

## 民泊サービスのあり方について

2015年12月21日  
(一社)日本旅行業協会

# I. 宿泊手配環境の現状

## 1) 客室稼働率の動向

### ①東京 & 大阪地区及び周辺地域の需給状況

◆客稼働率(観光庁「宿泊旅行統計調査」より抜粋)

【都道府県別】		2015年															
		1月		2月		3月		4月		5月		6月		7月		8月	
			前年差		前年差		前年差		前年差		前年差		前年差		前年差		前年差
首都圏	栃木	37%	-3%	37%	-3%	43%	-5%	46%	5%	52%	7%	45%	2%	50%	1%	62%	-1%
	群馬	45%	6%	48%	8%	49%	2%	42%	-2%	50%	5%	45%	2%	54%	9%	64%	3%
	埼玉	62%	6%	67%	1%	69%	0%	68%	1%	65%	3%	61%	1%	67%	6%	72%	4%
	千葉	63%	3%	70%	4%	75%	3%	73%	6%	73%	9%	68%	5%	73%	5%	78%	2%
	東京	74%	4%	<b>84%</b>	3%	<b>85%</b>	3%	<b>84%</b>	2%	<b>81%</b>	7%	<b>80%</b>	4%	<b>87%</b>	8%	<b>84%</b>	3%
	神奈川	58%	1%	65%	0%	69%	-1%	69%	1%	65%	3%	64%	0%	65%	-4%	74%	-4%
	山梨	37%	7%	43%	14%	50%	9%	47%	3%	52%	10%	44%	5%	54%	5%	68%	0%
近畿圏	滋賀	47%	9%	53%	12%	60%	8%	66%	10%	60%	9%	57%	12%	64%	18%	71%	10%
	京都	56%	0%	64%	1%	74%	1%	76%	2%	72%	6%	68%	7%	73%	12%	78%	8%
	大阪	75%	4%	<b>82%</b>	4%	<b>88%</b>	4%	<b>88%</b>	5%	<b>83%</b>	9%	<b>84%</b>	7%	<b>88%</b>	6%	<b>90%</b>	4%
	兵庫	46%	-2%	58%	6%	63%	5%	58%	5%	58%	7%	55%	4%	61%	7%	70%	5%
	奈良	29%	-1%	35%	1%	46%	-2%	52%	0%	53%	5%	44%	3%	52%	16%	63%	13%
	和歌山	34%	1%	39%	4%	46%	3%	49%	13%	54%	17%	44%	12%	52%	8%	65%	8%
<b>全国</b>	<b>51%</b>	3%	<b>59%</b>	4%	<b>61%</b>	3%	<b>58%</b>	3%	<b>60%</b>	6%	<b>58%</b>	3%	<b>64%</b>	5%	<b>70%</b>	3%	

観光庁の宿泊観光統計調査においても、東京都・大阪府の稼働率は80%を超えて90%近くに到達しており、ニーズの高い施設ではほぼ満室が続いていると考えられる。一方で東京都や大阪府の周辺県における稼働率は上昇傾向にあるものの、未だ宿泊需要の収容力を有している。

# I. 宿泊手配環境の現状

## 1) 客室稼働率の動向

### ② 宿泊施設タイプ別の需給状況

◆ 客稼働率(観光庁「宿泊旅行統計調査」より抜粋)

【宿泊施設タイプ別】		2015年															
		1月		2月		3月		4月		5月		6月		7月		8月	
			前年差		前年差		前年差		前年差		前年差		前年差		前年差		前年差
東京	旅館	57%	32%	65%	31%	67%	30%	57%	12%	59%	19%	58%	19%	70%	27%	70%	18%
	ビジネスホテル	79%	3%	89%	1%	89%	2%	86%	-1%	83%	5%	84%	2%	93%	8%	86%	1%
	シティホテル	74%	2%	85%	1%	86%	0%	87%	0%	83%	2%	81%	0%	86%	3%	85%	1%
	全宿泊施設タイプ	74%	4%	84%	3%	85%	3%	84%	2%	81%	7%	80%	4%	87%	8%	84%	3%
大阪	旅館	44%	10%	50%	10%	59%	13%	51%	13%	51%	11%	46%	13%	47%	9%	59%	12%
	ビジネスホテル	78%	5%	87%	7%	92%	5%	89%	7%	85%	12%	87%	10%	91%	5%	93%	3%
	シティホテル	79%	1%	82%	-1%	90%	3%	92%	3%	87%	6%	86%	4%	90%	6%	92%	5%
	全宿泊施設タイプ	75%	4%	82%	4%	88%	4%	88%	5%	83%	9%	84%	7%	88%	6%	90%	4%
全国	旅館	33%	3%	36%	5%	38%	3%	33%	2%	38%	4%	33%	2%	39%	4%	52%	3%
	ビジネスホテル	65%	3%	75%	3%	77%	3%	74%	3%	74%	7%	73%	4%	78%	5%	81%	3%
	シティホテル	68%	2%	78%	2%	80%	2%	80%	3%	80%	5%	79%	4%	82%	5%	85%	3%
	全宿泊施設タイプ	51%	3%	59%	4%	61%	3%	58%	3%	60%	6%	58%	3%	64%	5%	70%	3%

宿泊施設タイプ別でみると、東京都・大阪府ではホテルタイプが相当高い稼働率であるのに対して、旅館は昨年よりも稼働率が大幅に上昇しているものの、収容力には余力を有している。

なお、全国的にみると、稼働率は60%台以下が大半であり、一部の主要な政令指定都市のホテルタイプを除けば宿泊需要に対する収容力は充分有している。

# I . 宿泊手配環境の現状

## 2) シーズン分析

### 国内旅行

○ レジャー目的の個人旅行の比率が高いことによる傾向となっている。

- ・曜日波動では土曜日が多くなっている。
- ・年末年始、GW、夏休み(特に8月上旬中旬)

ハッピーマンデーなど連休、シルバーウィーク(今年の特殊事情)

○ その他予約手配が困難になりがちな日(地区は限定される)

- ・人気グループなど有名タレントのコンサート
- ・スポーツイベント(市民参加型マラソンなど)
- ・大型会議コンベンション、見本市、
- ・レジャー集中時期 京都の紅葉と桜 祭り 花火

○ 20年くらい前は、受験生の宿泊で2月の都内や京都の宿泊が極めて取りづらい時期があったが、少子高齢化で状況は変化している。

## I. 宿泊手配環境の現状

### 3) 宿泊単価の状況

#### ◆ カテゴリー別ホテル客室の価格の変動状況(東京・大阪)

1) ラグジュアリークラス (販売価格2万円以上)	2013年比較約30%UP
2) スタンダードクラス (販売価格1万円～2万円)	2013年比較約20%UP
3) エコノミークラス (販売価格1万円以下)	2013年比較約10%UP

・主要ホテルにおける訪日外国人を対象とした旅行会社に対する本年の販売価格は、上記のように大幅な値上げ率となっている。但し、以下のとおり円安影響によって上昇価格は吸収されていると思われる。しかしながら、来年の宿泊タリフ料金も更なる値上げが予定されている。

・1ドル80円であった2011年～2012年と現在の120円とで比較した場合に、国内での価格とドル建ての価格では大きな差が出ている。このことが訪日インバウンドの比率が高い一部の大都市において単価アップしやすい環境に連なっている。

国内視線      2012年    10000円 → 2015年 13000円 (15000円)  
ドル建て視線            125ドル →            108ドル (125ドル)

## Ⅱ. 宿泊需給状況からみた懸念事項

### 1) 邦人の堅調な国内旅行需要への対応

これまではインターネット経由での受注を中心として、出発間際での受注が大きく伸びる傾向にあったが、本年に入ってから地域と時期によって出発間際の受注が困難となり前年を割り込むケースが散見されるようになっている。今後の更なる訪日外国人客の飛躍的増加や国内旅行需要の堅調を展望すると、限定的ではあるが、邦人の国内旅行需要に対応しえなくなることが懸念される。

### 2) 外国人の訪日旅行需要への対応

訪日外国人客に人気を博している地域(希望施設)と訪問時期が邦人客と集中する傾向にあり、在外の旅行会社からの日本国内の地上手配の見積依頼は近年大幅に増加している。しかし、ご要望にお応えすることが叶わず、潜在的な訪日需要を取りこぼしている例もある。特に人気の地区(ゴールドルート)のホテル事情から、販売単価の向上は市場動向等からやむを得ないと考える。但し、急激な価格の高騰は、外国人の訪日意欲の減退や、在外旅行会社の訪日旅行商品設定のモチベーション低下等が懸念される。

### Ⅲ. 現状を踏まえた要検討事項

#### 1) 旅館の利用促進と地方分散の強力な推進

- ・ 東京 & 大阪を中心とした大都市圏においても、旅館は収容力を有しており、その利用促進を図ることが重要である。(空室情報の集約や情報発信)
- ・ また、東京 & 大阪の周辺県においては、旅館だけでなくホテルタイプについても、稼働率をみると比較的余力を有していることから、near東京(東京近郊)やnear大阪(大阪近郊)としての利用促進を図る必要がある。
- ・ さらに各地域においては、上記エリア以上に収容力を有しており、より強力なプロモーションや、地方空港への路線誘致を進めることにより、訪日外国人旅行者の拡大による地域経済活性化(地方創生)の推進が図られるものと考えられる。

#### 2) 現状の民泊の問題点

現状の民泊には、以下の解決すべき問題点があると考えている。

- ① 旅館業法、住宅関連法の遵守問題
- ② 危機管理、管理責任の不明瞭
- ③ 安心・安全を担保する各種賠償責任保障の問題
- ④ 斡旋業者(OTA)の責任
- ⑤ ゴミ問題等、近隣住民の日常生活への不安・不満

## IV. 旅行業界における民泊の取組

### 1) 現状認識

上記のような現状の東京都・大阪府内での宿泊施設の稼働率から見て、厳しい状況と想定されますが、通年の問題ではないと推察します。

この状況は、周辺の施設利用等で解決できる問題も含んでいることから、上記Ⅲで述べた現在取組んでいる地方分散化や、既に取り組む予定の空室情報の発信などの取組を強力に推進することが最優先と考えます。

一方で、これまで観光産業を支えてきた旅館の利用促進も重要な問題です。そのためには、旅館業界としても訪日外国人の受入環境整備等に向けて一層取り組んでいただくことが必要と考えます。

### 2) 旅行業界の基本方針

・旅行業界として、マーケットニーズを的確に捉えて商品化を進めることも需要拡大の観点から重要なことと考えます。このため、議論となっている「民泊」について、単に宿泊施設不足を補完するものとして整備を進めるのではなく、マーケットの変化、時代のニーズに対応して商品の多様化を図るといった観点から検討を進めることが適切と考えます。

旅行業界として次の2点を強く求めます。

- ①安心・安全を基本に旅行業法に基づいて斡旋できる制度構築が前提であること。
  - ②旅行会社が「民泊」を商品として取扱うに当たっては、取扱いをする業者間でのイコールフィッティングが確保される必要があること。
- ・尚、旅行業界としては、観光資源としての地方における古民家や町屋の活用も視野に入れた検討も望みます。