

都市における宿泊産業の
実態と課題

2017年 5月26日(金)

大妻女子大学 人間関係学部
特任教授 玉井和博

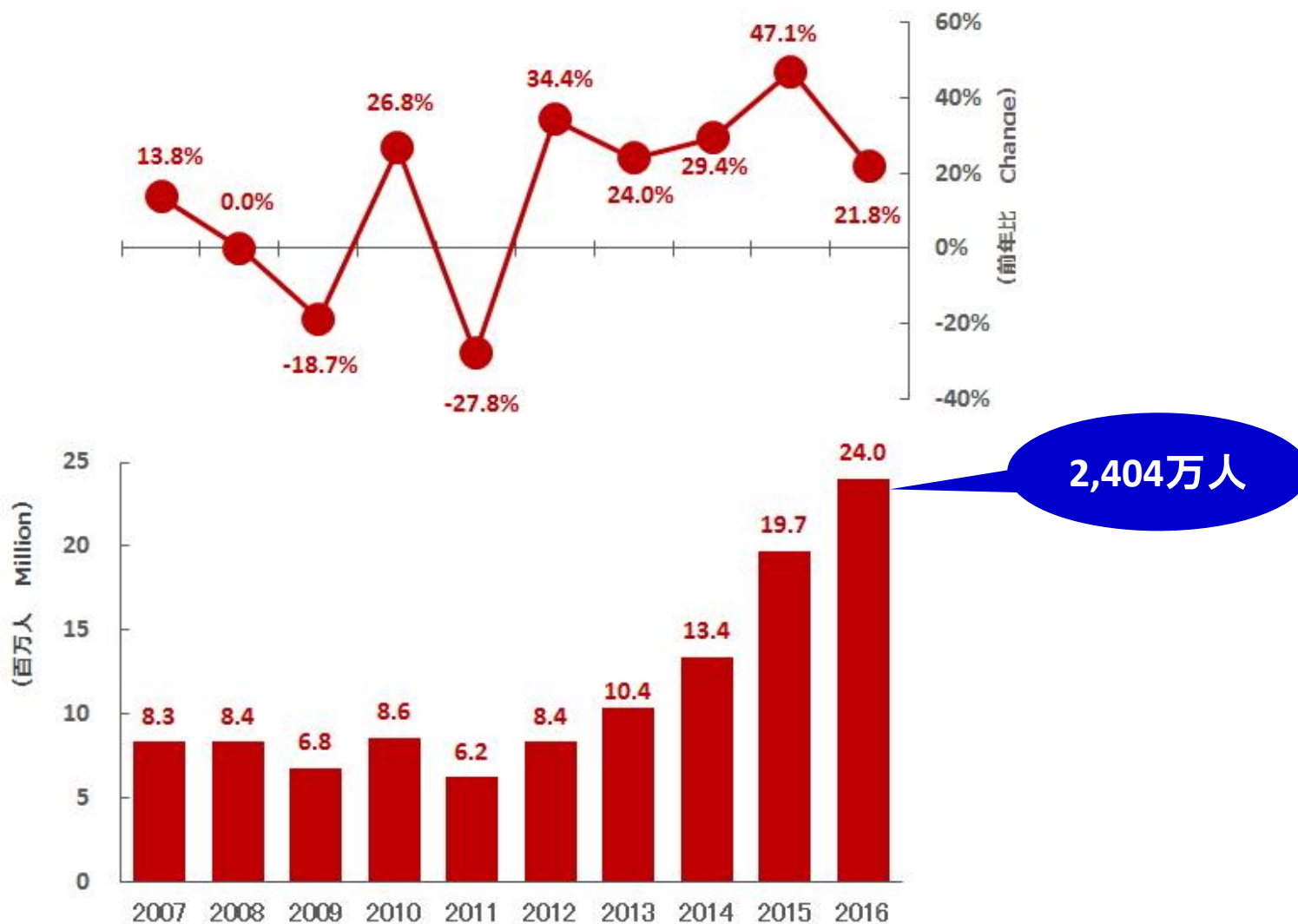
お話のポイント

1. 都市におけるホテル事情

2. 住宅宿泊事業法(民泊)の視点と課題

3. 都市における宿泊産業の新たな課題

訪日外国人客推移表



出典:日本政府観光局 Source:Japan National Tourism Organization

観光立国・インバウンド効果のKPI

1. 訪日外国人旅行者数

2016年
2,400万人



2020年
4,000万人

2. 訪日外国人旅行消費額

2016年
3.7兆円



2020年
8兆円

3. 地方部(3大都市圏以外)
での外国人延べ宿泊者数

2015年
2,514万人



2020年
7,000万人

※ 日本人国内旅行消費額

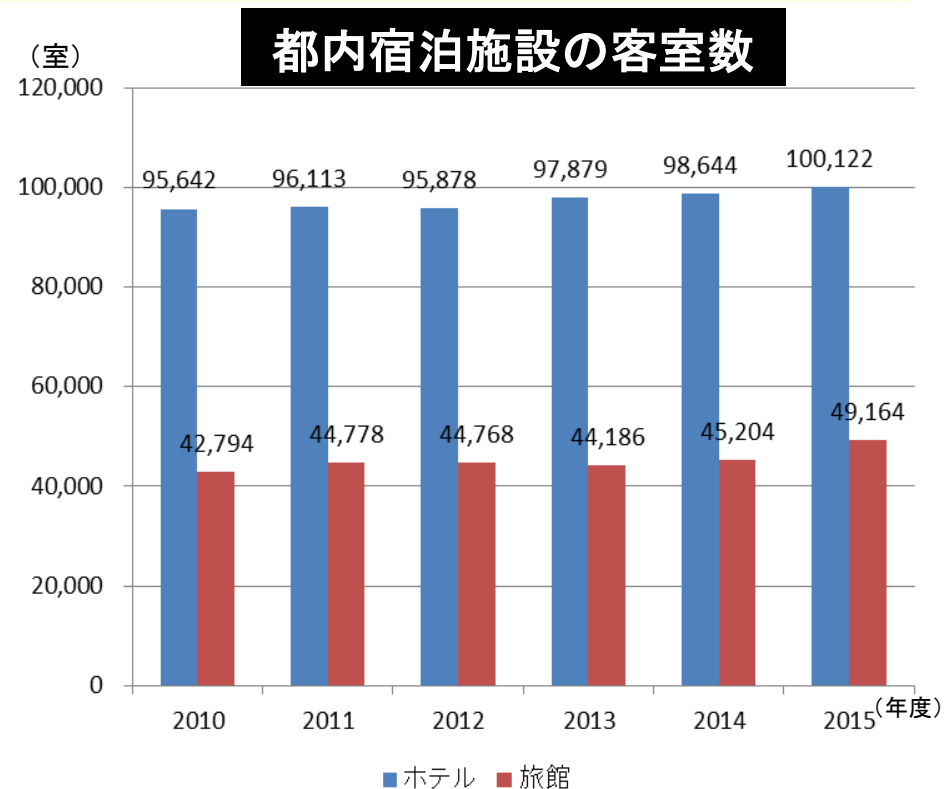
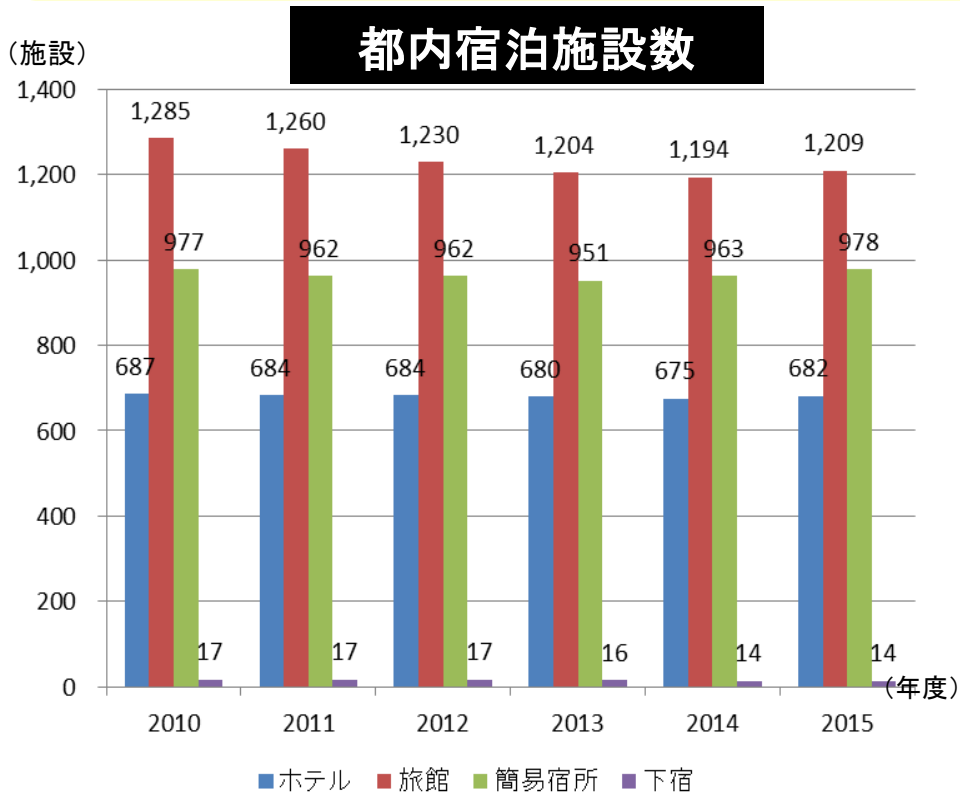
2015年
20.4兆円



2020年
21兆円

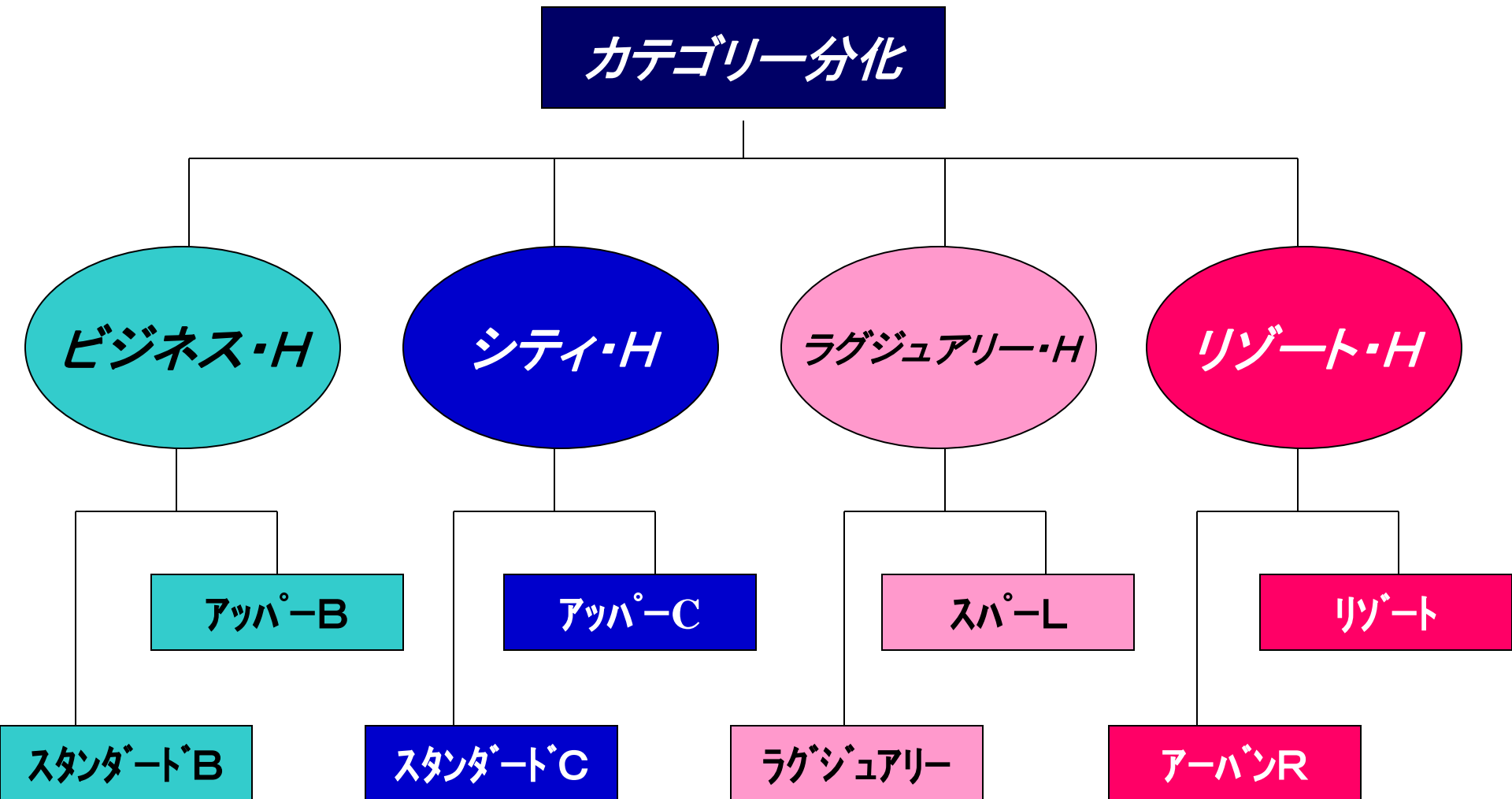
都内宿泊施設数・客室数の推移

1. ホテル・旅館の施設数はやや減少傾向にあるが、2015年度はそれぞれ**682施設**・**1,209施設**と前年度に比べ微増となっている。
2. 一方、客室数は増加傾向にあり、2010年度と2015年度を比べると、**ホテルは約4,500室**・**旅館は約6,400室**増加している。



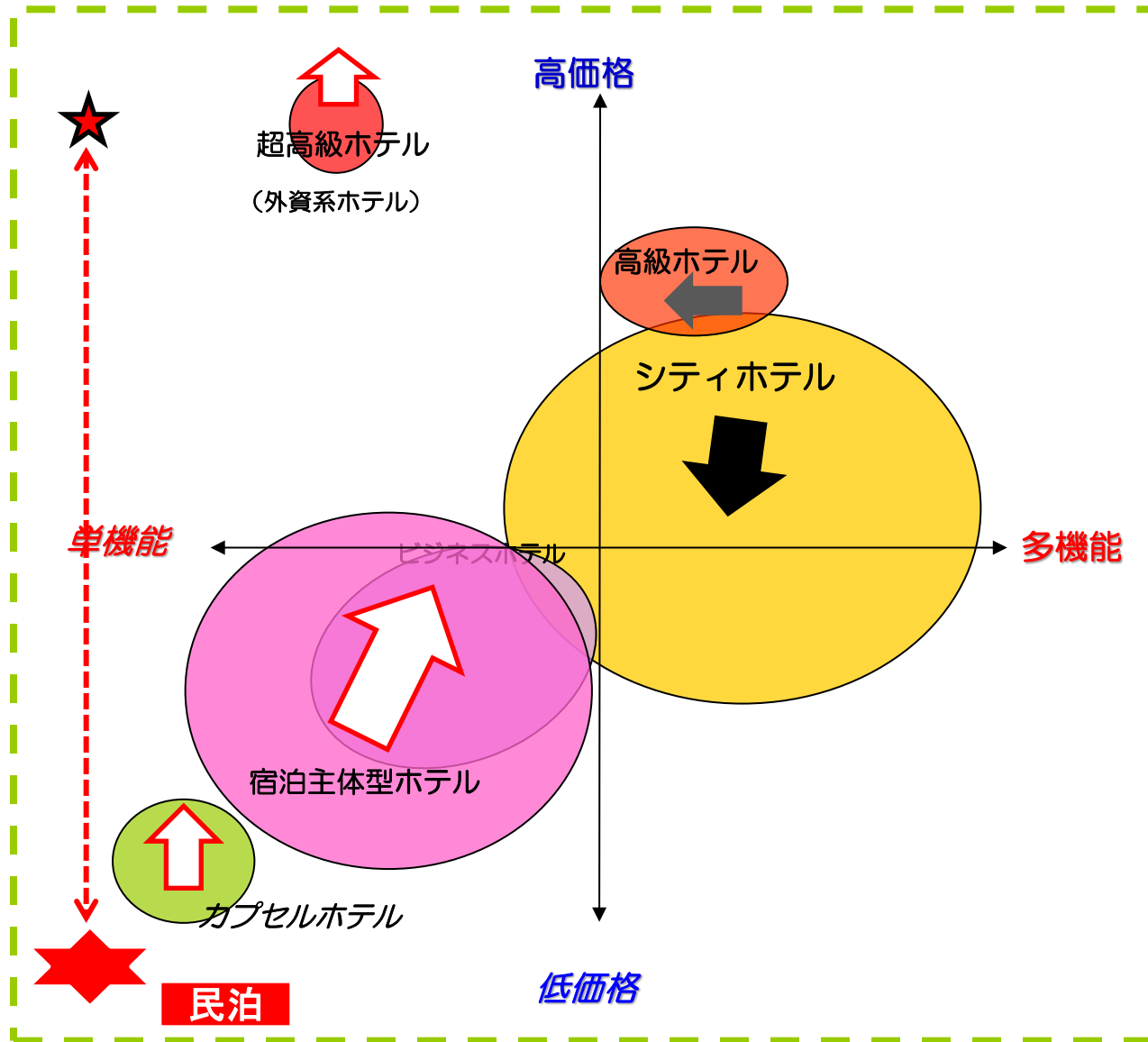
出典:「衛生行政報告例(年度報)」(厚生労働省)

ホテルカテゴリー



〔作図：玉井〕

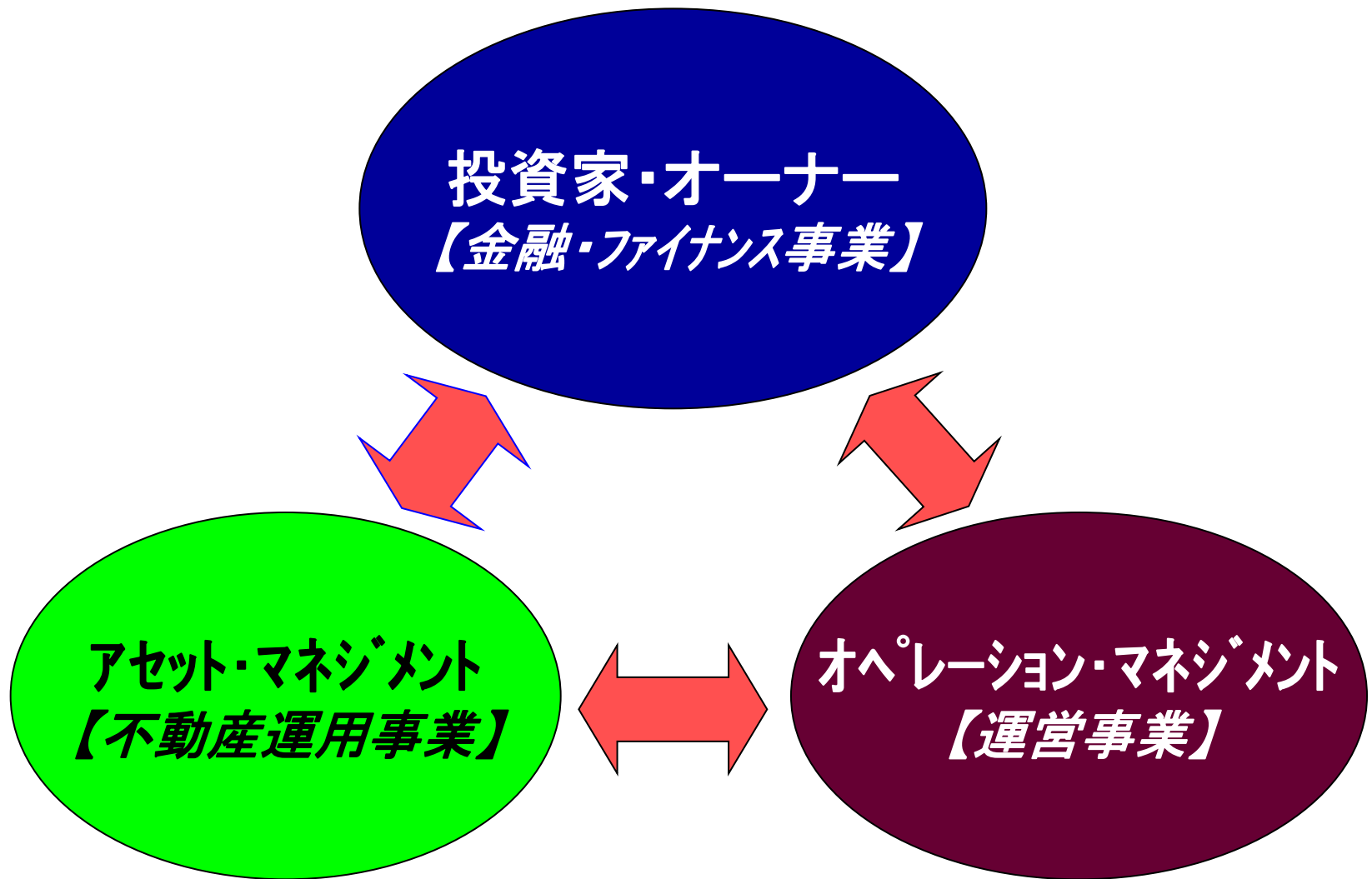
都市におけるホテルカテゴリー・ポジショニングマップ



宿泊主体型ホテル各社



ホテル・ビジネススキームの変化



都市再開発事業とホテル

1. 都市(地域)開発の核・ステイタスシンボル

2. 他の商業施設との複合化がしやすい

3. 地域経済への波及効果→雇用の創出

4. 国家戦略(観光立国)の一環・文化貢献度

※ 都市再開発における割増容積率




Shangri-La hotel
TOKYO




THE RITZ-CARLTON
TOKYO


MANDARIN ORIENTAL
TOKYO



CONRAD
TOKYO



THE PENINSULA
TOKYO



大阪プラザH

京王プラザH



大阪東洋H
現・ラマダH



Hパシフィック東京



旧・赤坂プリンスH

[出典:各ホテルHPより]



旅館業の種別(旅館業法)

1. ホテル営業・・・10室・9m²以上・の洋客室主体
2. 旅館営業・・・5室・7m²以上・の和客室主体
3. 簡易宿所営業・・・多人数で共用、延床 * 33m²以上
4. 下宿営業・・・一ヶ月以上の期間を単位とする宿泊

民泊の合法型類型

1. 農林漁業体験型
(農山漁村余暇法)



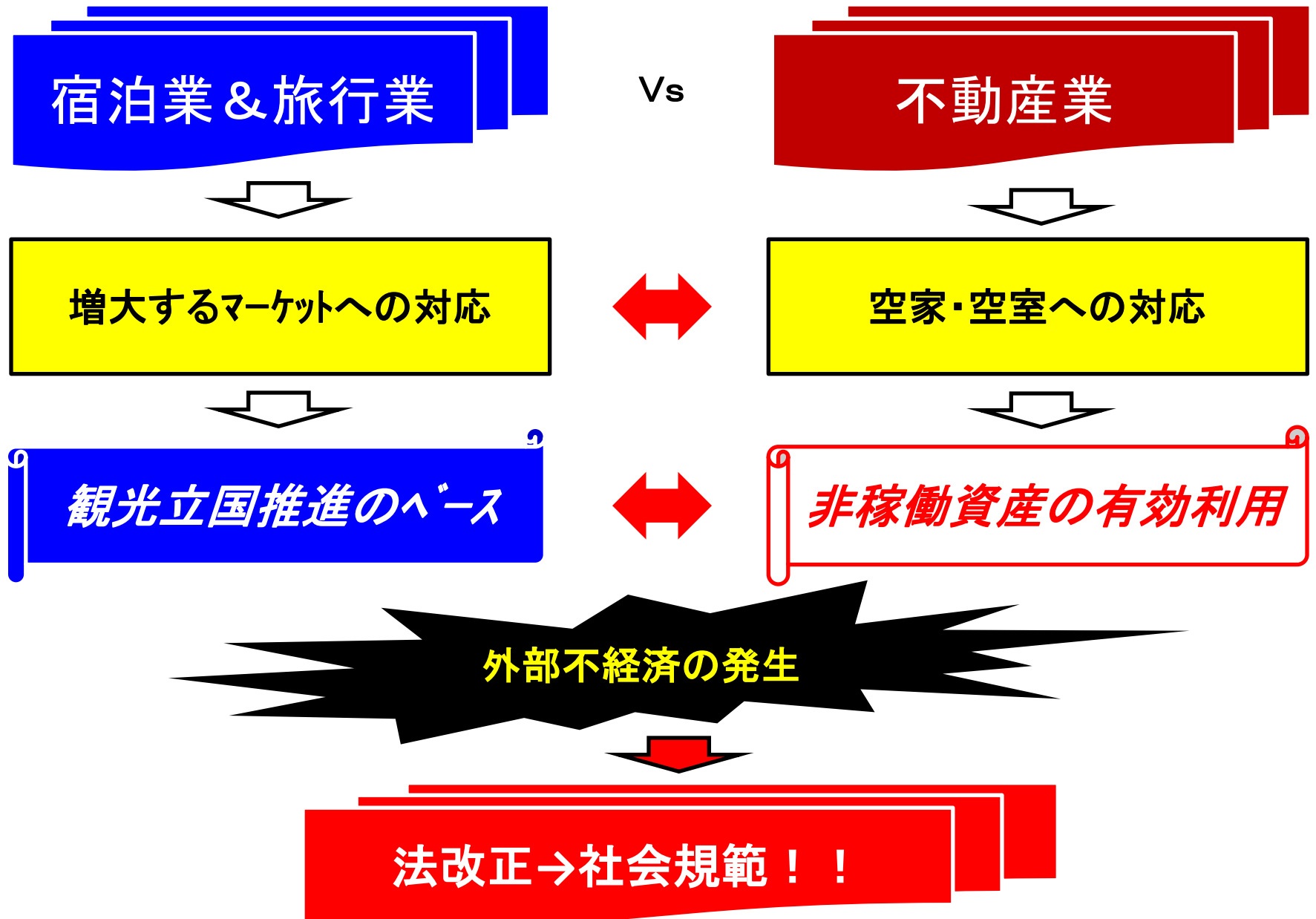
2. イベント対応型
(国体、スポーツ・文化イベント)



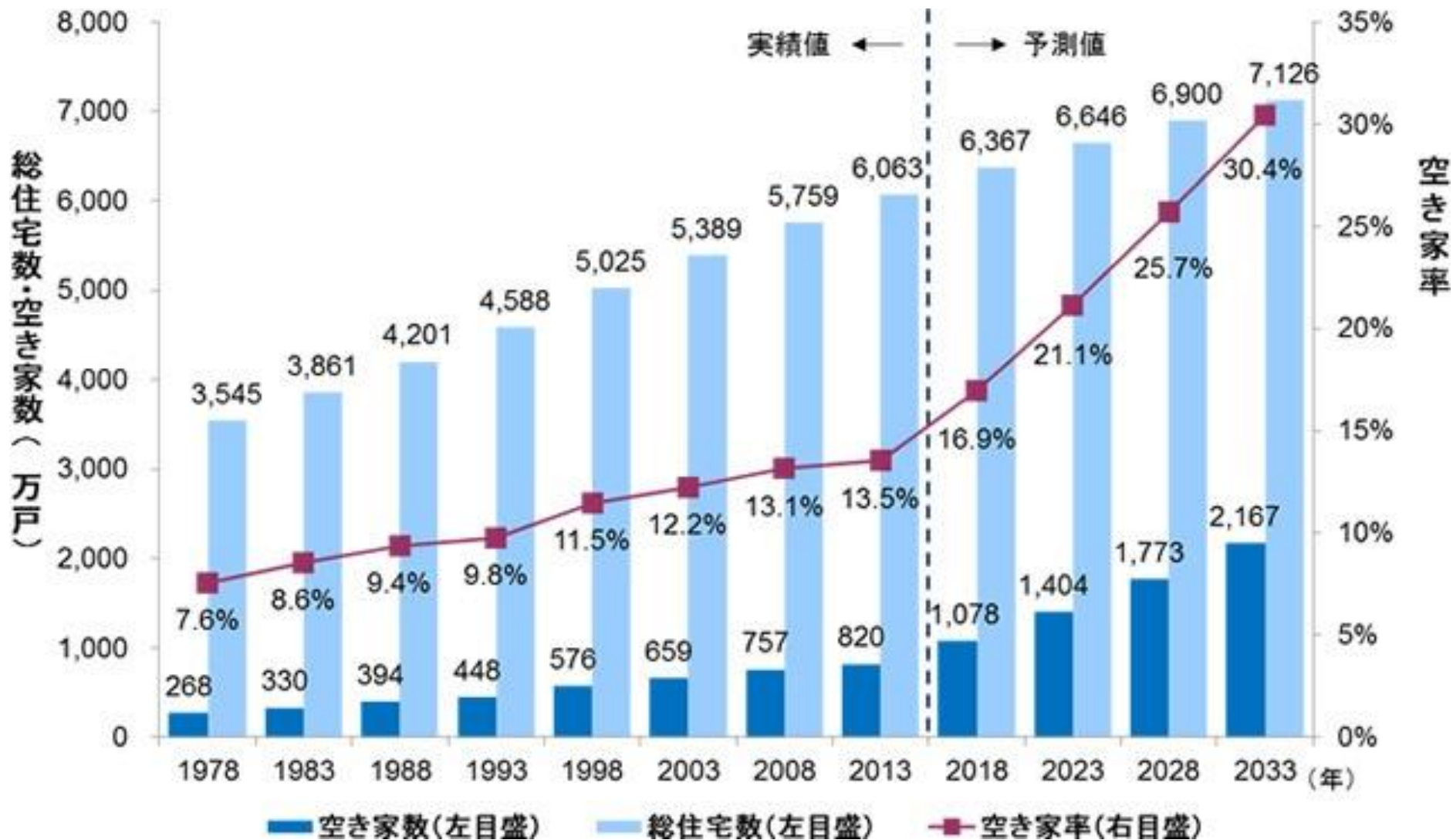
3. 国家戦略特区型
(旅館業法適用除外)

4. 旅館業法改正
(簡易宿所要件緩和)

“住宅宿泊事業法案”の視点



住宅総数と空き家数推移



【出典：わかたの不動産 HPより】

「新設住宅着工戸数推移」及び「住宅の滅失戸数推移」

〔単位：千戸〕

項目 \ 年度	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
1. 新設住宅着工数	775	819	841	893	987
2. 滅失住宅数	112	137	115	125	127
※ 差	663	682	726	768	860

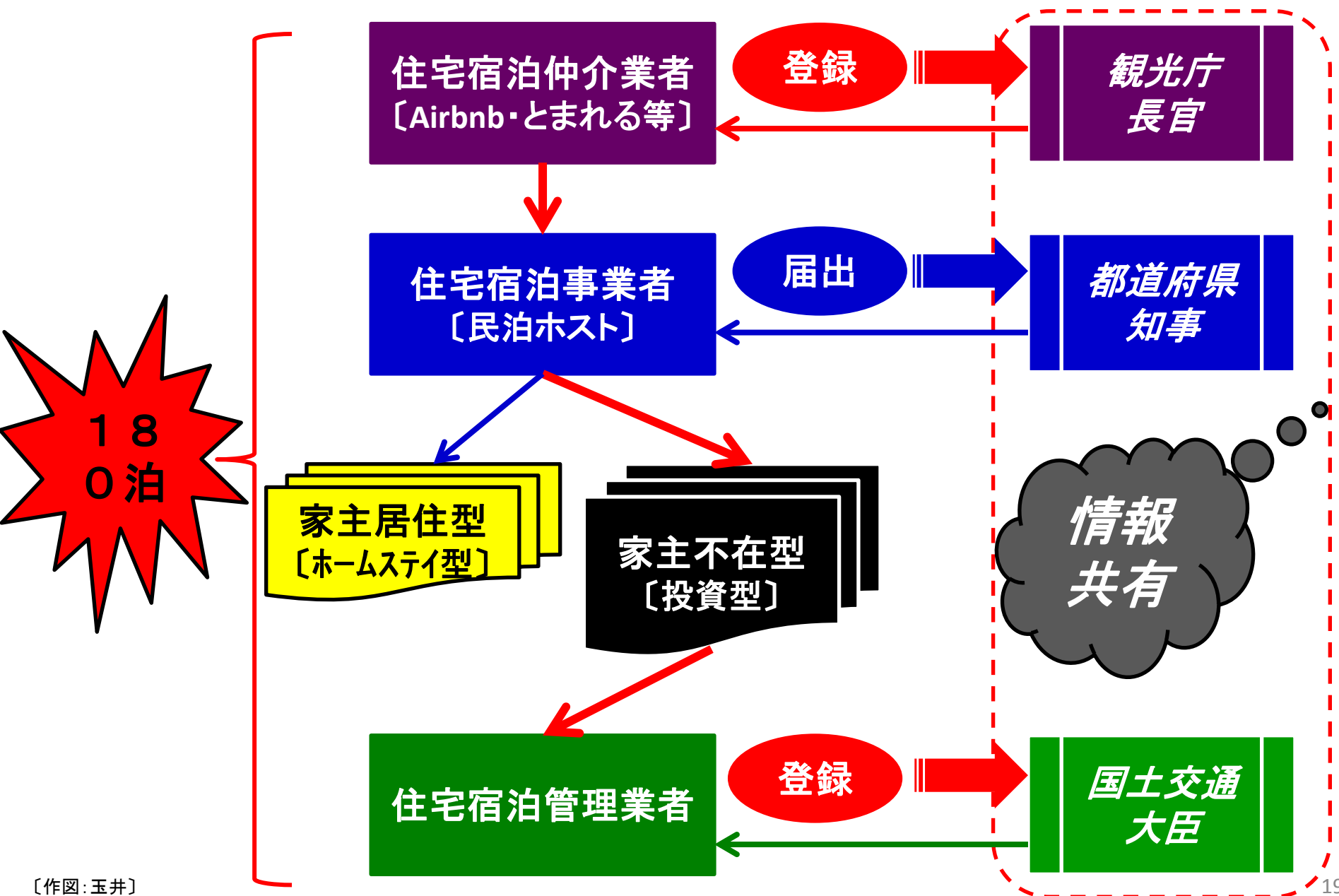
「世帯数及び住宅戸数の推移」

〔単位：千戸〕

項目 \ 年度	1998年	2003年	2008年	2013年	〔2018年〕
1. 総世帯数	44,360	47,255	49,973	52,453	?
2. 住宅総数	50,246	53,891	57,568	60,629	?
※ 住宅数/世帯数	1.13	1.14	1.15	1.16	?

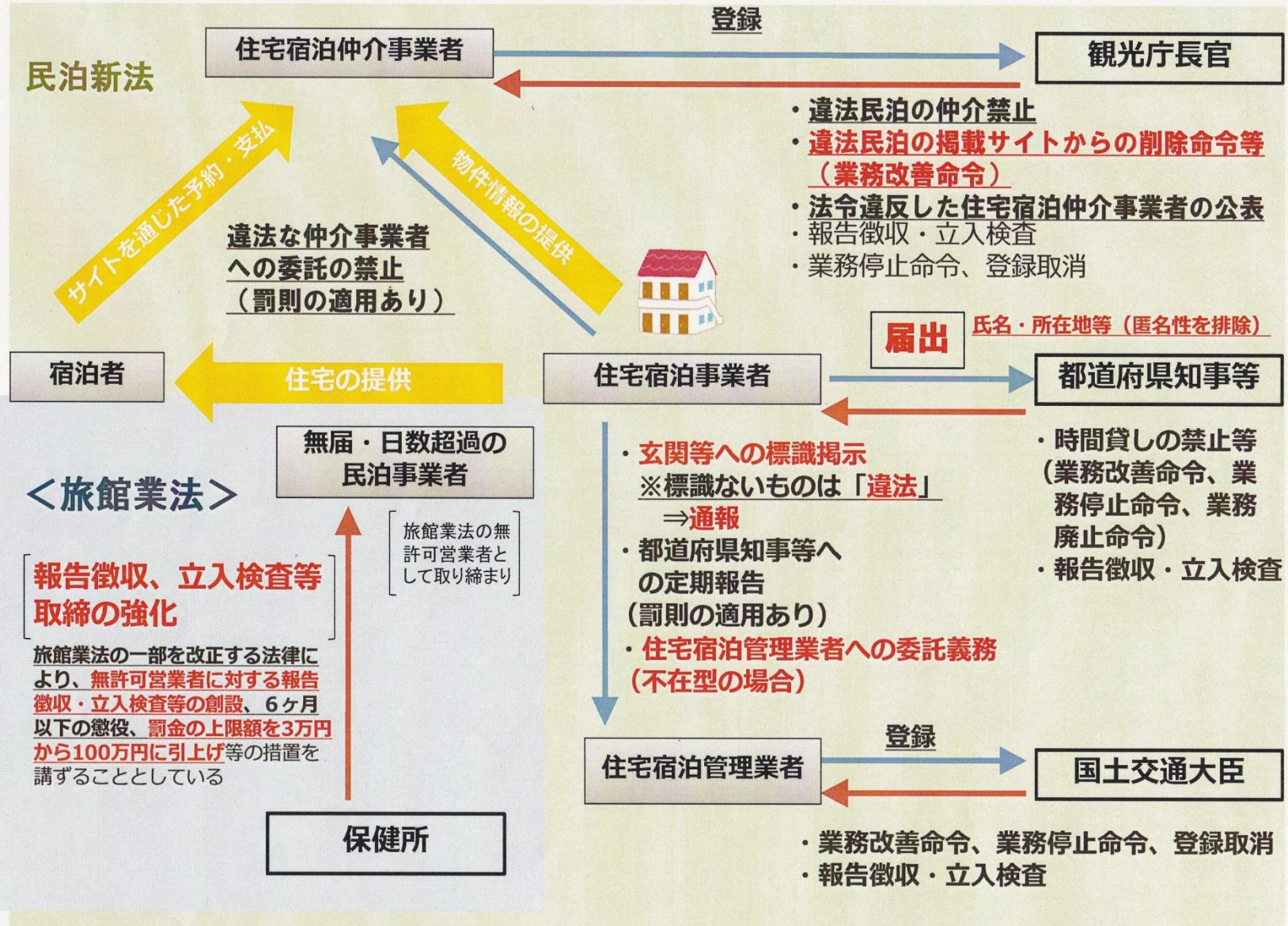
〔出典：国土交通省資料より作成〕

住宅宿泊事業法案の概要



違法民泊対策スキーム

違法民泊の現状
 ・旅館業法の許可を得ずに営業を行っている
 ・営業を行っている場所がわからないなど匿名性が高い



住宅宿泊事業法案に係る今後の課題

1. 年間営業日数の確認方法について

2. 条例による年間営業日数制限の範囲について

3. 本人確認と鍵の受け渡し等の方法

4. 現行旅館業法との整合性(規制緩和)

5. 安全・安心の担保措置と苦情等への対応 … 等



※ 現状での違法事業者の徹底排除 → 一罰百戒的措置！！

海外都市の民泊規制例

都市名	A.民泊に係る貸主に対する規制	B.仲介事業者に対する規制	※罰則規定
1. ロンドン	・90日以上の場合、建物転用許可が必要	・特になし	・特になし
2. パリ	1.「観光用家具付住宅」として届出が必要 2.利用形態変更許可が必要 3.ただし年間8ヶ月以上居住の場合は不要	・滞在税(民泊1人・1泊/0.83ユーロ) の納付代行	
3. バルセロナ	1.地元自治体への許可が必要 2.利用者の身分証登録と警察への情報提供 3.市の調査員による違法アパートの閉鎖	・特になし	1. 違法な貸出物件掲載の Airbnbに高額な罰金の可能性 2. 知事は民泊規制を掲げ当選
4. ベルリン	1.「住居の目的外使用を禁止する規則」により 住居以外で使用する場合は管轄官庁に届出し 許認可が必要	・特になし	1. 違反者には高額な罰金が 科される可能性 2. 結果、複数物件所有者減少
5. ニューヨーク	1.3戸以上の共同住宅で居住者が不在の場合 連続30日未満の短期滞在は違法 2.上記以外の建築物でも市の許可なしの 用途変更はできず短期滞在は違法	・特になし	1 初めての違反者 1,000 \$ の 罰金(約 110,000円) 2. 常習違反者 7,500 \$ の罰金 (約 830,000円)

[出典:第4回「民泊サービスの在り方に関する検討会」資料5.. & 日経ビジネス2016/1114号より作成]

東京都宿泊税の概要

制度の概要（東京都宿泊税条例）

項目	内容
目的等	国際都市東京の魅力を高めるとともに、観光の振興を図る施策に要する費用に充てるため、ホテル又は旅館の宿泊者に一定の負担を求める 法定外目的税として創設
納税義務者	都内のホテル又は旅館の宿泊者 (旅館業法第二条第二項又は第三項の営業に係る施設) ※ 第二項： ホテル営業 第三項： 旅館営業
課税免除	宿泊料金1人1泊 1万円未満の宿泊
税 率	宿泊料金1人1泊 ・ 1万円以上1万5千円未満の宿泊 100円 ・ 1万5千円以上の宿泊 200円
徴収方法	ホテル又は旅館による特別徴収 (登録施設数 29年3月末 619件)
備考	条例附則第6項で、条例の施行後5年ごとに、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとしている。

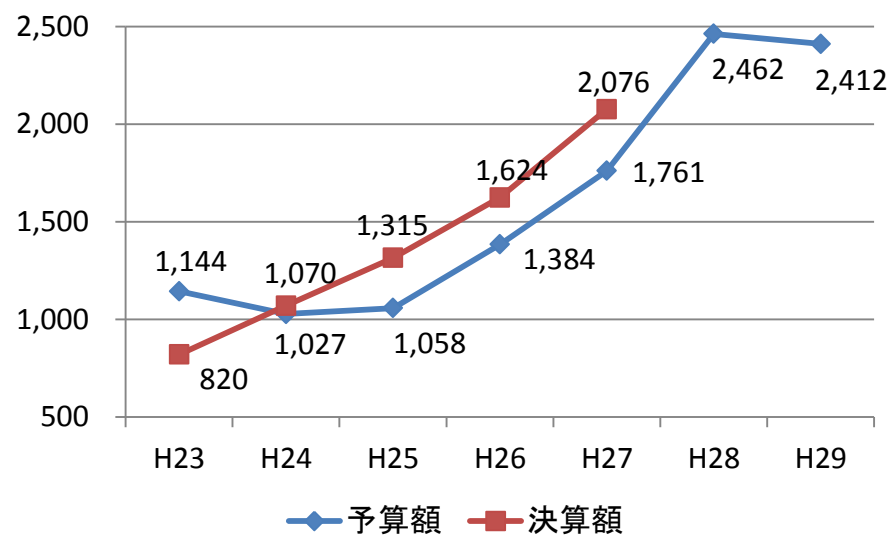
導入までの経緯

- 平成12年 4月 1日 地方分権一括法施行（法定外目的税創設）
- 平成12年11月30日 東京都税制調査会答申（ホテル税等導入提言）
- 平成13年11月 2日 知事記者会見にてホテル税導入案を公表
- 平成13年12月19日 平成13年第四回都議会定例会(宿泊税条例案可決)
- 平成14年 3月29日 総務大臣の同意
- 平成14年 4月10日 東京都宿泊税条例及び規則公布
- 平成14年10月 1日 東京都宿泊税条例及び規則施行

税収の推移

単位：百万円

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
予算額	1,144	1,027	1,058	1,384	1,761	2,462	2,412
決算額	820	1,070	1,315	1,624	2,076	-	-



海外における主な宿泊税等の事例

都市名	パリ	ベルリン	ニューヨーク	ロサンゼルス	ハワイ
税名称	滞在税	宿泊税	ホテルユニットフィー	TMD課税	宿泊税
1. 徴収対象	* 18歳以上 * パリ20区内のホテルに滞在する旅行者	* 同市に宿泊する旅行者	* 同市内ホテル宿泊者 または仲介業者(宿泊者が仲介業者を通して予約した場合)	* 同市内の50室以上を有するホテルの宿泊者	* 宿泊施設等
2. 税率等	* 1人・1泊につき ・パレスホテル : 4.4€ ・5つ星ホテル : 3.3€ ・4つ星ホテル : 2.48€ ・3つ星ホテル : 1.65€ ・2つ星ホテル : 0.99€ ・1つ星ホテル : 0.83€ (B&B)	* 室料の5% (ただし朝食代金等のサービス料を除く)	* 1室・1泊につき ・10\$以上20\$未満:0.5\$ ・20\$以上30\$未満:1\$ ・30\$以上40\$未満:1.5\$ ・40\$以上 :2\$	* 宿泊料の1.5%	* 室料の9.25% (ただし朝食代金等のサービス料を除く)
3. 使 途	* 観光プロモーション等	* 観光振興のため、税の一部を博物館や観光名所への支援に活用	* TMDの観光開発やプロモーション等	* 同市TMDでのビジネス会議や観光旅行のためのプロモーション活動	* ハワイの観光機関「ハワイ・ツーリズム・オーソリティー」を通しハワイ州の観光促進に
* 出 典	* パリ観光局HP	* 同市HP	* 同市HP	* 同市観光局HP * LATimesHP	* 日本ツアーオペレーター協会HP * ハワイ州税務局HP

※TMD・・・Tourism Marketing District。観光マーケティング地域。地区のプロモーション活動の資金を捻出するため、地区内に立地するホテル売上額に課税する仕組み。

〔出典:「第3回大阪府観光客受入環境整備の推進に関する調査検討会議資料」より〕

空家の問題点

1. 老朽化による倒壊

2. 雑草や悪臭等衛生環境悪化

3. 景観の悪化

4. 放火や不法侵入による治安悪化

5. 積雪による倒壊や落雪

外部不経済
の発生

※ 空家・空地による資産非効率化

住宅宿泊事業法
(民泊)

A. 不確定な状況への対応

+

B. 多様な関係性への対応

地域・異業種とのコラボ

**共通な価値認識
の醸成**

混在&共存

ご清聴ありがとうございました！！

おわり