

一般財団法人 不動産適正取引推進機構
海外不動産取引研究会

観光立国と民泊の今後の展望

2020年2月27日

東京女子大学 矢ヶ崎紀子

項 目

1. 観光立国の現状
2. 宿泊形態の多様化と民泊
3. 民泊の意義と課題

旅行の分類

目的	方向	Inbound 訪日外国人旅行	Outbound 日本人海外旅行	Domestic 日本人国内旅行	
				宿泊	日帰り
観光・ レクリエー ション					
ビジネス (業務)					
親族知人訪問 (VFR)					

訪日外国人旅行者の定義

- 外国人正規入国者（法務省集計）から、日本を主たる居住国とする永住者等の外国人を除き、これに外国人一時上陸客等を加えた入国外国人旅行者数。
- 駐在員やその家族、留学生等の入国者・再入国者は訪日外客に含む。
- 外国籍乗員（クルー）は含まれない。
- 日本政府観光局が毎月および暦年の推計値・確定値を算出している。

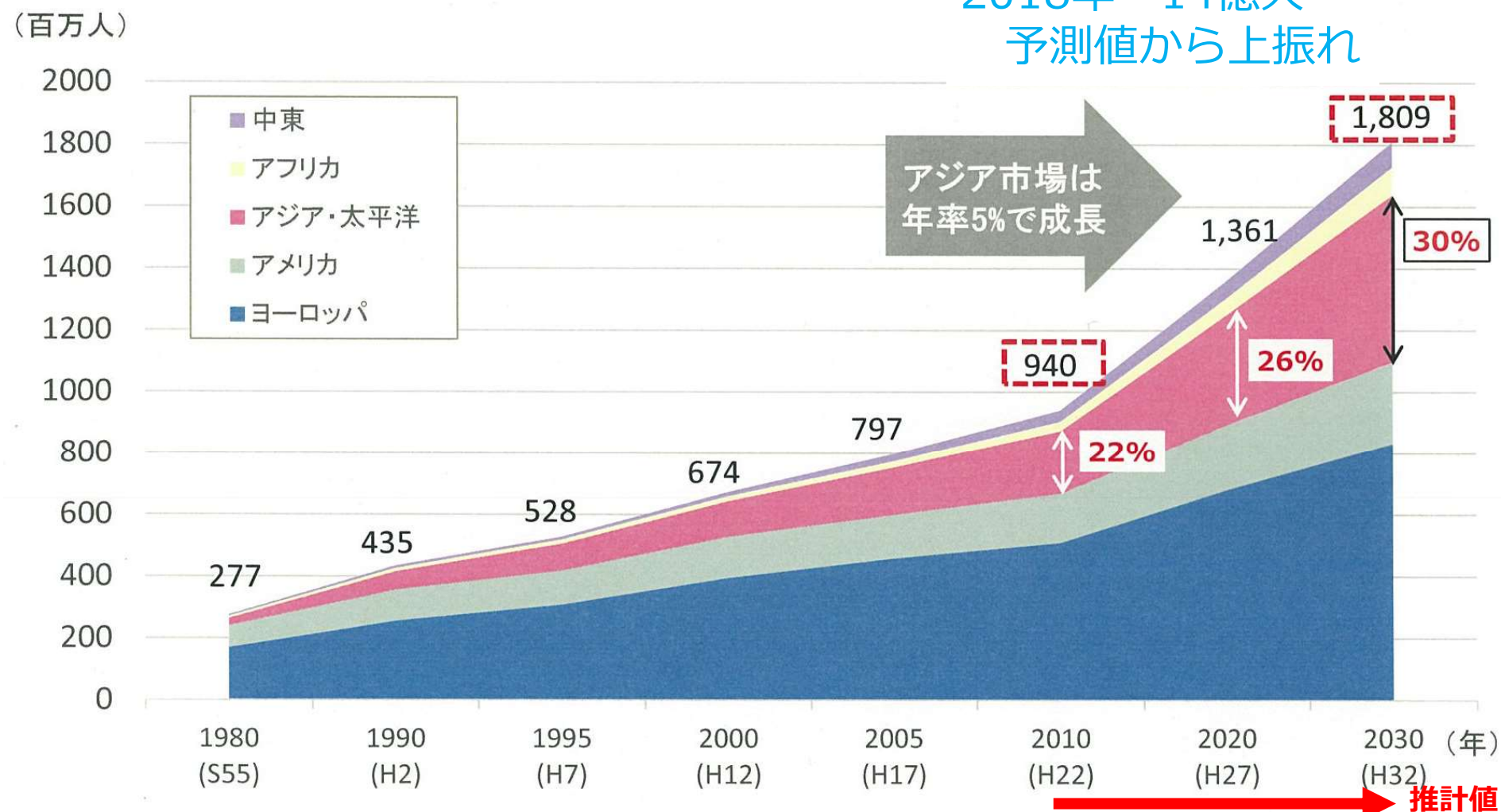
1．観光立国の現状

わが国の観光消費額の推移

(単位:兆円)	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
日本人国内宿泊旅行	15.4	14.8	15.0	15.4	13.9	15.8	16.0	16.1	15.8
日本人国内日帰り旅行	5.1	5.0	4.4	4.8	4.5	4.6	4.9	5.0	4.7
日本人海外旅行(国内分)	1.1	1.2	1.3	1.2	1.1	1.0	1.1	1.2	1.1
訪日外国人旅行	1.1	0.8	1.1	1.4	2.0	3.5	3.7	4.4	4.5
合計	22.7	21.8	21.8	22.8	21.6	24.8	25.8	26.7	26.1

資料：観光庁「旅行・観光消費動向調査」より作成。

世界の旅行市場（UNWTO推計）



注：本表の「アジア・太平洋」には北東・東南・南アジア・太平洋諸国が含まれる。

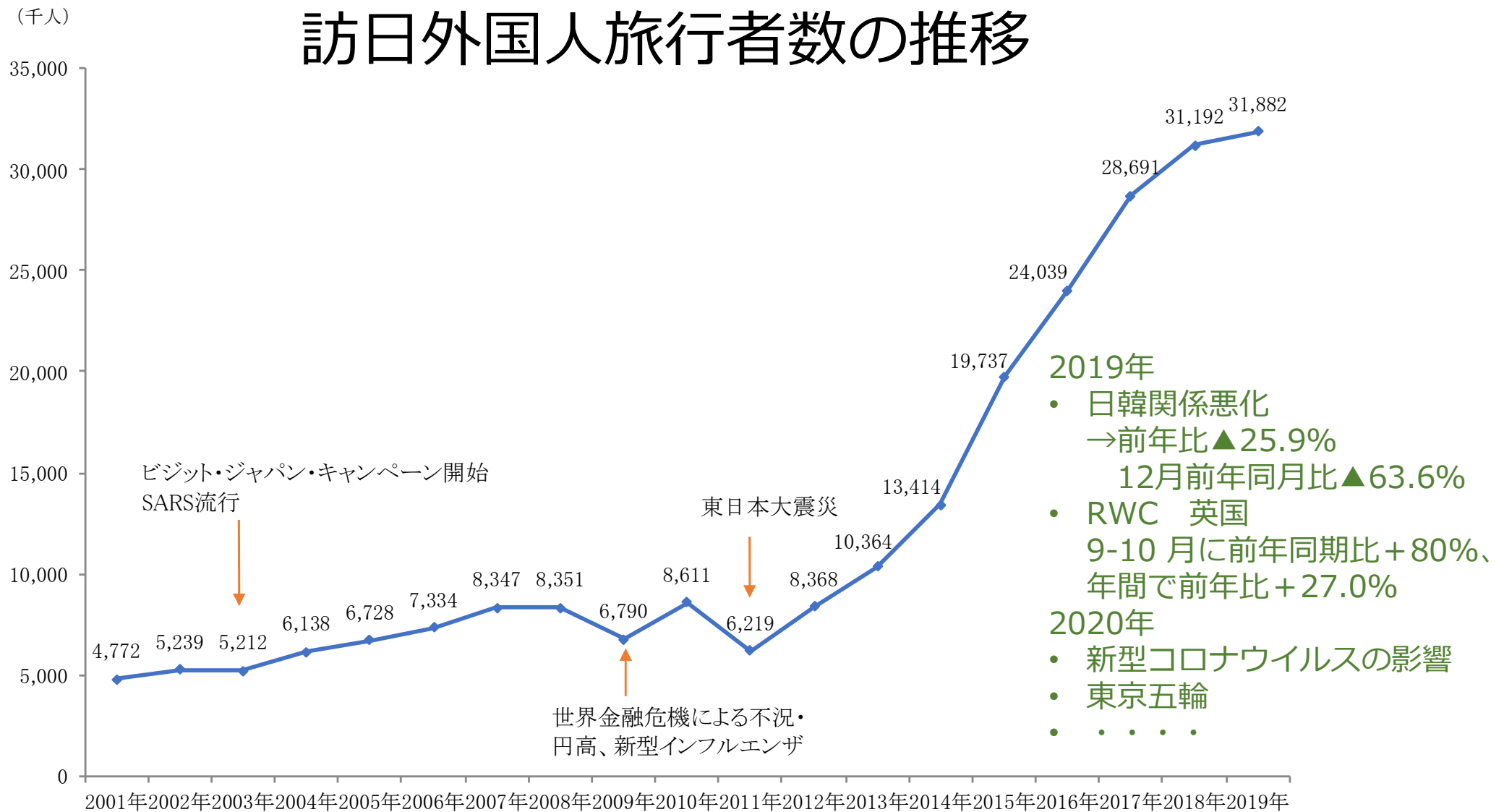
出典：「Tourism Towards 2030」(世界観光機関)

世界上位のデスティネーション（2018年）

	国際観光客（到着）数		国際観光収入総額	
	上位国（百万人）	前年比	上位国（10億米\$）	前年比
1位	フランス（89）	3%	米国（214）	2%
2位	スペイン（83）	1%	スペイン（74）	4%
3位	米国（80）	4%	フランス（67）	6%
4位	中国（63）	4%	タイ（63）	5%
5位	イタリア（62）	7%	英国（52）	2%
6位	トルコ（46）	22%	イタリア（49）	7%
7位	メキシコ（41）	5%	オーストラリア（45）	11%
8位	ドイツ（39）	4%	ドイツ（43）	3%
9位	タイ（38）	8%	日本（41）	19%
10位	英国（36）	-4%	中国（40）	21%

資料：UNWTO「International Tourism Highlights 2019」より作成。

訪日外国人旅行者数の推移

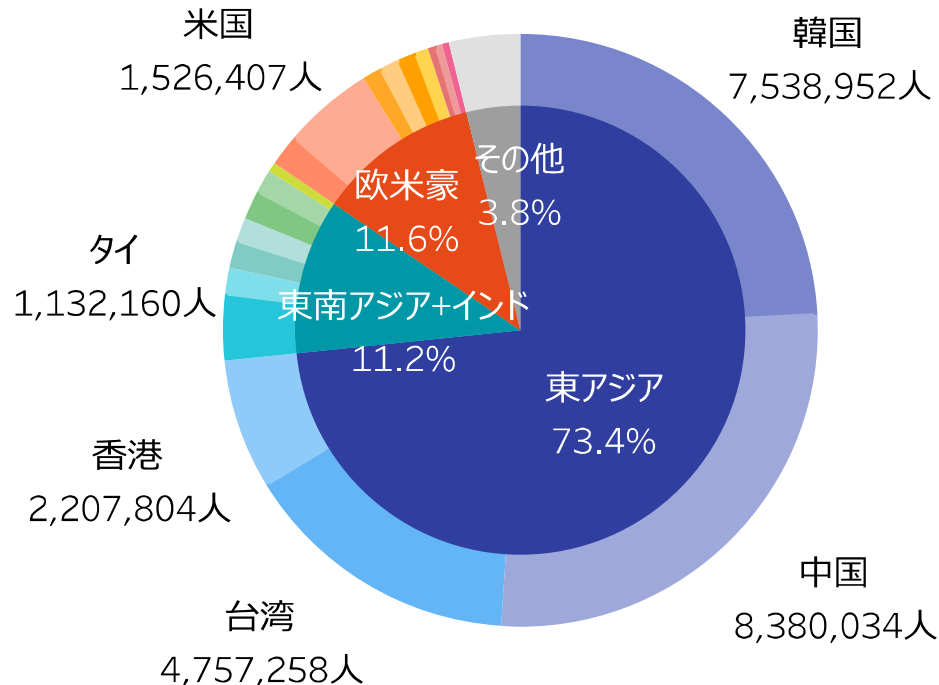


資料：JNTO発表の訪日外客数より作成。 注：2019年は推計値。 7

訪日外国人旅行者の特徴

- ✓ アジアからが約85%
 - “近く”からたくさん、頻度高くやってくる
- ✓ 需要変動が高い観光・レジャー客が75%

訪日外客数 2018年
31,191,857人



同じ政策目標（2020年4,000万人）の
日英における外国人旅行者の来訪目的別割合

2018年		英国	日本
外国人旅行者総数		37.9百万人	31.2百万人
目的別割合	観光・レジャー	40%	78%
	ビジネス	22%	14%
	その他	38%	8%
	うち VFR	31%	—

資料：Visit Britain 「UK 2018 snapshot」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」（平成30年）より作成。

主要送客市場における訪日旅行のシェア（2018年）

	人口(2018年) (万人)	外国旅行者数(2018年)(万人、%)			外国旅行先上位(2017年)
		全体	うち訪日	シェア	
中国	139,538	16,199	838.0	5.2	香港、タイ、マカオ、日本、韓国
韓国	5,166	2,870	753.9	26.3	日本、中国、ベトナム、米国、タイ
台湾	2,360	1,665	475.7	28.6	中国、日本、韓国、香港、ベトナム
香港	748	1,268	220.8	17.4	中国、日本、台湾、マカオ、タイ
米国	32,735	9,304	152.6	1.6	メキシコ、カナダ、仏、英、イタリア
タイ	6,779	896	98.7	11.0	マレーシア、ラオス、ミャンマー、日本、中国

注1：外国旅行者数のUNWTOの定義は1泊以上の外国旅行であるが、韓国、台湾の数値には日帰り客が含まれている。

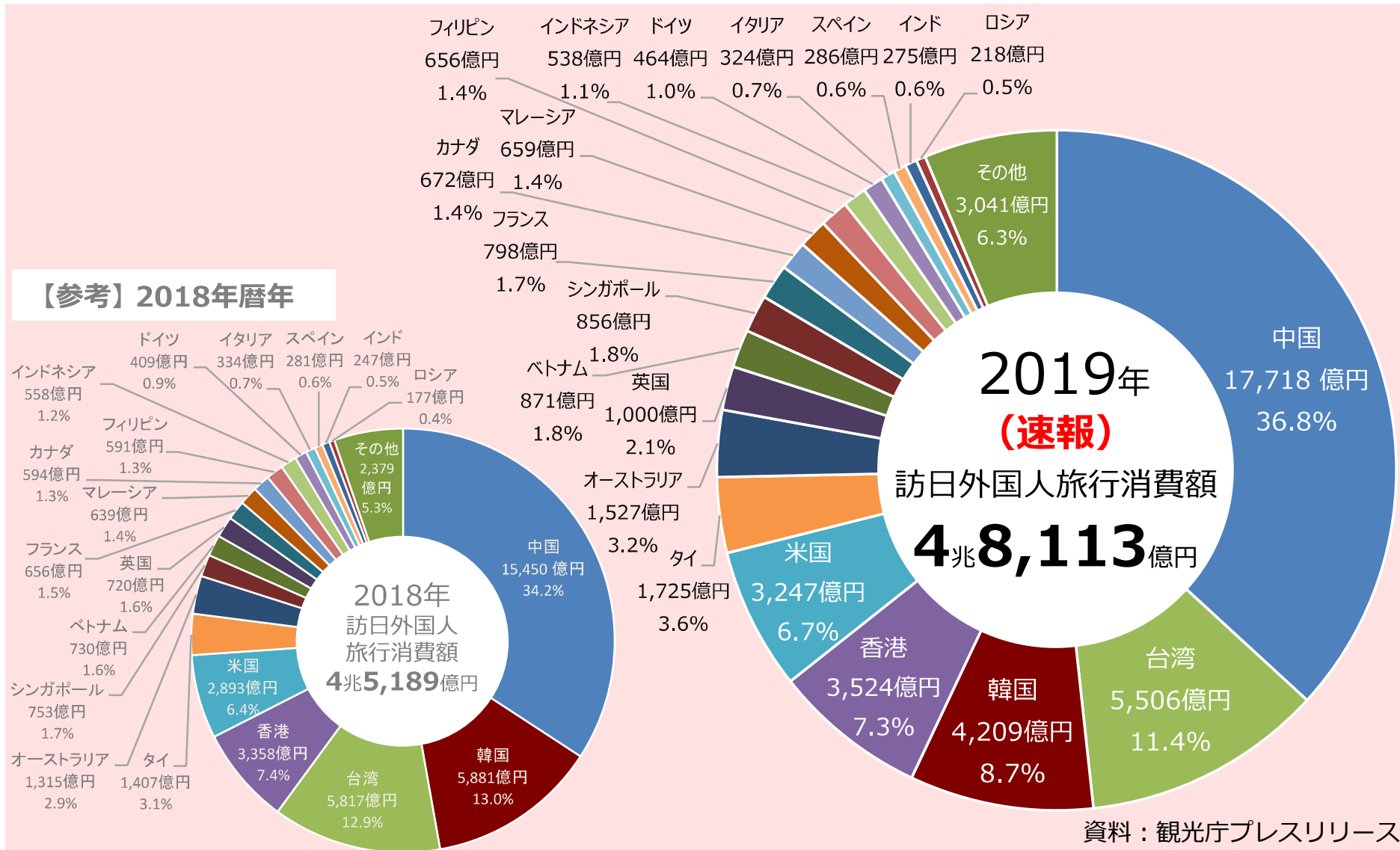
乗務員については、中国は航空機の乗務員、韓国は航空機・船舶の乗務員を含んでいる。

注2：タイの外国旅行者数は2017年データ。

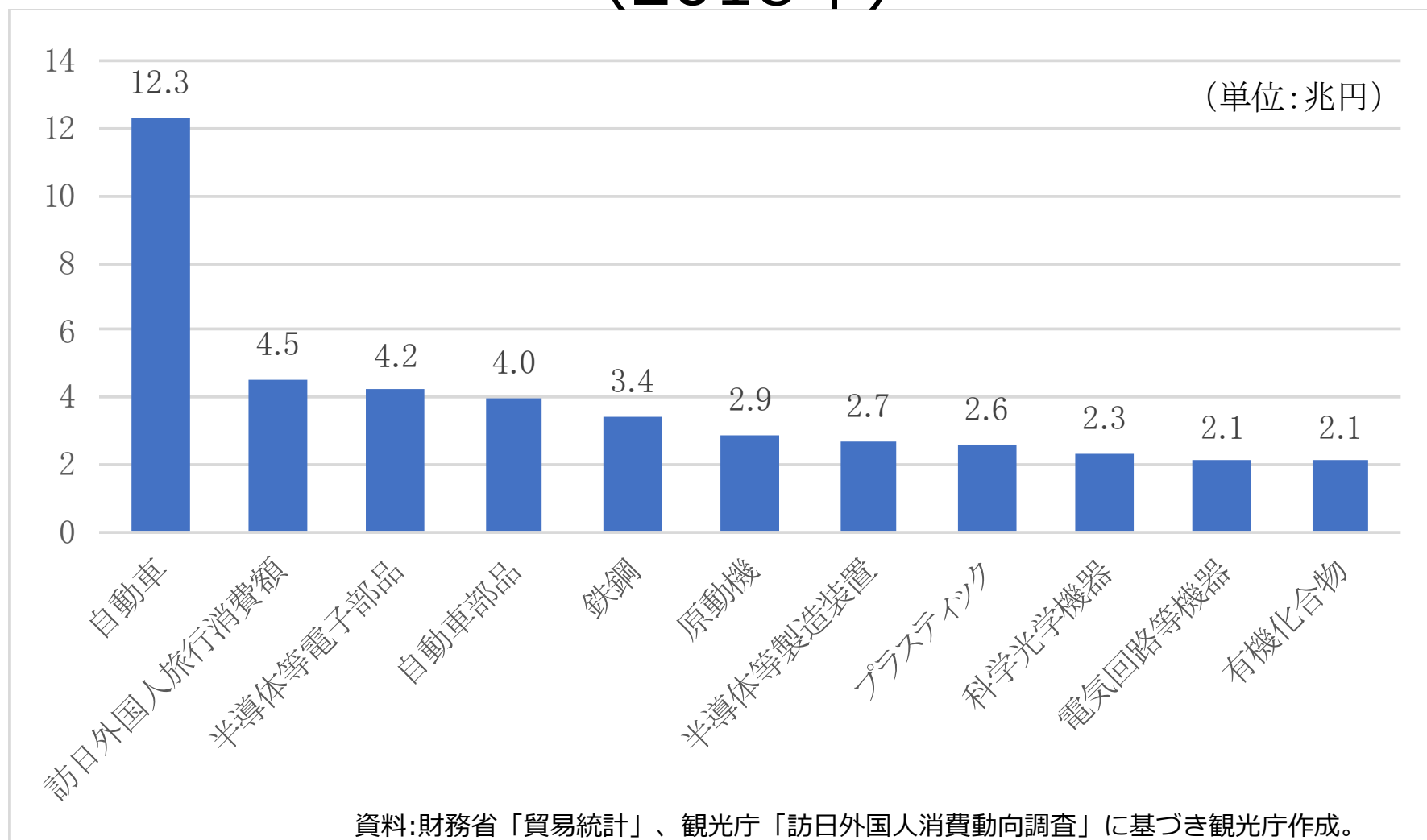
資料：JNTO「訪日旅行データハンドブック2019 世界20市場」より作成。

人口は国際通貨基金、外国旅行者数はUNWTOおよび各国政府観光局データよりJNTOが作成。

国籍・地域別の訪日外国人旅行消費額と構成比



訪日外国人旅行消費額と製品別輸出額との比較 (2018年)



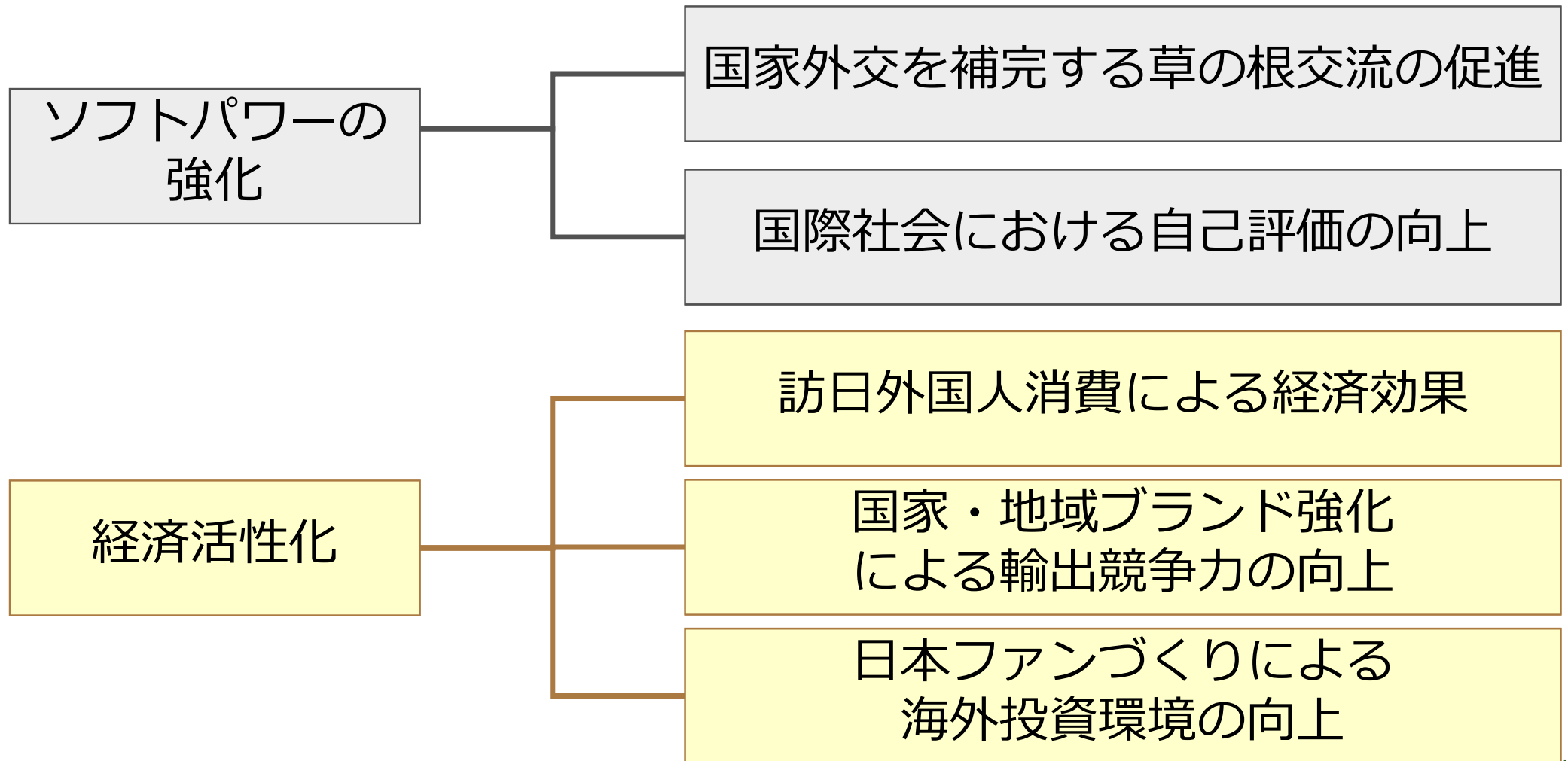
国籍・地域別の訪日外国人一人
当たり旅行支出

2019年暦年 (速報)									
(円/人) (泊)									
国籍・地域	総 額		訪日外国人 1 人当たり旅行支出						平均泊数
		前年比	宿泊費	飲食費	交通費	娯楽等 サービス費	買物代	その他	
全国籍・地域	158,458	+3.5%	47,408	34,713	16,641	6,354	53,256	85	8.8
韓国	75,454	-3.4%	25,012	21,017	7,706	3,692	17,942	85	5.0
台湾	118,050	-7.5%	32,902	26,179	13,360	4,164	41,418	27	6.2
香港	155,911	+0.9%	46,422	36,962	16,200	4,408	51,822	97	6.2
中国	212,981	-5.3%	45,368	36,721	15,296	6,771	108,800	26	7.4
タイ	130,912	+5.2%	38,880	30,159	15,004	4,497	41,994	379	8.7
シンガポール	174,534	+1.0%	64,757	42,882	19,216	5,345	41,920	415	7.5
マレーシア	132,219	-3.9%	44,520	30,976	17,511	5,456	33,592	164	9.3
インドネシア	130,865	-7.5%	45,063	26,761	19,907	4,696	34,375	63	12.1
フィリピン	107,357	-11.9%	30,261	26,857	12,035	5,240	32,861	102	21.0
ベトナム	176,256	-6.4%	48,847	46,072	18,010	5,074	58,191	61	36.6
インド	157,933	-2.2%	73,840	32,972	21,825	4,762	24,522	12	16.5
英国	241,530	+9.3%	103,364	62,180	33,292	22,183	20,443	68	12.0
ドイツ	200,893	+4.8%	89,483	49,230	31,339	7,731	23,081	28	14.1
フランス	237,648	+10.1%	100,590	59,290	35,777	10,810	31,181	0	17.1
イタリア	199,749	-10.6%	84,385	51,824	32,403	6,371	24,711	55	12.7
スペイン	219,999	-7.3%	89,249	57,976	36,828	10,606	25,215	125	13.3
ロシア	183,294	-2.6%	67,691	42,922	19,888	8,265	44,340	188	18.8
米国	190,582	-0.5%	83,794	48,545	25,950	8,710	23,396	187	12.1
カナダ	182,215	-0.5%	75,582	45,977	28,788	8,803	23,026	39	12.0
オーストラリア	249,128	+2.9%	100,192	61,747	36,128	19,348	31,714	0	12.8
その他	221,559	+10.9%	84,977	54,563	33,097	13,394	35,374	154	16.3

一般客

資料：観光庁プレスリリースより抜粋。

訪日外客誘致の意義

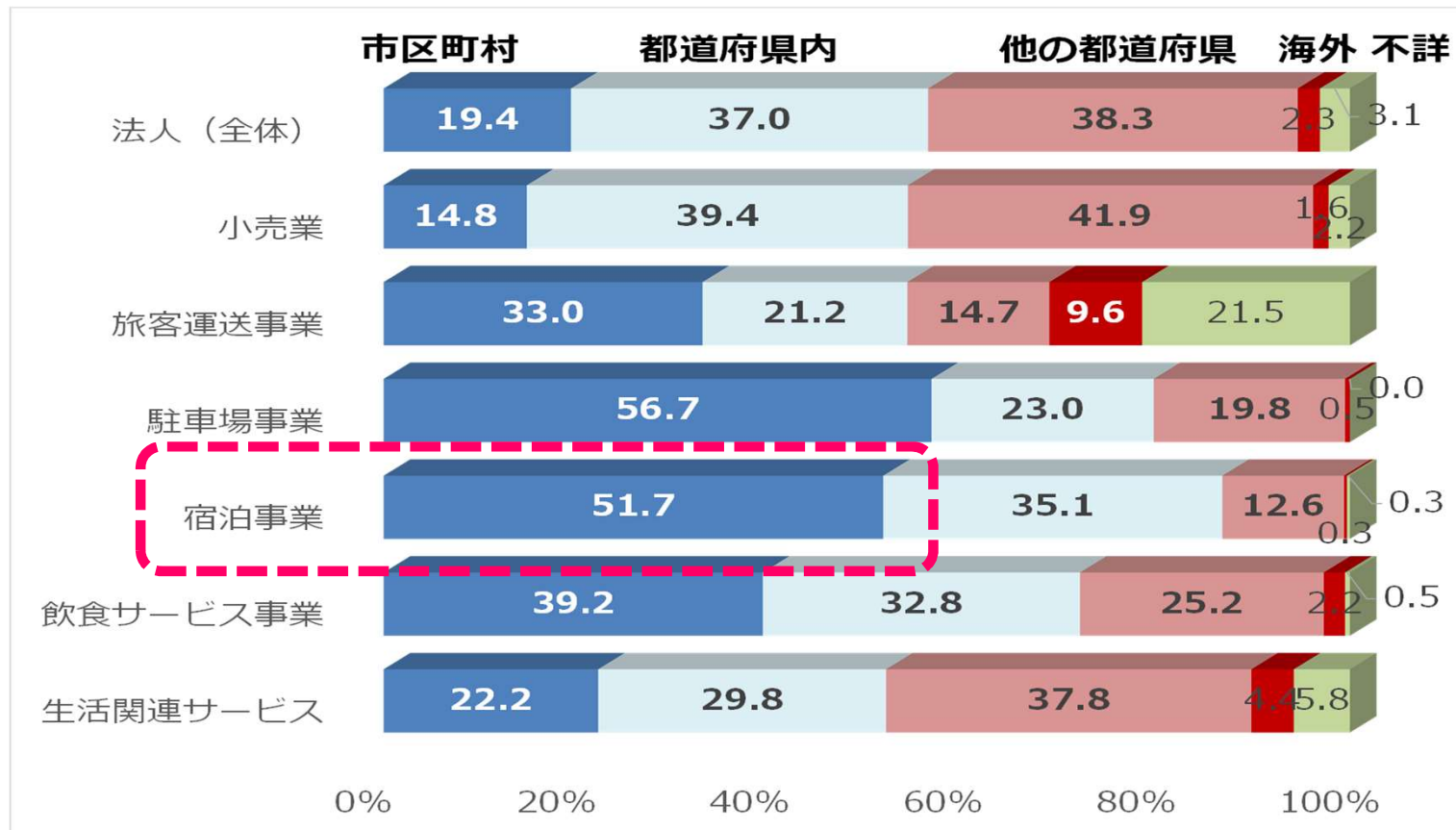


明日の日本を支える観光ビジョン 目標値と進捗状況

項目	2020年目標	2018年実績
訪日外国人旅行者数	4000万人 2015年の2倍	3,119万人
訪日外国旅行者消費額	8兆円 2015年の2倍超	4兆5,189億円
地方部での 外国人延べ宿泊者数	7000万人泊 2015年の3倍弱	3,848万人泊 (全国：9,428万人泊)
外国人リピーター数	2400万人 2015年の2倍	1,938万人
日本人国内旅行消費額	21兆円 2015年と同水準	20.5兆円

2. 宿泊形態の多様化と民泊

事業別：主な仕入・材料費、外注費の支払先地域



資料：観光庁「平成24年観光地域経済調査」より作成。

観光消費を域内循環させる
宿泊産業

旅館業法が想定していた範囲

民泊 ホストが提供する住宅
暮らすように旅をする

旅館業法での
営業許可を得ている
宿泊施設
【ホテル、旅館、簡易宿所
(農家民宿を含む) など】

親族・友人知人宅
(無償)

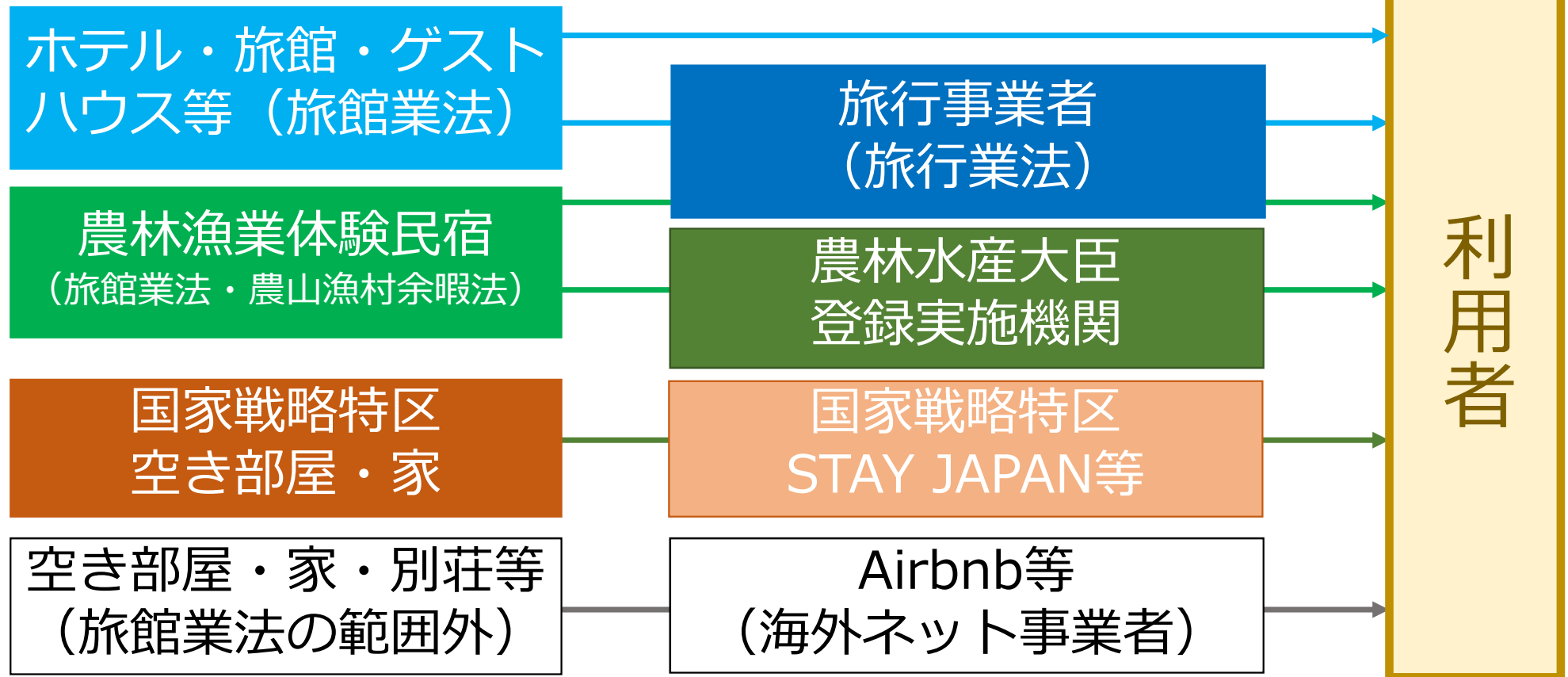
クルーズ船
キャンピング等

不明

新しい流通チャネルの出現

【宿泊施設】

【流通・仲介等】



民泊に関する主な仲介事業者

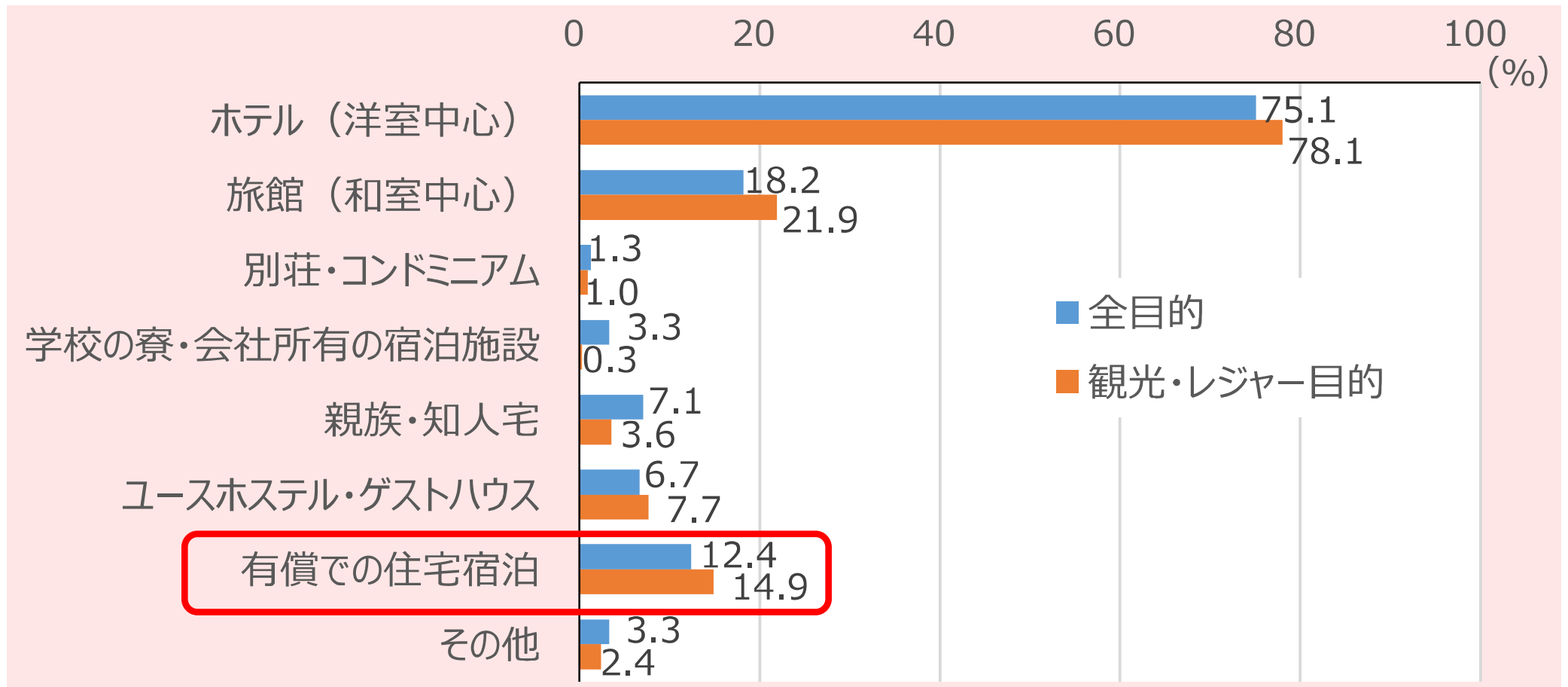


Airbnb（エアビーアンドビー）

- バケーションレンタルサービス世界最大手。
- 2008年にアメリカのサンフランシスコにて起業。
日本法人のAirbnb Japanは2014年5月に東京にて設立。
- 2019年11月時点
世界10万の都市に展開し700万超のリスティング（日本では約9万）。
- 体験の仲介にも乗り出しており、世界1,000以上の都市で40,000以上、
日本では約2,000のアクティビティを提供。
- Airbnb設立以来、2019年11月までで、
Airbnbのホストが得た収益は約8兆8,000億円超、
Airbnbを通じてゲストがチェックインした回数は5億回を突破
Airbnbを日本で利用したゲストの93%が海外ユーザー（うちアジアは54%）
- ホスト保証で最大1億円の補償。

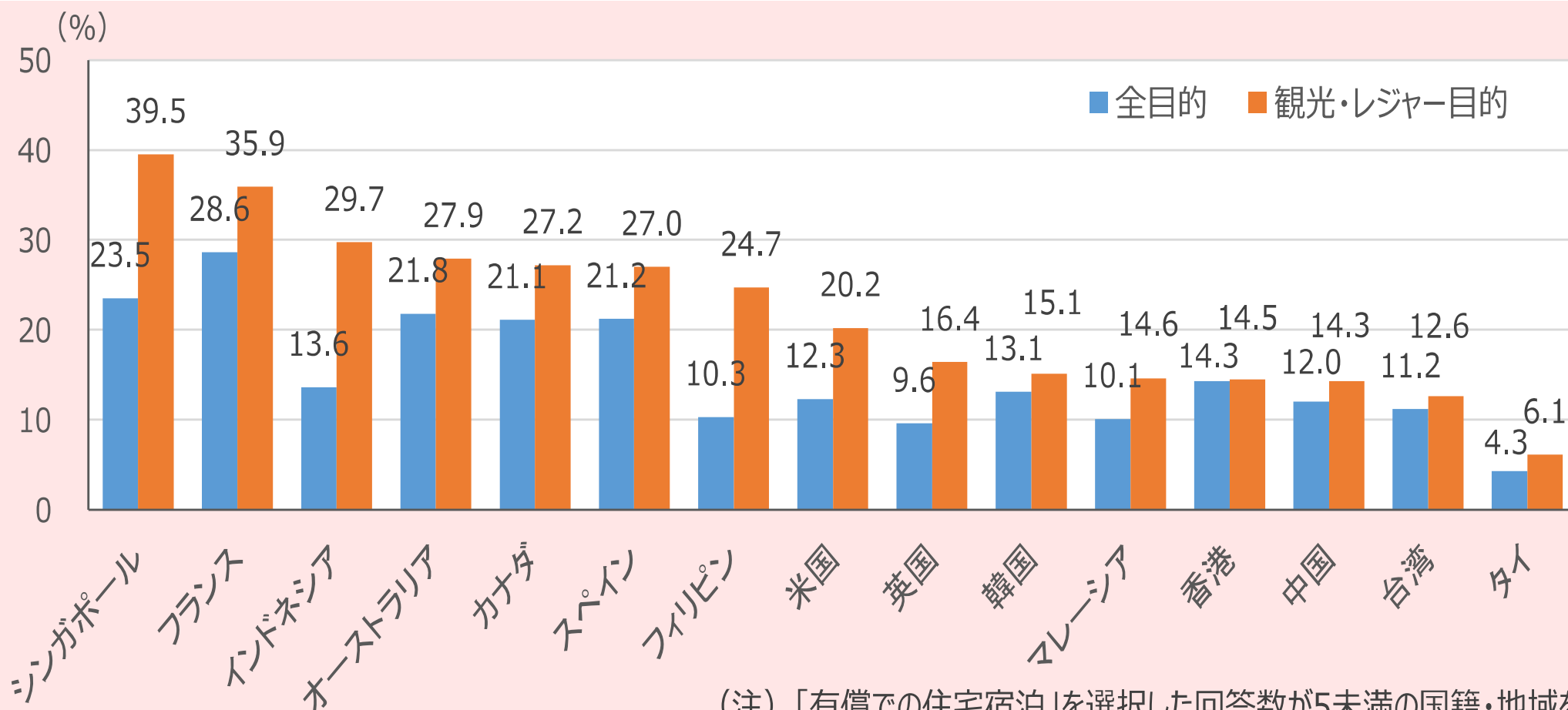
Airbnbのプレスリリースより抜粋。

日本滞在中の宿泊施設利用率（2017年7-9月期、MA）



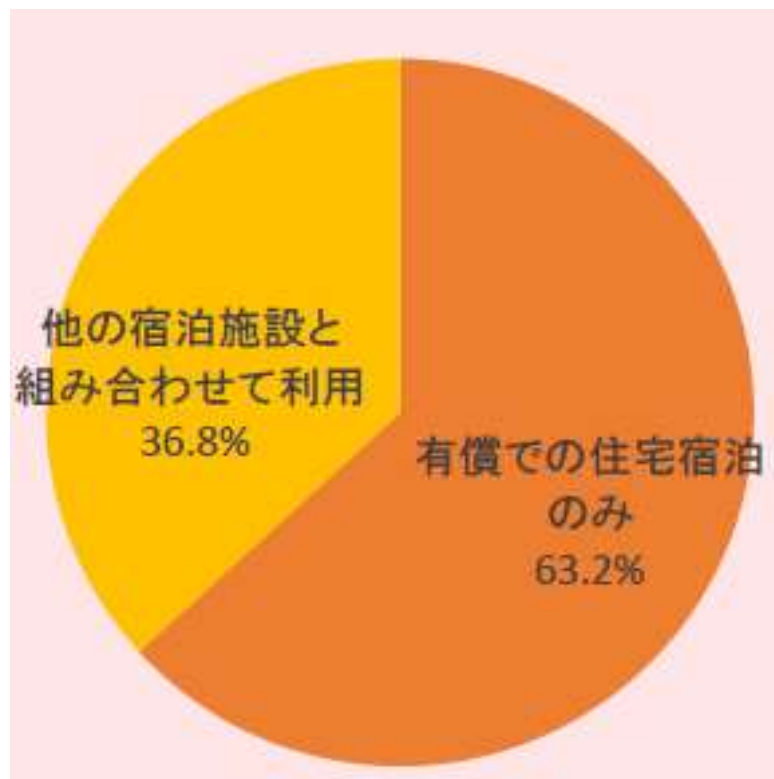
資料：観光庁プレスリリースより抜粋。

国籍・地域別「有償での住宅宿泊」利用率(2017年7-9月期)

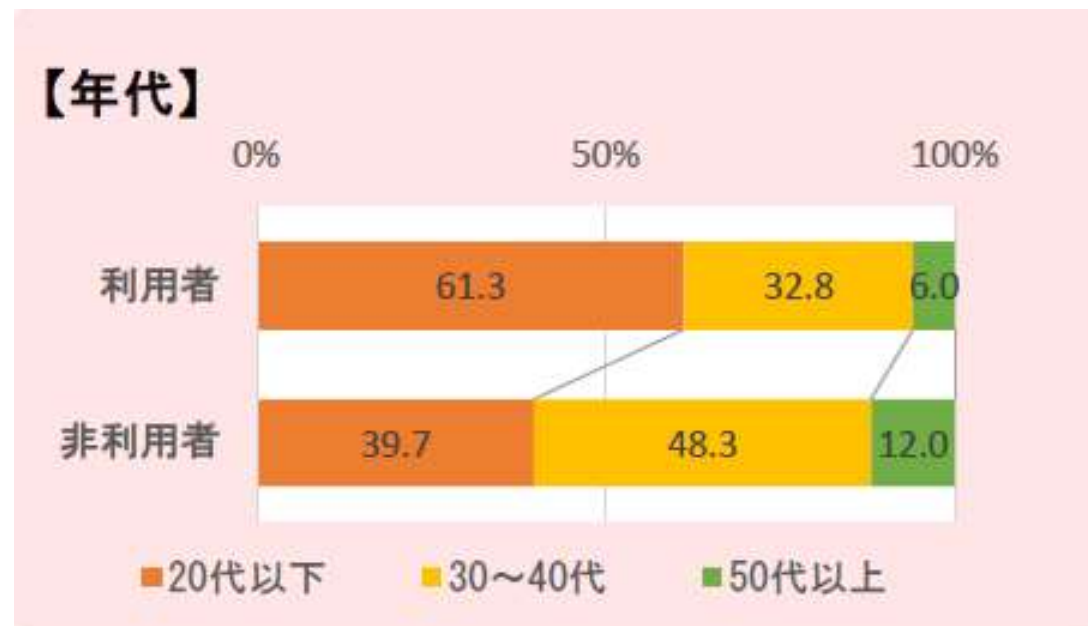


(注) 「有償での住宅宿泊」を選択した回答数が5未満の国籍・地域を除く。

「有償での住宅宿泊」を利用した訪日外国人観光客による他の宿泊施設利用率(2017年7-9月期、MA)



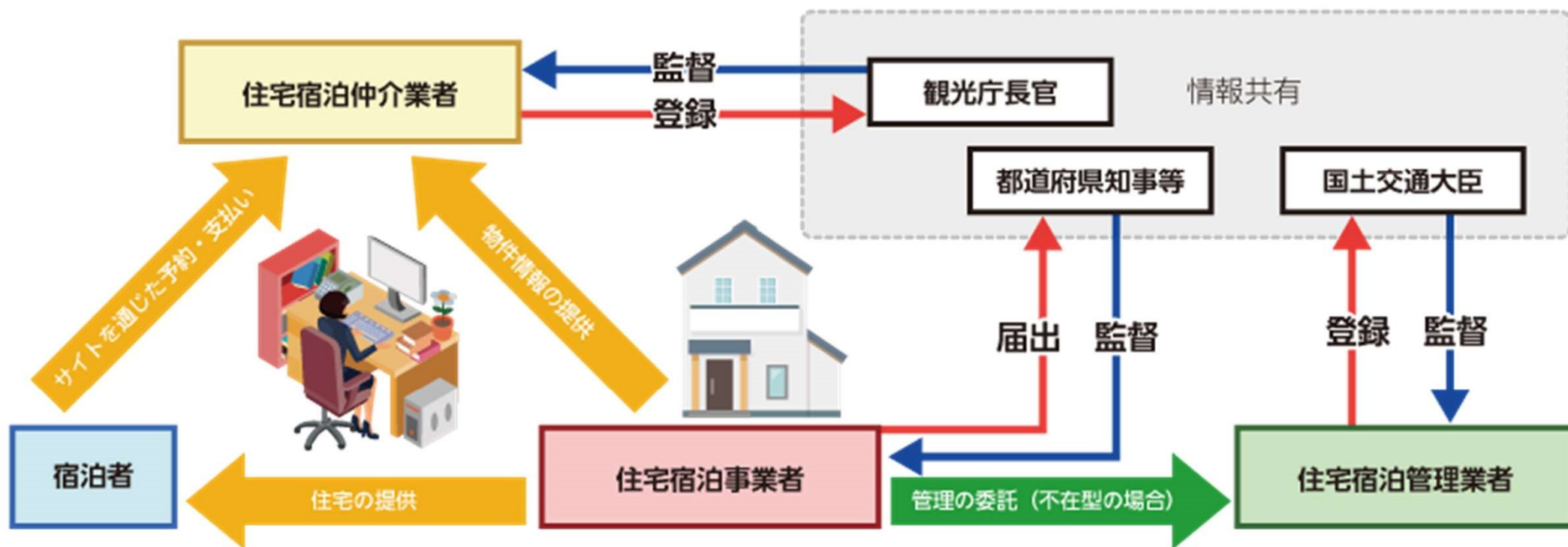
「有償での住宅宿泊」利用有無別年代(2017年7-9月期、MA)



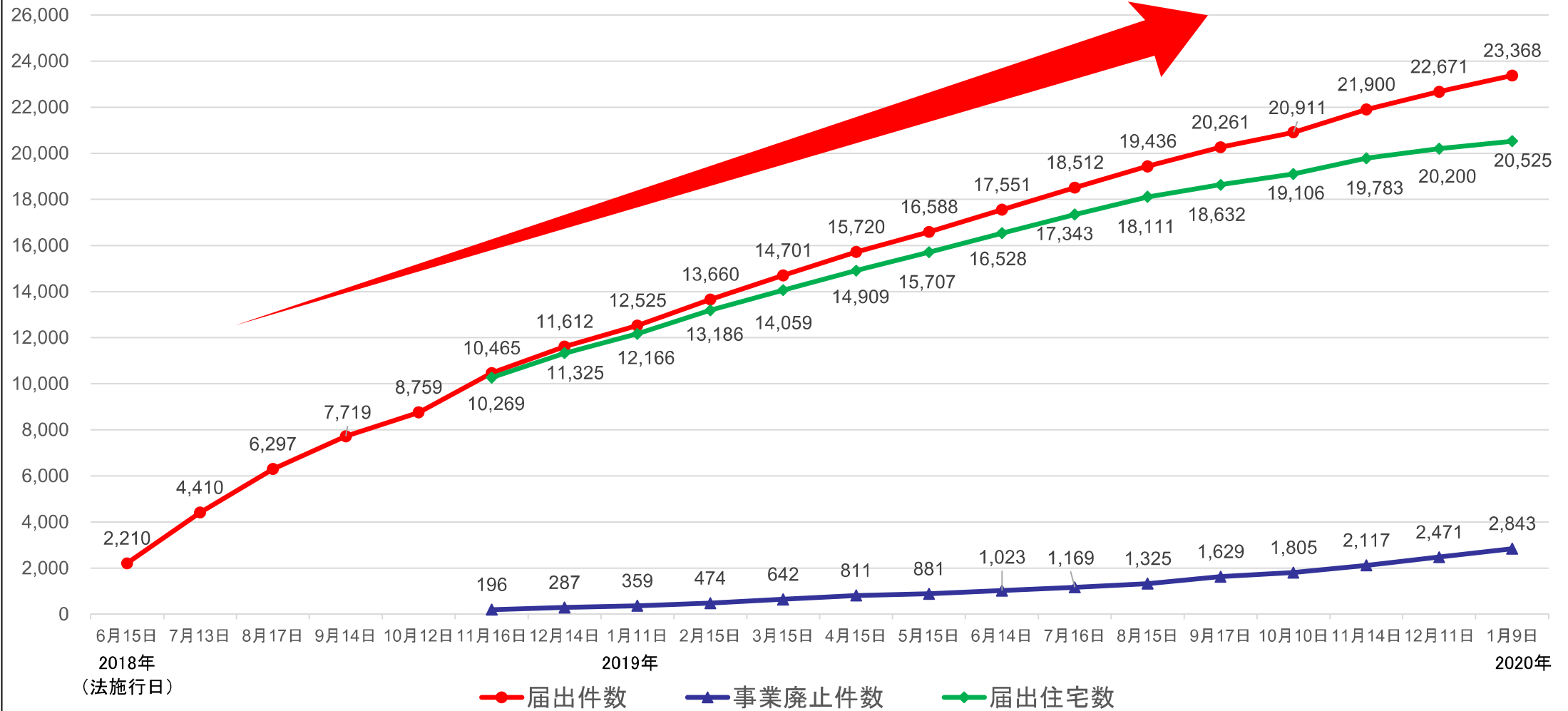
資料：観光庁プレスリリースより抜粋。

新しいビジネスモデルは新しい顧客を連れてくる。
ミレニアル世代、異国文化への好奇心の強い専門職系の旅行者など

住宅宿泊事業法



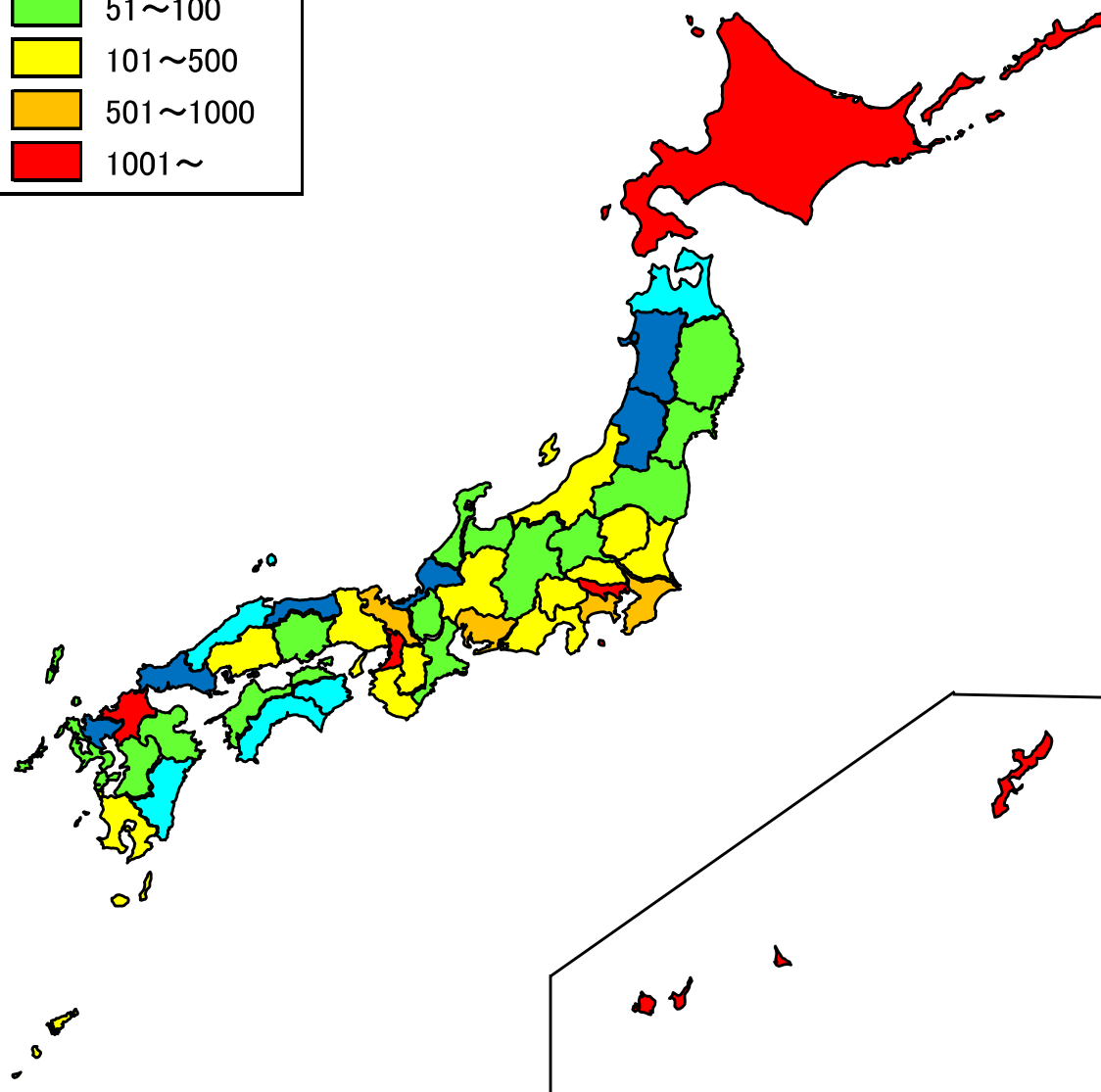
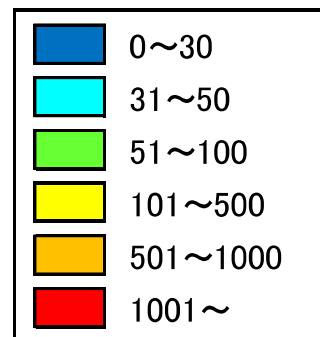
住宅宿泊事業届出件数推移



資料：観光庁「民泊制度ポータルサイト」資料より抜粋。 24

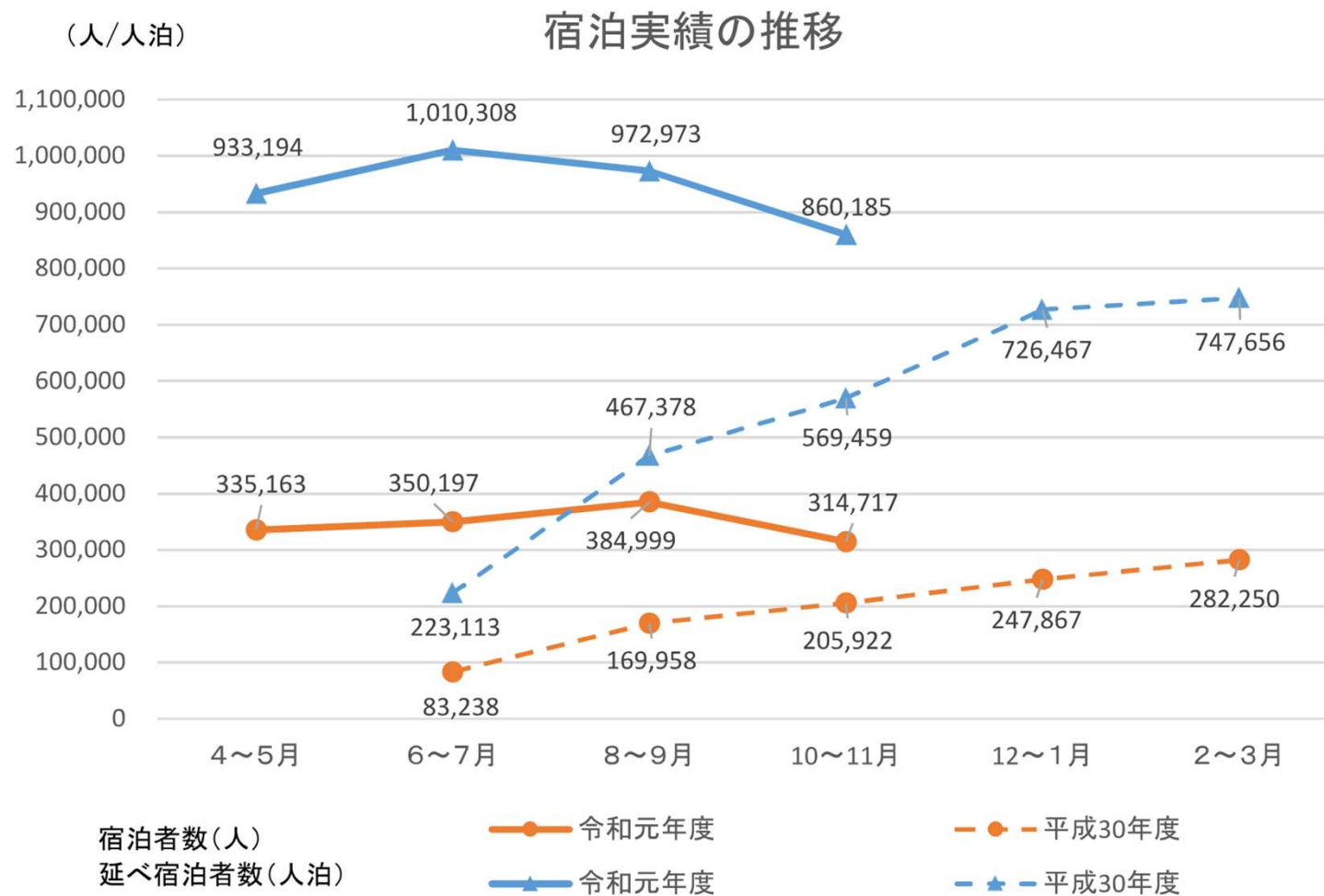
住宅宿泊事業法に基づく届出件数の分布図

(2020年1月9日時点)



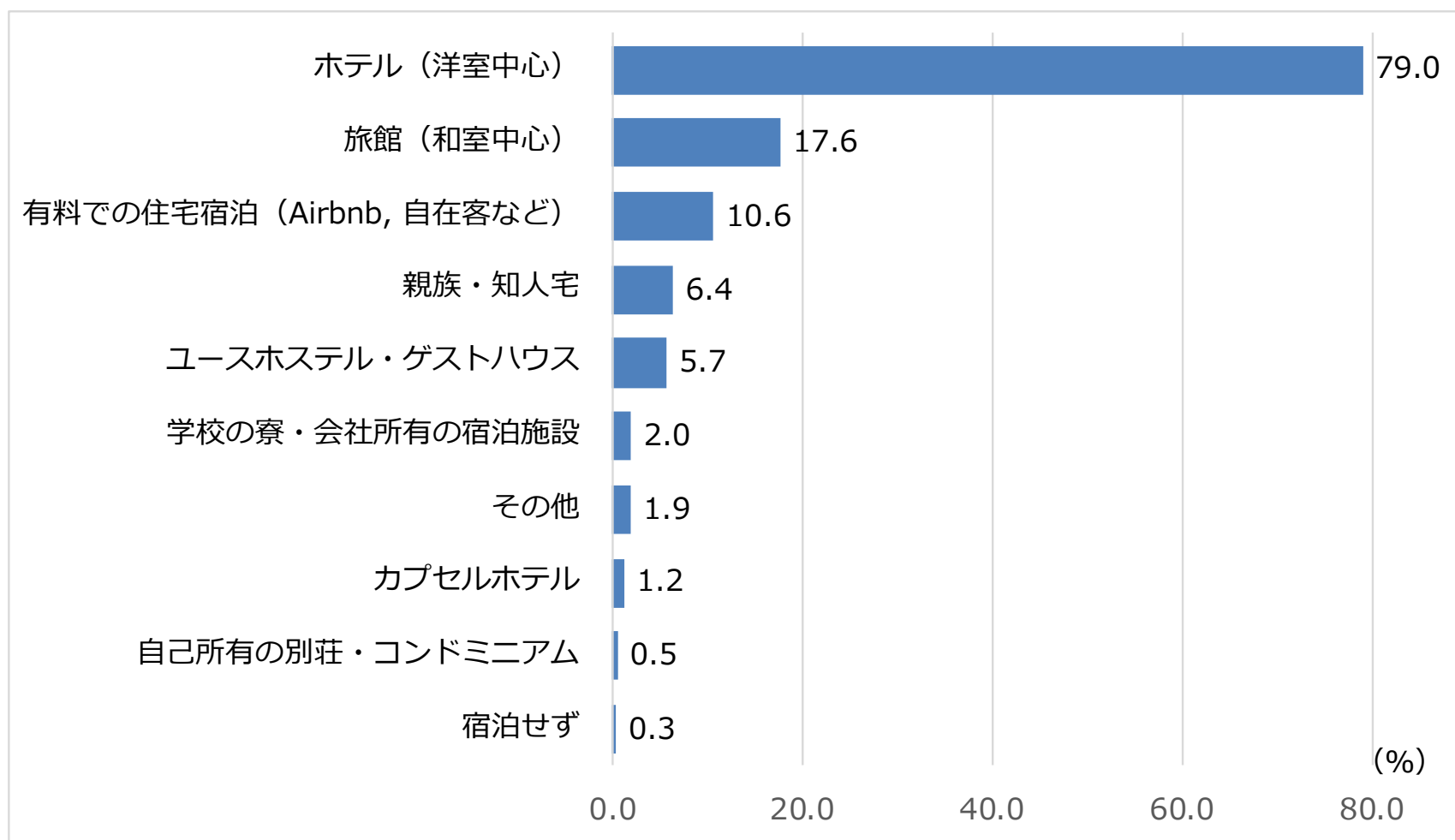
資料：観光庁「民泊制度ポータルサイト」資料より抜粋。

届出住宅を利用した宿泊者数・延べ宿泊者数の推移



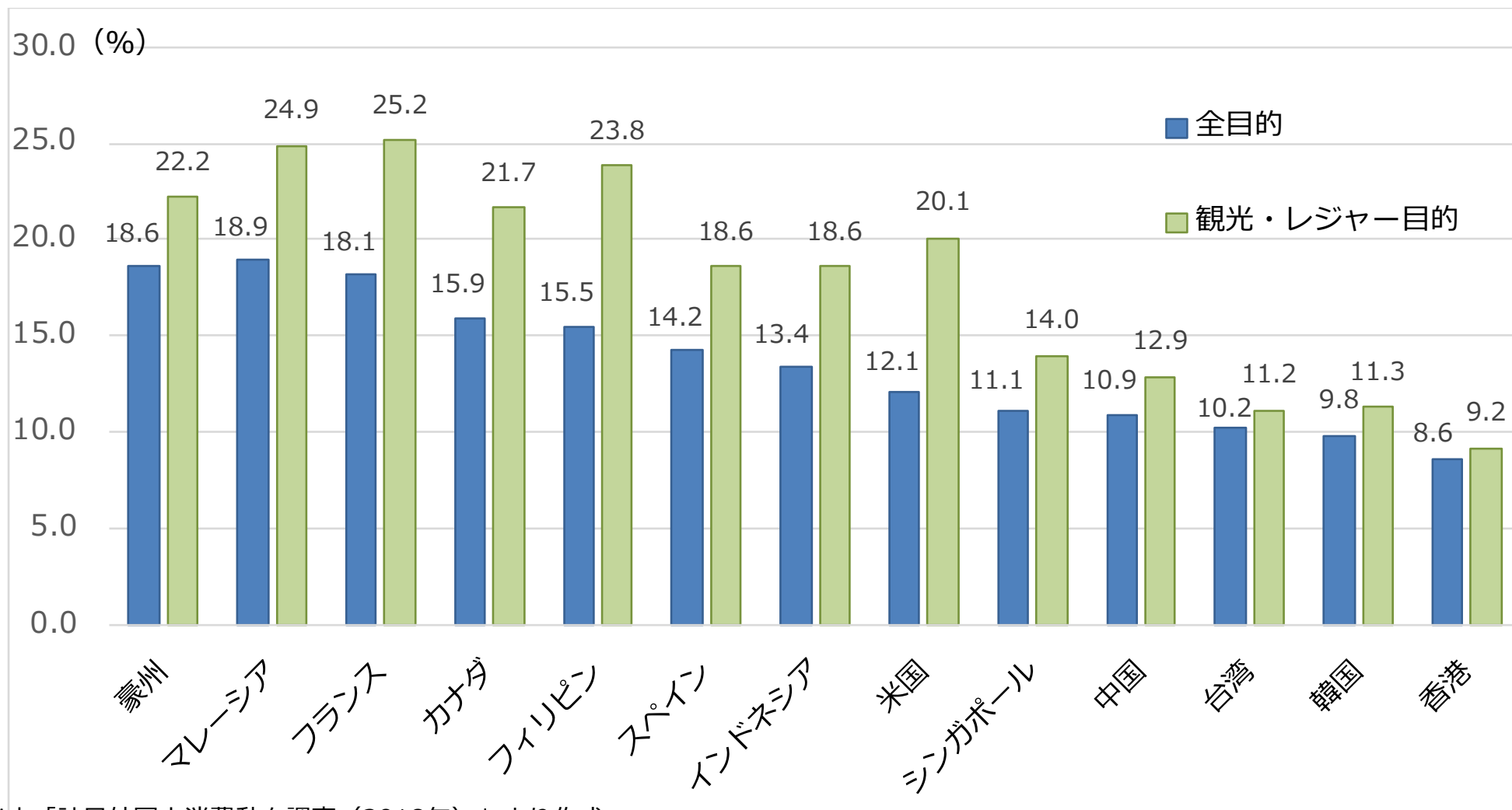
資料：観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績について」（2020年1月9日）より抜粋。

訪日外国人旅行者が日本滞在中に利用した宿泊施設 (2018年、MA)



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査（2018年）」より作成。27

国・地域別 日本滞在中に利用した宿泊施設のうち、 有料での住宅宿泊をした人の割合（2018年）



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査（2018年）」より作成。

英国で可能な宿泊体験

世界に例をみない「旅館」はあるが、
日本の宿泊施設は多様性に乏しく、地域ならではのものが少ない。



- ホテル、マナーハウス、古城
- ゲストハウス（B&B）
- ホステル
- キャンパス（大学の休業期間中）
- ホリデービレッジ
- グランピング、キャンプ場
- 自炊設備付き宿泊施設
- サービス・アパートメント
- 民泊

わが国にも新しい宿泊形態が出現

- 住宅での宿泊
- 古民家での宿泊
- 城泊
平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業
- 農泊
教育旅行からの脱皮、カントリーステイへ
- アルベルゴデフーズ
岡山県矢掛町など
- グランピング
- 宿坊も進化・・・

ユニークな宿泊そのものが
旅行者に嬉しい体験に

3. 民泊の意義と課題



民泊がもたらす可能性のある メリット

- ◆ 民泊を好む客層を誘致できる。
- ◆ 大規模投資をせずに、既存資源（住宅や古民家等）を活用して宿泊機能を確保できる。
- ◆ 住民が観光振興に参加できる。
- ◆ 住民と観光客とが交流し、住民の生き甲斐、シビックプライドの醸成に資する。



民泊が引き起こす可能性のある デメリット

- ◆ 観光客が生活空間に入り込むことによる住民生活への支障（騒音、ごみ、火災など）
- ◆ 家主不在型では、不審者の潜伏の可能性
- ◆ 域外から参入した資本の動きに対する住民の不安
- ◆ 違法民泊

イベント民泊の活用促進

- ① イベント開催時 であって、
 - ② 宿泊施設の不足が見込まれることにより、
 - ③ 開催地の自治体の要請等により自宅を提供するような公共性の高いもの
- について、「旅館業」に該当しないものとして取り扱い、自宅提供者において、旅館業法に基づく営業許可なく、宿泊サービスを提供することを可能とするもの。

(実施例)

- ・ 相馬野馬追（福島県相馬市）
- ・ 弘前ねぶたまつり、弘前桜まつり（青森県弘前市）
- ・ 徳島阿波おどり（徳島県徳島市）
- ・ ツール・ド・東北（宮城県石巻市、東松島市、登米市）
- ・ 全国花火競技大会「大曲の花火」（秋田県仙北市）
- ・ 奥能登子ども農山漁村交流プロジェクトイベント
（石川県輪島市、珠洲市、穴水町、能登町）
- ・ RWC（大分県、岩手県釜石市、熊本県、神戸市西区・北区、東大阪市など）

課題

■地域住民の不安への対応

外国人観光客が生活空間に入ってくることへの抵抗感は強い。

■家主（ホスト）への支援

観光客と地域住民との架け橋になるような人々への理解と支援

■域外の資本の動きと地域との折り合い

（例）民泊活用を前提とした戸建て住宅やマンションの建設

（例）街並み・景観を阻害する動きへの対応

■法律の施行状況の評価

住宅宿泊事業法（＝平成二十九年法律第六十五号） 施行日： 令和元年九月十四日

附則 第四条

政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

■自治体の条例の再検討

ご清聴、
ありがとうございました。

東京女子大学 現代教養学部 国際社会学科
コミュニティ構想専攻
教授 矢ヶ崎 紀子

n_yagasaki@lab.twcu.ac.jp 34