

横浜市の民泊施設が横浜市にもたらす経済波及効果

1622120 大山純平

指導教員 居城琢 教授

1. はじめに

「民泊」についての法令上の明確な定義はないが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用し、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」と一般的には言う。ここ数年、インターネットを通じて、空き室を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者とをマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、急速に増加している。我が国においても、近年急増する訪日外国人観光客の多様な宿泊ニーズへの対応や、少子高齢化社会を背景に増加している空き家の有効活用といった地域活性化の観点から、民泊期待が高まってきている。

今回は、このシェアリングエコノミーの一環である「民泊」に焦点を当てて、横浜市の民泊施設が横浜市にもたらす経済波及効果の推計を行っていく。経済波及効果の算出には、平成 23 年度横浜市産業連関表を用いた。先行研究では、新しい分野でもあることから、研究方法は公開されているが、具体的数量を用いた定量分析が行われていないことから、この先駆けになればと思う。

2. 研究方法

- (1) 独自に行ったアンケート結果より消費単価の推計と需要増加額の推計
- (2) 平成 23 年度横浜市産業連関表を利用して、横浜市への経済波及効果の推計
- (3) アンケートを基にした定性分析
- (4) 結論

表 1 アンケート概要

調査期間	2019.8.1~9.30（2ヶ月）
調査対象	横浜市中区の1施設。事業者と宿泊者。
調査部数	事業者1名。宿泊者27名。
調査内容	宿泊者・・・顧客属性（国籍、性別、年齢など）、利用額と内訳、目的、今後の予定など。 事業者・・・事業者属性（性別、年齢、レビュー数など）、宿泊費・その他諸経費、初期手続きなど。

3. 3つの制度（住宅宿泊事業法、旅館業法、国家戦略特区法）

民泊については、感染症まん延防止等の公衆衛生の確保や、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりはもとより、旅館業法の許可が必要な旅館業に該当するにもかかわらず

ならず、無許可で実施されているものもあることから、その対応の必要性が嘆かれている。これらの課題を踏まえ、一定のルールの下、健全な民泊サービスの普及を図るため、平成29年6月に住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）が成立。

- 平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行以降は、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、
- 1.旅館業法（昭和23年法律第138号）の許可を得る
 - 2.国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）の認定を得る
 - 3.住宅宿泊事業法の届出を行う
- などの方法から選択することが必要になった。

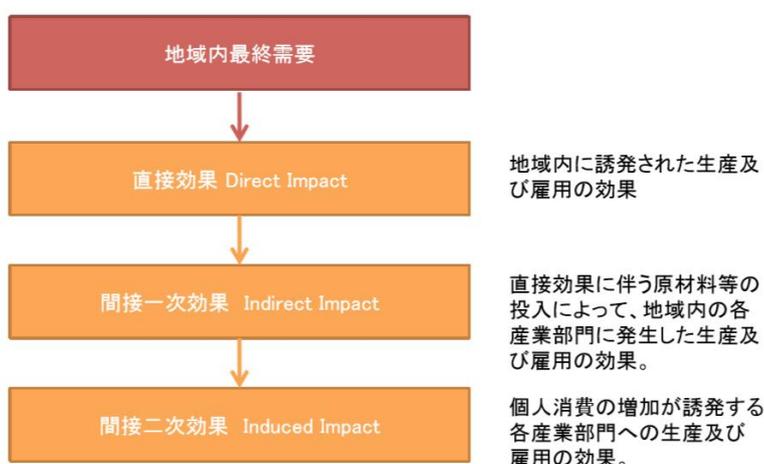
表2 3つの制度

	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊に係る部分)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	認定	届出
住専地域での営業	不可	可能 (認定を行う自治体ごとに、制限している場合あり)	可能 条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞在が条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務 (構造基準)	なし	なし	なし
最低床面積、最低床面積 (3.3㎡/人)の確保	最低床面積あり (33㎡。ただし、宿泊者数10人未満の場合は、3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室	最低床面積あり (3.3㎡/人)
衛生措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置、使用の開始時に清潔な居室の提供	換気、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり 6泊7日以上滞在期間の施設の場合は不要	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
消防用設備等の設置	あり	あり	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 (近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保)	必要 (宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

4. 経済波及効果の推計

ある産業に新たな需要が生じたとき行われる生産は、需要が生じた産業だけでなく、原材料等の取引を通じて関連する他の産業にも波及していく。また、これらの生産活動の結果生じる雇用者所得は、消費支出として新たな需要を生み出し、さらに生産を誘発する。これが、経済波及効果である。産業連関表は、産業相互間及び産業・最終消費者間の取引を一覧表にまとめたもので、その表から導き出される係数を用いて、経済波及効果を分析することこ t ができるツールである。今回は、平成 23 年度横浜市産魚連関表を用いている。

表 3 経済波及効果イメージ



2

4.1 消費単価の推定と年間需要増加額の推計

<前提条件>

- ① 横浜市民泊施設数：400（住宅 80、簡易宿所 320）
- ② 年間稼働日数平均：住宅 104 日、簡易宿所 250 日
- ③ 宿泊率：住宅 0.8、簡易宿所 0.7
- ④ 宿泊人数平均：1.7 人

① に関しては、2019 年 10 月時に Airbnb 掲載数、内訳より算出。

②～④に関しては、宿泊事業者へのヒアリングより算出。

需要増加額の対象項目は、宿泊費、交通費、飲食費、その他（土産、買い物代）とした。

表 4 1 人当たり市内消費額

宿泊費	5500 円（仲介手数料除く）
交通費	4687 円

¹ 民泊ポータルサイト 民泊の基礎知識

² <https://www.mlit.go.jp/common/001113522.pdf> Airbnb：日本の現状

飲食費	5973 円
その他(土産、買い物代)	26260 円

表 5 年間民泊宿泊人数

民泊施設数	住宅：80 簡易宿所：320
年間稼働日数×満員率	住宅：83 日 簡易宿所：256 日
宿泊人数平均	1.7 人
宿泊人数合計	150552 人

表 6 県内消費額

宿泊費	828,036,000 円
飲食費	899,206,036 円
交通費	705,678,284 円
その他(土産代、買い物代)	3,953,495,520 円
需要増加額	6,386,415,840 円

以上より、需要増加額は、**63 億 8642 万円**となった。

4.2 直接効果の推計

直接効果の導出

$$\begin{aligned} \text{直接効果} &= \text{需要増加額} \times \text{市自給率} \\ &= 6386,416 \times 0.531567073 \\ &= 3457.72 \text{ (百万)} \end{aligned}$$

直接効果は、**34 億 5772 万円**となった。

4.3 1次波及効果の推計

1次波及効果の導出

$$\begin{aligned} \text{1次波及効果} &= \text{逆行列係数} \times \text{直接効果} \\ &= 4321.638626 \text{ (百万)} \end{aligned}$$

1次波及効果は、**43 億 2163 万円**となった。

4.4 2次波及効果の推計

雇用者所得率の導出

$$\text{雇用者所得率} = (\text{雇用者所得} + \text{営業余剰}) \div \text{生産額}$$

雇用者所得増加額の導出

$$\begin{aligned} \text{雇用者所得増加額} &= \text{第1次波及効果} \times \text{雇用者所得率} \\ &= 1652.429942 \text{ (百万)} \end{aligned}$$

消費転換率の導出

横浜市産業連関表掲載の 0.641 を用いる。

消費増加額の導出

$$\begin{aligned}\text{消費増加額} &= \text{雇用者所得額} \times \text{消費転換率} \\ &= 1059.207593 \text{ (百万)}\end{aligned}$$

民間消費支出構成比の導出

$$\begin{aligned}\text{民間消費支出構成比} &= \text{部門別民間消費支出額} \div \text{総民間消費支出額} \\ &= 1\end{aligned}$$

部門別消費誘発額の導出

$$\begin{aligned}\text{消費増加額} \times \text{民間消費支出構成比} &= 1059.207593 \times 1 \\ &= 1059.207593 \text{ (百万円)}\end{aligned}$$

横浜市消費誘発額の導出

$$\text{消費誘発額} \times \text{市自給率} = 632.693060518 \text{ (百万)}$$

2次波及効果の導出

$$\begin{aligned}2 \text{ 次波及効果} &= \text{逆行列係数} \times \text{消費誘発額} \\ &= 767.135600331 \text{ (百万)}\end{aligned}$$

2 次波及効果は、**7 億 6714 万円**となった。

4.5 経済波及効果の推計

1次波及効果と2次波及効果の合計が経済波及効果（生産誘発額）となる。以上より、横浜市の民泊施設がもたらす市内への影響は、年間需要増加額 63 億 8642 万円が発生した場合、その経済波及効果は一次波及効果、二次波及効果の合計で 50 億 8877 万円となり、直接効果 63 億 8642 万円の約 0.8 倍の経済効果が生まれると推計される。

経済効果の導出

$$\begin{aligned}\text{経済効果} &= \text{直接効果} + \text{一次波及効果} + \text{二次波及効果} = 8,546.495 \text{ (百万)} \\ \text{経済効果は、} &\text{85 億 4650 万円} \text{となった。}\end{aligned}$$

経済波及効果の導出

$$\begin{aligned}\text{経済波及効果} &= \text{一次波及効果} + \text{二次波及効果} \\ &= 5,088.77 \text{ (百万)}\end{aligned}$$

経済波及効果は、50 億 8877 万円となった。

5. 定性分析

アンケート結果から、顧客属性、利用目的など数字だけではない部分も把握できた。宿泊者比率に関しては、9割以上が訪日外国人観光客であった。その中でも、アジア・ヨーロッパからの観光客が群を抜いて多いことも判明した。アジア人に関しては、安価な宿泊費と地理的な距離の近さから、学生が占める割合が多かった。ヨーロッパ人に関しては、30～70代まで幅広い年齢層が見られ、料金面かつ異文化へのふれあいをより重視していた。全地域の方に共通して言えるのは、やはり安価な宿泊費に加えて、異文化交流も同時にできる点がホテルと違い、民泊の魅力に感じているようだ。

また、休暇・レジャーが9割以上の滞在理由で、他に関しては、仕事関係、短期留学で1割未満を占める形となった。さらに、ホストの属性やレビュー、星評価によって、顧客属性が変わってくるのも明らかだった。例えば、ホストが女性もしくはホスト歴が長い方、レビュー数が多い方の場合は、女性比率も大きく、20～70代まで老若男女が利用することも調査から分かった。一方で、男性ホスト、初めて数か月のホストに関しては、男性客が過半数を占めていることもヒアリング調査より分かった。これらのことから、ホスト属性は、顧客属性にも影響を与え、顧客数を伸ばすためには、何よりもホストの社会的信頼が大事になってくることが分かった。この点は、ホテル・旅館との差異だと思うので、CtoCならではの面白さだった。

今回の調査で、1番想定外だった点としては、1人当たり交通費がとても高くなっているところである。この理由は、住所の分かりにくさ、終電時間のミス等によるタクシー利用が原因で、割合としては顧客の約3割を占めた。住宅街の隅にあたりと仕方がない部分はあるが、お迎えシステムを導入したり、終電時間、アクセス面での注意点を事前に報告しておくなどするとより快適な日本での観光が楽しめると感じた。

6. 結論

横浜市の民泊施設がもたらす横浜市への経済波及効果は、約50億円だということが分かった。大阪府和泉市への大型ホテル誘致による大阪市への経済波及効果が初年度約54億円、ここと類似した数字となった。こちらは、建設費等を含まない2年目以降が経済効果34億円と半分近くまで落ちていることから、準都会の大型ホテル1.5～2施設分に及ぶ経済効果を横浜市だけで生み出していることが分かる。

今回は、前提条件として、横浜市民泊施設数を400とさせてもらったが(2019年10月Airbnb掲載件数前後1週間平均)、現在、施設数もオリンピックに向けて、横浜市だけで1000以上になるとの予想もされている。さらに民泊は泊まりだけではなく、犬の散歩や日本食作り体験など文化をオプション機能として交えた次世代ホテルになっていきつつあり、今後のさらなる経済効果が見込めるといえる。実際、外国人消費動向も考慮したうえで、

2020年にはこの経済効果が約150億円程に達すると考えられる。

また、家が「プライベートな場」から「社交の場」へと世界では進化をしてくれていて、かつビジネスの一環としても扱われつつあるので、「住」に対する日本人の意識変化も見どころである。オーストラリアでは、男性は30歳で新築を購入し、部屋の1室を貸し出し用とし、ローン返済に企てるのが普通になっていたりする。2020年の東京オリンピック開催でインバウンド増加がより見込める中で、民泊含むシェアリングがいかに効率よく日本経済を盛り上げてくれるか。

参考文献

[1]<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/overview/minpaku/law1.html>

民泊制度ポータルサイト

[2]「2018年度シェアリング・エコノミー等新分野の経済活動の計測に関する調査研究」
報告書 2019年7月 内閣府経済社会総合研究所

[3]https://www.city.funabashi.lg.jp/shisei/keikaku/009/p035822_d/fil/kisotyousahoukokusyo2.pdf 「船橋市まち・ひと・しごと創生総合戦略」基礎調査報告書（2）千葉ジェッツ 経済効果

[4]<https://www.mlit.go.jp/common/001113522.pdf> Airbnb：日本の現状

[5]http://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/492980_3623821_misc.pdf 経済波及効果の計算方法

[6]産業連関表総合解説編（平成21年3月総務省編）2005年総務省

[7]「経済効果入門」日本評論社 小長谷一之 前川知史

[8] http://www.sakaiupi.or.jp/30.products/31.research/H27/H27_izumihotel.pdf 和泉市におけるホテル誘致の経済波及効果 平成27年8月