

SAMPLE

特集レポート No. 072

民泊ビジネスの現状と今後

Strictly Confidential



2017年 6月28日 (第一版)

2020年 2月27日 (第二版)

はじめに

- 個人等の活用可能な資産を他の個人等も利用可能とする経済活性化活動であるシェアリングエコノミーの浸透は宿泊の分野まで進み、欧米諸国を中心に民泊ビジネスが活発化している
- 日本でも海外大手仲介業者Airbnbの参入や訪日外国人外客数の爆発的な増加を背景に、民泊の需要は高まりつつある。以前は法規制から外れた違法営業も多くみられたが、法整備されたことで、違法営業は淘汰され、民泊運営の規制の緩和により民泊物件の供給力も高まりつつある
- 本レポートでは、民泊ビジネスの現況を整理し、今後起こると想定される変化を紹介することで業界を理解する一助としたい

本資料の流れ



- I. 民泊ビジネスとは
- II. 民泊ビジネスの現状
- III. 民泊ビジネスの今後

民泊とは

- 民泊は、個人住宅における遊休資産を貸し出すという新たなシェアリングエコノミー*の形態

民泊の概要

定義	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅(戸建・共同住宅)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
主な利用客	<ul style="list-style-type: none"> ■ 訪日外国人 <ul style="list-style-type: none"> - 低価格での宿泊ニーズ - 日本の日常生活を体験したいとのことから利用するケースもある ■ ホテルの予約を取れなかった宿泊客(日本・外国) <ul style="list-style-type: none"> - 東京、大阪などの大都市や主要観光地では宿泊施設の予約が困難な状況 ■ 宿泊費を節約したいバックパッカー など
特長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 課金単位が人ではなく部屋単位 <ul style="list-style-type: none"> - 大人数の利用の場合、割安になる ■ 連泊需要に向けた仕様・サービス <ul style="list-style-type: none"> - キッチン、洗濯機などがある ■ 既存のホテルが少ない地域での営業

民泊の変遷

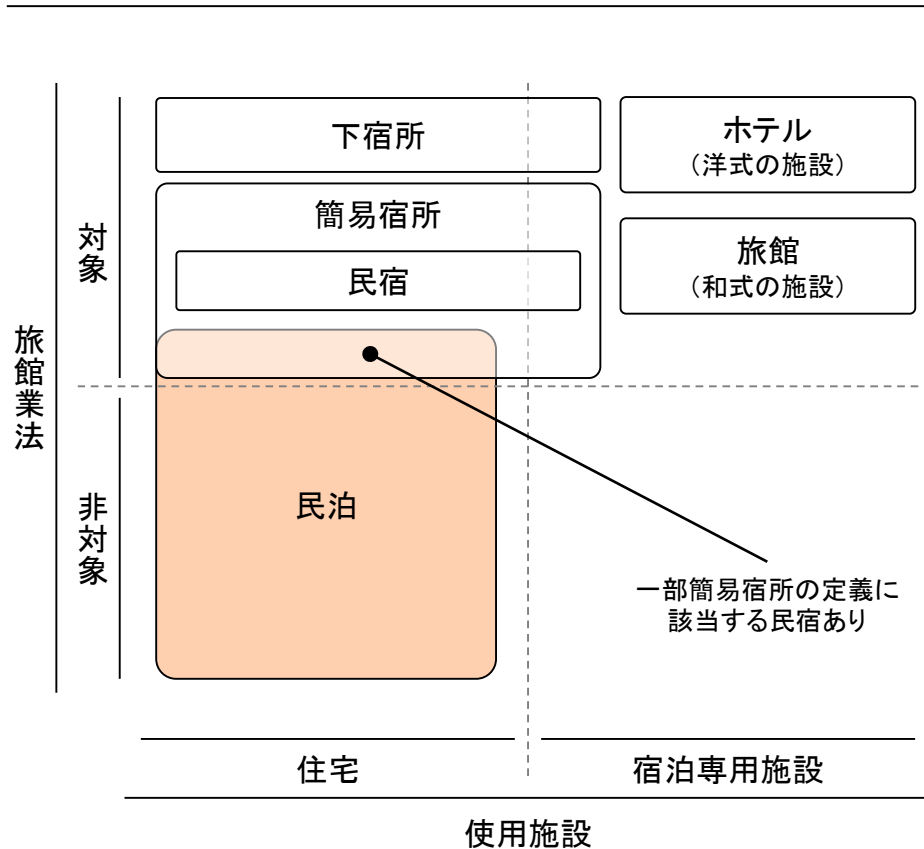
従来の民泊	<ul style="list-style-type: none"> ■ もともとは、交通機関や宿泊施設などのインフラがまだ整っていない時代に、一般家庭で無償で見知らぬ旅行者に対して宿や食事の提供を行っていた ■ 徐々にインフラが整備され、他人同士の関係性の希薄化も進行すると、一般家庭に無償で宿泊するというケースは減少していった ■ 一方で、都会に住む人が農業や漁業を体験する際の宿泊施設として農家が自宅の一部または全部を改装して作った宿泊施設が生まれ、それが「民泊」と呼ばれるようになった
近年の動向	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2008年頃からAirbnbのようなインターネット上で個人宅を宿泊施設として貸し出す仲介サービスを行うビジネスが登場し、欧米を中心に急速に発展 ■ 日本では2014年頃から特に注目されるようになり、法整備が進んでいない段階では無許可で運営する違法営業も多く見受けられたが、2018年6月の「住宅宿泊事業法」の施行後は淘汰されている

注: * シェアリングエコノミーとは、個人等が保有する活用可能な資産等(スキルや時間等の無形のものを含む。)を、インターネット上のマッチングプラットフォームを介して他の個人等も利用可能とする経済活性化活動をいう(政府CIOポータル)

「民泊」の位置づけ

- 簡易宿所以外の民泊は現状の旅館業法の対象とならない位置づけとなっており、旅館業法よりも参入が容易である

民泊の位置づけ



参考: 旅館業とは

概要

- 旅館業とは、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業
 - 宿泊とは、寝具を使用して施設を利用すること
 - 営業とは、ビジネスとして継続的に宿泊料を得ること

旅館業の形態

- ホテル
 - 洋式の構造及び設備を主とする施設にて行われる営業
 - ・ 客室10室以上、1室の床面積9m²以上
- 旅館業
 - 和式の構造及び設備を主とする施設にて行われる営業
 - ・ 客室10室以上、1室の床面積9m²以上
- 簡易宿所業
 - 宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を設けて行われる営業で、下宿所でないもの(山小屋、ユースホステルなど)
 - ・ 宿泊者10人未満の場合、一人当たり床面積3.3m²
- 下宿業
 - 1月以上の期間を単位として宿泊させる営業

民泊の種類

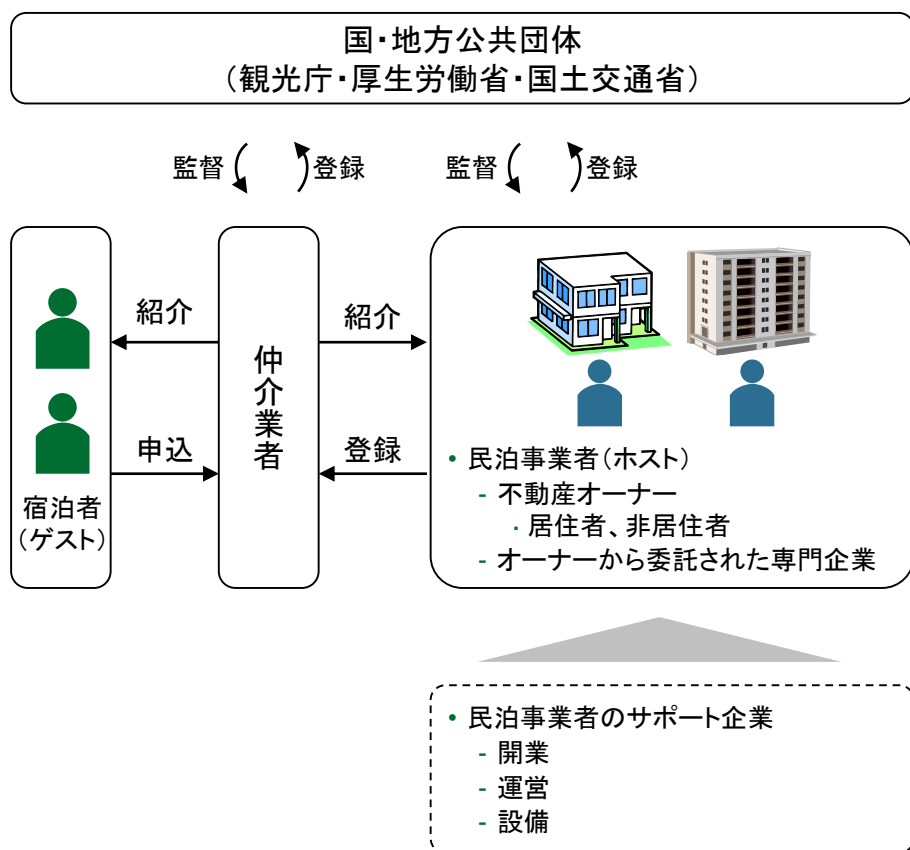
- 民泊は旅館業法の対象となる簡易宿所と、対象とならない特区民泊、新法民泊の3つに分けられる

	簡易宿所	特区民泊	新法民泊
関連法律	■ 旅館業法	■ 国家戦略特区法	■ 住宅宿泊事業法(民泊新法)
許認可	■ 許可	■ 認定	■ 届出
最低宿泊日数	■ 1泊2日～	■ 2泊3日～	■ 1泊2日～
年間営業日数	■ 制限なし	■ 制限なし	■ 180日以下
実施可能エリア	■ 全国	■ 東京都大田区、北九州市、新潟市、千葉市、大阪府、大阪市、八尾市、寝屋川市	■ 全国
住宅専用地域での立地	■ 原則不可	■ 原則可	■ 原則可
居室面積に関する要件	■ 定員数×3.3㎡以上	■ 25㎡以上	■ 定員数×3.3㎡以上
許認可取得の難易度	■ 高	■ 中	■ 低

民泊関連の事業領域

- 事業領域としては既存のホテルや旅館などの宿泊施設と同様のものとなっている

ステークホルダー



事業領域

宿泊者向け	民泊運営	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民泊の一部または全部を宿泊客に対して貸し出し、宿泊に係る手続き等を行う <ul style="list-style-type: none"> - ホテル・旅館の運営と同等
	仲介・送客	<ul style="list-style-type: none"> ■ ゲストとホストを主にオンライン上で仲介する <ul style="list-style-type: none"> - 成約時には双方から手数料を得る
民泊事業者向け	開業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物件の開発、リノベーション ■ 公共機関への許認可申請 ■ 開業に関するコンサルティング <ul style="list-style-type: none"> - 収益シミュレーション等
	運営	<ul style="list-style-type: none"> ■ 実際の運営をオーナー等から受託 <ul style="list-style-type: none"> - 名簿管理、金銭授受、清掃業務代行、鍵の受け渡し等
	設備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民泊向けのリノベーション工事 ■ 家具の購入・レンタル ■ 定期点検・メンテナンス等

SAMPLE版はここまでです。

続きは、業界チャンネル 特集レポート にてご覧ください。

特集レポート一覧はこちら ▶

“業界チャンネル 特集レポート”とは、

経営コンサルタントの目線で特に伸びているビジネスに注目して分析。
その成功の鍵や今後に関及し、「打ち手」を導出します。

