

News Release

2024 年 10 月 17 日

株式会社日本政策投資銀行
DBJ アセットマネジメント株式会社
株式会社価値総合研究所

調査レポート「都市型民泊の現在地と可能性」を発行し、 都市型民泊運営に特化した不動産ファンドを組成 - 「特定投資業務」を通じたmatsuri technologiesのイノベーション推進支援-

株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」という。）と DBJ アセットマネジメント株式会社（以下「DBJAM」という。）は、株式会社価値総合研究所と共同で都心部の居住用不動産を活用した都市型民泊の現況と今後の可能性に関する調査レポートを発行するとともに、matsuri technologies 株式会社（以下「matsuri 社」という。）と協働し都市型民泊の運営に特化した不動産ファンド（以下「当ファンド」という。）を組成いたしました。

訪日外国人観光客の増加に伴い都心部を中心にさらなる宿泊需要増加や宿泊ニーズの多様化が見込まれる一方、建築費・地価の高騰や宿泊業での慢性的な人手不足等からわが国の宿泊施設供給に陰りが生じる可能性が懸念されております。斯かる状況下において、既存の居住用不動産を活用した都市型民泊は、増大・多様化する宿泊需要の受け皿となることが期待されます。

matsuri 社は、独自開発したデジタルテクノロジーを活用して予約から決済までを全てオンラインで完結し、居室清掃等の運営管理を効率的に実装できるソリューション「StayX」を通じ、都市型民泊の運営を行うスタートアップ企業です。matsuri 社のソフトウェア導入により DX を推進することで、民泊運営業務の高度化・効率化が期待されます。

当ファンドは、不動産ファンドスキームを通じて、matsuri 社に対する都市型民泊の適格物件の機動的な供給拡大を支援することを目的に組成されたものです。DBJ は、matsuri 社の事業拡大を通じ、増大・多様化する宿泊需要の受け皿となる都市型民泊市場の健全な発展と効率的な運営・サービス水準の向上を図り、もって居住用不動産の有効活用と今後の観光産業の発展に資するものとして、本件に「特定投資業務(注 1)」の一環である「DBJ スタートアップ・イノベーションファンド (注 2)」を活用することといたしました。

本件は、調査レポートの発行を通じた都市型民泊市場の分析及び当ファンドを通じた出資実行により、DBJ グループのナレッジやリスクマネー供給の両面から、わが国の都市型民泊市場の健全な発展に貢献することを目指すものです。

DBJ グループは、不動産証券化分野における投融資等の実績・ノウハウを活用し、不動産金融市場のさらなる活性化を支援してまいります。

(注 1) 民間による成長資金の供給の促進並びに地域経済の活性化及びわが国企業の競争力の強化を図るため、国からの一部出資（産投出資）を活用して、成長資金を時限的・集中的に供給する業務です。

(注 2) 「特定投資業務」において、スタートアップの創出・育成、イノベーションエコシステムの構築等に向けた取り組みを推進するため設置した重点投資分野

です。

【お問い合わせ先】

株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部 電話番号：03-3244-1714

DBJ アセットマネジメント株式会社 不動産投資部 電話番号：03-3241-5307

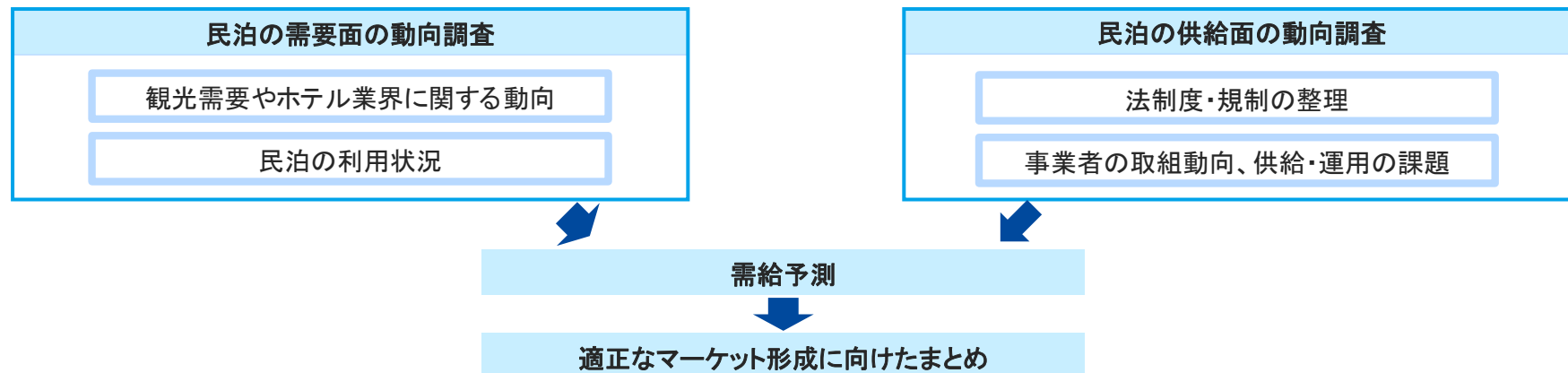
＜調査レポートに関するお問い合わせ先＞

株式会社価値総合研究所 不動産投資調査事業部 電話番号：03-5205-7903

都市型民泊の現在地と今後の可能性

- 新型コロナウイルス感染症が収束して以降、訪日外国人数は回復の一途をたどり、まちには多くの外国人観光客があふれ、観光地も賑わいを取り戻し、我が国の宿泊需要はコロナ前水準を超過するまで回復を遂げた。政府は観光立国の実現に向けて、2030年までに訪日外国人旅行者数6,000万人達成の目標を掲げており、今後さらなる外国人観光客の宿泊需要の増加が見込まれる。
- 足元、外国人観光客をはじめとして増大する宿泊需要を受け止めるべく宿泊施設の供給が続いているが、建築費・地価の高騰や宿泊・飲食サービス業での慢性的な人手不足等から、我が国の宿泊施設の供給に陰りが生じる可能性も懸念される。加えて訪日外国人は、例えば、『現地の暮らしの体験』、『自炊ができる』等、多様な宿泊ニーズを有していると考えられ、宿泊施設や滞在方法にも多様性が求められる可能性がある。本稿では、既存住宅ストック(居住用不動産)を活用し、適切に宿泊施設として管理運営される民泊、特に都心部の集合住宅(賃貸マンション)を活用した都市型民泊に着目し、2017年の民泊新法制定からコロナ禍の冬の時代を経た都市型民泊の現在地と今後の発展の可能性について考察したい。
- 都市型民泊は、既存の住宅ストックをフレキシブルに活用することで、増大・多様化する宿泊需要の受け皿の一助になることが期待される。観光立国実現に向けた我が国の動向を踏まえ、民泊の将来的な需給シミュレーションによると、都市型民泊は増加する宿泊需要に対して、柔軟性と多様性を持った宿泊施設の供給の選択となり得ることが期待される。しかしながら、宿泊需要が大きい都市部において、民泊新法に基づき適法・適切な民泊運営を行うためには、一定規模の民泊施設を組織的・効率的に運用するノウハウが必要とされ、事業性を確保しつつ都市型民泊事業を展開していくことは容易ではない。
- 今後の我が国の健全な民泊のマーケット形成・成長に向けては、民泊事業者側に法令遵守は言うまでもなく、質が高い管理運営、効率性や稼働率の向上が求められる。足元では民泊運営に求められる多岐にわたる必要事項に対して、デジタル技術の活用等を行うことで、効果的・効率的に対応した事業者が現れ始めており、そうした事業者を中心に適切なマーケット形成が行われることに期待したい。

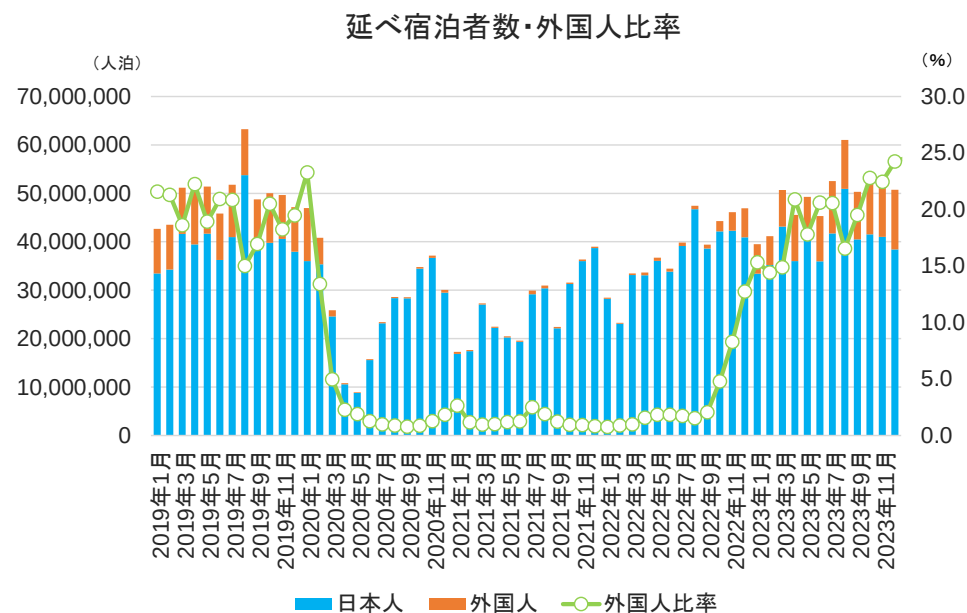
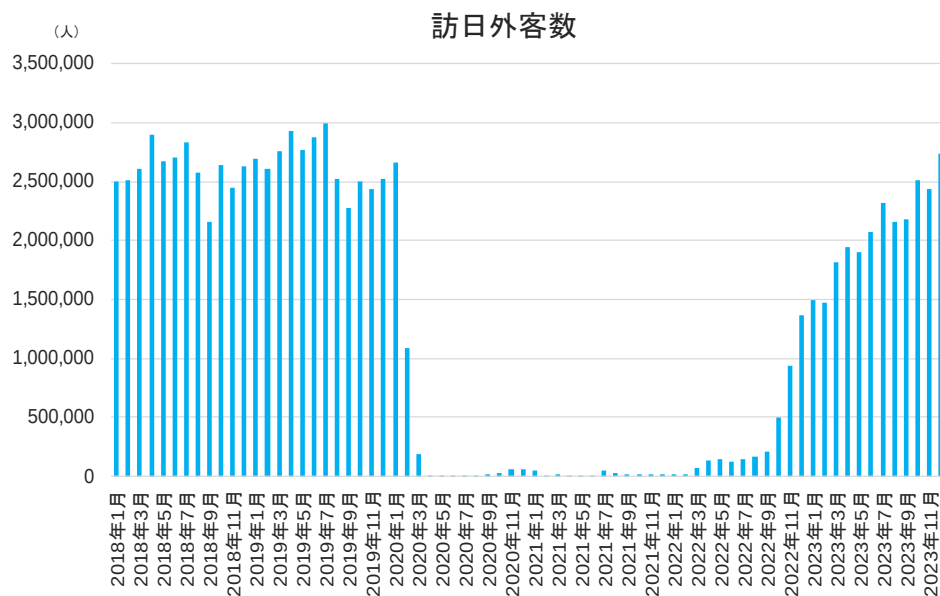
検討概要・フロー



民泊の需要面の動向①

訪日外客数はコロナ前水準を超過、日本政府は2030年までに6,000万人の目標を設定

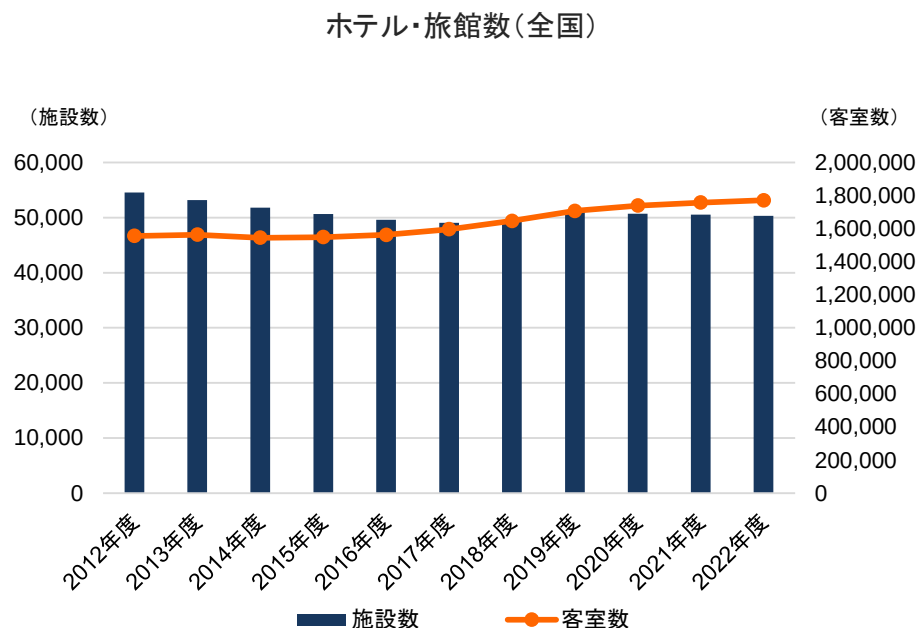
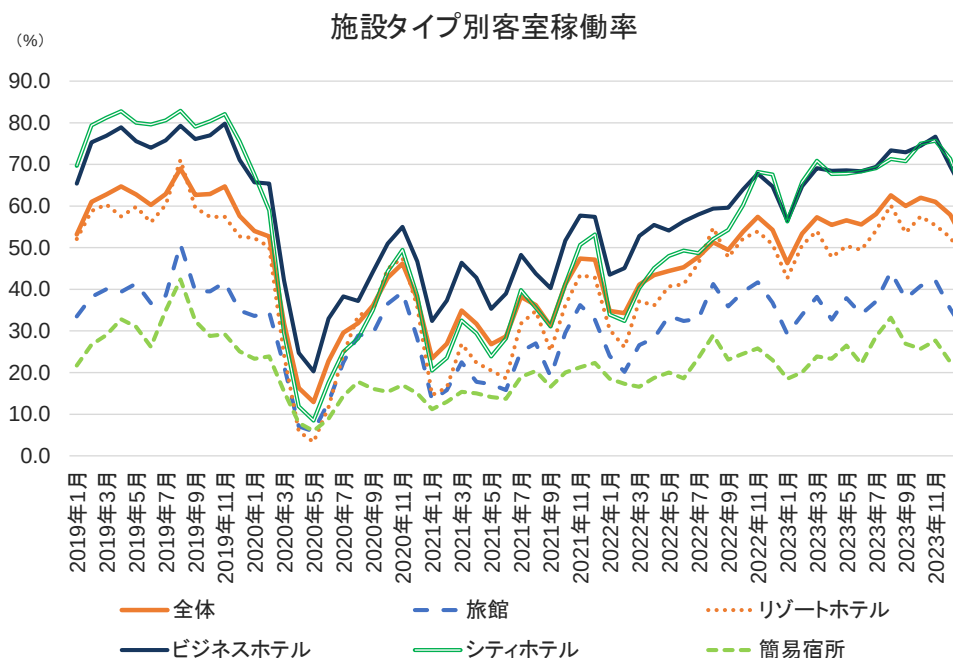
- 訪日外客数は回復傾向が続き、月別の訪日外客数は2023年10月から12月で2019年水準を超過した。外国人宿泊者数も増加しており、外国人比率もコロナ禍前の水準を超過した。これは、訪日外客数の回復・増加だけでなく、一人当たりの平均泊数も増加していることも要因の一つとなっている。
- 地域別では、日本人宿泊者、外国人宿泊者ともに、東京や大阪、京都においてコロナ禍を超える水準となっている。
- 日本政府は、「第23回観光立国推進閣僚会議」第23回観光立国推進閣僚会議にて、2016年の「明日の日本を支える観光ビジョン」において目標とした2030年の訪日外国人旅行者数 6,000 万人、訪日外国人旅行消費額15 兆円を改めて目指すことを明示し、今後もインバウンド需要は底堅く推移していくことが想定される。



民泊の需要面の動向②

宿泊施設に一時的な供給制約が生じる可能性、宿泊需要増加に対応する受け皿は必要

- 2023年Q4の客室稼働率は2019年同月比ベースで旅館・リゾートホテルで2019年水準にほぼ回復しており、さらなる稼働率の向上は見込みにくい。
- 東京都における宿泊施設(ホテル・旅館)の施設・客室ストックは2019年度から微増程度であり、近年の建設費や地価・不動産価格の高止まり、慢性的な従業員不足から、今後の宿泊需要増加に宿泊施設の供給速度が追いつかず、一時的な供給制約が生じる可能性がある。
- 民泊は既存ストック(居住用不動産)を活用し、管理に係る人手を抑えて運営できる宿泊施設であるため、宿泊需要の取り込みに向けた一つの受け皿となり得る。



出所:国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに価値総合研究所作成

注1 :2010年4月-6月期調査より、調査対象を従業者数9人以下の宿泊施設に拡充している。

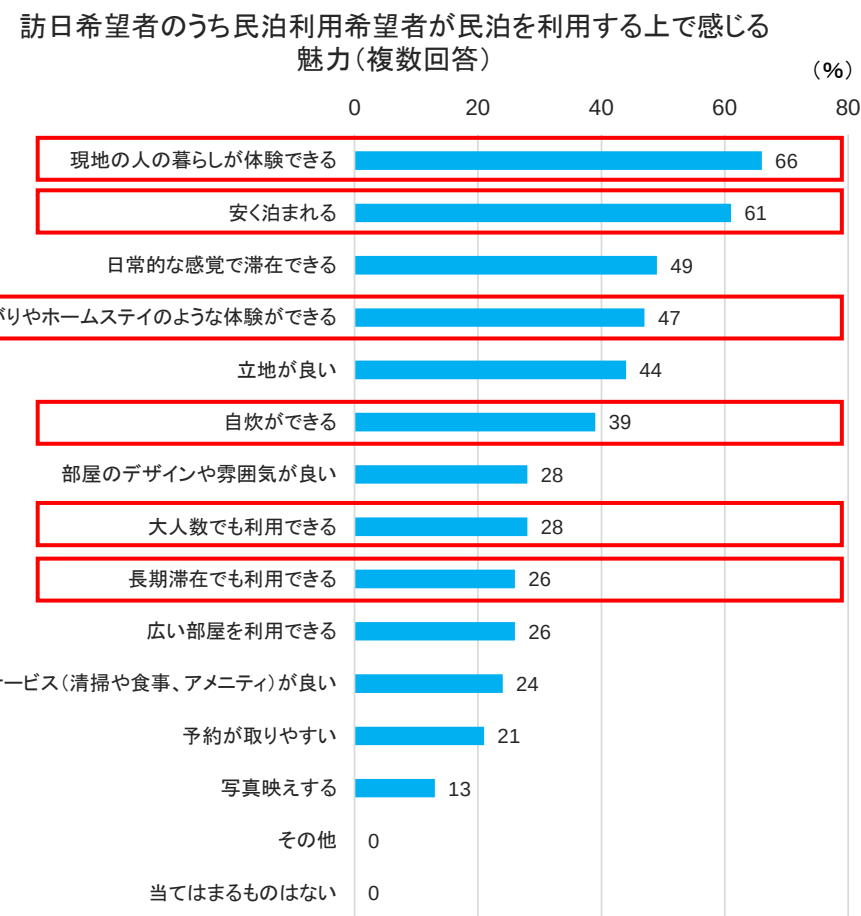
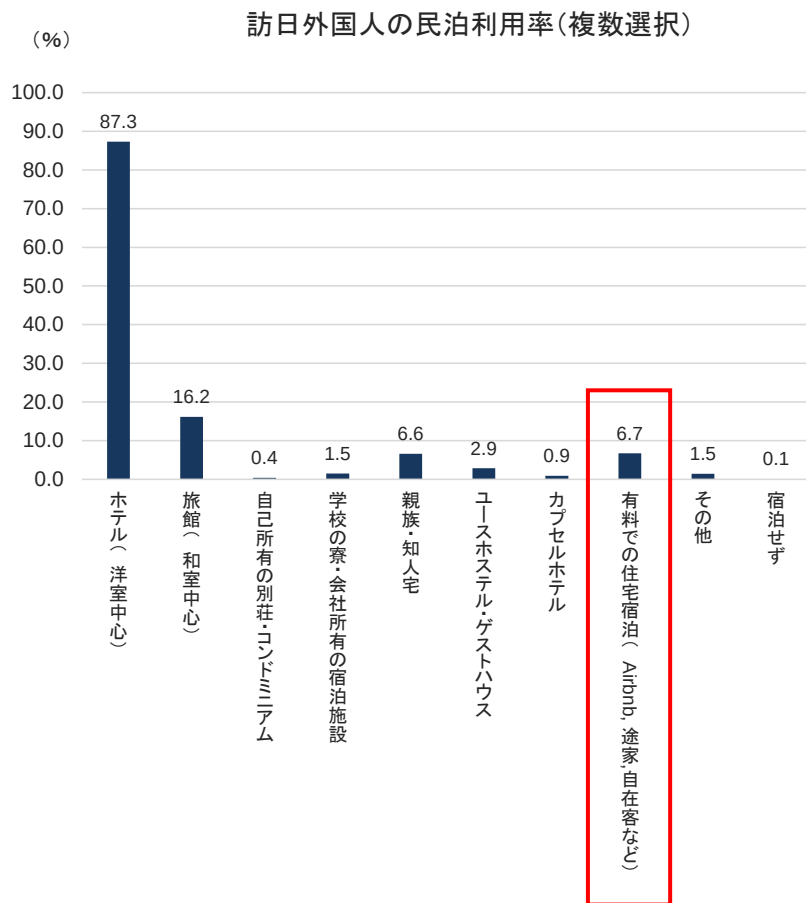
注2 :2023年は速報値。

出所:国土交通省「建築着工統計調査」をもとに価値総合研究所作成

民泊の需要面の動向③

現地の暮らしの体験・大人数での宿泊・安さを理由に6.7%の訪日外国人が民泊を選択

- 「現地の人の暮らしが体験できる」「大人数でも利用できる」「安く泊まれる」等のという理由から、6.7%の訪日外国人が宿泊先として民泊を選択しており、**多様な訪日外国人のニーズの受け皿**となっていることが見て取れる。

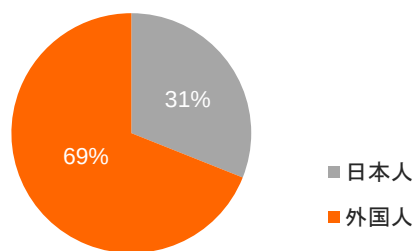


民泊の需要面の動向④

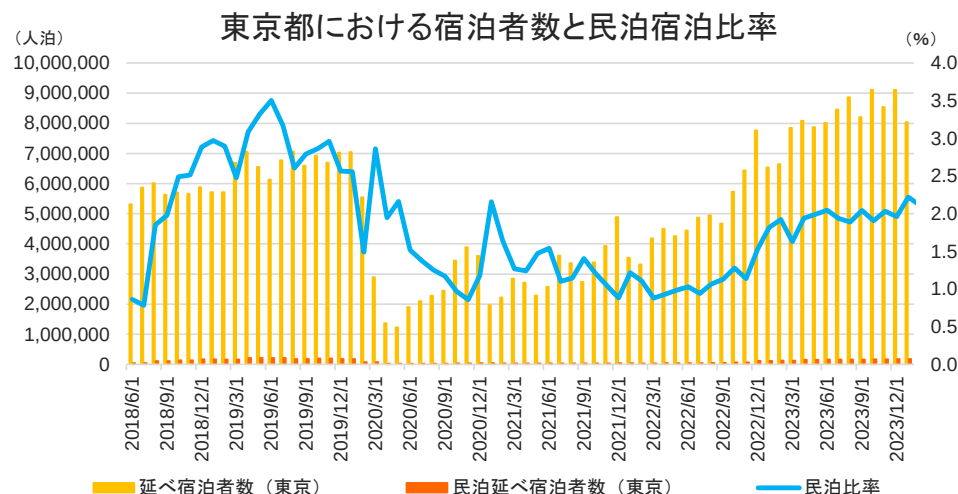
民泊宿泊比率は2%に留まるが、3割の訪日外国人が民泊利用意向を持ち、民泊への潜在需要は大きい

- 東京都内における民泊の利用者の7割は外国人であり、民泊はインバウンド需要の受け皿として機能すると想定される。
- ただし、東京都では、宿泊者の民泊宿泊比率は2%前後で推移しており、民泊新法制定後の民泊宿泊比率の伸びはコロナ禍を経て落ち着き、停滞気味である。
- 外国人来訪者の3割程度が民泊の利用意向を示しており、民泊の潜在的な需要は大きいと想定される。

東京都 民泊利用者の日本人と外国人観光客の割合

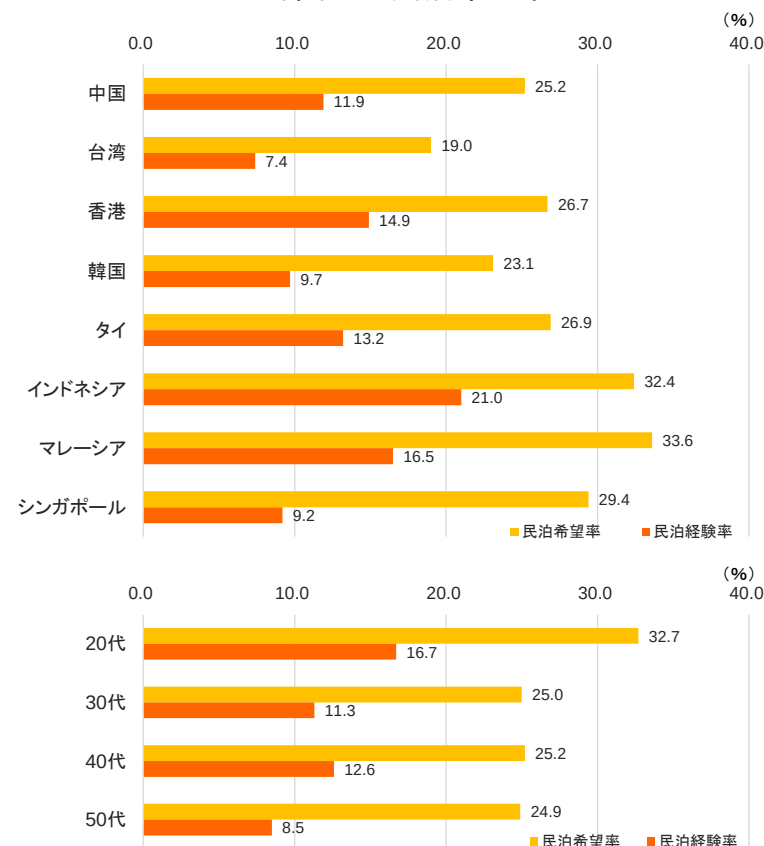


出所:観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績」宿泊者数の内訳をもとに価値総合研究所作成



出所:国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」「住宅宿泊事業の宿泊実績」をもとに価値総合研究所作成
注:「住宅宿泊事業の宿泊実績」は2ヶ月毎の集計データであり、平均値を月次データとして取り扱っている

外国人の民泊希望率



出所:日本政策投資銀行(2016年)
「日本における民泊利用の実態調査-アジア8地域の訪日外国人を対象とした調査」

民泊の供給面の動向①

2017年に民泊新法が制定され、民泊が本格化

- 2020年のオリンピック開催等によるインバウンド需要増加への対応・社会問題化していた違法民泊への対応等に向け、**2017年6月に住宅宿泊事業法(民泊新法)が制定**された。特区民泊はエリア・泊数の制限等により、広がりが限定的であったが、民泊新法の制定により、安全性や衛生面に配慮した管理運営のルールが定められ、適切な運営が行われる素地がつけられた。

	住宅宿泊事業法 (民泊新法)	旅館業法	特区民泊
住居専用地域での営業	可能(条例により制限されている場合あり)	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)
営業日数の制限	年間提供日数180日以内(条例で実施機関の制限が可能)	制限なし	2泊3日以上の上泊が条件(下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限はなし)
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
最低床面積	3.3㎡/人	33㎡ (宿泊者数10人未満の場合は3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室
衛生措置	換気、除湿、清掃等の措置、定期的な清掃	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
非常用照明等の安全確保措置義務	あり (家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)	あり	あり(6泊7日以上の上泊時間の施設の場合は不要)
消防用設備等の設置	あり (家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)	あり	あり

出所: 国土交通省HPをもとに価値総合研究所作成

民泊の供給面の動向②

民泊は営業日数規制等の供給制約が強い

- 民泊新法は、民泊業界の枠組みを広げたものの、旅館業法とのすみ分けや周辺住環境の悪化が懸念事項となり、**年間180日の営業日数規制や自治体の上乗せ規制、マンション管理規約による規制があり、供給制約が強い。**

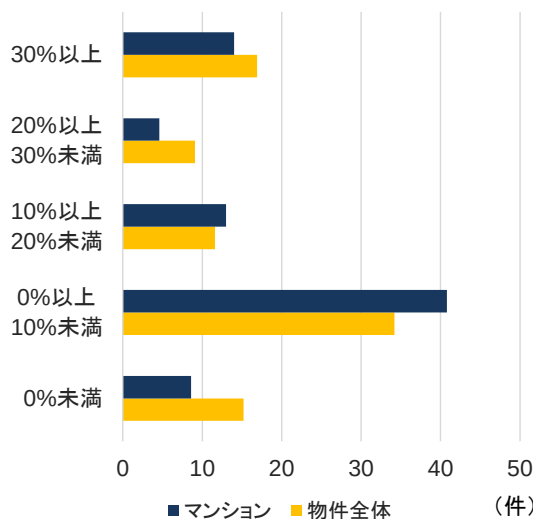
区分		現状
全体		● <u>年間180日の営業日数制限</u>がマネタイズの壁となっている。 ● また、<u>多くの自治体で週末のみの運営に限定する等の上乗せ規制</u>をとっており、上乗せ規制がなされているエリアでは十分な収益性が得られない恐れがある。
	分譲マンション	● <u>大半のマンションにおいて、管理規約上民泊を禁止</u>していると思われる。
	賃貸マンション	● <u>都内の民泊物件の過半は賃貸マンション</u>となっている。駅や主要施設の近くの物件を中心に民泊利用が進んでいる。
	戸建て	● 駅近物件を対象に、賃貸⇒民泊に改修・転用することで収益性を向上させる取り組みが出ている。

民泊の供給面の動向③

民泊には個人・小規模～大規模事業者が混在しており、運営の質にばらつきがある可能性

- 民泊物件の利益率にはばらつきがあり、民泊新法施行以来4割程度の物件が事業廃止に至っている。また、民泊登録物件全体で見たときの稼働率は向上余地が大きいことから、収益性に課題があると想定される。
- そのため、個人・小規模～大規模事業者が混在しており、運営の質にばらつきがある可能性が推察される。

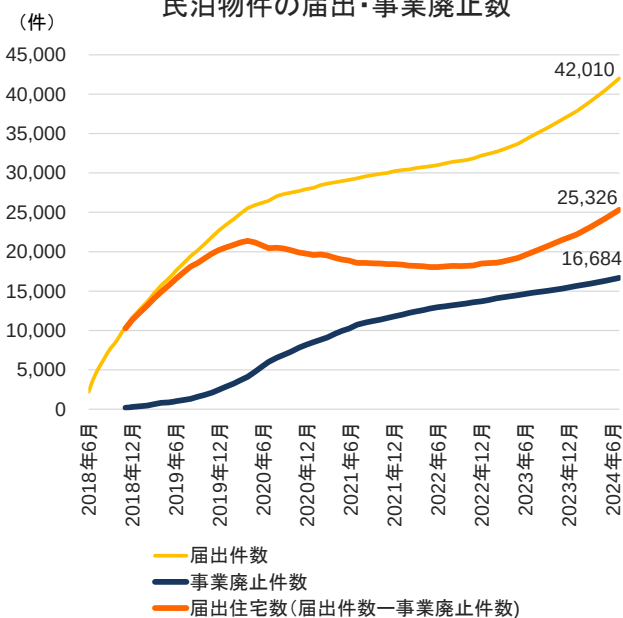
民泊物件の利益率



出所:国土交通省観光庁「住宅宿泊事業の実態調査(2022年3月)」をもとに価値総合研究所作成

- 利益率が高い物件と低い物件が入り混じる
- 利益率にばらつき

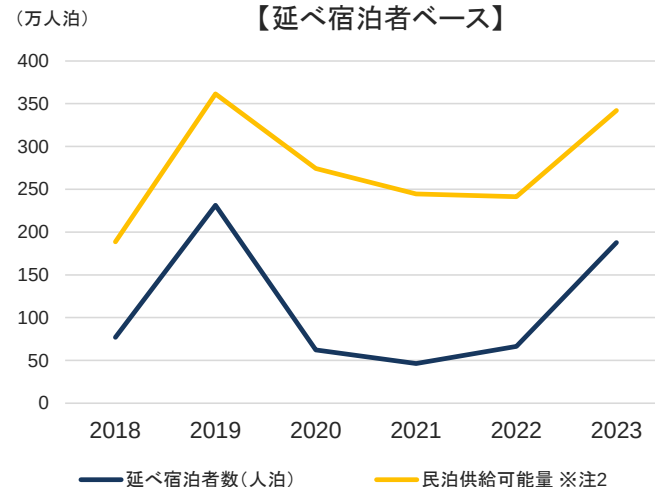
民泊物件の届出・事業廃止数



出所:国土交通省観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況」をもとに価値総合研究所作成

- 約4万2千件の届出のうち、1万7千件弱(4割程度)が事業廃止
- 運営の質にばらつき

民泊供給量(東京)と民泊需要量(東京)
【延べ宿泊者ベース】



出所:国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況」をもとに価値総合研究所作成(一部価値総合研究所推計含む)

注1:「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況」は毎年の平均値をストック量と定義し使用した。

注2:民泊活用日数を上限の180日としている

- 登録物件は規制上限日数を民泊として活用されているわけではないと想定
- 民泊としての稼働率には向上余地



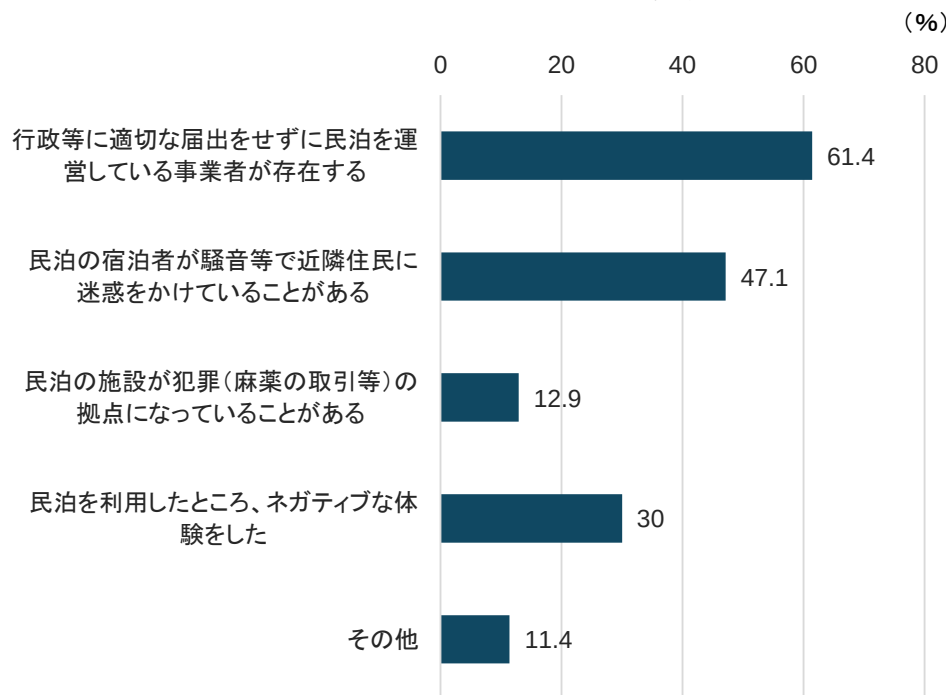
個人・小規模～大規模事業者が混在しており、運営の質にばらつきがある可能性

民泊の供給面の動向④

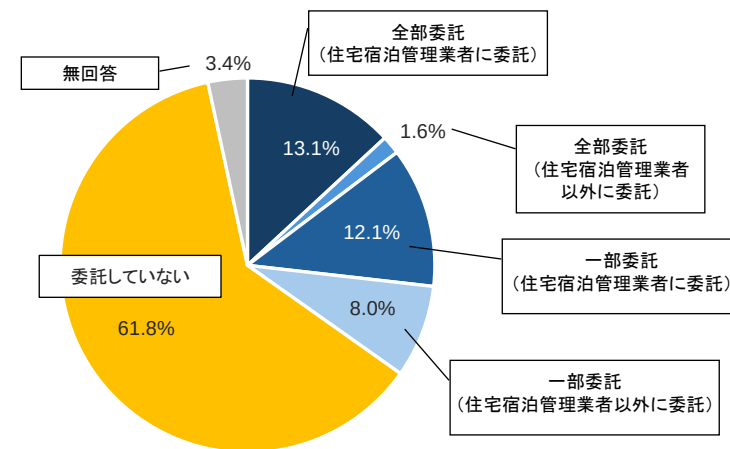
今後、民泊運営事業者は周辺住民に配慮し適正な管理運営により質の確保が求められる可能性

- 民泊には、**適法性や騒音等への適正な対応への懸念**が持たれており、事業者の適正な管理運営が求められる。
- ただし、多岐にわたる管理運営対応を国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者に委託している事業者は限定的である。
- また、国土交通省及び内閣府は令和5年～6年に全国38業者の住宅宿泊管理業者へ立ち入り検査を実施し、うち34事業者には是正指導を行っている。
- 民泊運営事業者には、さらなる法令順守や質の高い管理運営が求められる。**

民泊に対するネガティブなイメージ(複数回答)



住宅宿泊事業法で規定されている業務
(衛生の確保、安全の確保、苦情等への対応等)の委託

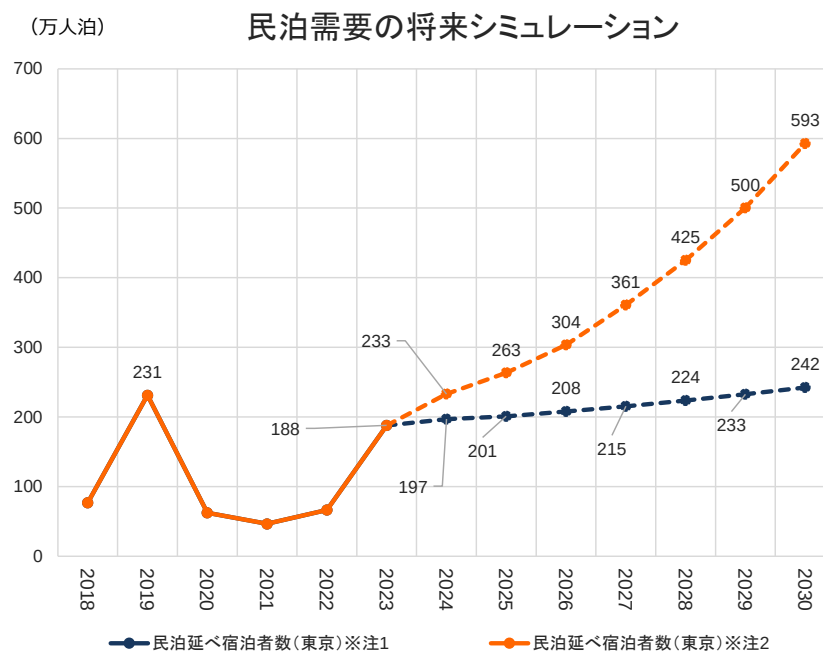
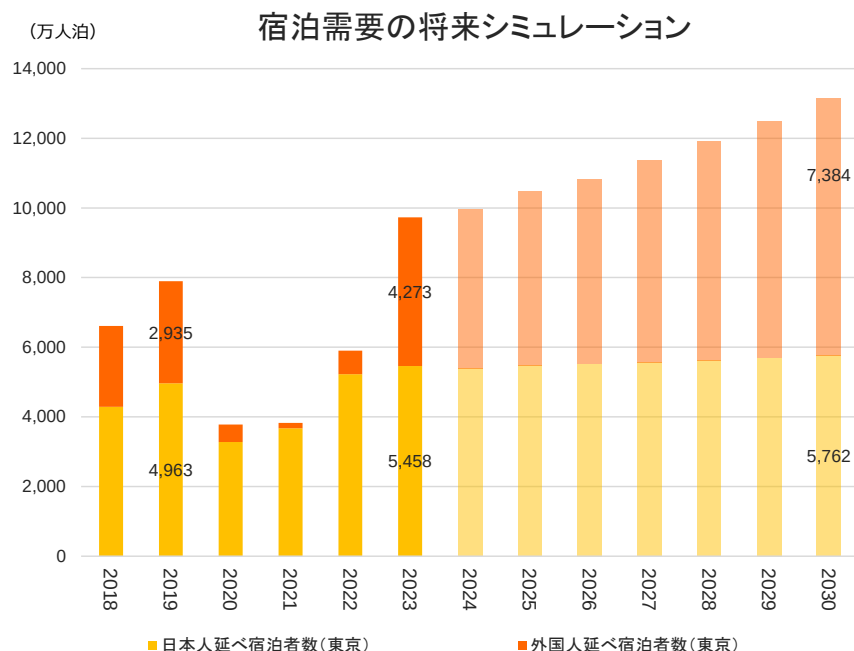


外部に委託していない割合は61.8%。また、外部に委託している場合、住宅宿泊管理業者への委託が多い傾向にある。

民泊の需給分析の動向①

宿泊需要全体と民泊需要の将来シミュレーション

- 各推定モデルから日本人・外国人別の延べ宿泊者の総数(＝宿泊需要)の将来シミュレーションを実施し、その結果をもとに民泊の延べ宿泊者数(民泊需要)を予測した。将来シミュレーション値は下図のとおりである。
- OECDによる日本のGDPは概ね1.0%前後の成長率が予測されており、それに伴って可処分所得が上昇する見込みである。そのため、日本人延べ宿泊者数はやや上昇していくと予測した。
- 外国人延べ宿泊者数は政府目標を達成すると仮定して算出しているため、2030年に向けて大きく拡大する予測である。
- これらの前提に基づく民泊需要は2030年時点で約242万人泊、2023年比で29%増と予測した。なお、民泊選択比率(宿泊者総数のうち民泊に宿泊している割合)が2023年の訪日外国人の民泊利用経験率に近づいていくと仮定した場合の民泊潜在需要は約593万人泊、2023年比で約3.2倍増となる。



出所:国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」「住宅宿泊事業の宿泊実績」等をもとに価値総合研究所推計(色抜き・破線は見込・予測値)

(右図)注1:民泊選択比率が過去平均2.0%程度で推移するシミュレーション

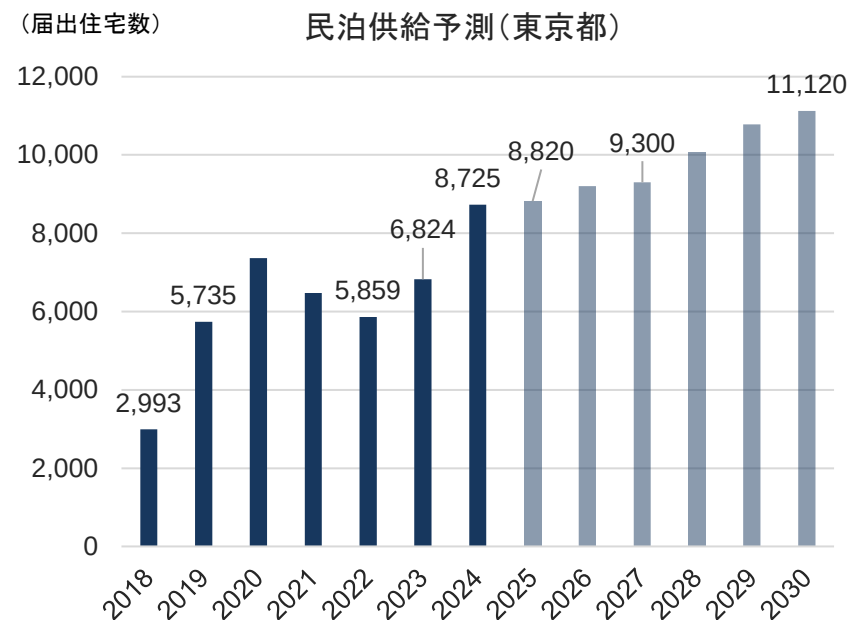
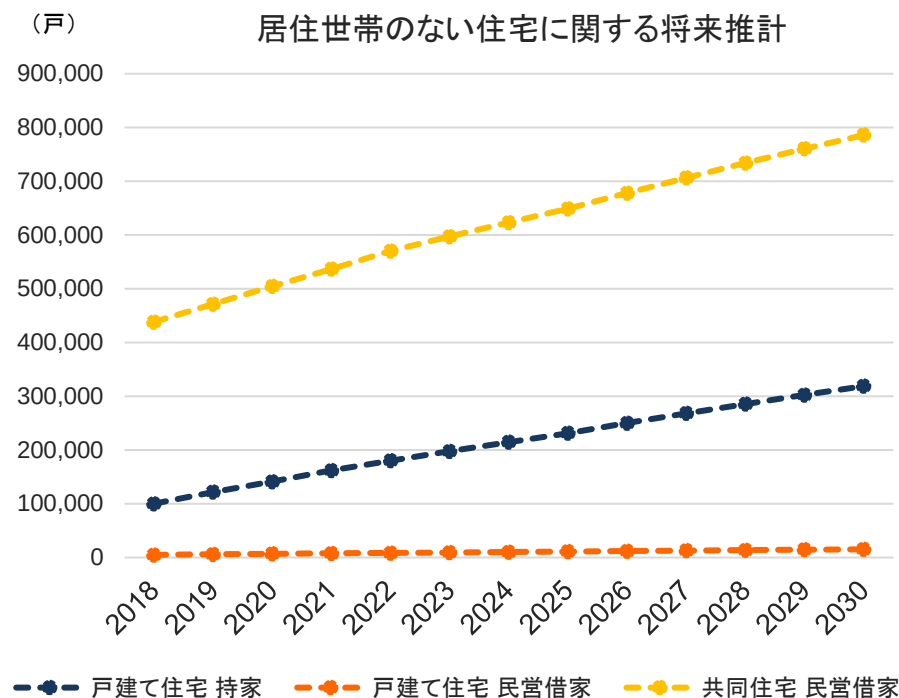
(右図)注2:訪日外国人の民泊選択比率が、民泊選択比率訪日外国人の民泊利用率6.7%程度(P5)を2030年に延べ宿泊者数ベースで達成すると仮定

上記外国人の民泊選択比率の伸び幅を日本人の民泊選択比率にも適用

民泊の需給分析の動向②

民泊供給量に関する将来シミュレーション

- 民泊供給量は都道府県知事等へ当該事業を営む旨の届出を提出した届出住宅数を使用している。
- 将来シミュレーションは、居住世帯のない住宅の一部（共同住宅の持家以外）のうち、一定割合（**民泊転換比率**）が民泊に利用されると仮定し、実施した。
- なお、民泊転換比率は過去平均が継続するものとする、将来的な民泊供給量は、**居住世帯のない住宅が増加することを背景に増加していくことが予想される。**
- 既存の住宅ストックをフレキシブルに活用することで、増大・多様化する宿泊需要の受け皿の一助になることが期待される。**



出所:総務省「平成30年住宅・土地統計調査」国土交通省観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績」等をもとに価値総合研究所作成(一部価値総合研究所推計含む、破線・色抜きは見込・予測値)

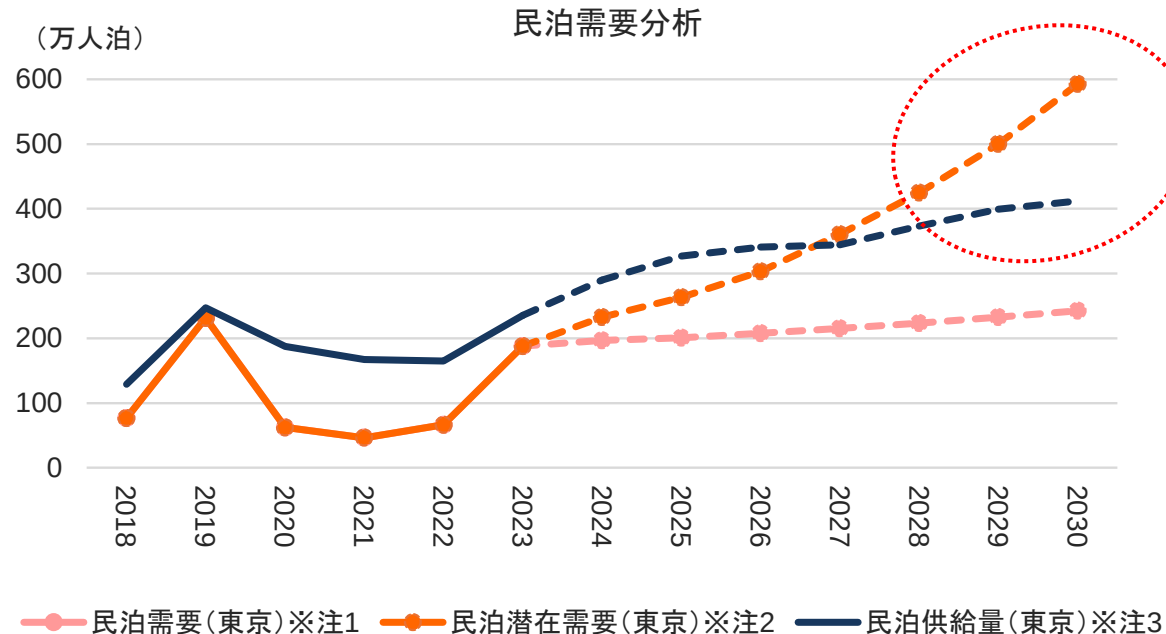
注1:「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況」は毎年の平均値をストック量と定義し使用した。

注2:届出住宅数は届出件数(届出提出件数)から事業廃止件数(うち事業廃止済件数)を引いた値と定義。

民泊の需給分析の動向③

民泊需給のシミュレーション分析

- 民泊需要と民泊供給の将来シミュレーションをもとにした今後の需給動向は下図のとおり。
- 民泊潜在需要との供給量比較で見た場合には、需給バランスがタイトになることが予想されるため、民泊供給量が増加する必要があると示唆される。
- ホテルの代替として、民泊施設の供給が拡大する際には、周辺住民への配慮を踏まえ適正に管理運営がなされた質の高い事業者を中心に事業規模を拡大させることが望ましいと考えられる。



出所:国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」「住宅宿泊事業の宿泊実績」等をもとに価値総合研究所推計(破線は見込・予測値)

注1:民泊需要:民泊選択比率が過去平均2.0%程度で推移するシミュレーション

注2:民泊潜在需要:訪日外国人の民泊選択比率が、民泊選択比率訪日外国人の民泊利用率6.7%程度(P5)を2030年に延べ宿泊者数ベースで達成すると仮定
上記外国人の民泊選択比率の伸び幅を日本人の民泊選択比率にも適用

注3:民泊供給量:民間事業者ヒアリングし、積極的に取り組む民泊が6割程度と回答を得た。それをもとに事業者毎の取組状況等から民泊活用日数を120~130日と試算した。

民泊の需給や投資への課題や展望

需要面

- 訪日外客数は**コロナ前の水準を超過**している。
- 日本政府の訪日外客数目標が**2030年までに6,000万人**であり、**大幅なインバウンド需要の増加が予想される**。
- ホテル供給の大幅増加には懸念があり、**インバウンド需要増加に対応する受け皿は必要**となる。
- 民泊利用者の外国人比率は高く、**民泊はホテル需要の一部を代替する機能が期待**され、また、管理に係る人手を抑えつつ、既存ストックを活用して運営できる宿泊施設であるため、市場拡大が求められる。
- また、3割の訪日外国人が民泊利用意向を持つが、実際の民泊利用者は2%と限定的、**潜在需要は大きい**。
- 民泊需要**は2030年時点で約242万人泊、2023年比で29%増と予測され、需要は底堅い。

供給面

- インバウンド需要や違法民泊対策として、2017年に民泊新法が制定され、民泊業界のガバナンス強化が図られ、民泊が本格化しているものの、民泊新法は**年間180日の営業日数規制**が課せられるほか、**自治体の上乗せ規制等強い供給制約**がある。
- 住宅宿泊事業法登録物件の4割程度の物件が廃業、さらに**運営の質にばらつきがみられる**。
- 民泊には、適法性や騒音等への適正な対応への懸念が持たれており、**事業者の適正な管理運営が求められる**。ただし、多岐にわたる管理運営対応を委託している事業者は限定的であり、今後は運営事業者に質の確保が求められる可能性がある。
- 強い営業規制がある中で**民泊運営事業者のマネタイズがボトルネック**となるが、その解決に向け、**デジタル活用による効率化や稼働率の向上による収益性向上が望まれる**。

民泊の需給や投資への課題や展望

- インバウンド需要の大幅増加が見込まれるなか、ホテルは新規供給量の大幅増加に懸念があり、**民泊にはホテル需要の一部を代替する役割が望まれ**、また、民泊市場は潜在需要が大きいことが想定され、**既存の住宅ストックをフレキシブルに活用することで、増大・多様化する宿泊需要の受け皿の一助になることが期待される**。
- 市場全体としては民泊事業者の運営の質の差異により収益性にばらつきが大きいものと想定される中では、営業規制の理由となっている**民泊への近隣住民の懸念等を踏まえ、市場拡大のためには、適正管理を行いながら高い収益性を持つ事業者が増加し、民泊に対する社会的信用を高めていくことが必要**である。
- また、賃貸マンションは現在新規供給量も多く、人口減少時代にあることを踏まえれば、中長期的に築年数の観点から空室を抱えるマンションは増加していくことが見込まれる。このため、**マンションのストック再生・良質化の策として、民泊との複合用途への転換を促進する動きが期待される**。
- 今後の民泊の適切なマーケット形成に向けては、事業者サイドに稼働率の向上、法令遵守、質の高い管理運営、効率的の向上が求められる。これらの多岐にわたる対応すべき事項に対して、デジタル技術の活用等により効果的・効率的に対応した事業者が現れ始めており、そうした事業者を中心に適切なマーケット形成が行われることが望ましいと考えられる。**

著作権 当資料は、株式会社日本政策投資銀行、DBJアセットマネジメント株式会社、株式会社価値総合研究所により作成されたものです。

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引などを勧誘するものではありません。本資料は作成者が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、その正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。株式会社価値総合研究所までご連絡ください。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず『出所：日本政策投資銀行、DBJアセットマネジメント、価値総合研究所による共同調査』と明記してください。