

# コロナ禍を経験した大阪の民泊業界の行方\*

山本 敏也

## 要約

大阪をはじめ、都市部で急増するインバウンドの宿泊需要の新たな受け皿として、民泊の普及が期待されたが、世界を震撼させたコロナ禍により、民泊業界は大打撃を受けた。だが、詳しく分析すると、法制度の構造的問題や民泊特有の体質などにより、民泊の件数はコロナ禍前にピークアウトしていた。コロナ禍収束後のインバウンド需要の回復を見据え、今後は民泊新法などの見直しや新たな価値の創造と訴求、そして多様な来訪客に開かれた場の提供が肝要である。

キーワード：民泊、インバウンド、コロナ禍、家主居住型、非地位財

JEL Classification：D12, D16, L83

## 目次

1. はじめに
2. コロナ禍前の民泊業界
3. コロナ禍以降における業界の変貌
4. 民泊事業の構造的問題
5. 今後の民泊事業の行方

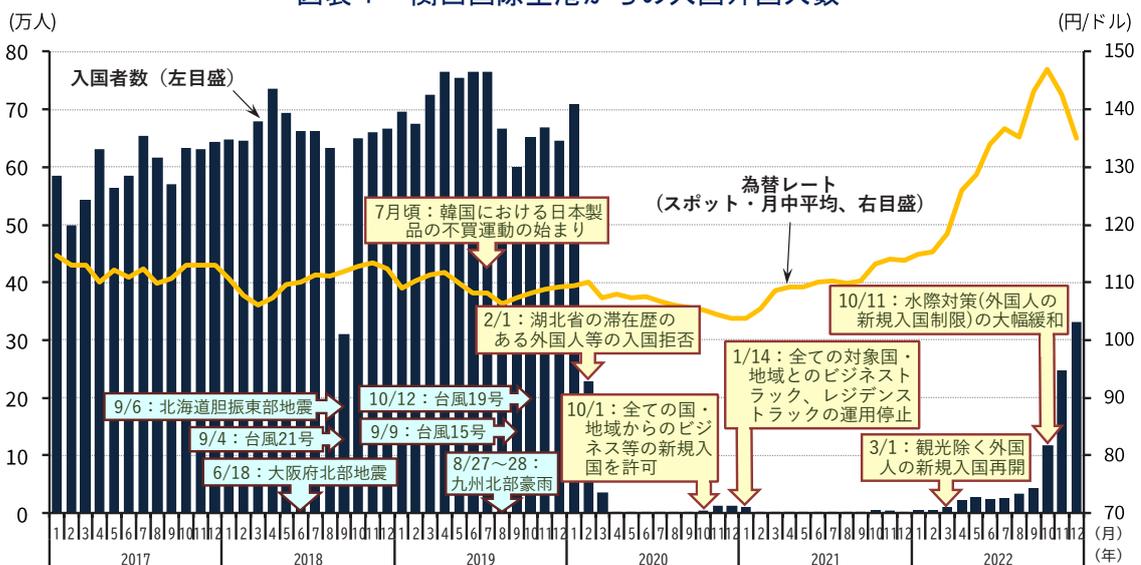
前、すなわち 2020 年 1 月までの訪日外国人数は、一時的な凹みはあるものの、図表 1 のように概ね右肩上がりであり堅調に伸長していた。こうした動きに対し、宿泊業界では既存の業態に加えて「民泊」と呼ばれる新たな業態<sup>1</sup>も出現し、急増するインバウンド需要の受け皿となった。

コロナ禍前における観光需要の盛り上がりの中で、民泊が一躍注目されるきっかけとなったのは、ICT による民泊仲介サイトで 2008 年に創業し、世界最大規模に成長した「Airbnb」（エアビーアンドビー）である。一方で、同社

## 1. はじめに

今般の新型コロナウイルス感染症は、観光業が活況を呈していた大阪経済に少なからぬダメージを与えた。同感染症が日本で顕在化する

図表 1 関西国際空港からの入国外国人数



(資料) 出入国在留管理庁「出入国管理統計」、日本銀行より作成。

<sup>1</sup> ここでは ICT を活用した業態としての新規性を指す。なお、日本の民泊は 1964 年の東京五輪に端を発する

といわれる (<https://www.nhk.or.jp/seikatsu-blog/800/283891.html>)。

のビジネスモデルが瞬く間に全国各地へ拡大し、法整備が現状を追認する形となったため、「違法民泊」などの様々な課題が顕在化した。翻って、その後のコロナ禍によってインバウンド需要が一気に冷え込んだ状況にある今、民泊はどうなってしまったのだろうか。

そこで本稿では、インバウンド需要の受け皿としての役割を果たした、民泊やゲストハウスなどの小規模な宿泊施設を中心に、コロナ禍前後の変遷をたどるとともに、大阪における今後の民泊業界の行方について検討を試みる。

## 2. コロナ禍前の民泊業界

### 2-1 新たな枠組み誕生の背景

コロナ禍前のインバウンド需要の勢いは、すでに図表 1 で示したとおりであり、この爆発的な増加に対していかに宿泊施設を提供するかが、喫緊の課題であった。シティホテルやビジネスホテル、ゲストハウスのほか、「民泊」と呼ばれる新しい業態といった多種多様な施設の供給を通じて、大阪経済はインバウンドの多大な恩恵を受けた。

ここで、新業態としての民泊が登場した背景について言及しておく。かつては、旅館・ホテルよりもやや基準の緩い簡易宿所として、旅館業法の適用を受ける必要があった。ただ、簡易宿所といえども許可取得の煩雑な手続きや、少なからぬ申請費用が発生するために、旅館業法の営業許可を取得せずに宿泊事業を行う、いわゆる「違法民泊」が横行した。

上述のような、①民泊仲介サービスの世界的躍進、②多様化する宿泊ニーズ、③違法民泊の広がりに伴う各種トラブルの増加、さらには④全国各地で急増する空き家問題に対処すべく、2018 年に「住宅宿泊事業法」(以下「民泊新法」)が施行された<sup>2</sup>。厚生労働省によると、民泊の法

令上の定義はないとしながらも、「個人の自宅やマンション等の全部または一部を活用して宿泊サービスを提供すること」を指すとしている。民泊はいわば、空間版シェアリング・エコノミーの一形態である<sup>3</sup>。

### 2-2 法的位置づけと効果

民泊の法的な事業形態には、①簡易宿所、②住宅宿泊事業、③特区民泊、④農家民宿の 4 つのタイプがあり、それぞれに手続きの方法が異なる(図表 2)<sup>4</sup>。なお、④の農家民宿については、農山漁村余暇法に基づく農林漁業や農山漁村文化等の体験が中心であり、観光業としての宿泊施設の趣旨とは異なることから、本稿での言及は割愛する。

図表 2 民泊の事業形態と営業上の制限

	①簡易宿所 (旅館業法)	②住宅宿泊事業 (民泊新法)	③特区民泊	④農家民宿 (農林漁業体験民宿)
許認可の方式	都道府県知事の許可*	届出	特定認定	許可
営業日数制限	規制なし	年間180日以内 (条例で制限可能)	規制なし	規制なし
宿泊日数	規制なし	規制なし	2泊3日以上	規制なし

(資料) 各種資料より作成。

②の住宅宿泊事業は民泊新法に基づく事業で、営業日数が年間最大 180 日に制限されるほか、許認可の方式は届出である。③の特区民泊は、正式には「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」といい、国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例となっている。③では「2泊3日以上滞り」が条件であり、許認可の方式は認定である。なお、実際のところ、民泊の多くは簡易宿所の営業許可を取得している。

こうして、民泊の法的な位置づけが明確になったものの、すべての課題が解消された訳ではなかった。安価で手軽に利用できることから、宿泊費用を抑えたい宿泊客の支持を得たが、利

<sup>2</sup> 民泊新法施行前から、東京都大田区(2015年10月)を皮切りに、大阪府の一部や大阪市全域など、一部市区における特区民泊の実施が認定されたが、本稿では全国的な法整備としての民泊新法に限定する。

<sup>3</sup> 吉岡真史ほか「シェアリング・エコノミー計測の論点」

内閣府経済社会総合研究所、第 53 回 ESRI 経済政策フォーラム資料(2018年1月)。

<sup>4</sup> 簡易宿所は、都道府県知事(政令指定都市、中核市等保健所政令市では市長、特別区では区長)の許可が必要である。

用者の増加に伴って様々なトラブルが発生している。

ホスト（受け入れ）側が被ったトラブルには、客室の備品の破壊・盗難、部屋の汚損、喫煙ルールの無視などがある。一方、ゲスト（利用客）側が受けたトラブルとして、予約時と異なる部屋や条件の提供、ホストとの連絡不通などが挙げられる。さらに、マンションや長屋のような住宅地で営業する民泊では、ゴミの廃棄問題<sup>5</sup>、大勢で騒ぐ等の騒音問題、火事等の事故、殺人未遂といった近隣住民への迷惑行為も散見される（図表3）。

図表3 民泊にまつわるトラブルの例

ホスト側	備品の破壊・盗難、部屋の汚損、喫煙ルール無視
ゲスト側	予約と違う部屋・条件、ホストとの連絡不通
近隣住民	ゴミ廃棄、騒音、事故(火事等)、事件(殺人未遂等)

（資料）各種資料より作成。

民泊の新たなルールづくりによって、トラブルの元凶となった違法民泊を排除し、健全な民泊事業者を普及させるとともに、宿泊サービスにおける需給バランスの改善が期待されたが、直ちに違法民泊が消滅することはなく、相変わらず民泊仲介サイトに掲載される状況が続いた<sup>6</sup>。

大阪市では、民泊新法の施行前となる2018年4月に「大阪市違法民泊撲滅チーム」を設置し、その実働部隊が同年6月～2019年8月までの14か月間、現場の取り締まり調査を実施した。その結果、調査対象となる違法民泊5,076施設のうち、約95%に当たる4,816施設の解決（営業許可の取得や廃業など）に至った<sup>7</sup>。

<sup>5</sup> ゴミを玄関やベランダに放置する、ゴミ収集所に分別せずに捨てるなどの行為も迷惑となるが、本来民泊から出るゴミは、施設を運営する事業者が排出責任を有する、事業系一般廃棄物と産業廃棄物に該当する。このため、家庭系ゴミとして廃棄すれば廃棄物処理法違反（不法投棄）となる。

<sup>6</sup> 門川京都市長が、掲載削除に応じないAirbnbに対する指導を観光庁に要請する事態も発生した（日本経済新聞2018年7月11日付）。

### 3. コロナ禍以降における業界の変貌

#### 3-1 インバウンドの途絶

2020年2月頃から、わが国でもコロナ禍の影響が現れはじめ、インバウンドの勢いが急速した。当初は中国の特定地域からの入国拒否にとどめていたが、日を迫うごとに感染拡大の深刻さを目の当たりにした政府は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置、外国人等の入国拒否などの行動制限を随時実施した。

政府による社会経済活動の制限に伴う人流の変化は、宿泊業界、とりわけ小規模でインバウンドを主な顧客とする民泊、ゲストハウス、カプセルホテルなどの宿泊施設にとって、大きなダメージとなった。

ヒアリングによれば、宿泊サービスのみを提供するあるゲストハウスでは、インバウンドの利用客が途絶え、事業継続が困難となって撤退した事例もあった。一方、1階部分にカフェやバーなどを擁する大阪市内のゲストハウスでは、飲食部門に対する行政支援である「営業時間短縮協力金」を受けられたことで、廃業を免れたという。

また、現在の業態や業種では事業継続が厳しいと判断して、転換する動きもある。簡易宿所から旅館・ホテル業への業態転換、あるいは賃貸業への業種転換が一例である。このような転換に際しては、中小・中堅企業等を対象とした「事業再構築補助金」<sup>8</sup>が後押しになっているようである。

#### 3-2 異業種参入組の受難

ほかにも、コロナ禍前の宿泊業界における売り手市場に加え、カプセルホテルなどの簡易宿

<sup>7</sup> 大阪市違法民泊撲滅チーム「第5回委員会参考資料（2019年9月）」([https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cms\\_files/contents/0000434/434127/\(527\)2-4sannkoushiryou.pdf](https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cms_files/contents/0000434/434127/(527)2-4sannkoushiryou.pdf))。

<sup>8</sup> 中小企業庁による同補助金は、新分野展開、業態転換、事業・業種転換、事業再編などに意欲的な中小・中堅企業等を支援する制度。通常枠では、事業計画規模に応じて100～8,000万円の補助がある。

所はホテルや旅館よりも参入障壁が低いことに乗じて、総合娯楽業、製造業、建築士事務所、住宅メーカーといった異業種が、本業の不振をカバーしようと多数参入してきた。しかし、コロナ禍の影響で間もなく撤退を余儀なくされたケースも少なくない。

その最も象徴的な出来事は、大阪メトロの民泊事業への参入である。2019年に、大阪市内のマンション（13階建て、72室）を約20億円で購入したものの、観光客の激減により事業化が見込めないと判断、1度も営業することなく売却し、数億円の損失を出した<sup>9</sup>。異業種からの新規参入の失敗は、もちろんコロナ禍という不測の事態に遭遇したことが、主たる原因といえるが、他方で宿泊業に関する専門知識の欠如も、その一因をなしていると考えられる<sup>10</sup>。

以上から、インバウンドが主な顧客であり、参入障壁が低い民泊、ゲストハウス、カプセルホテルのような業態では、コロナ禍によって大打撃を受けたことが分かる。一方、旅館・ホテル業界でも「戦後最大の落ち込み」というべく未曾有の危機に直面し、パート・アルバイトの雇い止めなど、様々な苦渋の選択を強いられながら、厳しい逆境を堪え忍んでいる。

## 4. 民泊事業の構造的問題

### 4-1 利益を確保しにくい仕組み

前章では、民泊を中心とする宿泊業界のコロナ禍前後における変遷をたどった。そこから浮かび上がるのは、事業開始のハードルが低いとされる民泊が、果たして利益が確保され、持続的な運営が可能なビジネスなのか、という疑問である。なお、2022年10月11日からインバウンドの水際対策が大幅に緩和されたが、まだ日数が浅い現状に鑑み、コロナ禍前の状況を振り返りながら検証を試みたい。

2018年に施行された民泊新法の特徴として、営業日数が年間180日以内という制限がある。また、民泊施設内にホストが居住しない「家主不在型」において、居室数が6室以上、あるいは施設で発生したトラブルなどによる生活環境の悪化が即時に認識できない場合には、単独の住宅宿泊管理業者に管理業務のすべてを委託しなければならない<sup>11</sup>。なお、家主不在型で住宅宿泊管理業者への委託費が売上の一定割合に設定されている場合、民泊事業で稼ぐほど変動費が増えていく。

さらに、各地方自治体の実情に応じて、いわゆる「上乗せ条例」の形で事業の実施制限が設けられている。例えば京都市の場合、既存の宿泊施設との競合を避けるためであろうか、営業期間は閑散期の1月15日～3月15日までの解禁と、相当に厳しい内容である。他の地方自治体でも、営業の日数・曜日制限をはじめ、住居専用地域や工業専用地域での営業禁止、周辺住民などへの事前説明、消防法令適合通知書等の提出といった、より細かな規制を定めた条例が多数存在する。

このように、稼働率の限界、売上に比例する委託費、自治体による上乗せ条例という現状では、利益を確保しつつ、生業として民泊事業を継続することが難しい構造になっている。

### 4-2 容易でない費用回収

諸費用の面でも様々な課題がある。民泊営業をはじめるとあたって、消防設備や家具・家電、清掃備品、Wi-Fi設備などの初期費用が必要だが、むろんそれだけではない。営業中においても、購入物件ならば住宅ローンが、賃貸ならば賃貸料が必要となり、固定資産税、施設修繕のための積立金、保険料など諸々の運営費用も発生する（図表4）。

上述の内容を裏付けるデータをみることに

存在するという。

<sup>9</sup> 読売新聞オンライン 2021年1月22日付 (<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20210122-OYT1T50219/>)。

<sup>10</sup> インバウンド需要を見込んで、大阪ミナミを中心にホテルやゲストハウスの建設ラッシュが発生したが、コロナ禍の拡大で開業できないままの物件も、多数

<sup>11</sup> 国の住宅宿泊事業法FAQ集（令和3年3月12日時点版）によれば、管理業務を一括して管理業者に委託した上で、当該管理業者の責任の下、事業者が自らその一部を担うことは可能である。

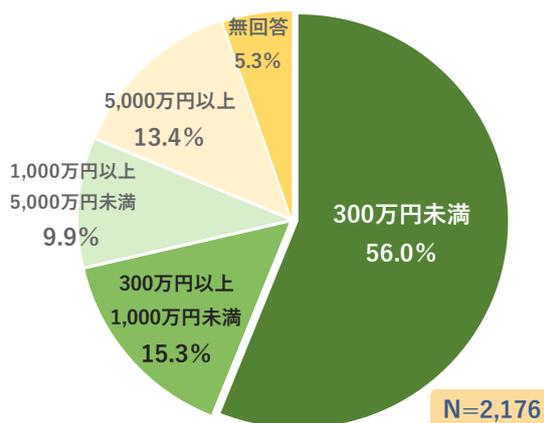
図表4 民泊営業に必要な諸費用



(資料) 各種資料より作成。

しよう。観光庁が、2021年11～12月に実施した住宅宿泊事業者へのアンケート調査によると、民泊開業に要した初期費用として「300万円未満」との回答が56.0%を占める。ただし、「300万円以上1,000万円未満」の回答も15.3%あり、それ相応の初期費用が必要であることがうかがえる(図表5)。

図表5 民泊開業に要した初期費用(全国)



(資料) 観光庁「住宅宿泊事業の実態調査」より作成。

また、固定費用と利益率をみると、全物件の年間平均値では固定費用が182万円、利益率が15.9%となっている。これを物件の種別で比べると、マンション(244万円)や長屋(225万円)は固定費用が高く、古民家(89万円)が極端に低い。一方、利益率を比べると古民家が18.8%と、一戸建て(18.6%)を抜いて最も高くなっている(図表6)。

ここで注意すべきは、アンケート調査の回答

数が2,176と、全届出物件数18,418のわずか12%にすぎないということである<sup>12</sup>。おそらく、9割近い未回答物件には、開店休業状態により回答できなかったケースが相当数含まれているのではなかろうか。だとすれば、回答があった物件は、ビジネスとして成立した稀なケースとなる。

図表6 物件の種別による費用と利益

年間平均値(全国)	固定費(万円)	利益率(%)
物件全体	182	15.9
一戸建て	104	18.6
マンション	244	14.9
アパート	195	13.1
長屋	225	10.0
寄宿舍	520	9.0
古民家	89	18.8
その他	172	15.6

(資料) 観光庁「住宅宿泊事業の実態調査」より作成。

上図で、利益率が最も高いとされる古民家についても、やはり回答数が101と少ないことから、少数の成功した物件が利益率を引き上げている可能性がある。また、古民家は建物の状態にもよるが、構造物が劣化していることもしばしばで、耐震補強<sup>13</sup>や断熱性の向上、水回りの改修など、数百万～千万円単位のリフォーム費用がかかる場合もある。

これらをふまえると、観光庁のアンケート調査結果をもって、古民家による民泊がきわめて「割に合う」ビジネスモデルだと早合点するのは危険である。むしろ、先述した民泊事業に関する法令的な問題を率直に捉えれば、家主不在型でサイドビジネスとして初期費用や委託費用をかけるよりも、初期費用を極力抑え、「家主居住型」<sup>14</sup>として運営する方が、収益性と継続性の面でより現実的であろう。

耐震改修も任意となる。

<sup>12</sup> 届出件数であり、事業者数とは異なる。

<sup>13</sup> 2019年の建築基準法の改正により、200㎡以下であれば民泊などへの用途変更の確認申請は不要となり、

<sup>14</sup> ホストが同じ住宅に住み、その一部をゲストに貸し出すスタイル。

## 4-3 極端に高いインバウンドへの「感応度」

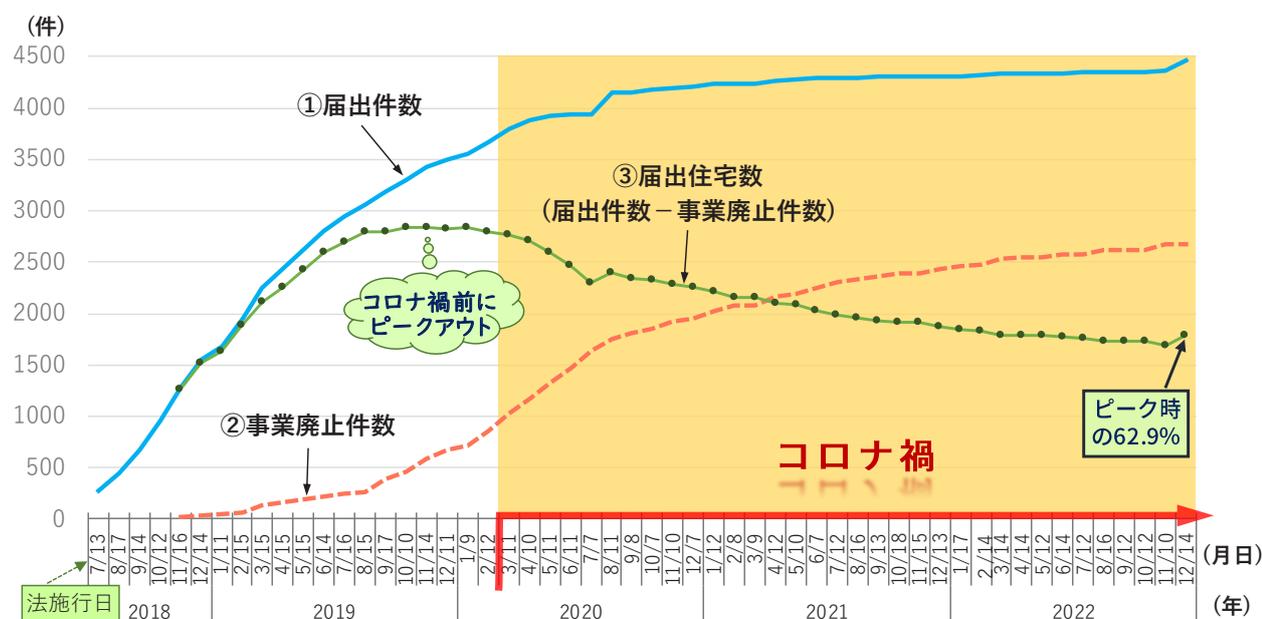
民泊は、インバウンドが主な顧客であるがゆえに、繁閑がその客足に大きく左右される。コロナ禍の拡大でインバウンドが激減し、大きな損失を被ったことはすでに言及した。ただ、民泊の勢いが衰退したのは、コロナ禍がきっかけだったのかについては疑問が残る。

そこで、観光庁の「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況」から、民泊新法が施行された 2018 年 7 月以降、月ごとの届出件数①と事業廃止件数②の累計数、および届出住宅数③を図示すると、図表 7 のようになる。①は、新法施行直後にはハイペースで積み上がっていた。ところが、コロナ禍（2020 年 3 月

～）がはじまるとペースダウンが顕著になり、2022 年には年末を除いてほぼ横ばいで推移している。届出件数の躍進の裏で、②が 2019 年の秋以降、急増している。その増加の勢いは 2020 年の半ば頃まで続き、その後はやや勢いを落としながらも増加基調にある。

さて、①から②を差し引いた③に注目すると、実はコロナ禍前の 2019 年 10 月（2,840 件）をピークに、減少がはじまっている。減少ペースはコロナ禍の直後により急激となり、その後は一瞬増加したが、ほぼ一貫して減少が続いている。なお、直近（2022 年 12 月）の届出住宅数はピーク時の 62.9%まで減少している。

図表 7 大阪府内の住宅宿泊事業届出住宅数等の推移



(資料) 観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況」より作成。

なぜ、コロナ禍の前に③がピークアウトしたかについては、いくつかの要因が考えられる。1 つは、インバウンドの急増に伴う宿泊施設の不足という売り手市場を背景に、同業種・異業種を問わず多くの事業者が民泊市場に参入したことである。それによって、業界の需給バランスが一気に偏ってしまったと考えられる。

2 つには、2019 年 7 月に日本政府が韓国に対する半導体素材 3 品目の輸出管理強化に踏み切ったことが挙げられる。これを端緒に「日本製

品不買運動」が広がり、その余波が観光業にまで及んだ。具体的には、2019 年 8 月以降、訪日旅行を手控える韓国人旅行者が急増したことであるが、観光需要の劇的な変化は統計データにもはっきりと表れている (図表 8)。

民泊が抱える過度なインバウンド依存 (=インバウンドへの高い感応度) という脆弱性に政治的な要因が相まって、需給バランスが完全に崩壊した。その結果、民泊事業者は泥沼化した価格競争に巻き込まれていく。なお、付け加え

図表 8 関西国際空港からの入国韓国人数  
(2019年)



(資料) 出入国在留管理庁「出入国管理統計」より作成。

ておくと、こうした熾烈な競争は民泊に限った現象ではなかった。

ヒアリングによれば、大阪市内のビジネスホテルではコロナ禍前から厳しい価格競争が行われており、一時は地方都市のビジネスホテルよりも宿泊料金が低いところもあったという。これまで民泊やゲストハウスなどと競合することの少なかった、こうした予期せぬ競合の登場も、民泊の淘汰に追い打ちをかけたものとみられる。

## 5. 今後の民泊事業の行方

### 5-1 現状に即した法制度の再設計

新しい宿泊ビジネスの健全な育成と普及に向けた新たなルールづくりとして、民泊新法が制定された。しかし、台頭する民泊仲介サイトの後塵を拝し、現状追認の印象を拭えなかった。また、2020年の訪日外国人旅行者数の目標を、政府は五輪効果を見込んだ4,000万人<sup>15</sup>と設定し、「量的規模」の拡大に邁進したため、同法が安宿の量産を促進した面も否定できない。

さらに、民泊は空き家対策の「切り札」としての期待も寄せられていた。まさに二兎どころか、三兎を追うようなものである。果たして民泊新法は、目の前に立ちほだかる難問を一度に解決できるほど、万能であったのだろうか。

<sup>15</sup> 新型コロナウイルス感染症の拡大で、開催は1年延期され、2020年の訪日外国人は前年比87.1%減の411万5,900人となった。

ところで、日本政策投資銀行がアジア・欧米豪12地域で暮らす人を対象に、2021年に行った調査では、新型コロナウイルス感染症の流行が収束した際に観光旅行したい国・地域として、日本は1位を獲得した。また、日本で行ってみたい観光地として、大阪は京都を上回る4位であった<sup>16</sup>。なお、コロナ禍の最中にもかかわらず、過当競争に伴う廃業で値崩れした民泊物件を在日外国人が購入したり、異業種の外国人経営者が旅行業登録を取得する動きがみられる<sup>17</sup>。これらは、上述したアフターコロナのリベンジ消費を見越した先行投資であると思われる。

コロナ禍前、民泊のトラブルに巻き込まれていた近隣住民らは、ひとまず安らぎの生活環境を取り戻した。とはいえ、コロナ禍が収束し、インバウンドによる爆発的なリベンジ消費が発生すれば、以前の「観光公害」「オーバーツーリズム」という、行き過ぎた状況が再来するかもしれない。我々は、過去の教訓から学び、同じ過ちは二度と繰り返してはならない。

インバウンドにとって、国際交流や日本の生活文化体験の場であるはずの民泊が、安全すらままならない安宿、あるいはオーナーにとって単に利回りの高い不動産投資の対象となるのは、本末転倒である。民泊新法の施行から5年近くが過ぎ、コロナ禍という想定外の局面を経て、制度と実態の乖離が生じている。

国の政策として、改めて民泊市場の健全な発展を望むのであれば、これを機に本稿で指摘した民泊新法の矛盾を是正し、関連する法制度の再設計が急務である。

### 5-2 需給アンバランスの解消は人材確保がカギ

政府は、2022年10月11日から水際対策における1日の入国者数の上限撤廃や、国外からの個人旅行者の受け入れ解禁、短期滞在でのビザ取得免除を実施し、自由に海外を往来している欧米の動きと足並みを揃えつつある。一部

<sup>16</sup> DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査(2022年4月)。

<sup>17</sup> 毎日放送「News ミント!」、2021年2月1日放送。

に慎重な意見があるものの、緩和に向けた判断にはコロナ禍や歴史的な円安が続き、日本経済に力強さが見えにくい中、円安を追い風にインバウンドを積極的に受け入れることで、経済活性化の起爆剤にしたいとの思惑がある。

一方、国内旅行者向けの施策として、2022 年 10 月 10 日まで実施された「県民割／地域ブロック割」（地域観光事業支援）に代わり、同年 10 月 11 日からは全国を対象エリアとし、地域ごとに旅行代金を補助する観光支援策「全国旅行支援」がスタートした。大阪府は 2021 年に、「大阪いらっしやいキャンペーン」の名称で県民割を実施、同年の施策利用者は約 40 万人、割引補助金とクーポンを合わせて約 30 億円の支出があった。なお、上記とは別に宿泊費や現地での支出が上乘せされるため、さらなる経済効果がもたらされたとみている<sup>18</sup>。

今後は、上述した水際対策の緩和や全国旅行支援<sup>19</sup>のほか、新型コロナウイルスの感染症法上の「5 類」への移行（2023 年 5 月 8 日）などが後押しとなり、インバウンドと国内旅行者はともに増加基調に転じ、宿泊業界が活況を取り戻していくと見てよいだろう。

インバウンドに関しては、図表 1(13 ページ)のとおり急速に回復しており、彼らの利用が多い大阪市のある旅館では、2022 年 12 月～2023 年 1 月の客室稼働率が 94～95%と、コロナ禍前の同時期の水準を超えているという。インバウンドの人気スポットである黒門市場を訪れると、平日の昼間にもかかわらず以前のようになぎわいが戻りつつある（図表 9）。

また、観光庁の「旅行・観光消費動向調査」で日本人の国内旅行消費額をみても、2022 年 10～12 月期の速報値は 2019 年同期比 0.6%減と、ほぼコロナ禍前の水準に回復している。好転の背景には、国内旅行の需要喚起策である全国旅行支援の効果が少なからずあったと考えられる。ただし、同施策はツアー旅行代金の一

図表 9 黒門市場のにぎわい



（資料）黒門市場にて著者撮影（2023 年 2 月 16 日）。

定割合を補助するため、割引額が大きくなる高級なホテル・旅館の予約が集中したとの指摘がある。結果として、元々値頃感のあるビジネスホテルやゲストハウス、民泊などに対する割引補助金の恩恵は、少なくなったとみられる。

他方で、供給サイドの課題も顕在化している。帝国データバンクの調査では、2023 年 1 月時点で旅館・ホテルの約 77.8%が正社員の人手不足を感じている<sup>20</sup>。国内外の観光需要が想定を上回るペースで回復するも、人材確保が追いつかないために、供給不足を招く懸念である。事実、大阪では人手不足により客室稼働率を上げられない一部施設があり、需要超過だという。

国内外の需要急増で、2022 年 10 月以降における簡易宿所の客室稼働率は、シティホテルに肉薄している。今後も増加が見込まれる観光需要を、漏れなく受け止められるのか。当面は業態に関係なく、人材確保の成否が需給アンバランス解消のカギを握ると考えられる。

### 5-3 プライスレスな価値の創造と訴求

民泊業界にとって、明るい材料になるかもしれないのが、2025 年に開催される「2025 年日

外としている。

<sup>18</sup> 関西テレビ「報道ランナー」2022 年 9 月 12 日放送。

<sup>19</sup> 観光庁は、都道府県に割り当てた予算が続く範囲で、2023 年 4 月以降も継続できると発表した。ただし、ゴールデンウィーク期間中の宿泊分は、対象

<sup>20</sup> 帝国データバンク「人手不足に対する企業の動向調査」（2023 年 1 月）。

本国際博覧会」（以下「大阪・関西万博」）である。この頃にはコロナ禍も収束し、世界との往来も再び活発になると予想され、需要に見合った宿泊施設を用意する必要がある。

ただし、コロナ禍前と同様に宿泊料金の安さしか訴求できないのであれば、早晚淘汰の波に飲み込まれるのは明白である。今後の宿泊需要の高まりを見据え、持続可能なビジネスを構築するためには、ホストが同じ住宅に住むことでコストを抑えられる「家主居住型」による民泊運営が、まず妥当と思われる。

その上で、宿泊サービスに対する付加価値を高める必要がある。留意すべきは、施設の奇抜さ・ユニークさや食べ物の見栄えなど、表面的な部分だけを強調する、いわゆる「SNS 映え」に偏重した付加価値の訴求は、ある種の危険性を孕んでいるということである。というのも、SNS の投稿に対して「いいね」を獲得し、他人から「認められたい」という承認欲求<sup>21</sup>を満たす行為は、度が過ぎると「いいね」を獲得すること自体が目的になってしまうからである<sup>22</sup>。

飲食店での食べ残しのように、民泊事業において顧客が宿泊施設やサービスを蔑ろにする場面は、起こりにくいと考えられる。とはいえ、他者との比較や競争の対象となる「いいね」の獲得数は、まさにお金や車、社会的地位など、周囲と比較することで満足を享受できる「地位財」に等しい。地位財には、時が経てば飽きられてしまう不安定さがつきまとう。

これに対し、健康、愛情、自由、安全など、他人とは関係なく得られる幸せは「非地位財」と呼ばれる。家主（さらにはその家族）との出会いはもとより、彼らの趣味や特技を生かした唯一無二のもてなしは、他と比較できるものではなく、お金に代えられない旅の醍醐味である。こうした一期一会がまさに非地位財であり、宿泊者が貴重な経験を得られるのは、対面を基本とする家主居住型民泊の強みではなからうか。

#### 5-4 地域との親和性を高める

住宅宿泊事業という名称が示すように、住宅の一部を宿泊施設に転用する民泊は、近隣住民との関わりを避けることができない。にもかかわらず、コロナ禍前における一部の「家主不在型」では、ホストとゲストの接点が希薄で、施設の管理が行き届いていなかった。こうした環境や言葉の壁などにより、近隣との関わりを持つこともままならず、ときに訪日客による身勝手な行動が住民を不安に陥れ、トラブルに発展した。

近隣とのトラブルを未然に防ぐためには、前に述べた家主居住型が最も望ましい。ただ、家主不在型でも、第3章（15 ページ）で紹介したゲストハウスのような、カフェやバーといった飲食部門を併設する形態であれば、近隣とのトラブル回避に役立つのではなからうか。

「飲食併設型」は、一定の管理の下で宿泊客だけでなく、飲食目的の近隣で働く客及び地域住民、外国人との交流が目的の（近隣以遠の）客などが集う場として、地域との親和性を高めることに貢献しうるのではなからうか。住民の不安を解消することで、民泊が地域と共存する道が開かれるよう期待したい。

最後に、本稿のまとめと今後の民泊運営に必要なマインドセットについて述べる。世界中を震撼させたコロナ禍は、身体的な安全や安定的な社会経済活動という、我々が幸福を感じる上で不可欠な基盤を奪い去った。コロナ禍前から競合他社の多い民泊業界では、価格訴求への過度な固執、見通しの甘さによる安易な市場参入、さらに政治的な要因などが相まって需給バランスが崩壊し、同業者間の競争が熾烈化した。

コロナ禍収束の世界的な兆しが見えてきた今、これまでの民泊業界におけるビジネスの常識をリセットし、新たなビジネススキームを再構築する絶好の機会ととらえるべきである。その再構築に向けた1つのアプローチとして、非

<sup>21</sup> 承認欲求には、賞賛・尊敬・地位・名声などを欲する「他者承認欲求」と、技術を磨きたい・能力を高めたい、といった「自己承認欲求」がある。本稿では、低次の承認欲求である前者を問題視している。

<sup>22</sup> この現象は飲食店に多く、実際に顧客が人数分以上の料理を注文し、写真を撮影した後で大量に食べ残した事例など枚挙にいとまがない。食品ロスの観点からも近年、社会問題化している。

地位財などの新たな価値の創造と訴求、そして国内外の来訪客に開かれた場の提供が肝要である。

#### \*謝辞

本稿作成にあたり、神戸国際大学経済学部准教授の上田恵美子氏、地域計画建築研究所代表取締役社長の中塚一氏から、大変有益なご示唆を頂いた。記して謝意を表す。なお、本稿の内容については、全て著者個人の責任に帰するものである。

#### 〈参考文献〉

エコノミスト Online「コロナで一変の“切り札”民泊 塩漬け物件にも買い手が現る」、2020年8月17日 (<https://weekly-economist.mainichi.jp/articles/20200825/se1/00m/020/049000c>)。

NHK 生活情報ブログ「シリーズ東京五輪今昔物語民泊おもてなしの源流は」、2017年11月10日 (<https://www.nhk.or.jp/seikatsu-blog/800/283891.html>)。

大阪市違法民泊撲滅チーム (2019)、「第5回委員会参考資料」 ([https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000434/434127/\(527\)2-4sannkoushiryou.pdf](https://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000434/434127/(527)2-4sannkoushiryou.pdf))。

観光庁観光産業課 (2022)、「住宅宿泊事業の実態調査」 (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/content/001479286.pdf>)。

経済同友会 (2016)、「サービス産業の生産性革新—日本の成長戦略の核としてのサービス産業の課題—」 (<https://www.doyukai.or.jp/policyproposals/articles/2016/pdf/161013a.pdf>)。

SankeiBiz「インスタ映え目的で大量の食べ残しが批判的に 法的責任は問えず?」、2019年10月4日 (<https://www.sankeibiz.jp/workstyle/news/191004/cpd1910040655001-n1.htm>)

出入国在留管理庁「出入国管理統計」 ([https://www.moj.go.jp/isa/policies/statistics/toukei\\_ichiran\\_nyukan.html](https://www.moj.go.jp/isa/policies/statistics/toukei_ichiran_nyukan.html))。

帝国データバンク (2023)、「人手不足に対する企業の動向調査」、2023年2月26日 (<https://www.tdb.co.jp/report/watching/press/pdf/p2>

30207.pdf)

内閣府経済社会総合研究所 (2018)、「シェアリング・エコノミー計測の論点～民泊を例として～」 ([https://www.esri.cao.go.jp/jp/esri/workshop/forum/180122/data/180122\\_siry005.pdf](https://www.esri.cao.go.jp/jp/esri/workshop/forum/180122/data/180122_siry005.pdf))。

西山浩平・藤川佳則 (2016)、「サービス・イノベーションの社会受容デザイナー—価値共創の第三のアクター『レギュレーター』の役割—」日本マーケティング学会『マーケティングジャーナル』35巻3号 pp.45-62。

日本銀行ホームページ ([https://www.boj.or.jp/ssi/cgi-bin/famecgi2?cgi=\\$graphwnd](https://www.boj.or.jp/ssi/cgi-bin/famecgi2?cgi=$graphwnd))。

日本政策投資銀行 (2022)、「DBJ・JTBF アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査」 (<https://www.dbj.jp/upload/investigate/docs/0de772d1d8c2fcdd8c0cb473b082bdb2.pdf>)。

橋戸真治郎 (2022)、「大阪市における民泊の立地動向と民泊に対する住民意識に関する研究」『大阪市立大学大学院工学研究科都市系専攻修士論文梗概集』2021巻。

ミチタリ「コロナ後に『幸せ格差』が生まれる? 回避するために意識すべきポイント/幸福学研究・前野隆司教授インタビュー【前編】」、2020年6月15日 (<https://es.oricon.co.jp/michitari/article/158/2/>)。

三好純矢 (2021)、「民泊事業における宿泊体験の価値に関する研究」令和元年度不動産流通経営協会研究助成報告書 ([https://www.frk.or.jp/kenkyu\\_jyosei/2019kenkyujyosei\\_iwate-pu.univ\\_miyoshi.pdf](https://www.frk.or.jp/kenkyu_jyosei/2019kenkyujyosei_iwate-pu.univ_miyoshi.pdf))。

民泊制度ポータルサイト minpaku「住宅宿泊事業法の届け出状況」 ([https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/construction\\_situation.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/host/construction_situation.html))。

山川拓也、中尾公一 (2021)、「地域住民と外国人宿泊客を結びつけるゲストハウス」日本観光研究学会『観光研究』32巻2号, pp.81-93。