

2

February, 2018

# 不動産マーケットレポート

- 実施形態別にみる民泊サービスの  
特徴と最近の動向 . . . . . 2
- 経済トレンド・ウォッチ . . . . . 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ . . . . . 6
- 東京都大田区および大阪市における  
特区民泊認定施設の特徴 . . . . . 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。  
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、  
心よりお祈り申し上げます。

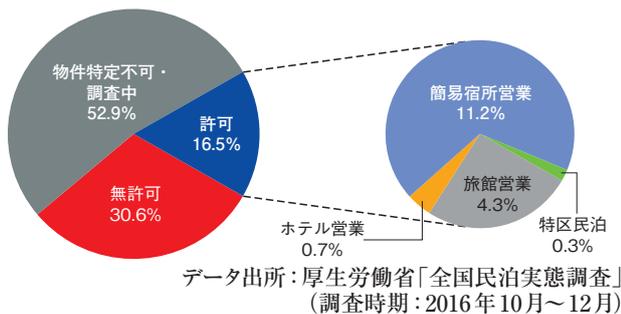
# 実施形態別にみる民泊サービスの特徴と最近の動向

訪日外国人旅行者の増加等による宿泊需給のひっ迫や Airbnb（エアビーアンドビー）等の民泊仲介サイトの参入等を背景として、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民泊サービスの普及が進んでいます。現在、民泊サービスを提供するには原則として旅館業法上の営業許可または国家戦略特別区域法に基づく認定を受ける必要がありますが<sup>※1</sup>、住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法。以下、「新法」）が2018年6月15日に施行されると、先述の許可・認定を受けなくても所定の要件を満たせば民泊サービスを提供することが可能になります。本稿では、現在の適法実施形態である旅館業の営業許可を取得して実施する民泊サービスおよび特区民泊<sup>※2</sup>ならびに新法に基づく民泊サービス（以下、「新法民泊」）の特徴と最近の動向について概説します。

## ●旅館業の営業種別において最も多く民泊に利用されているのは簡易宿所営業

旅館業法において旅館業は「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されています。提供する民泊サービスが旅館業に該当する場合、原則として旅館業の営業許可を取得する必要があります。旅館業には、ホテル営業・旅館営業・簡易宿所営業・下宿営業の4種があり、それぞれに異なる許可要件が定められています。厚生労働省「全国民泊実態調査」によれば、旅館業の営業許可を取得している民泊物件の営業種別としては簡易宿所営業が最多です〔図表1〕。ホテル営業と旅館営業に課せられている客室数の下限や玄関帳場（フロント）の設置義務が簡易宿所営業には原則無い<sup>※3</sup>など、旅館業法の枠組の中では最も民泊サービスに利用しやすいことが主因と考えられます<sup>※4</sup>。

〔図表1〕民泊物件の許可取得状況



## ●特区民泊認定施設は大田区と大阪市に集中し、複数の企業が事業参入

特区民泊は、国家戦略特別区域において外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約に基づき一定期間使用させ、滞りに必要な役務を提供する民泊サービスのことで、都道府県知事等の認定を受けることによって旅館業法の規定の適用が除外されます<sup>※5</sup>。

現在、東京都大田区と大阪府、大阪市、北九州市、新潟市、千葉市の6自治体が関連条例を制定し、特区民泊を制度化しています。制度面からみた特区民泊の特徴は滞在日数の下限が規定されていることであり<sup>※6</sup>、大田区は6泊7日（2018年3月15日から2泊3日に短縮）、その他の自治体は2泊3日を下限としています。

自治体は制度化の目的などに照らして実施地域を指定しており、宿泊需要の高い都市部である大田区と大阪市は旅館やホテルの建築が可能な用途地域を実施地域としている一方、郊外部での自然体験の普及などを目的に特区民泊を制度化した北九州市と新潟市、千葉市は市街化調整区域を実施地域に含んでいます。認定施設の98%は大田区と大阪市に所在し<sup>※7</sup>、民泊専用マンションの開発などが複数みられます〔図表2〕。また、特区民泊対応型マンションとして投資家に販売されている物件もみられます。

〔図表2〕大田区、大阪市において特区民泊に関連する事業を行う主な企業の動向

概要	
◆A社（鉄道業）は、かねてから資本提携していた民泊仲介・運営などを営む企業と連携し、2017年2月に“一棟まるごと民泊マンション”を大田区蒲田に開業	
◆民泊事業への参入経緯として、A社は、国内人口の減少による空き家が増加する一方で、訪日外国人の増加によって宿泊施設不足が深刻な課題であると認識していることや、将来的には民泊事業は沿線活性化にも資する事業であると考えていることなどを挙げている。	
◆B社（建設業）は2017年12月に、民泊仲介・運営などを営む企業と業務提携し、民泊事業へ参入することを公表	
◆今後の事業展開として、2017年9月に取得した国家戦略特区の大阪市西区の賃貸マンションを「公認民泊マンション」として2018年春頃からの稼働を目指すとしている。	
◆C社（不動産業）は、2016年4月に大田区に所有する物件において特区民泊の認定を取得。さらに、2017年6月に、大田区羽田地区の物件においても特区民泊の認定を取得した。	
また、C社は2017年3月に、インバウンドや長期日本に滞在するお客様に対する顧客サービスの向上のため、多言語での通訳を行うコンシェルジュを配置し、民泊コンシェルジュとして新たなサービスの提供を開始することを公表。インバウンド向け民泊の予約案内や民泊のチェックイン時の注意事項の案内、賃貸物件の紹介などのサービスを随時提供する予定としている。	

出所：各社リリース資料に基づき都市未来総合研究所作成

## ●違法民泊が相当数存在する中、届出により民泊サービスの提供を可能にする新法が成立

民泊サービスが普及する中、住宅施設では旅館業の営業許可要件を満たすのが難しい場合が多いこと、特区民泊の営業可能エリアが限定的であることなどを背景として、必要な許可や認定を取得せずに民泊サービスを提供する、いわゆる違法民泊が相当数存在し〔図表1〕、公衆衛生の確保や住民とのトラブル防止などの観点から、その対応が急務とされていました。こうした状況を受け、政府は、民泊サービスを実施する場合の一定のルールを定める法整備の検討を進め、2017年6月に新法が国会で成立しました。

民泊サービスの実施に必要な行政に対する手続きに関して、旅館業法に基づき実施する場合は都道府県知事等の許可、特区民泊は都道府県知事等の認定を要するのに対して、新法民泊は都道府県知事等への届出となっています。

## ●新法のポイントは、住宅の定義と年間営業日数に対する制限

民泊サービス提供者の事業性に大きく影響すると思われる新法のポイントは次の2点です。

1点目は新法における住宅の定義です。新法の対象となる「住宅」は、以下の①、②のいずれにも該当する家屋と定義されています。

- ①当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他生活の本拠として使用するために必要な設備が設けられているもの
- ②次のいずれかに該当するもの
  - i) 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
  - ii) 入居者の募集が行われている家屋
  - iii) 随時その所有者、賃借人または転借人の居住

の用に供されている家屋

この定義に該当しない施設では新法民泊を実施することはできません。民泊用に新築して入居者の募集が行われていない民泊専用マンションは新法の住宅に該当しないとされています<sup>※8</sup>。

2点目は年間営業日数に対する制限です。旅館業法の営業許可を取得して実施する民泊サービスや特区民泊には当該制限はありませんが、新法民泊には年間180日の上限が設定されています。自治体は条例によって、生活環境の悪化を防止する観点から合理的範囲で一定の区域において上限日数を短縮することができ、2018年6月の新法の施行を控え、条例制定に係る検討が活発になっています〔図表3〕。

住宅の定義および年間営業日数に対する制限をふまえると、新法民泊は、宿泊者との交流を主目的とするものや、賃貸物件における入居者募集期間中の暫定活用などが主体になると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

- ※1:ほかに、例外的な形態として、自治体の要請等に基づいて祭りなどのイベント開催期間に民泊サービスを提供するイベント民泊と農林漁家に宿泊する農家民泊がある。
- ※2:国家戦略特別区域法に基づく認定を受けて実施する民泊サービスのことをいう。
- ※3:一部の自治体は条例で、簡易宿所営業に対して玄関帳場(フロント)の設置を義務付けている。なお、特区民泊および新法民泊には、玄関帳場(フロント)設置義務は課せられていない。
- ※4:下宿営業は1か月以上の期間を単位として宿泊させる営業種別であり、期間設定を考慮すると、民泊サービスに利用される蓋然性は低いと考えられる。実態として、〔図表1〕の許可物件において下宿営業はみられない。
- ※5:特区民泊の正式名称は「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」である。「外国人滞在施設」と付されているが、利用者を外国人に限定する必要はなく、日本人の宿泊は可能である。
- ※6:旅館業法および新法には規定されていない。
- ※7:内閣府地方創生推進事務局「国家戦略特区 特区民泊について」(2017年11月21日)のp2に記載されている認定施設数から算出
- ※8:2017年12月に公表された「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」に基づく。

〔図表3〕新法民泊の年間営業日数の制限に係る自治体の主な対応状況(2017年12月20日現在)

自治体名	概要
<b>■条例成立</b>	
新宿区	◆次の内容を盛り込んだ条例が2017年12月に区議会で可決 ・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域においては、月曜日正午から金曜日正午まで新法民泊の実施を制限
大田区	◆次の内容を盛り込んだ条例が2017年12月に区議会で可決 ・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域、工業地域および工業専用地域ならびに文教地区および特別業務地区などにおいては、平日・週末に関わらずすべての期間において新法民泊の実施を制限
<b>■条例制定を検討中</b>	
文京区	◆次の内容を盛り込んだ条例案を2017年12月に公表(2018年3月に条例制定予定) ・第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域および準工業地域ならびに第一種文教地区および第二種文教地区においては、月曜日から木曜日まで新法民泊を実施を制限
江東区	◆次の内容を盛り込んだ条例案を2017年12月に公表(2018年第1回区議会(2~3月)へ条例案提出予定) ・第一種中高層住居専用地域においては、月曜日の正午から土曜日の正午まで(祝日の正午から翌日の正午までは除く。)新法民泊の実施を制限
目黒区	◆次の内容を盛り込んだ条例の骨子案を2017年12月に公表 ・区内の全域において、日曜日正午から金曜日正午までの週5日間は、新法民泊の実施を制限
世田谷区	◆次の内容を盛り込んだ条例の骨子案を2017年11月に公表(2018年2月に区議会へ条例案を提出予定) ・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域においては、月曜日の正午から土曜日の正午まで(祝日の正午から翌日の正午までは除く。)新法民泊の実施を制限
中野区	◆条例案に盛り込むべき主な内容として次の事項を2017年11月に公表(2018年2月に区議会へ条例案を提出予定) ・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域および第二種中高層住居専用地域においては、月曜日の正午から金曜日の正午まで(祝日の正午から翌日の正午までは除く。)新法民泊の実施を制限
横浜市	◆次の内容を盛り込んだ条例案を2017年11月に公表(2018年2月に市議会へ条例案を提出予定) ・第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域においては、月曜日から木曜日まで(祝日等を除く)は新法民泊の実施を制限
京都市	◆次の内容を盛り込んだルール案を2017年12月に公表 ・市内の住居専用地域における民泊営業は3月から12月まで禁止し、1月と2月の約60日間に限定して認める。例外として、家主居住型の住宅宿泊事業や、京都市が定めた基準を満たす町家において実施する新法民泊は規制の対象外とする。
大阪市	◆次の内容を盛り込んだルール案を2017年12月に公表(2018年2月に市議会へ条例案を提出予定) ・新法民泊に関して、区域と期間の制限は行わない。

注:検討中の案やスケジュールは変更となる可能性がある。

出所:自治体公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

## ■ 景気の動向 (全国)

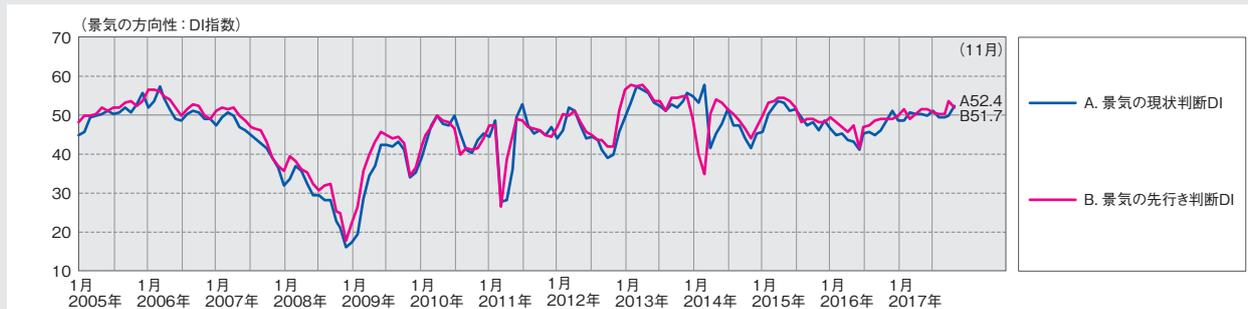
### 図1 景気動向指数



注：平成29年(2017年)1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

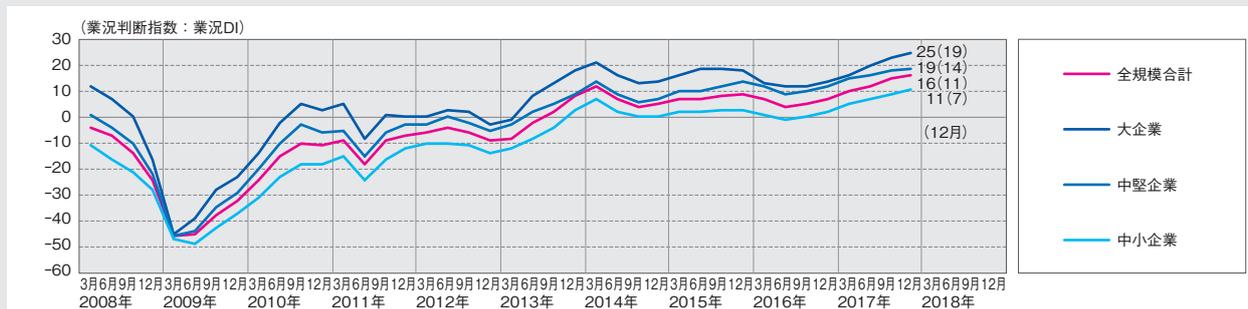
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

### 図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。  
( )内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は2018年3月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

#### 【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数  
(CI:コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。  
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。  
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。  
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

### 図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

### 図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

#### 【データ概要】

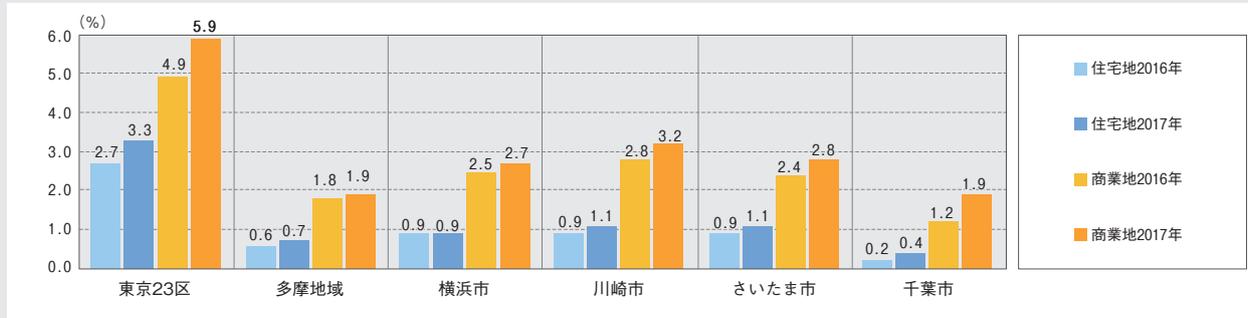
- |                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>図4 消費者物価指数<br/>国内企業物価指数</p> <p>図5 完全失業率<br/>有効求人倍率</p> <p>図6 長期固定金利型住宅ローン<br/>都市銀行住宅ローン(変動)<br/>長期プライムレート<br/>長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br/>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p> <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br/>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> <p>：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。<br/>(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)<br/>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br/>：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。<br/>：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

注記：図1から図6はいずれも2017年12月28日時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

## 東京圏

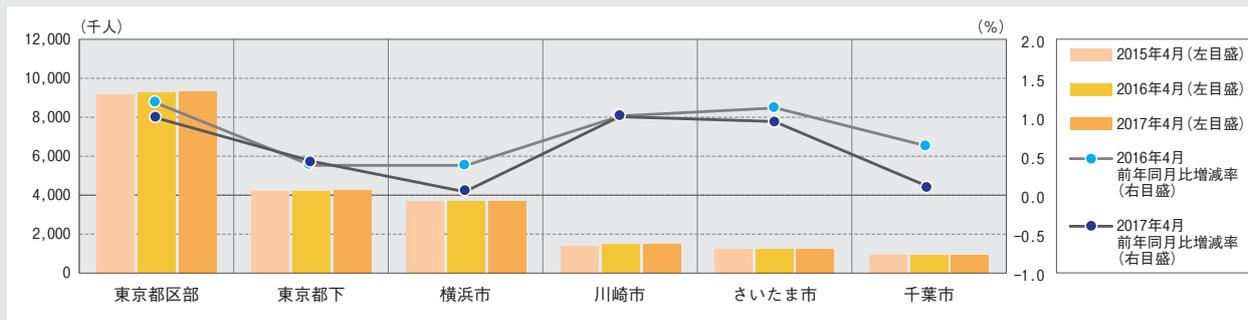
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

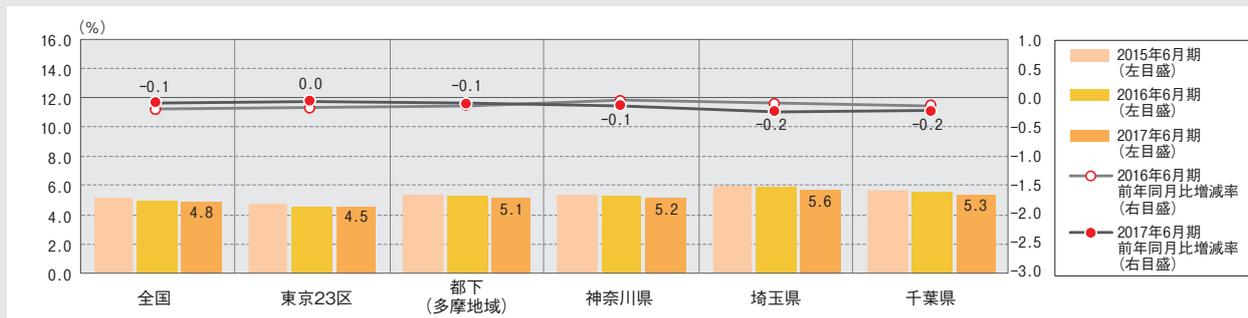
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2017年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

### 【データ概要】

図1 用途別平均地価  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

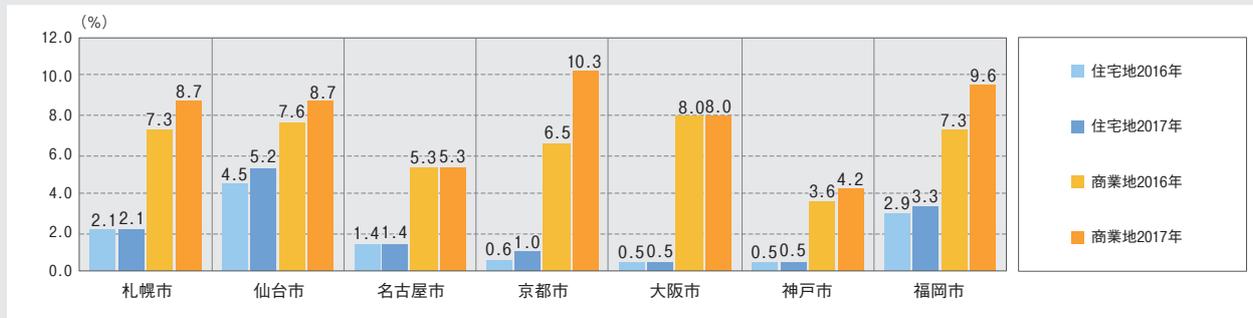
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

## ■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

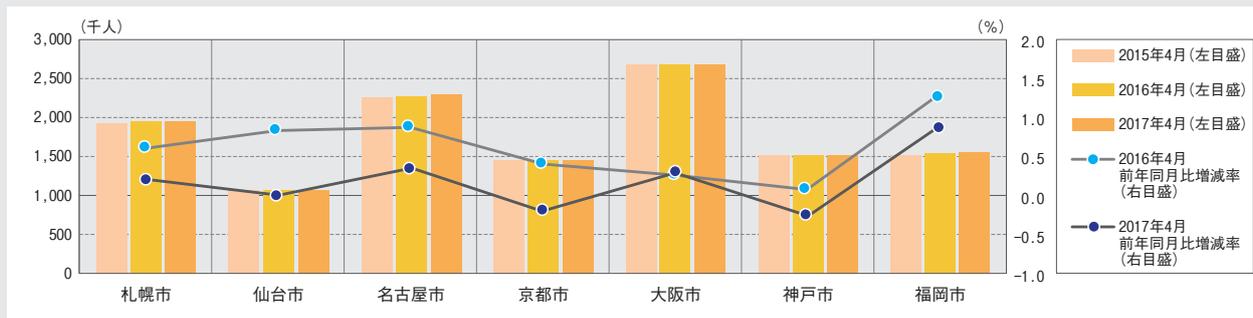
### 図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

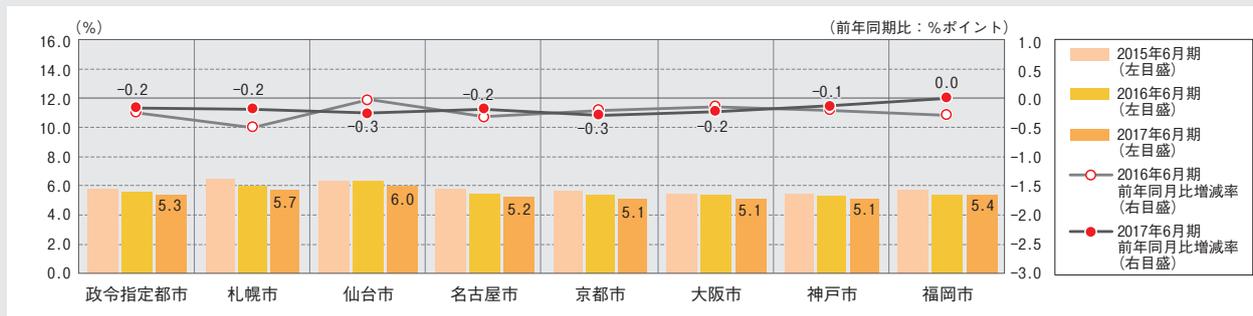
### 図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

### 図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2017年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

#### 【データ概要】

図4 用途別平均地価  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。  
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。  
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも2017年12月28日時点で入手できたデータに基づき作成



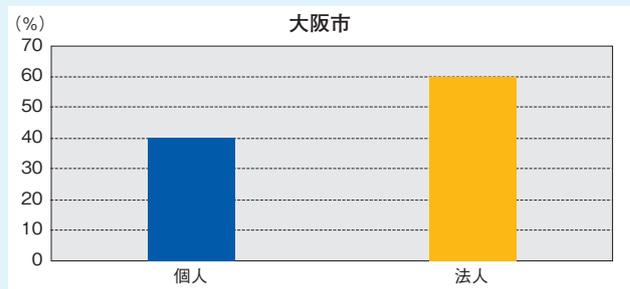
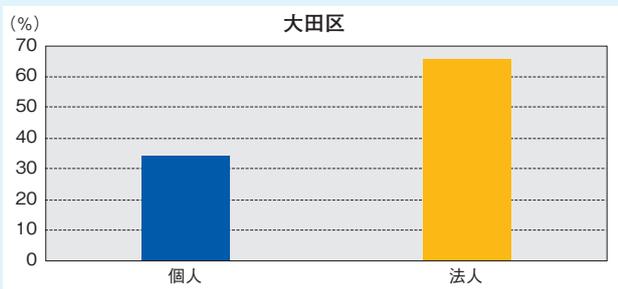
## 東京都大田区および大阪市における特区民泊認定施設の特徴

p2で述べたとおり、現在6自治体が特区民泊を制度化していますが、認定施設の98%は大田区と大阪市に所在しています。本ページでは、大田区および大阪市における特区民泊認定施設の特徴について、事業者の属性および施設立地の点から解説します。

事業者の属性に関して、大田区、大阪市ともに、個人事業者・法人事業者いずれも存在し、構成割合は個人事業者が3～4割、法人事業者が6割程度となっています〔図表1〕。認定施設ごとに事業者名が公表されている大阪市では、法人が建物一棟で運営するケースや、個人が共同住宅の一室とみられる施設で運営するケースなど、複数の形態がみられます。

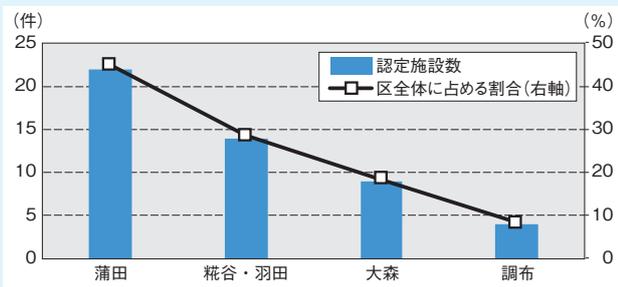
認定施設の立地に関して、大田区では、複数の商業店舗やホテルが所在し、羽田空港への直通路線を有する鉄道駅がある蒲田地域が最多となっています〔図表2〕。大阪市では、商業店舗が集積するミナミ地区の一部を含む浪速区や、区内に多く所在する安価な宿泊施設が訪日外国人旅行者に人気があるといわれるほか、最近では訪日外国人旅行者の宿泊に主眼を置くホテルの開発などがみられる西成区が認定施設数の上位を占めています〔図表3〕。  
(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

〔図表1〕事業者の属性別割合



データ出所：内閣府地方創生推進事務局「国家戦略特区 特区民泊について」(2017年11月21日)

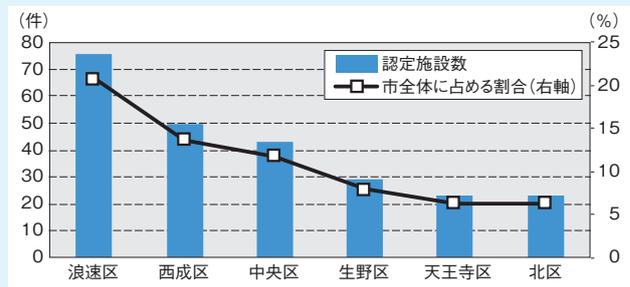
〔図表2〕大田区の特区域民泊認定施設数(地域別)



注：地域庁舎の所管区域ごとに集計したもの

データ出所：図表2は大田区「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区民泊) 認定施設一覧」(2017年12月12日現在)、図表3は大阪市「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業特定認定施設一覧」(2017年11月30日現在)

〔図表3〕大阪市の特区域民泊認定施設数(区別・上位6区)



注：天王寺区と北区は同数



不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

### 〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会  
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

## 不動産マーケットレポート 2018.2

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。