

日本のホテル産業は本当に「民泊解禁」 の影響を受けたのか¹

要旨

本研究では、2018年6月に施行された住宅宿泊事業者法による「民泊解禁」がホテルの定員稼働率に与えた影響を明らかにする。日本における民泊解禁がホテル産業に与えた影響に関する統計的な証拠は得られていない。一般的に考えられる「民泊が他の宿泊施設を代替した」ということは本当に起きていたのかを計量分析する。法施行の前後にまたがる31か月間について47都道府県のパネルデータを用いて固定効果を捉えながら差の差(DID)分析を行った結果、民泊解禁後にビジネスホテル、リゾートホテル、シティホテルで定員稼働率が有意に減少したことが分かる。その一方、旅館では定員稼働率が減少するという影響は見られなかった。これらの結果から、民泊の主要顧客、立地展開、ニーズの点で民泊と競合しなかった宿泊施設で影響が無かったと言える。

キーワード

民泊 ホテル産業 住宅宿泊事業者法 計量分析

執筆者

法学部国際公共政策学科 4年 後藤 慶祐 (ごとう けいすけ)

同 2年 武本 麻未 (たけもと まみ)

¹ 謝辞

本稿の執筆にあたっては、小原美紀教授（大阪大学）及び2019年度の小原ゼミのゼミ生の多くに有益なコメントをいただいた。この場を借りて感謝の意を表したい。

第1章 はじめに

民泊とは、一般の民家に泊まることを指すが、その意味は時代に合わせて大きく変化している。交通機関や宿泊施設が整備されていない頃に無償で宿を提供するものから、農村や漁村での体験を目的とする田舎体験型へと変化していた。そして、2008年頃からはAirbnbをはじめとする個人同士の部屋の貸し借りを仲介するインターネットサービスの誕生により、民泊の意味が激変する。つまり、現在、民泊とは法律上の明確な定義はないものの、一般的には「宿泊用に提供された個人宅の一部や全部、または空き別荘やマンションの空室などを他人に有償で貸し出す」ことを意味し、インターネットの仲介サイトを通じて観光客に宿を貸し出す新しいビジネスモデルとして注目を集めている。また、2018年に民泊を解禁することを定めた住宅宿泊事業法が施行され、民泊はその存在を益々主張している。

本稿では、この新しいビジネスと生まれ変わった民泊によって、既存のホテル業界はどのような影響を受けたのかを明らかにする。すなわち、本稿のリサーチクエスションは「ホテル産業は本当に民泊解禁の影響を受けたのか」である。これを明らかにすることは、以下の意義を持っている。第一に、民泊が解禁されたことで既存の宿泊の稼働率が減少しているとしたら、民泊と既存施設の代替が起きただけで、宿泊産業が拡大したとは言えない。このような代替が起きたかどうかを確かめることは、企業の新規参入による経済的帰結を明らかにする上で大切である。第二に、民泊が解禁されたことで稼働率が減少していない施設と減少した施設が存在するならば、減少を免れた施設がどのような所かを明らかにすることで、施設存続へのインプリケーションを得られる。第三に、このような民泊解禁の影響は感情的に議論されることが多く、統計的な根拠に乏しい。計量分析を用いた統計的証拠を提示することで、「民泊解禁」の効果に関する議論をより有意義なものにできる。

民泊解禁の影響を分析するにあたり、本稿では、2018年6月の「住宅宿泊事業法」の施行を社会実験として捉え、法律施行前後の様々なタイプの宿泊施設（以下ホテル）の収益の変化に注目する。ホテルの収益には様々なものが考えられるが、ここではホテルの定員稼働率（以下、稼働率）に注目する。分析には都道府県別の月次パネルデータを用いる。県別の固定効果を捉えることで、ホテル稼働率に影響する、都道府県の固有の特徴を取り除いた分析が可能となる。固有効果を取り除きながら、民泊を解禁する法制度の変更がホテル稼働率に与えた真の影響をとらえる。さらに、その影響がホテルのタイプによって異

なるかを吟味する。

計量分析の結果、民泊解禁後に、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテルの稼働率が有意に減少していた。その一方、旅館や全ホテルの稼働率には影響を及ぼしていなかったことが明らかになった。

本稿の構成は以下のとおりである。本章に続く第二章では民泊を取りまく制度を国内で整理・比較することでそれぞれの制定・改正の目的、違いを明らかにする。また海外における民泊の扱いを示し、民泊制度を俯瞰的に捉える。第三章では先行研究を明示し、本稿の位置づけを示す。第四章では本稿に用いた分析モデルと仮説、また使用データを説明し、第五章ではその分析結果と考察を示す。第六章では今後への展望を示す。

第 2 章 民泊を取り巻く法制度

計量分析に入る前に、民泊はどのような法律と共存してきたかを整理する。本稿が着目する住宅宿泊事業法だけでなく、他法との比較、さらには海外で民泊はどのような形態で存在し、扱われているのかを知ることは、計量分析の結果を解釈する際に重要となる。簡単にまとめたものを、表 1～4 として掲載するので参照して頂きたい。

第一節 国内における民泊と民泊を取りまく法制度

民泊サービスを実施する際に事業者は旅館業法上の許可、住宅宿泊、事業法の届出、国家戦略特区法上の認定のいずれかの手続きをとる必要があるが、こうした手続きをせず行政の監督を受けずに無断で実施する違法民泊が問題視されてきた。この違法民泊は旧旅館業法の規制を守らずに安全面・衛生面の確保をとることなく営業し、騒音やゴミ出し等のトラブルを招いている。このような問題に対応し、かつ多様な宿泊ニーズにも応えるために、健全な民泊サービスを提供することを目的に住宅宿泊事業法が制定された。この住宅宿泊事業者の制定に伴い、旅館業法も改正され、違法民泊の取締りが強化された。一方で、この旅館業法の適用除外が認められる民泊が存在する。それは民泊特区という区域で行われる民泊のことであり、特例として事業法が緩和される。このように、民泊を取り巻く法制度は、主に三種類ある。以下では、詳細な説明を行い、その内容を表にまとめている。

まず、住宅宿泊事業法について書す。この法律は、2017 年 6 月 9 日に法案が成立となり、2018 年 6 月 15 日より施行された。住宅宿泊事業とは、旅館業法第 3 条の 2 第 1 項に

規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業で、人を宿泊させる日数が年間で180日を超えないものを指す。また、提供される住宅は、台所・浴室・便所・洗面設備が供えられた施設であり、居住要件として、現に人の生活の本拠として使用されていること、入居者の募集が行われていること、随時その所有者、賃貸人又は転借人の居住の用に供されていることが求められる。観光庁によると、住宅宿泊事業法とは「住宅宿泊事業の届出制度や住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録制度など一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るもの」²と定義される。また、議案本文をみると、「この法律は、我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進し、もって国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与すること」³と記されている。この住宅宿泊事業を始めるには、都道府県知事に当該事業を営む旨の届出を必要な書類を添えて行う必要がある。そして住宅宿泊事業者は、住宅宿泊事業の適正な遂行のために表1に示した事項の措置や、家主不在型の場合は、表1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。また、都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施せねばならない。住宅宿泊管理業者に対しては、国土交通大臣の登録と、住宅宿泊管理業の適切な遂行のための措置の実施かつ表1の措置の代行が義務付けられている。一方、国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施せねばならない。住宅宿泊仲介事業者に対しては、観光庁長官の登録と住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置を義務づけており、観光庁長官は住宅宿泊仲介業に係る監督を実施せねばならない。

<表1挿入>

次に、特区民泊について書す。国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例である特区民泊は、2013年12月に法が制定され、2016年10月25日閣議決定、10月28日公布、10月31日施行、そして翌年1月に東京都大田区で全国初となる取組みが開始された。こ

² 観光庁 「政策について-住宅宿泊事業者法-」より引用

³ 衆議院 「住宅宿泊事業者法」より引用

の特区民泊は、宿泊期間が一ヶ月未満の場合は通常旅館業法が適用されるものに対して、都道府県知事の特定認定を受けた場合は旅館業法の適用が除外される規制改革であり、観光やビジネスの宿泊ニーズに対応する効果が期待される。国家戦略特別区域法は、「国家戦略特区において、滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間以上使用させ、滞りに必要な役務を提供する事業として政令で定める要件に該当するもの」⁴とされる。この政令で定める要件として挙げられるものは、利用期間が、2泊3日から9泊10日までの範囲において自治体の条例で定める期間内であることや、滞り者名簿の備え付け、施設の周辺地域の住民への説明と対応等がある。また、一居室の床面積は原則25㎡以上でなければならない。

最後に、旅館業法について書す。上記で度々述べている旅館業法は1948年7月に施行された。施行目的は、「旅館業の業務の適正な運営を確保すること等により、旅館業の健全な発達を図るとともに、旅館業の分野における利用者の需要の高度化及び多様化に対応したサービスの提供を促進し、もって公衆衛生及び国民生活の向上に寄与すること」⁵である。この法律で、旅館業とは「宿泊料を受けて宿泊させる営業」、宿泊とは「寝具を利用して施設を利用すること」と定義される。さらに旅館業を営む者は都道府県知事(保健所設置市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下、許可者)の許可を受ける必要がある。この許可は、旅館業法施行令で定める構造施設基準に従わねばならず、旅館業の運営は、都道府県の条例で定める衛生基準に従わねばならない。一方、許可者は、旅館業の施設が衛生基準に従って運営されているかどうかの報告を求め、立ち入り検査をすることが可能であり、この業務は環境衛生監視員が行うことが定められている。最後に、許可者は構造設備基準又は衛生基準に反するときは改善命令、許可の取消又は営業の停止を命ずることが可能である。この旅館業法は、2017年12月に一部改正された。改正の趣旨を、厚労省は、「旅館業の健全な発達を図り、公衆衛生及び国民生活の向上に寄与するため、ホテル営業及び旅館営業の営業種別を旅館・ホテル営業へ統合して規制緩和を図るとともに、無許可営業者に対する都道府県知事等による報告徴収及び立入検査等の創設及び罰金の上限額の引上げ等の措置を講ずること」⁶と述べている。また、旅館業法の内容を詳細に定めた旅館業法

⁴内閣府 「国家戦略特区-特区民泊について-」より引用

⁵ minpaku 「旅館業法について」より引用

⁶ 厚労省 「旅館業法の改正について」より引用

施行令が 1957 年に成立し、その一部を改正したものが、旅館業法の一部改正に合わせて 2018 年 6 月 15 日に公布された。改正内容は、表 2 をみてわかるように、規制が廃止または緩和されており、民泊の促進を読み取れる。

<表 2 挿入>

<表 3 挿入>

第二節 海外における民泊制度

本節では諸外国における民泊の扱いを整理する。厚労省（2015）「諸外国における規制等の状況について」の資料を参考に比較する。日本において民泊営業を行う際、住宅宿泊事業法が成立後は、届出を出し、諸条件を満たすことが必要であるが、この部分は海外でも同様であることが多い。しかし、一定期間内であれば許可を要しないロンドンや、貸出す住居が貸主の本拠地であれば届出を要しないパリ、条件を満たし近隣の同意を得ていれば許可は不要なアムステルダム、そもそも民泊には許可を要しないシンガポールなど、日本と違った制度をもつ地域も存在する。それぞれの場所で、その土地の事情を考慮した制度をもちながら、世界中で民泊は利用されていることがわかる。

<表 4 挿入>

これらの制度及び施設比較から、日本の民泊解禁を社会実験としてホテル産業に与える影響を分析できる。以下の計量分析では、これらの諸制度に考慮しながら分析を行う。

第 3 章 先行研究と本稿の位置づけ

ホテル産業と民泊にはどのような関係が学術論文で見いだされているだろうか。表 5 に先行研究をまとめている。Zervas et al(2016)は、アメリカのテキサス州における Airbnb の参入が、ホテル産業に与える影響をホテルのグレード別、会議室の有無、チェーンホテルか個人経営のホテルかの経営体系別のそれぞれで分析を行っている。分析の結果、低価

格帯のホテルや会議室を有していないホテル、個人経営のホテルの収益が有意に減少していることを明らかにした。高価格ホテル群の利用者や会議室を有するビジネス向けホテルの利用者は価格感度が低く、安価な民泊の利用が抑制されたと Zervas らは考察している。また、個人経営のホテルはチェーンのホテルに比べ、マーケティングの予算等が少なく、チェーンホテルに比べて影響が大きくなったと指摘している。Goree (2016) はシカゴとサンフランシスコにおける、Airbnb の参入がホテルに与える影響をホテルの稼働率を指標に分析を行った。サンフランシスコでは、有意な結果は得られなかったが、シカゴでは Airbnb の参入がホテルの稼働率を有意に下げていることを明らかにした。この二都市で結果が異なる理由としては、シカゴではビジネス客が多く、民泊への代替が進まなかったと考察している。Mohamad (2016) はトロントで、ホテルのランク別に Airbnb の参入がホテルの収益に与える影響を調べている。ホテル全体の収益は有意に減少していたが、ランクの高いホテルでは収益が有意に増加し、ランクの低いホテルでは収益が有意に減少していた。

ヨーロッパについては、Hooijer (2016) が、オランダにおける Airbnb が非ビジネスホテルへ与えた影響を調べた。その結果、オランダ全体では、有意な影響は得られなかった。Airbnb の物件掲載数が多い地域と少ない地域に分けて分析をしておくと、少ない地域では影響が見られなかったが、多い地域では宿泊者数が有意に増加していた。増加した理由として、Airbnb によって、新たにその地域を訪れる人が増加し、その波及効果によって宿泊者数が増えたのではないかと考察している。Neeser et al(2015)は北欧において Airbnb がホテル産業に与える影響を地域単位で分析を行った。その結果、Airbnb がホテルの収益を有意に減少させるという結果は得られなかった。

アジアについては、2010 年から Airbnb が参入した韓国で、Choi et al(2015)は Airbnb の物件の掲載数が韓国の三都市及び韓国全体のホテルの収益に与える影響をパネルデータを用いて明らかにしている。ホテルのグレード別に分析を行い、韓国全体、ではホテルのグレードに関わらず、Airbnb の影響が見られなかった。一方、都市単位での分析では、一部で有意な影響が見られたが、全体として影響は小さいものであった。

<表 5 挿入>

これらの先行研究と異なる本稿の貢献は 3 点ある。1 点目は、純粋な民泊の効果を測定

した点である。筆者らが知る限りは、先行研究のすべてが民泊の指標として Airbnb のみを使用している。しかし、民泊仲介事業者は Airbnb 以外にも存在しており、純粋な民泊の効果を明らかにしているとは言えない。本稿では、住宅宿泊事業者の施行を利用した DID 分析を行うため、民泊仲介事業者によらない分析が可能である。

2 点目は、初めて日本における民泊のホテル産業への影響を明らかにした点である。筆者らが知る限り日本におけるホテル産業への民泊の影響を調べた分析はない。また、先行研究によって、ホテルの影響が異なっており、日本でどのような影響をもたらしているかは計量分析を行わなければわからない。そこで、日本のホテル産業に対して、どのような影響を与えたかをデータを用いて明らかにする。

3 点目は、民泊の影響をホテルのタイプ別に分析している点である。ホテルのグレード別に行われた分析は多くあるが、ホテルのタイプ別に分析した研究は少ない。また、日本特有の旅館という宿泊形態が、民泊にどのような影響をもたらされているかは定かではない。そのため、ホテルのタイプ別の分析を行う。

第 4 章 分析モデルと使用データ

第 1 節 仮説と推定モデル

民泊の普及とホテルの稼働率の関係を明らかにするために、次の仮説を検証する。

仮説：民泊の普及は、ホテルの稼働率は減少させる

この仮説を検証するために、2017 年 1 月から 2019 年 7 月の 31 か月の都道府県別パネルデータを用いた差の差分析（以下、DID 分析）をホテル産業全体と、ホテルタイプ別の両方について固定効果モデルで行う。本稿では、2011 年から 2016 年までの住宅宿泊事業者施行以前の都道府県別の入込観光客数の差に注目し、民泊の普及の影響を大きく受けたと思われる都道府県と、受けない都道府県とに分類した。すなわち、入込観光客数が多い都道府県では、宿泊施設の需要が大きく、民泊が普及すると考えられる。一方、入込観光客数が少ない都道府県では、宿泊施設の需要が小さく、民泊が普及しないと考えられる。この差を潜在的な処置群と対照群と考える。つまり、そもそも民泊がもともと存在し得ない（観光地が少ない）地域は影響を受けようがない、という考え方に基づいたグループ分け

である。表 6 は 2011 年から 2016 年までの、都道府県別入込観光客数と 2019 年 9 月時点の都道府県別民泊受理件数を表したものである。両者の相関係数は 0.85 であり、入込観光客が多い地域では、民泊の受理件数も高いことが分かる。これを利用して、入込観光客数の上位 12 の都道府県を処置群、それ以外の都道府県を対照群として 2018 年 6 月の法施行前後を捉えた DID 分析で行う。

DID 分析を行うには、両グループが並行トレンドをみたすことと、ユニット構成が変化していないという仮定を満たす必要がある。並行トレンドの仮定については、図 1 からすべてのホテルタイプで、2017 年 1 月から 2018 年 5 月まで、処置群、対照群の稼働率が同様の推移をたどっていることが分かる。このことから、並行トレンドの仮定は満たすと考えられる。本分析では、都道府県別のパネルデータを使用しており、住宅宿泊事業者法施行前後でユニット構成は変化していない。このことから、ユニット構成が変化していないという仮定も満たすと考えられる。

本稿では、以下のモデルを用いて分析を行う。

$$Occupancy_{it} = \beta_0 + \beta_1 Post_{it} + \beta_2 Treat_{it} + \beta_3 Post_{it} \times Treat_{it} + \beta_4 X_{it} + u_{it}$$

$$u_{it} = \lambda_i + \delta_t + \varepsilon_{it}$$

被説明変数である $Occupancy_{it}$ は都道府県 i の時点 t におけるホテルのタイプ別稼働率を表している。ホテルのタイプとは、全ホテル、旅館、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテルを指す。 $Post_{it}$ は住宅宿泊事業者法が施行された 2018 年 6 月から 2019 年 7 月までを 1 とするダミー変数である。 $Treat_{it}$ は住宅宿泊事業者法が施行された結果、民泊の普及による影響を受けた処置群を表すダミー変数である。 $Post_{it} \times Treat_{it}$ は住宅宿泊事業者法の前後と影響を受けたグループの交差項である。注目する係数は β_3 であり、検定する帰無仮説は $\beta_3=0$ である。ホテルの定員稼働率が民泊普及の影響を受けていれば、 $\beta_3 \neq 0$ が観測される。

X_{it} は都道府県ごとの市場環境やトレンドをコントロールする共変量である。本稿では、先行研究を参考に総人口、外国人宿泊比率、月平均為替レート（対ドル）、有効求人倍率、月トレンド、季節トレンドを共変量として採用した。外国人宿泊比率は、来県する外国人観光客をコントロールする変数である。月トレンドは 1 月から順に 1 ずつ増加する線形タイムトレンドである。季節トレンドは日本人の旅行需要が増加する 7、8 月を 1 とするダ

ミー変数である。

u_{it} は誤差項であり、時間を通して変化しない都道府県の固定の効果を表す λ_i 、全ての都道府県に共通する時点の固定の効果を表す δ_t 、確率項からなる。確率項は $\varepsilon_{it} \sim iid(0, \sigma_\varepsilon^2)$ に従い、 ε_{it} は説明変数と相関していない。本研究では、都道府県の固有の効果 λ_i を固定効果モデルでコントロールしている。年の固定効果、月の固定効果はダミー変数を用いてコントロールする。

<図 1 挿入>

第 2 節 使用データと変数の定義

以下の分析では、ホテルタイプ別に固定効果を捉えた DID 分析を行う。ホテルタイプには、前述したように全ホテル、旅館、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテルが存在する。旅館業法では旅館を「和式の構造及び設備を主とする施設を設けてする営業である」⁷、ホテルを「洋式の構造及び設備を主とする施設を設けてする営業である」⁸と定義している。さらに観光庁では、行楽地や保養所への観光客を対象にしたホテルをリゾートホテル、ビジネスパーソンを対象にしたホテルをビジネスホテル、それら以外のホテルをシティホテルに分類している。

被説明変数はホテルタイプ別の稼働率である。これは、観光庁の宿泊旅行統計調査から 47 都道府県×31 か月のデータを使用する。定員稼働率は延べ宿泊者数をホテルの総収容人数で除して算出されたものである。また、同調査の延べ宿泊者数と外国人延べ宿泊者数を利用して、外国人宿泊比率（外国人延べ宿泊者数/延べ宿泊者数）を算出した。総人口については、各都道府県が発表している人口推計を使用した。月平均為替レート（対ドル）は日本銀行が発表しているものを用いた。有効求人倍率は厚生労働省の一般職業紹介調査を使用している。各変数の記述統計は表 7、変数の出典は表 8 に示している。

<表 6 挿入>

<表 7 挿入>

⁷ 厚労省 「旅館業法概要」より引用

⁸ 同上

<表 8 挿入>

第 5 章 分析結果

第 1 節 民泊解禁はホテル産業の稼働率に影響したのか？

表 8 が推定結果である。注目するのは「住宅宿泊事業者法後×処置群ダミー」である。左から順にみていくと、第一列は全ホテルについて稼働率への影響をみた結果である。処置効果の係数は負であるが、10%の有意水準では有意ではない。すなわち、民泊解禁後、その影響を受けたと考えられる都道府県で、ホテル全体で見た稼働率は減少したとは言えない。

その中身を見たのが第二列以降である。第二列は、旅館の稼働率に与えた影響を見ている。処置効果の係数は、負となっているが、これも 10%の有意水準では有意ではない。すなわち、旅館の稼働率は民泊解禁の影響を受けたとは言えない。これに対して、第三列以降は異なる影響がみられる。第三列はリゾートホテルの稼働率をみた結果である。係数は負であり、1%の有意水準で有意となっている。同様に、第四列のビジネスホテル、第五列のシティホテルの係数は負であり、5%の有意水準で有意となっている。

以上をまとめると、少なくとも 10%の有意水準で、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテルの稼働率が、民泊解禁後に低下したと言える。この結果から、日本における民泊解禁は既存のホテル産業の稼働率を低下させたと言える。しかしながら、この結果は同時に、少なくとも特定のホテルタイプでは民泊の影響を受けていないことを示している。旅館の稼働率は、民泊解禁後も低下していなかった。次節では、なぜこのような結果の違いが得られたのかを考察したい。

<表 9 挿入>

第 2 節 ホテルタイプによりなぜ異なる影響が得られたのか？

前節では、全ホテル、旅館で稼働率に対する有意な影響が見られなかったが、リゾートホテル、ビジネスホテル、シティホテルで稼働率が有意に減少していることが分かった。全ホテルに占める旅館数は、79%である。そのため、旅館で有意に稼働率が減少しなかったため、全ホテルでも有意に稼働率が減少しなかったと考えられる。本章では、ホテルと

旅館で結果が異なる理由を考察する。

一点目は、民泊と旅館で立地展開が異なるという点である。みずほ総合研究所(2019)は、北海道における民泊の立地展開の調査を行い、北海道に存在する民泊のうち約8割が札幌の周辺部に集まっていることを明らかにした。このように、民泊は都心部を中心に展開する傾向がある。そのため、観光地を中心に展開する旅館との競合が発生しなかったことが考えられる。その一方、都心部に存在するホテルは民泊と競合したと考えられる。

二点目は、住宅宿泊事業者施行以前の旅館宿泊者の外国人割合が異なっていたことが考えられる。2016年度の宿泊統計調査によると、延べ宿泊者数に占める各ホテルタイプの延べ宿泊者数は、旅館で11.2%、リゾートホテルで13.4%、ビジネスホテルで36.1%、シティホテルで35.9%となっている。また、2019年6・7月期の民泊利用者の国籍を見ると、76.9%が海外からの宿泊客であり、外国人が主要顧客となる。これらのことから、もともと外国人の宿泊割合が小さい旅館では、民泊の影響が小さく、比較的高かったホテル群で影響が大きいと考えられる。

三点目は、民泊と各ホテルタイプのニーズが異なるという点である。日本政策金投資銀行と日本交通公社が行った「アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査」では、民泊を利用する利用として、66%の人が現地の人の暮らしが体験できる、61%の民泊利用者が宿泊費用の安さを挙げている。また、訪日外国人消費動向調査を見ると旅館利用者の旅行消費単価は約14万に対し、ホテル利用者は約12万円だった。このことから、ホテル利用者の方が、価格感度が高く、より安い民泊の利用へと移行したと考えられる。さらに、長谷ら(2014)が行った、外国人観光客に宿泊施設に旅館を利用した理由を明らかにしたアンケートでは、温泉に入りたかったためが50.3%、施設に興味があったためが50.8%であった。これらからも、施設自体に魅力のある旅館は民泊の影響を受けづらく、独自の魅力が少ないホテルは民泊の影響を大きく受けたと考えられる。

第6章 おわりに

本研究では、2018年6月に施行された「住宅宿泊事業者法」による民泊解禁を社会実験として捉え、民泊の増加が既存ホテルの稼働率に与えた影響を明らかにした。分析には、都道府県別のパネルデータを用いて、観光客が多く民泊解禁の影響を潜在的に受ける可能性が高い地域を処置群、低い地域を対照群としたDID分析を行った。地域性といった固定

効果を取り除きながら行った分析の結果、全ホテルで見ると、民泊解禁は稼働率に有意な影響を与えていないことがわかった。しかしながら、その中身をさらに見てみると、リゾートホテルやビジネスホテル、シティホテルでは民泊解禁が稼働率を有意に減少させたことが分かった。これに対して、旅館では民泊解禁の影響を受けていなかった。このことは、必ずしもすべてのホテル産業が民泊に代替されるわけではなく、民泊と異なる体験を提供する宿泊施設が、代替されず生き残っていくということである。

今回の分析では、一部のホテルタイプについて民泊が稼働率抑制効果を持つ、すなわち代替効果を持つことが示されたが、この効果が今後も続くかどうかはわからない。今後は、民泊利用率も変化するだろうし、日本人の民泊利用率も変わるだろう。これらに注意しながら、民泊解禁の長期効果を分析することが今後の課題である。また、住宅宿泊事業者法が施行された後、自治体が独自で民泊を規制する条例を施行している。これらの条例がホテル産業の収益にどのような影響を与えるかについても、今後の分析が期待される。

参考文献

- 厚労省(2015)「第4回 「民泊サービス」のあり方に関する検討会-資料5 諸外国における規制等の事例について」
- 日本政策投資銀行・日本交通公社(2018)「アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査」
- 長谷知治・松永康司・坂井志保(2014)「旅館ブランドに関する調査研究：旅館経営者の外国人旅行者受入の実態と外国人宿泊客から見た「Ryokan」」国土交通省国土交通政策研究所 PRI review (54):2014.秋季 p.6-23
- みずほ総合研究所(2019)「新法施行から一年後の民泊市場-規制で市場は縮小も、都心や一部地方圏で存在感」
- 山名一史・森泰二郎・一藤裕・小出哲彰(2018)「東京都における民泊の現状 先行研究のサーベイと Airbnb の宿泊データを用いた実態の把握」経済貿易研究：研究所年報, 44巻,149-166
- 山名一史・楡井誠(2017)「シェアリング・エコノミーの定量分析—ライドシェアと民泊の事例を用いて—」財務総合政策研究所, 企業の投資戦略に関する研究会—イノベーションに向けて—報告書,第6章,
- David Neeser & Tutores (2015). Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries.
- Georgios Zervas & Davide Proserpio (2017). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. Journal of Marketing Research Vol 54, Issue 5, 2017
- Hassan Mohamad (2016). Estimating the Impact of Airbnb on Hotels in Toronto.
- Jens van de Pol (2017). The relationship between Airbnb and non-business overnight stays in the Netherlands.
- Juan Pedro Aznar, Josep M Sayeras, Alba Rocafort & Jorge Galiana (2016). The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability:An analysis of Barcelona's hotel sector.
- Katherine Goree (2016). Battle of the Beds: The Economic Impact of Airbnb on the Hotel Industry in Chicago and San Francisco.

Ki-Hong Choi, Joohyun Jung, Suyeol Ryu, Su-Do Kim & Seong-Min Yoon(2015).The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: In the Case of Korea. Indian Journal of Science and Technology, Vol 8(26), IPL0517

Ki-Hong Choi, Joohyun Jung, Suyeol Ryu, Su-Do Kim & Seong-Min Yoon(2015).The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue: In the Case of Korea. Indian Journal of Science and Technology, Vol 8(26), IPL0517

厚労省 「旅館業法概要」

<https://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/seikatsu-eisei04/03.html>

厚労省 「旅館業法の改正について」

<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000188046.html>

観光庁 「政策について-住宅宿泊事業者法-」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>

衆議院 「住宅宿泊事業者法」

http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_gian.nsf/html/gian/honbun/houan/g19305061.htm

内閣府 「国家戦略特区-特区民泊について-」

http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/pdf/191227shiryou_tocminpaku.pdf

minpaku 「住宅宿泊事業者編」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/index.html>

minpaku 「特区民泊について」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law3.html>

minpaku 「旅館業法について」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law2.html>

表1 住宅宿泊事業者に求められる措置

措置	主な内容
衛生の確保	居室の床面積 3.3 m ² 以上(一人当たり)の確保。清掃及び換気
安全の確保	非常用照明器具の設置・避難経路の表示・災害時に必要な措置
外国人観光旅客に対する快適性・利便性の確保	外国語を用いた情報の共有や案内
宿泊者名簿	名簿の作成の義務
周辺地域への悪影響の防止	宿泊者に対して、騒音の防止・ごみの処理・火災防止に関する説明の義務
苦情等への対応	周辺地域の住民からの苦情・問合せに対する対応
標識の掲示	見やすい場所に標識の設置
定期報告	毎年規定の時期に都道府県知事に対して定期報告を行う

表2 旅館業法の改正前と改正後の違い

改正内容	改正前	改正後
最低客室数	ホテル営業：10室、 旅館営業：5室	廃止
洋室の構造設備の要件	寝具は洋式、出入口・窓の施錠設備、客室等の境は壁造り	廃止
暖房の設備基準	ホテル営業の施設における暖房の設置要件	廃止
一客室の最低床面積	ホテル営業：洋式客室 9 m ² 以上、 旅館営業：和式客室 7 m ² 以上	緩和：7 m ² 以上(寝台を置く客室にあつては9 m ² 以上)
玄関帳場等の基準	玄関帳場等	緩和：本人確認機能の ICT

		設備等を代替可能とする
便所の設備基準	数値による規制	緩和：適当な数で可

表 3 法の比較

	住宅宿泊事業法	国家戦略特別区域法	旅館業法	(改)旅館業法施行令
成立 (旅館業法は 公布)	17年6月9日	13年12月	48年7月12日 (改)'17年12月	18年1月31日
施行年	'18年6月15日	'16年10月31日	'48年7月15日 (改)'17年12月	'18年6月15日
対象	台所・浴室・便所・洗面設備が 供えられた施設 で民泊を運営するもの	国家戦略特区内	旅館業全般	旅館業法適用範囲
目的	健全な民泊サービスの普及・観光旅客の宿泊に対する需要に対応	観光やビジネスの宿泊ニーズに対応・地域振興と国際競争力の向上	旅館業の健全な発達・サービスの提供を促進 (改) 規制緩和・無許可営業者に対する罰則の強化	新基準に対応
旅館業法との関係	適用	適用外	――	――
許認可等	届出	許可	許可	認定
提供日数の制限	年間営業日数 180日以内(条例で引き下げ可)	2泊3日以上 の滞在が条件	なし	なし

客室床面積	3.3 m ² 以上	原則 2.5 m ² 以上 (自治体の判断で 変更可能)	---	緩和：7 m ² 以上 (寝 台を置く客室にあ っては9 m ² 以上)
名簿	要	要	要	要

表 4 民泊の制度の国際比較

国 (地域)	許認可等	その他の規定	民泊仲介業者
イギリス (ロンドン)	建物の転用許可/90 日以内で住居を一 時的に貸出す場合 は不要	厳しい防火基準	なし
フランス (パリ)	自治体への届出/貸 出す住居が貸主の 本拠 (年間 8 ヶ月 以上居住) であれ ば届出を不要	名簿作成とその保 存 (6 ヶ月間)	滞在税の代行
スペイン (マドリ ード)	宣誓書の提出	物件所有者による 直接の貸出・年 3 ヶ月以上・1 宿 泊 者 5 日以上の貸出	なし
スペイン (バルセ ロナ)	地元自治体の許可	名簿の作成・メン テナンスと利用者 へのサービス保 証・警察への情報 提供	—
イタリア (ローマ)	自治体への届出+ 承認	ベッドルーム数、 キッチンの有無、 部屋の広さ、部屋 の清掃	—

ドイツ（ベルリン）	市内地区の管轄官庁への届出と許認可	部屋の構造の基準	—
ドイツ（ハンブルク）	許認可	1年のうち4ヶ月以上当該住宅を使用すること	建築検査当局の許可を得ていない住宅の広告の掲載禁止
オランダ（アムステルダム）	(右記の条件をみたして)許認可は不要	貸出期間：年間60日まで・防火対策・同時宿泊者は4人まで・旅行税の丹生勢・近隣の同意	旅行者税の自動支払いに関する契約
オーストラリア（NSW州、VIC州、QLD州）	各州法に基づいた事業許可等	建築基準法（連邦レベル）により、建物の分類に応じて構造・防火要件	—
カナダ（トロント）	B&Bは事業許可（各自治体次第）/一般的に自宅の部屋の短期間賃貸該当しない	大家の事前同意、家賃以上の金額は請求不可	—
アメリカ（ニューヨーク）	市の登録+州、当局からの各種許認可、検査	3戸以上が入居する共同住宅において入居者が不在の状態、30日未満の貸出を行うことは違法	—
アメリカ（ポート	州法に基づく事前	貸主は年間270	宿泊税の代行・情

ランド)	の許可と毎年の更新	日以上当該居住施設に居住・貸出期間は30日まで・①～⑤の義務(①近隣住民への告知、②市当局による安全検査、③ゲスト募集時の許可番号掲示、④ゲスト情報の記録と保管、⑤ゲストからの宿泊税の徴収と自治体への納付)	報の開示
アメリカ (ナッシュビル)	市からの許可	一度に4部屋以上の貸出禁止・騒音、食事の提供場所規制・利用代表者の年齢を21歳以上とする等	—
アメリカ (サンフランシスコ、サンノゼ)	市への届出	連絡先の登録、貸家に住んでいない場合には、又貸し期間は180日を超えてはならない	住宅等の登録者に対し、「又貸しは法令違反もしくは立ち退きの対象になる可能性がある」ことを周知させる義務
シンガポール	適用外	6ヶ月未満の賃借は禁止	なし
韓国	自治体の長の指定	面積230㎡未満	—

		満・外国語案内が 可能な体制を整 備・消火器、感知 器設置	
--	--	--	--

表 5 先行研究のまとめ

論文	グループ	影響	被説明変数
Zervas et al(2016)	低価格・非ビジネス・個人経営	負の影響	収益
Goree (2016)	シカゴ	負の影響	稼働率
	サンフランシスコ	影響なし	
Mohamad (2016)	高ランクホテル	正の影響	収益
	低ランクホテル	負の影響	
Choi et al(2015)	ソウル・低価格ホテル	負の影響	収益
	プサン・高価格ホテル	負の影響	
	プサン・中価格ホテル	正の影響	
	チェジュ	影響なし	
	韓国	影響なし	
Hooijer (2016)	Airbnb 物件数多	正の影響	宿泊者数
	Airbnb 物件数少	影響なし	
	オランダ全体	影響なし	
Neeser et al(2015)	フィンランド・スウェーデン・ノ ルウェー	影響なし	収益

表 6 都道府県別観光客入込数と民泊受理件数

	日本人観光客数	外国人観光客数	観光客数合計	民泊受理件数
北海道	27195	106825	134020	2427
青森県	3543	6239	9781	24
岩手県	5508	3778	9285	36

宮城県	13082	12909	25991	77
秋田県	3950	3778	7728	10
山形県	3990	3847	7837	15
福島県	10088	5214	15302	42
茨城県	14392	13268	27660	64
栃木県	11810	23313	35123	137
群馬県	10139	9167	19306	61
埼玉県	36250	21357	57607	169
千葉県	30819	370838	401656	371
東京都	69080	685023	754103	5862
神奈川県	47952	152401	200352	418
山梨県	5530	8889	14418	94
新潟県	10281	16421	26702	58
富山県	4489	23089	27577	57
石川県	4741	2512	7254	8
長野県	12244	75560	87804	135
福井県	3487	40111	43599	69
岐阜県	10071	34919	44990	107
静岡県	17414	60499	77914	162
愛知県	41572	127765	169337	336
三重県	9308	9825	19132	68
滋賀県	6867	9023	15890	62
京都府	14285	313461	327746	637
大阪府	40372	441350	481721	2715
兵庫県	30422	84848	115271	73
奈良県	7207	71463	78670	128
和歌山県	3853	16887	20740	121
鳥取県	2949	3035	5983	18
島根県	2441	2269	4710	36

岡山県	9927	10792	20719	51
広島県	11930	44413	56344	275
山口県	6144	9227	15371	26
徳島県	3350	2666	6016	27
香川県	4028	8299	12327	46
愛媛県	6343	4554	10897	49
高知県	2229	2495	4724	33
福岡県	24787	132962	157748	973
佐賀県	2746	8272	11017	18
長崎県	4368	33771	38138	66
熊本県	8316	39722	48038	39
大分県	4218	55691	59909	35
宮崎県	4545	3987	8531	39
鹿児島県	5433	11231	16664	61
沖縄県	2516	71686	74202	1008

※外国人観光客数は、日本政府観光局が公表する訪日外客数と都道府県別訪問率から筆者らが算出

※民泊受理件数は、2019年7月15日時点

図 1-1 全ホテル

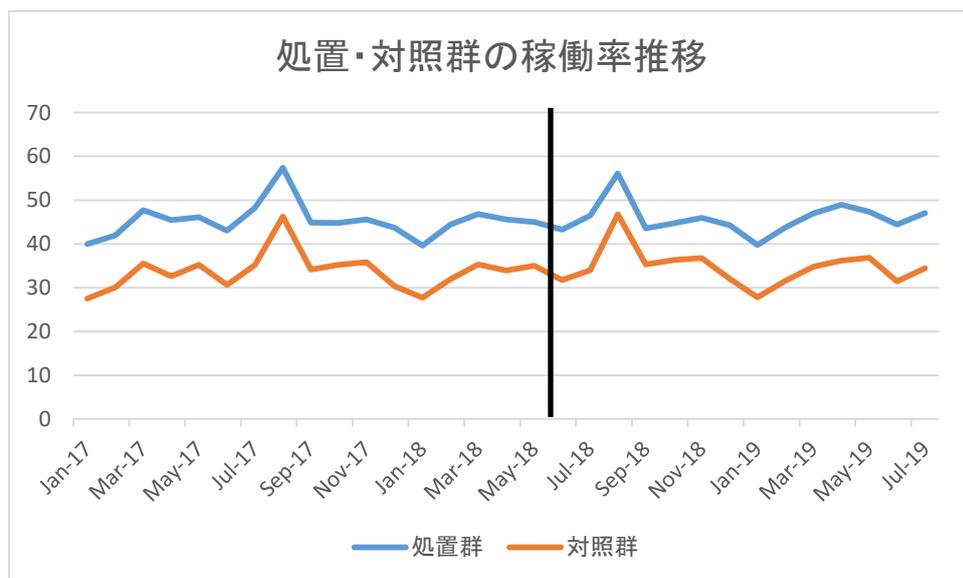


図 1-2 旅館

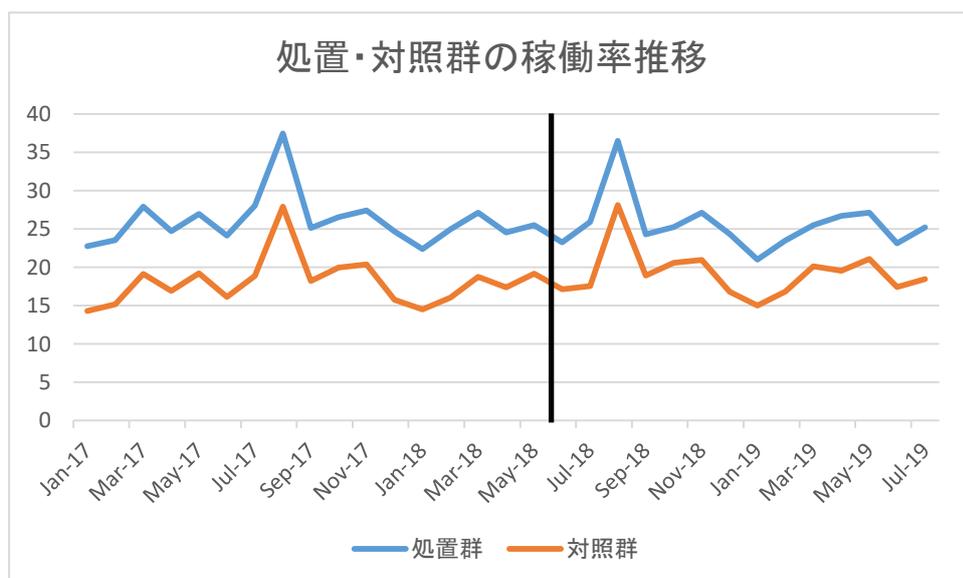


図 1-3 リゾートホテル

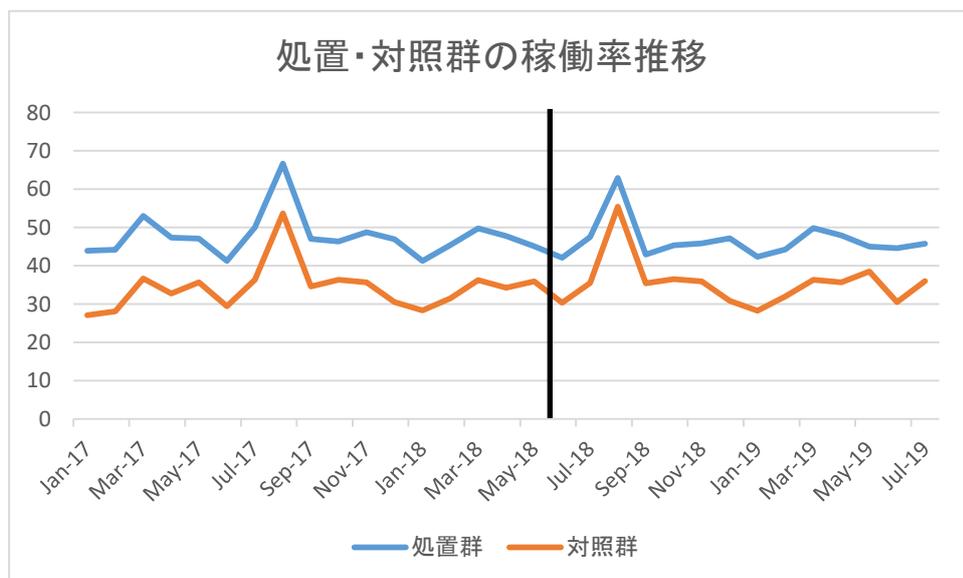


図 1-4 ビジネスホテル

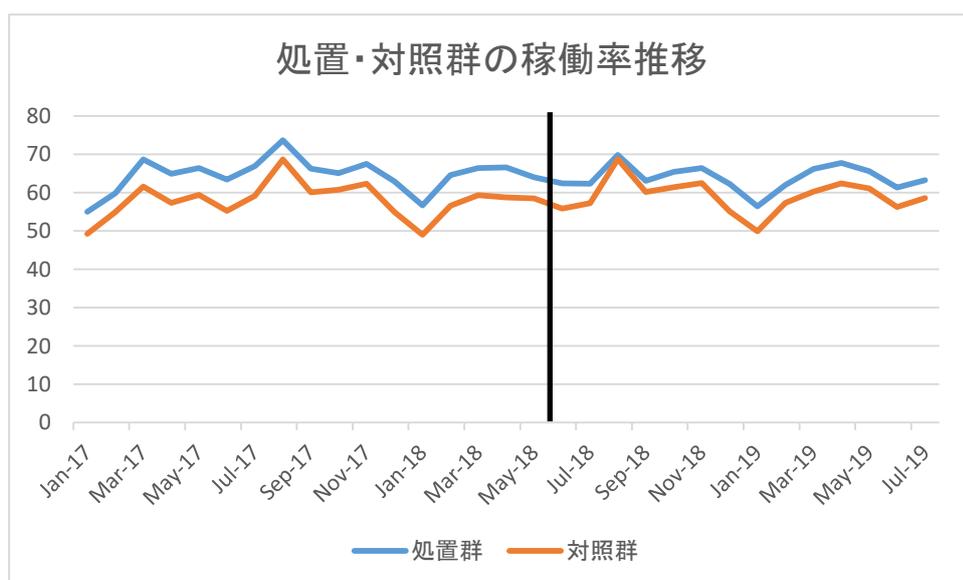


図 1-5 シティーホテル

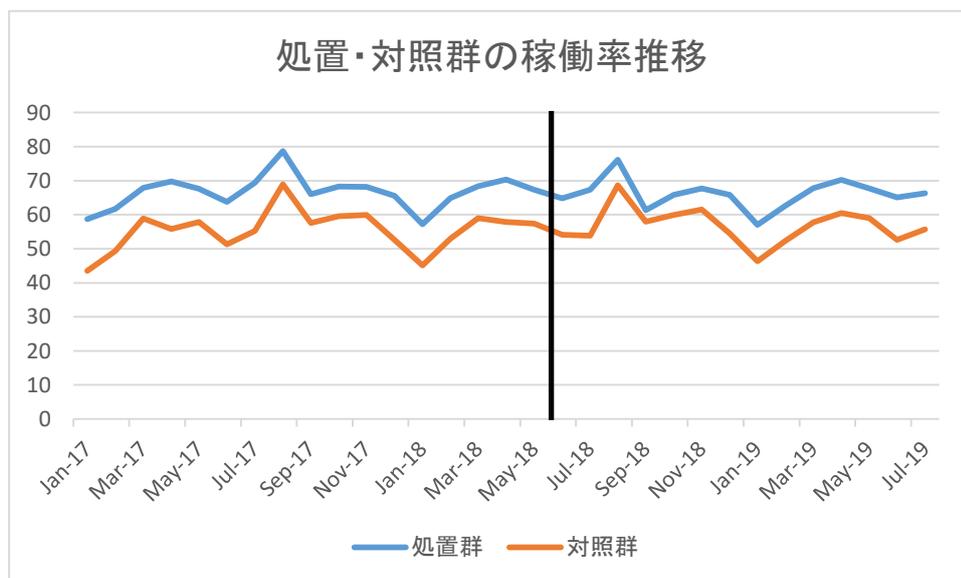


表 7 記述統計

変数	平均	標準偏差	最小値	最大値
全ホテル稼働率	37.06	10.94	16.1	79.3
旅館稼働率	24.49	6.87	7.5	52.3
リゾート稼働率	38.03	13.44	2	89.1
ビジネス稼働率	59.98	8.28	38.1	85.9
シティ稼働率	58.71	11.16	27.3	91.9
政策後ダミー	0.4516	0.5	0	1
処置群ダミー	0.2553	0.44	0	1
政策後ダミー×処置群ダミー	0.1153	0.32	0	1
総人口(千)	2673	2746.924	556	13930
外国人宿泊比率	0.11	0.8	0.006	0.47
為替レート	110.9	2	106	114.7
有効求人倍率	1.55	0.007	1.03	2.18
月トレンド	5.93	3.35	0	1
季節トレンド	0.161	0.36	0	1

表 8 変数の出典

変数	出典
ホテル定員稼働率	宿泊旅行統計調査(観光庁)
総人口	各都道府県の人口推計
外国人宿泊比率	宿泊旅行統計調査(観光庁)
為替レート	日本銀行
有効求人倍率	一般職業紹介調査(厚労省)
日本人観光客数	旅行・観光消費動向調査(観光庁)
外国人観光客数	日本政府観光局
民泊利用国籍	民泊制度ポータルサイト「minpaku」
民泊受理件数	民泊制度ポータルサイト「minpaku」
ホテル数・旅館数	平成 29 年度衛生行政報告例(厚労省)

表9 民泊がホテルの稼働率に与える影響

被説明変数	全ホテル 稼働率	旅館 稼働率	リゾート 稼働率	ビジネス 稼働率	シティ 稼働率
民泊新法後ダミー	-0.593** (0.25)	-0.504* (0.302)	-0.304 (0.701)	-0.931 (0.619)	-0.159 (0.564)
民泊新法後×処置群 ダミー	-0.647 (0.476)	-0.977 (1.224)	-2.837*** (1.077)	-1.687** (0.726)	-2.167** (0.953)
人口	-0.007 (0.004)	-0.02* (0.01)	-0.018 (0.014)	-0.012 (0.008)	-0.016 (0.013)
外国人宿泊者率	20.803* (10.611)	10.857 (8.076)	57.642*** (22.318)	5.37 (12.527)	37.838** (16.372)
為替レート	0.211*** (0.033)	0.237*** (0.041)	0.183* (0.097)	0.26*** (0.053)	0.0145 (0.07)
有効求人倍率	-5.436** (2.302)	-5.367 (4.392)	-0.667 (5.748)	-0.565 (4.185)	-7.005 (4.702)
月トレンド	-6.482*** (0.871)	-6.07*** (1.201)	-6.281** (2.555)	-6.914*** (1.402)	0.939 (1.699)
季節トレンド	-10.38 (3.548)	-10.047** (4.622)	-0.962 (9.795)	-14.419*** (5.505)	18.956*** (6.969)
観測数（個体数）	1457(47)	1457(47)	1457(47)	1457(47)	1457(47)
決定係数	0.6122	0.4500	0.4771	0.4699	0.4993
F検定量	118.2	62.9	69.7	67.8	75.9

※()内は頑健な標準誤差を表す。

※***、**、*はそれぞれ1%、5%、10%の有意水準で係数が統計的に有意であることを表す。

※すべてのモデルに年・月のダミー変数が入っている。