上の規定あり(仕切壁、出入口・警報器の掲示等) 立地制限あり	3戸以上が同居する共同住宅で、入居者が不在の状態、30日未満の貸出を行うことは違法 これ以外の建築物でも、許可なしに使用用途を変更し短期滞在の貸出を行うことは違法	なし

2

アメリカ② (ポートランド)	事前の許可と更新が必要 建築物の種類によって防火、 耐水、省エネ基準あり 立地制限あり	開始前に市からの許可と更新が必要 貸出者は年間270日以上当該住居 への居住が必要(以上2014年9月～) 集合住宅でも解禁(2015年2月～) 一貸出人の貸出期間は30日まで	宿泊税の納付(宿泊税 を受理した業者) 市の要請に基づく、貸 主・物件の情報公開
アメリカ③ (ナッシュビル)	事業ライセンスが必要 宿泊設備タイプ、保健規則が 規定 防火に係る定期点検が必要 商業用建物として土地区画 規制が適用	貸出者は毎年市からの許可が必要 一度に4部屋以上の貸出禁止、騒音等 規制、食事の提供場所規制 等 (2015年2月～)	
アメリカ④ (サンフランシスコ、 サンノゼ)	カリフォルニア州法にホテル の権利と義務について記載	短期賃貸物件としての届出・許可が必要(サンフランシスコ) 貸主が市外に出る場合、連絡先登録が必要。貸出は年間180日まで。(サンノゼ)	貸主に対する注意喚起 が必要(又貸しの違法 性等)。(カリフォルニア 州法)(2016年1月 ～)
シンガポール	ホテルとしての登録・許可等 が必要 部屋の広さ、照明・換気等の 構造規定あり 防火設備と避難経路等の規 定あり	左記については、商用ホテルの規制で あり、住居を利用した宿泊サービスには 適用なし 住居の賃借について、6ヶ月未満の賃 借は禁止	なし

出典：厚生労働省 <http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-11121000-Iyakushokuhinkyoku-Soumuka/0000105318.pdf>

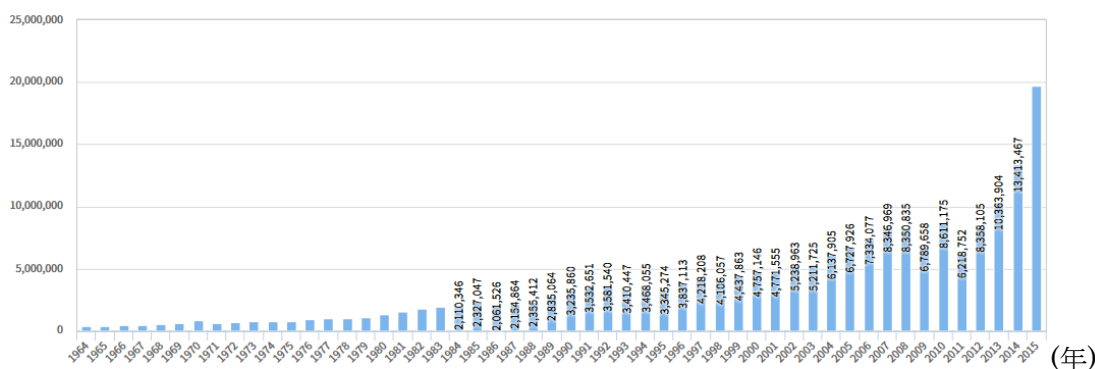
3. インバウンドとの関係

(1) 訪日外国人観光客の推移

前に述べたように、民泊人気の背景には訪日外国人観光客の増加がある。このインバウンドの増加はこれからも続いていくと予測されている。この章では増え続けるインバウンドと民泊の関係について述べていく。

まずは、訪日客数の推移について見ていく(図1参照)。

図1 年別訪日外国人数の推移(1964年以降)
(人)



出典：日本政府観光局（JNTO）発表統計より JTB 総合研究所作成「インバウンド 訪日外国人動向」<http://www.tourism.jp/tourism-database/stats/inbound/>（2016/10/19 アクセス）

一目見て分かる通り、2014年と2015年の増加が顕著である。このような急激な訪日客の増加に対応するのは難しい。宿泊施設がいきなり不足になってしまうのも理解できる。

実際に宿泊施設は不足しているのかということについて、関西大学社会学部教授の安田雪が「民泊と合意形成 —Airbnb の事例—」という論文の中で、京都の事例を用いて論じている。

「人口150万の京都市に、年間で5千万人以上の観光客が来ている。その内1千300万人が滞在、宿泊している。外国人が113万人来訪する。それに対してホテルと旅館の客室数は3万3千。現在、市内中心部でもホテルの建設ラッシュが進んでいるが、わずか3万3千では、宿泊客の急増に対応しきれない。宿泊施設の不足化と高価格化に拍車がかかっている。」（安田2016）

宿泊施設の不足化は実際に拍車がかかっているようだ。それに加えて宿泊施設の高価格化も起きている。外国人観光客増加に比例し宿泊施設の需要も増加しているため、高価格化についてもこれからさらに進んでいくと予測できる。

(2) 宿泊施設不足と民泊

日本生産性本部生産性総合研究センター(2010)によると、宿泊業の年間販売額は約8兆3千億円(2008年)で、2000年代以降は8兆円前後で推移しており、市場規模は頭打ちの傾向が見られるという¹⁰。宿泊業を営む事業所は約6万3千と、日本の全事業所の1%程度。小規模旅館等を中心に廃業が進む一方、従業員数が20人を超える中規模以上の旅館やホテルの数は減少しておらず、産業レベルで見ると緩やかながら事業規模が拡大してい

¹⁰産業別にみた生産性の動向<飲食・宿泊業編> 産業別生産性レポート No.4

るのである。

これはつまり、大きな宿泊施設ばかりが残っているということになる。そして、現在の宿泊施設不足という状況を考えると、廃業が進み小規模旅館等が減るにつれて民泊が増えているとも考えることができる。したがって、存続が難しくなった小規模の宿泊施設に代わって民泊が台頭してきたのではないだろうか。

高崎経済大学産業研究所(2014)によると、景気の後退により低価格のホテル需要が高まる中、デフレ経済に対応して低価格のビジネス系ホテルの全国展開による競争激化が起こっているという¹¹。民泊ブームに負けないようにビジネスホテルも価格を低下させているのである。観光庁の宿泊旅行統計調査によれば、2015年のビジネスホテルの客室稼働率は75.1%だった。通常、ホテル業界では客室稼働率が80%を超えるとほぼ常時満室の状態を指すため、あと1000万人増えると1万室不足状態になってしまうのである。完全な宿泊施設不足が起こるのも時間の問題だろう。

やはり宿泊施設不足という問題を解決できる救世主は民泊なのである。

4. 二つの視点から見る民泊

(1)観光者視点

筆者も実際に **airbnb** を通して民泊してみた。利用したのは、上野にある大部屋のレンタルスペース(都市型民泊)と、長野県の長和町というところにある古民家(体験型田舎民泊)である。この二つの民泊が全く異なるものだと感じたので、それぞれの感想を述べていきたい。

①都市型民泊

上野での民泊は、駅から遠かったため動物園や博物館はもちろん、特に周りに何かがあるわけでもなく、わざわざそこに泊まろうという気になるようなものではなかった。部屋の内装は写真1と写真2を参照してほしい。写真1はリビング、写真2は寝室を撮ったものである。1DKで部屋自体は広いが、写真1を見て分かるように調理器具や家庭用電化製品は必要最低限である。長く居住することは難しいと感じた。

しかし、何人かで集まってパーティーをするといった目的で使ったり、ただ宿泊をするだけという用途なら話は別である。写真2のように広めの寝室もあり、筆者らが10人で利用したときも狭く感じなかった。

設定人数を超えると、超えた人数分の追加料金がかかる場合とかからない場合がある。それはホストによって異なるが、今回は後者だったため、追加の布団やタオル使用代のみ

¹¹高崎経済大学産業研究所(2014)『デフレーション減少への多角的接近』

料金が加算された。季節による価格変動はなく、筆者らは2016年7月5日に利用し、一泊の値段が12000円程度だったため、価格も一人あたり約1300円であった。非常に安い値段で部屋を使うことができるのだ。

参考までに上野にあるビジネスホテルの価格を見てみる。最安のホテルで一人あたり6000円前後、二人利用で12000円前後という価格設定であった。最安のホテルで個人利用や二人利用ならば民泊とさほど値段は変わらない。ビジネスホテルより予約が取りやすいことが唯一のメリットかもしれない。しかし、三人以上の利用であれば話は変わってくる。ビジネスホテルは基本的に二人利用が多く、人数×値段で全体の価格が決まる。それに対して、民泊の場合は部屋×値段で全体価格が決まるため、人数を増やせば全体価格が安くなるのである。この部分が民泊の特徴であり、利用者の増加理由なのかもしれない。

その他にも例えば、少し遠いがアクセスの良い上野駅を利用できるため、訪日外国人観光客が泊まる場所などにはうってつけである。また、大人数の宿泊地としても利用しやすい。国内旅行で考えても、地方の方々が都内に観光に数人のグループで来た場合、ホテルに泊まるより民泊の方がお得な場合が多い。だが、問題点のところでも前述したように近隣住民への迷惑になることがあるため、注意が必要だ。

写真1



写真2



1・2共に筆者撮影

②体験型民泊

長和町の民泊は都市型民泊とは異なる点が多かった。この施設を選んだ理由として、都内では味わえない田舎暮らしがしたいという思いのほかに、以前の利用者が書いているレビューが決め手となった。全体的に評価が高く、過ごしやすいという感想はもちろん、そのほかにホストの方が丁寧で優しいと書いてあった。これも重要なポイントなのである。

利用してみて感じたことは、泊まるためのものではなく、生活を楽しむためのものだという事である。テレビがなく、車もほとんど通らず、夜には虫の鳴き声しか聞こえないという静かな暮らしを体験することができた。地元で採れた野菜を買って調理したり、部屋にあるレコードで音楽を流しながらゆっくりとした朝を楽しんだり、普段ならできないことばかりの生活をした。観光としてどこかの目的地に行くために宿泊するのではなく、この民泊生活こそが目的なのだと思ってしまったのだ。いつも通りの毎日とは違う非日常を味わえる体験型田舎民泊はリフレッシュには最適である。

ホテルのような食事やサービスがあるわけではないが、他人に邪魔されずに時間に拘束されずに自分たちの生活ができるというのは、ここでしかできないのかもしれない。また、外観(写真3を参照)を見て分かるように、古き良き古民家だった。外国人観光客はこのような“ザ・日本”というような民家を求めていることが多いため、人気なのだろう。写真4がリビング、写真5が寝室である。非常に清潔感があり、静かで暮らしやすかつ

た。また行きたいと思わせる点は、ホテルや民宿と変わらなかった。

春～初秋の期間で利用でき、季節による料金の変動はない。値段は1泊17966円。筆者らは6人で2016年9月10日から12日の期間を2泊3日利用したため、サービス料含め一人あたり約7800円だった。この生活ができてこの値段なら非常にお得だと感じた。

写真3



写真4



写真5



写真3・4・5すべて筆者撮影

(2) 経営者視点

民泊が経営者の視点から人気なのはなぜなのか。これは経営している本人でないと分からないことである。そこで、以前私が airbnb を通して民泊を利用したときのホストの方

にメールでインタビューを行った。この方は元から古民家を所有していたという。

その中で気になった回答がいくつかあった(ここで取り上げたものを含めすべてのインタビュー内容を巻末の資料に載せてある)。

まず、所有していた古民家の利用方法をホテルや民宿ではなく民泊にした理由を尋ねたところ、「常駐出来ないのので食事を提供できません。ライフスタイルを変えずに始められる民泊を選ぶのは自然なことでした。」という回答をいただいた。ホテルや民宿の場合は常駐することが必須となってしまうため、生活のリズムを変える必要がある。その点は確かに民泊というビジネス形態が都合良いことに違いない。

次に、民泊ビジネスを始めるにあたって参入障壁はあったのか(くぐらなければならなかった難点、法律など)を尋ねたところ、「長和町は無かったです。お隣軽井沢では禁止令が出されましたね。保健所に手数料を払うぐらいでした。」という回答をいただいた。場所によって異なることはあるが、参入障壁はあまりないという。これは始めやすいビジネスというのも過言ではないのかもしれない。宿泊業は、基本的に開業するまでに多額の資金が必要になる。それに比べて民泊業は、1件の物件を準備していればすぐにでも始めることができる。1部屋でもいいのである。従業員の育成という工程もいらず、確かに初心者ビジネスと言われるだけのことはある。

そして、民泊サイトの中でもなぜ **airbnb** にしたのかと尋ねたところ、「サイトを見て、とても使いやすいと思ったので登録してみました。予想以上の効果があり、シーズン中の週末はほぼ 100%で稼働しています。」という回答をいただいた。ここに載せるだけで広報をする必要がなくなってしまうのだ。さすが登録数 No.1 のサイトである。実際に利用したゲストのレビューなども細かく見ることができるため、それが決め手になることも多い。筆者もそのようにして長和町の民泊を決めたのである。

インタビューをしてみて分かったことが二つある。一つ目は、民泊のホストはライフスタイルをほとんど変える必要がないということである。清掃は業者に委託でき、広報は **airbnb** に任せることができ、その場を訪れるのは年に数回ほどである。そのため常駐できないような人でも副業として始められるのだ。

二つ目は、ビジネスとして始めやすいということである。参入障壁も少なく、人材コストもほとんどいらないために、物件さえ所持していれば低いコストで取り掛かることができる。

また、個人の感想ではあるが、日本人はもちろん訪日外国人など様々な人との関わりがつかれることも民泊ビジネスの面白いところだという意見を聞くことができた。日常生活では出会うことのない“つながり”ができるというのは、友達づくりのようでワクワクするのではないだろうか。

4. 民泊ビジネスサービス

(1) 仲介サービス

① Airbnb

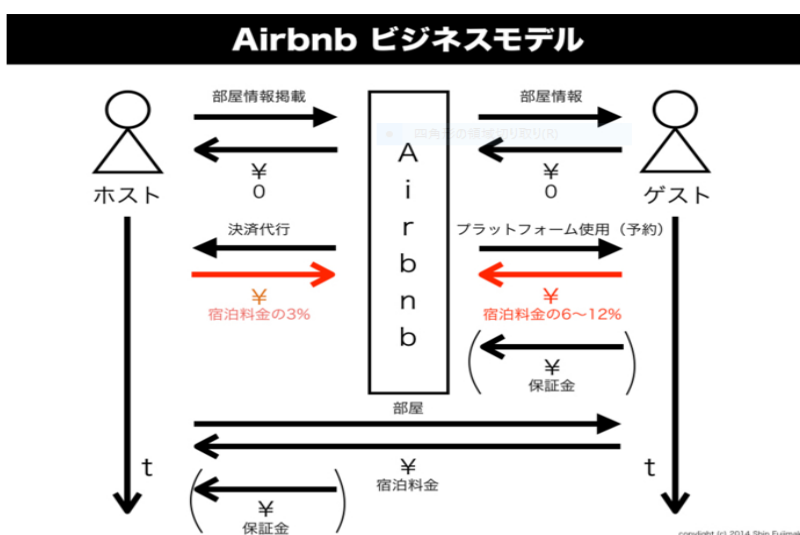
Airbnb（「エアビーアンドビー」2008年8月創業、本社・カリフォルニア州サンフランシスコ）は、世界中のユニークな宿泊施設をネットや携帯やタブレットで掲載・発見・予約できる信頼性の高いコミュニティー・マーケットプレイスである。

アパートを1泊でも、お城を1週間でも、ヴィラを1ヶ月でも、Airbnbはあらゆる価格帯で世界191ヶ国34,000以上の都市で人と人をつなぎ、ユニークな旅行体験を叶えている。世界一流のカスタマーサービス、成長中のユーザーコミュニティを抱えるAirbnbは、空き部屋を世界数百万人に披露し、収入に変える最も簡単な手法なのである。

通算ゲスト数は6千万を超え、191を超える国の中で34000以上の都市にまで広がっている。リスティング数も200万以上と驚くほどの数である。日本国内での市場規模は400億円と推測されているほどの広がりを見せている。

表3を見て分かるように、Airbnbはホスト側の決済代行手数料として宿泊料金の3%、ゲスト側からプラットフォーム使用料として宿泊料金の6~12%を徴収する手法を取っている。このモデルでairbnbは2016年現在、日本国内で市場規模約400億円と推測されている。

図2 Airbnbのビジネスモデルをピクト図で書いてみる



出典：Hatena Blog ゼロツク「Airbnbの成功の鍵はアレだった！？ビジネスモデルとマーケティング戦略を考察する」

<http://zerotsuku.hatenablog.com/entry/2014/09/22/162549>

(2016/9/18 アクセス)

また、日本経済新聞記事によれば Airbnb は岩手県釜石市と観光促進に関する覚書を締結した。Airbnb が日本の自治体と手を結ぶのは初めてのことである。

国家戦略特区でない釜石市が Airbnb といち早く連携できたのは、すでにある枠組みを活用したためだ。その制度とは農林水産省が「グリーン・ツーリズム」の一環として推進する「農家民泊」である。¹² 第一章で述べたように、農家民泊は条例があまり厳しくない。これからも Airbnb と連携する市町村が増えていく可能性も十分あるのだ。

そしてこの動きから、airbnb 自体が日本に注目し始めていることが分かる。実際にホスト数とゲスト数がともに伸びている日本での airbnb の利用度はさらに高まっていくだろう。

②FLIPKEY

Flipkey (フリップキー) は、2007 年にアメリカのボストンで始まったバケーションレンタルサービスである。2008 年 8 月に宿泊口コミサイト世界最大手の TripAdvisor に買収された。以降は TripAdvisor が提供するサービスブランドの一つとなっており、鼻マークで同じみの TripAdvisor の口コミを見ることができる。

2015 年 12 月時点で全世界で 11,000 都市、300,000 件の物件が掲載されており、日本の物件は約 700 件程度である。Airbnb と比較すると物件数では劣るが、予約カレンダーが 6 カ月分表示されているため、少し先の旅行日程でも見やすい点、アメニティの検索機能が充実している点などが特徴である。

③HomeAway

HomeAway はアメリカテキサス州に本社をおくバケーションレンタルサービスである。最近では、シンガポールの貸別荘レンタルサービスの Travelmob を買収するなど、今勢いがある。

「Tokyo」で検索すると約 1300 軒(2016 年 1 月時点)ほどの登録数で、もちろん Airbnb には劣るが、それ以外の競合バケーションレンタルサービスに比べると、多くの部屋が登録されている。

2015 年 12 月はオンライン旅行サービス世界最大手の米 Expedia が Homeaway を買収。Expedia の顧客が Homeaway の登録物件も探せるようになった場合、Airbnb 最大の脅威となる可能性を秘めており、今注目の民泊プラットフォームであると言えるだろう。

④Roomorama

¹² 「Airbnb、釜石市と民泊連携 自治体と国内初」『日本経済新聞』2016 年 10 月 20 日朝刊

Roomorama（ルーモラマ）は2009年に設立されたバケーションレンタルサービスだ。現在はシンガポールに本拠を置き、アメリカ、フランス、タイ、フィリピンへと事業拡大している。現在世界5,000都市以上で30万件以上の物件を掲載しており、ミドルからハイエンドの物件が中心となっている。

2015年12月調査時点で日本の物件数は約300件。Roomoramaによると、2015年現在、Roomoramaのユーザーは平均9泊以上、一回の予約で1000米ドル（約12万円）以上を支払っており、業界の平均を上回っていると報告している。

airbnb以外にも民泊仲介サービスはますます利用者を伸ばしている。この先、世界的に民泊という考えがさらにポピュラーなものになっていくことが予測できる。

(2)民泊実務サポートサービス

【TEAM NanatsuBa】

彼らは、民泊許可（簡易宿所・旅館業・特区民泊）をはじめとする民泊法務実務をワンストップで届ける日本初の全国規模の民泊専門実務集団である。

未だ法整備が整わない民泊市場において、適法な民泊の為の法的・手続的な実務サポートは恒常的に必須の課題だと考えられている。法整備が追いつかない民泊実務という未知の領域について、一つの窓口で各専門家が問題を解決してくれるのが彼らなのである。

民泊許可（簡易宿所・旅館業）、建築設計、用途変更、管理、マンション規約改正、民泊に関する税務問題、民泊は全ての分野でその運営者の頭を悩ませている。企業にとってコンプライアンスは今や最も大切なファクターであり、民泊ビジネスを行う企業にとっては、とりわけ強く意識しなければならない点なのだ。

その為のサポートをTEAM NanatsuBaが行い、適法な民泊への手伝いをしてくれるのである。

現在すでに民泊は始めやすいビジネスとして認識され始めている。それに加え、実際にビジネスを始めるまでにやらなければならない面倒な実務のサポートをしてくれる団体が存在しているのだ。今後このような団体が増えれば、民泊ビジネスを始めてみようかと悩む人がさらに多くなりそうだ。

(3)その他のサービス

①うるる

クラウドソーシングサービスのうるるは民泊支援サービスのスクイーズと業務提携する。30万人の主婦に民泊の清掃代行の仕事を提供できるようにする。

うるるは会員の主婦に対し、在宅ワークを中心に提供してきた。民泊解禁に向けた機運

が高まる中、清掃ニーズも高まるとみている。

スクイーズは不動産オーナーや企業などに代わり、民泊の運営代行をする。独自に開発したシステムで複数の民泊サイトからの予約も管理し、受注した清掃業務を主婦らに発注する。現在手掛ける物件数は東京を中心に300件超で、月に1500件の需要が発生する。清掃できる人を全国に増やし、東京以外の民泊需要に応える。¹³

②ALSOK

警備大手の総合警備保障（ALSOK）やセコムが一般住宅に旅行者を有料で泊める「民泊」向けの見守り・管理サービスに参入する。訪日客急増を受け、民泊の規制緩和が進むが、犯罪発生や宿泊者のマナー違反を懸念する声も根強い。苦情対応や警備、災害時の安否確認などの一括提供で不安を和らげ、民泊の普及を後押しする。

5. 考察

今回の調査を通して民泊がホスト側からもゲスト側からも人気な理由が分かった。まず、ホスト側から人気な理由はライフスタイルを変えずに始められるということである。民泊ホストは副業で行っている場合が多い。そのため、自分のライフスタイルをあまり変えずにできるこの仕事が人気なのは分かりやすい。

また、始めるための参入障壁が少ないことも人気の1つである。すべての地域で参入障壁が同じではないため一概には言えないが、ほかの宿泊業のホテルや民宿と比べると楽なのである。人材コストもほとんどいらず、物件さえ所持していれば始めやすい。

そして、これは筆者の予測であるが、日本での民泊市場拡大の可能性も関係しているのではないだろうか。

Airbnb のブライアン・チェスキー最高経営責任者は「世界の大都市で一番成長しているのが東京、2位が大阪だ」と話す。日本は民泊需要が最も伸びている国であり、訪日客への対応などを通じて民泊が急速に普及している。3年以内に東京は世界最大の市場になる可能性があるとして予想されている¹⁴。日本が Airbnb を含む民泊業界から注目されていることは間違いない。

ライフスタイルを変えずにできる仕事は他にも存在する。その中でも民泊ビジネスを選

¹³ 「うるる、ネットで主婦に民泊清掃の仕事提供、施設運営の企業と提携」『日本経済新聞』 2016年8月29日朝刊

¹⁴ 「米エアビーアンドビー、ブライアン・チェスキー最高経営責任者——民泊、東京が世界最大の潜在力」『日本経済新聞』 2016年4月28日朝刊

ぶ人が多いのは、今後の需要に期待しているからであろう。実際に民泊ホストの数は増えている。これからもどんどん増えていくと考えられる。

次にゲスト側から人気な理由は、やはりコストの面で安いからである。財布のひもが固くなっている消費者は、旅行という娯楽にもコストダウンを求めているのだ。民泊は安いからと言って生活に不備があるわけではない。掃除は清掃業者に委託することが多いため清潔感は問題なく、布団やタオルなどの生活必需品も事前にメールで頼むことができる。食事は出てこないものの、ほとんど民宿と変わらない気がしてしまう。

また、田舎生活の体験を目的とした観光客が増え、民泊自体が旅行の主となるケースも増えている。実際に筆者の民泊利用の理由もこれであった。様々な地域で民泊することによっていろいろな田舎体験ができる。ゲスト側からも民泊の利用者は今後も増えていくだろう。

政府は20年に訪日客を4000万人にする目標を掲げている。ホテルや旅館の整備だけでは受け入れが間に合わないため、民泊の活用を推進している。それは、単に民泊だけを推進しているのではなく、民泊の台頭を通してシェアリングエコノミーの考え方を広げたいという意向がある。インターネットを活用して個人同士がモノやサービスをやり取りするシェアリングエコノミーを加速させ、経済効果を生み出すのも狙いなのである¹⁵。

ホストとゲスト、そして政府、つまり日本という国全体が民泊に興味を持っている。まだまだ問題や課題がたくさん残っているが、それを一つずつ解消していくことができれば日本の民泊ビジネスという市場がさらに大きくなっていくのではないだろうか。

参考文献

◇高井典子,赤堀浩一郎(2014)『訪日観光の教科書』創成社

◇高崎経済大学産業研究所(2014)『デフレーション減少への多角的接近』日本経済評論社

◇日本経済新聞社(2016/9/5)『日経グローバル創造的地域経営のための専門情報誌』

¹⁵ SankeiBiz 「政府が推進するのはなぜ？諸外国の状況は？」
<http://www.sankeibiz.jp/macro/news/160113/mca1601130500004-n1.htm>

No.299』 「マンション民泊」

◇日本生産性本部生産性総合研究センター(2010) 『産業別にみた生産性の動向<飲食・宿泊業編> 産業別生産性レポート No.4』

◇安田雪(2016)「民泊と合意形成 —Airbnb の事例—」『セミナー年報 2015』(関西大学経済・政治研究所)

◇米山秀隆(2015/1/16)「近隣に害をまき散らす“問題空き家”が増加中 課税強化や法整備が進み全国で物件が動き出す」DIAMOND online <http://diamond.jp/articles/-/65171>

◇牧野知弘(2015)『インバウンドの衝撃—外国人観光客が支える日本経済』祥伝社

◇厚生労働省「諸外国における規制等の状況について」

<http://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-11121000-Iyakushokuhinkyoku-Soumuka/0000105318.pdf> (2016/11/15 アクセス)

◇厚生労働省(2015/10/5) 第49回規制改革会議ヒアリング提出資料

<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/meeting/2013/committee4/151005/item1-3.pdf> (2016/12/21 アクセス)

◇SankeiBiz(2016/1/13)「政府が推進するのはなぜ? 諸外国の状況は?」

<http://www.sankeibiz.jp/macro/news/160113/mca1601130500004-n1.htm> (2016/9/23 アクセス)

◇J-CAST ニュース(2015/8/22) 増える外国人旅行者、高まる「民泊」ニーズ 日本でも

「Airbnb」が急成長 <http://www.j-cast.com/2015/08/22242981.html> (2016/9/30 アクセス)

◇JTB 総合研究所作成「インバウンド 訪日外国人動向」<http://www.tourism.jp/tourism-database/stats/inbound/> (2016/10/19 アクセス)

◇TEAM NanatsuBa(2016/1/3)「2016年までの民泊の旅館業法と規制緩和まとめ」

<http://nanatsuba.biz/post-2218/> (2016/12/19 アクセス)

- ◇「うるる、ネットで主婦に民泊清掃の仕事提供、施設運営の企業と提携」『日本経済新聞』2016年8月29日朝刊
- ◇「Airbnb、釜石市と民泊連携 自治体と国内初」『日本経済新聞』2016年10月20日朝刊
- ◇「JTB、訪日客に「農家民泊」、地方観光を活性化、農作業も体験、関心多様に」『日本経済新聞』2016年1月15日朝刊
- ◇「特区民泊、2泊3日から可能に 政府決定」『日本経済新聞』2016年9月9日朝刊
- ◇Hatena Blog ゼロツク「Airbnbの成功の鍵はアレだった!? ビジネスモデルとマーケティング戦略を考察する」<http://zerotsuku.hatenablog.com/entry/2014/09/22/162549>
(2016/9/18 アクセス)
- ◇「被災中学生68人招き民泊 チャンポン作りやタコ漁 松浦市＝長崎」『読売新聞』2011年8月19日朝刊
- ◇「福岡市「民泊」限定解禁 今月中旬から 大規模コンサート時など」『読売新聞』2015年12月8日朝刊
- ◇「米エアビーアンドビー、ブライアン・チェスキー最高経営責任者——民泊、東京が世界最大の潜在力」『日本経済新聞』2016年4月28日朝刊
- ◇よこぜき行政書士事務所(2016/1/25)
民泊の教科書 <https://minpaku.yokozeki.net/about-minpaku/>

参考資料

※民泊ホストとのインタビューメールの内容

1.なぜ民泊を始めたのか。

A.ちょっと他の方と違うのですが、元々、所有している古民家をリノベーションして、海外の人向けに貸していたのです。事業として行っていましたが、実際のところ稼働率は低

かったです。

2.なぜ airbnb にしたのか。

A.サイトを見て、とても使いやすいと思ったので登録してみました。

予想以上の効果があり、シーズン中の週末はほぼ 100%で稼働しています。

3.民泊ホストをやっている良かったこと。

A.遊んでいる物件が生きるのはいいことだと思っています。収支としては、メンテ代などで厳しいものがありますが、それでも。建物も、普段から人が使う方が長持ちします。

それと、私たちは長和町という土地に愛着があるので、その経済に貢献出来ているところも、いいことだと思っています。

4.民泊ホストは仕事としてオススメできるものか。

A.住んでいるところにシェアルームをしているのではなく、遠隔でお客さんへの対応、掃除の手配、レンタル布団の手配などを行っています。普段これだけをしているわけではないので、向き不向きがあると思います。向いているのは、マメなひとや、知らない人とのメールのやり取りが苦にならないなど。あとは記憶力でしょうか。

また、専業で一件だけというのは、とても収入が足りないので、副業としてならいいのでは？と思います。物件をいくつか持っているセミプロの方もいらっしゃるようですけどね。

5.宿泊地の消耗品や壁くずれなど家の状態チェックはどれぐらいの頻度で、どのように行っているのか。

A.管理人さんとお掃除の方は地元の方です。私達が遠方にいるのを知っていますので、好意で気にしてくださり、都度報告して頂いています。必要なものは買ってもらって領収書を送ってもらい、振り込んでいます。

また、一年に数回は、私達も現地に訪れています。

6.スタッフの労務管理について。何名ぐらいなのか、報酬を支払っているのか、またどのようにやりとりしているのか。

A.スタッフというスタッフはいません。管理人さんを一人お願いしています。お掃除は、シルバー人材センターに外注しています。報酬は一回いくら、という感じでお支払いしています。

7.airbnb を通していただくレビューなどからのゲストの意見をどう反映させているのか。

A.クレームのようなご意見は、次回必ず事前に説明するようにしています。私達が「これ

くらい普通だろう」と思っている、例えば虫が出ることでとか、そういうことにも敏感なお客さんがいらっしゃいますので、あらかじめ「虫は出ますよ」と言っておくことで、そういった不満は無くなります。(田舎だし古民家だし、当たり前といえば当たりのことなのですけどね)

駐車場はクレームが多いので、新しく近くに止めやすい場所を用意しました。にも関わらず、多くの方は相変わらず簡単なほうを利用しないで難しいほうにトライしたあげく、クレームを頂きますので、もう古民家すぐ隣の駐車場は今後ご案内しないことにしました。

8. 季節ごとの稼働率

A. 私達の古民家は寝室しか断熱をしていませんので、冬はお貸ししていません。(凍えます) スキーなどの需要はありますけどね。将来的に設備投資するか考えている、という感じですか。春～初秋まで、まんべんなく週末ごと。夏休み中は平日も埋まります。

9. なぜ注目されているのか、広報活動を行っているのか

A. 広報は全く行っておりません。Airbnbに、ぼんと記載しているのみです。

あそこが、不便すぎる場所に関わらず注目されるのは、あの付近に大勢で泊まれる場所が無いこと、一人当たりではなく、一泊の料金であることがポイントなのでは？と思っています。実際、海外からのお子さん連れ家族には重宝されるスペックのような気がしています。小さい子がいると、洗濯が出来る、自炊が出来るというのは、とても助かりますから。

あの場所は付近を歩いて頂くと気付かれると思いますが、打ち捨てられた古い民家がわんさとあります。夫は足であの場所を探し、まずは自分達が寛げる場所になるようにリノベーションしました。現実的な生活をするための全てを揃えつつ、生活臭を感じさせない空間を両立できていると思います。ですのでとても居心地がいいですね。私達も大好きな場所です。

ちなみに私達は半年ほどあそこに住んでいたとき、前の庭でトマトやきゅうり、赤カブ、ヤーコンやとうもろこしなどを栽培していました。長期滞在はそういうことも体験頂けます。というわけで、実際に生活していたので、生活できる全てが揃っているのは当然といえば当然なのです。

10. 民泊ビジネスを始めるにあたって参入障壁はあったのか(くらなければならなかった難点、法律など)。それがホテルなどと比べると安易なのか。

A. 長和町は無かったです。お隣軽井沢では禁止令が出されましたね。ここシンガポールでも、民泊は違法です。ホテルはトライしてないので良く分かりません。保健所に手数料を払うぐらいでした。

11.所有していた古民家の利用方法をホテルや民宿ではなく民泊を選んだ理由

A.常駐出来ないなので食事を提供できません。ライフスタイルを変えずに始められる民泊を選ぶのは自然なことでした。

12.もし民泊地でトラブル(事故やケガなど)が起きた場合どのような対応を取っているのか。

A.事故や怪我は、今のところ経験がありません。ありがたいことに。保険には入っていますので、補償はされるかと思えます。もっと小さなトラブルは、メッセージでやりとりして解決するか、現地の方に対応いただいています。田舎ですので、それほど機械的ではなく、皆さん好意で気にかけてくださっています。一度大雨で避難令が出たときは、管理人さんのみならず、お掃除の方も寄ってくださいました。