

1

January, 2019

# 不動産マーケットレポート

- 住宅宿泊事業法に基づく民泊施設の立地と利用状況に関する特徴 . . . . . 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
- 住宅宿泊事業法が施行されるも特区民泊認定施設は増加 . . . . . 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)

# 住宅宿泊事業法に基づく民泊施設の立地と

2018年6月に住宅宿泊事業法（以下、本法という。）が施行されて約半年が経過しました。本法の施行後、各自治体は届出住宅の所在地等を、観光庁は届出件数や事業者からの報告<sup>\*1</sup>を基に集計した宿泊実績等を公表しています。本稿ではこれらの公表情報を用いて、本法に基づく民泊施設の立地と利用状況に関する特徴を整理します。

## ●本法に基づく届出受理済件数は東京都が最多で、全国の約4割を占める

観光庁が公表した本法に基づく届出受理済件数（以下、受理件数という。）を都道府県別にみると、東京都が最多で、全国の約4割を占めます〔図表1〕。

東京都の受理件数の約96%は東京23区で受理されており<sup>\*2</sup>、東京23区の受理件数を区別にみると、新宿区が最多で、次いで、渋谷区、豊島区、台東区、墨田区と続きます〔図表2〕。新宿区と渋谷区、豊島区は、ターミナル駅の新宿駅、渋谷駅、池袋駅を有し、交通利便性が高いことが上位に位置する背景の一つと考えられます。台東区と墨田区は、浅草などの人気観光地に近いエリアであることが背景の一つと考えられます。

これら上位の区では、賃貸住宅とみられる施設での民泊運営が相当数あり、たとえば本法に基づく民泊と最短1か月からの賃貸借契約に基づくサービスアパートメント（家具付き住宅）を組み合わせて運営するなどの事例がみられます<sup>\*3</sup>。

本法に基づく民泊施設と旅館業法に基づくホテルや旅館等の立地条件について、本法に基づく受理件数と旅館業法に基づく営業許可を得た施設数（以下、旅館等施設数という。）を区別に順位付けして比較すると、14区で順位の差が5以内に収まっており、近似傾向がみられます〔図表2〕。

両者の多寡に顕著な差がみられるものとして、杉並区や世田谷区などでは、旅館等施設数は相対的に少ない

〔図表1〕本法に基づく受理件数（上位10都道府県）

順位	都道府県名	受理件数(件)	全国シェア(%)
1	東京都	3,604	37.1
2	北海道	1,515	15.6
3	大阪府	1,167	12.0
4	沖縄県	593	6.1
5	福岡県	470	4.8
6	神奈川県	269	2.8
7	愛知県	235	2.4
7	京都府	235	2.4
9	千葉県	212	2.2
10	静岡県	113	1.2

注：2018年10月31日時点  
データ出所：観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」

のに対して、本法に基づく受理件数は多くなっています。杉並区と世田谷区は宿泊施設が集積するエリアではないものの、住宅の多さ<sup>\*4</sup>が受理件数を押し上げている面があると思われます。

他方、大田区や中央区などでは、旅館等施設数が相対的に多いのに対して、本法に基づく受理件数は少なくなっています。大田区は羽田空港が所在することなどを背景に宿泊施設が多い一方、民泊に関しては本法に基づく民泊サービスに加えて、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（いわゆる特区民泊）の運営も可能である<sup>\*5</sup>ことが主な要因と考えられます。中央区は銀座などにホテルが多数所在する一方、民泊に関しては区内全域で月曜正午から土曜正午までの間の営業が制限されているなど、他区と比べて民泊運

〔図表2〕本法に基づく受理件数と旅館等施設数（東京23区）

区名	本法に基づく受理件数		旅館等施設数	
	順位	件数(件)	順位	施設数(件)
新宿区	1	675	2	257
渋谷区	2	483	6	115
豊島区	3	422	3	190
台東区	4	328	1	452
墨田区	5	292	10	70
港区	6	187	4	154
杉並区	7	147	21	18
世田谷区	8	137	19	21
中野区	9	125	22	13
板橋区	10	85	18	25
品川区	11	75	9	79
北区	12	74	17	31
江戸川区	13	70	13	45
文京区	14	63	14	40
葛飾区	15	60	16	32
足立区	16	47	15	39
荒川区	17	37	11	60
大田区	18	36	7	94
練馬区	19	26	23	8
江東区	20	23	12	55
目黒区	21	21	19	21
千代田区	22	16	8	88
中央区	23	15	5	127

注：本法に基づく受理件数は2018年10月31日、旅館等施設数は2017年3月31日時点

データ出所：観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」、東京都「福祉・衛生統計年報」

# 利用状況に関する特徴

営のハードルが高いことや住宅が相対的に少ない<sup>\*6</sup>ことが主な要因と考えられます。

## ●東京都に次いで受理件数が多い北海道では札幌市に集中するも、リゾート地域等も上位に

東京都に次いで受理件数が多いのは北海道で、全国の約16%を占めます〔図表1〕。北海道の受理件数を市町村別に見ると、札幌市に集中していることがわかります〔図表3〕。札幌市以外では、小樽市や旭川市、函館市などの人気観光地を有する市のほか、「星野リゾートトマム」が所在する占冠村や、ニセコ観光圏<sup>\*7</sup>の一部である倶知安町といったリゾート地域が上位に位置しています。

〔図表3〕北海道における本法に基づく受理件数  
(受理件数が10件以上の市町村)

順位	市町村名	受理件数(件)	道内シェア(%)
1	札幌市	1,166	79.3
2	小樽市	54	3.7
3	旭川市	48	3.3
4	占冠村	33	2.2
5	函館市	31	2.1
6	倶知安町	14	1.0
7	富良野市	12	0.8

注：札幌市は2018年10月26日、その他の市町村は同23日時点  
データ出所：札幌市「札幌市内の民泊施設一覧」、北海道「北海道住宅宿泊事業届出住宅一覧」

## ●本法に基づく民泊施設の宿泊者の大半は外国人

本法に基づく民泊施設の宿泊者の約75%は日本国内に住所を有さない外国人です<sup>\*8</sup>。

本法に基づく民泊施設の延べ宿泊者数と観光庁「宿泊旅行統計調査」における外国人の延べ宿泊者数<sup>\*9</sup>を都道府県別に比較すると、上位10位以内に位置する都道府県はおおむね同様となっています〔図表4、5〕。

ただし、外国人観光客が多い京都府では、外国人の延べ宿泊者数は第4位であるのに対して、本法に基づく民泊施設の延べ宿泊者数は第10位で、民泊施設の延べ宿泊者数が相対的に少ない状況です。

京都府の中で観光の中心となっている京都市では、本法に基づく民泊に対して、年間営業日数の制限のほかに、家主不在型<sup>\*10</sup>の場合には昼夜を問わず管理者がおおむね10分以内に駆け付けられることなどを要件としているため民泊運営のハードルが高く、本法に基づく民泊施設が相対的に少ないことが主な要因と考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

- ※1：住宅宿泊事業者は届出住宅の宿泊日数等を2ヶ月ごとに都道府県知事等に報告しなければならないと本法に規定されている。
- ※2：観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」による。東京23区は3,444件、東京23区以外は160件(2018年10月31日時点)
- ※3：本法に基づく民泊の対象となる住宅には居住要件があり、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」、「入居者の募集が行われている家屋」、「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」のいずれかに該当する必要がある。なお、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは対象外となっている。
- ※4：総務省「住宅・土地統計調査」によると、杉並区と世田谷区の住宅数(2013年時点)は東京23区でそれぞれ第6位、第1位である。なお、本調査は5年毎に実施されるが、2018年時点の結果は現時点で未公表
- ※5：東京都において特区民泊の運営が可能であるのは大田区のみである。なお、p8に記載のとおり、本法の施行後も大田区の特区分民泊認定施設数は増加している。
- ※6：総務省「住宅・土地統計調査」によると、中央区の住宅数(2013年時点)は東京23区で第22位である。
- ※7：ニセコ観光圏は、ニセコ町と倶知安町、蘭越町の3町で構成されている。
- ※8：全国ベース。観光庁「住宅宿泊事業法の宿泊実績について」(2018年10月16日付、11月9日付プレスリリース資料)を基に算出
- ※9：観光庁「宿泊旅行統計調査」の集計対象は旅館やホテル、簡易宿所などであり、本法に基づく民泊施設は含まれない。
- ※10：本法に基づく民泊は、家主居住型と家主不在型に区別される。家主不在型の場合は、管理業務を国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理者に委託しなければならない。

〔図表4〕本法に基づく民泊施設の延べ宿泊者数  
(上位10都道府県)

順位	都道府県名	延べ宿泊者数(人泊)	全国シェア(%)
1	東京都	314,846	45.6
2	北海道	159,421	23.1
3	大阪府	36,423	5.3
4	沖縄県	28,711	4.2
5	愛知県	27,389	4.0
6	神奈川県	22,297	3.2
7	福岡県	19,649	2.8
8	千葉県	15,186	2.2
9	静岡県	7,714	1.1
10	京都府	4,879	0.7

注：対象期間は2018年6月15日(本法施行日)～9月30日  
データ出所：観光庁「住宅宿泊事業法の宿泊実績について」(2018年10月16日付、11月9日付プレスリリース資料)

〔図表5〕外国人の延べ宿泊者数(上位10都道府県)

順位	都道府県名	外国人延べ宿泊者数(人泊)	全国シェア(%)
1	東京都	5,760,980	24.2
2	大阪府	3,937,680	16.6
3	北海道	2,267,000	9.5
4	京都府	1,718,290	7.2
5	沖縄県	1,571,130	6.6
6	千葉県	1,252,320	5.3
7	福岡県	814,180	3.4
8	愛知県	763,940	3.2
9	神奈川県	674,020	2.8
10	山梨県	595,800	2.5

注1：対象期間は2018年6月1日～8月31日  
注2：本法に基づく民泊施設への宿泊者数は含まれない。  
データ出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

## ■ 景気の動向 (全国)

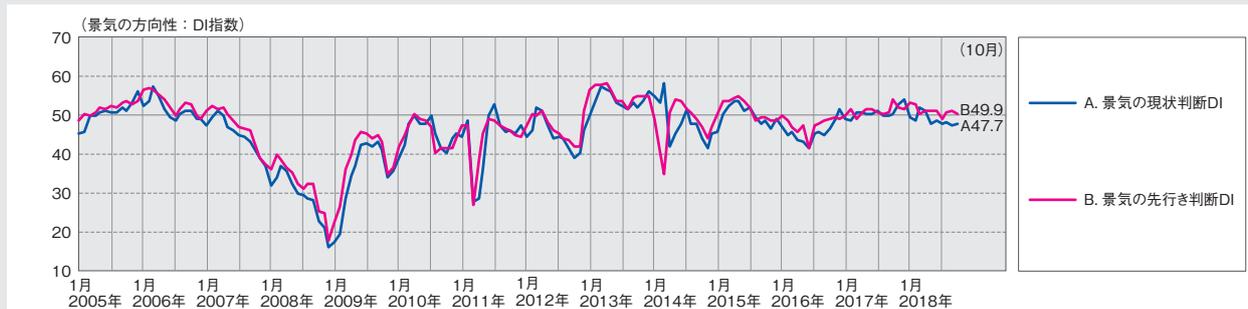
### 図1 景気動向指数



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。

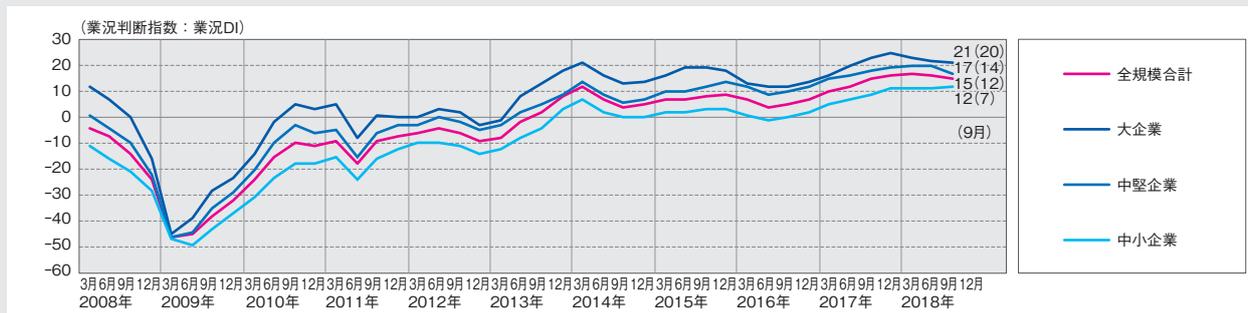
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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12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の方角性を示す指数。  
(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。

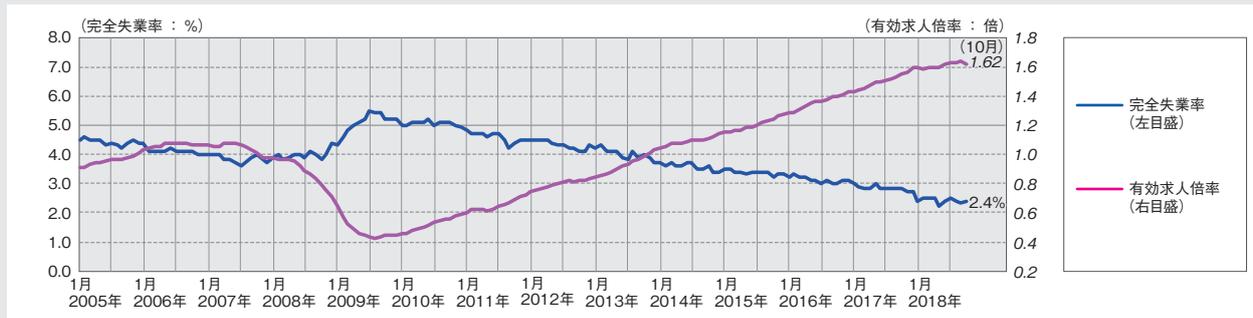
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 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】

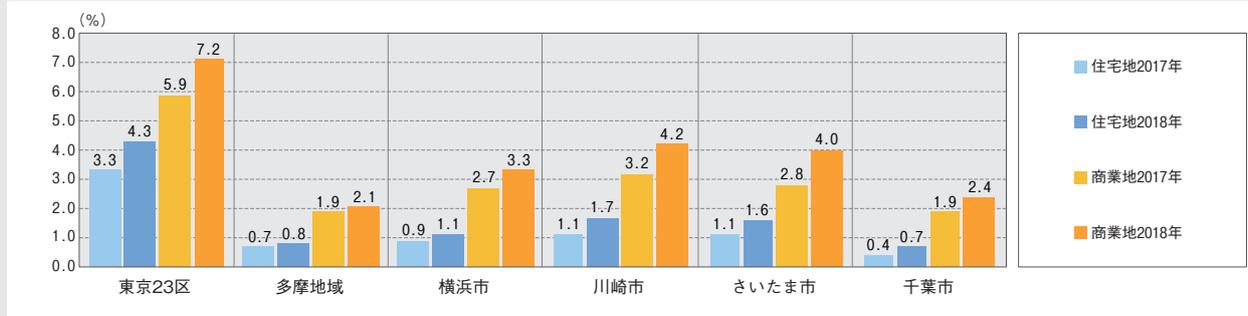
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>長期国債新発債流通利回り | ：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。(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。 |

注記：図1から図6はいずれも2018年12月3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

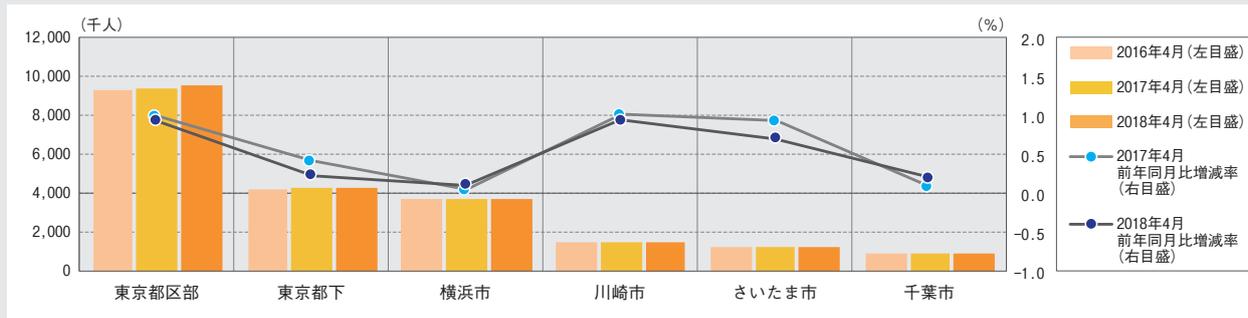
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

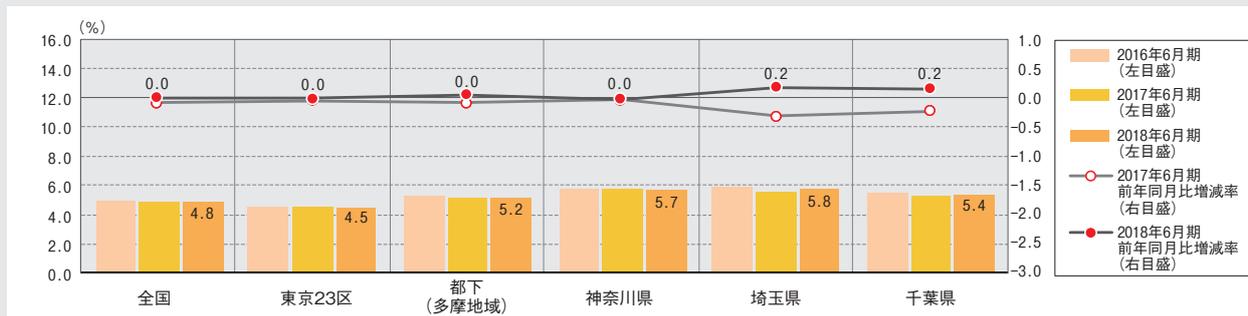
図2 総人口の推移



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2018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

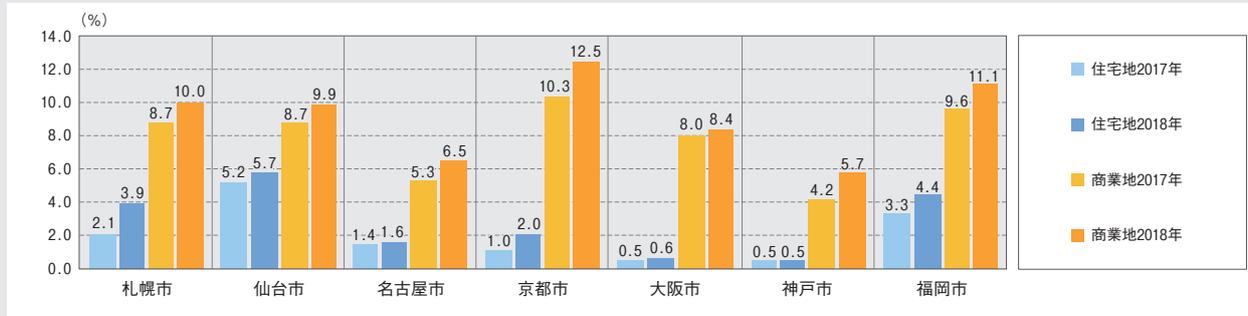
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

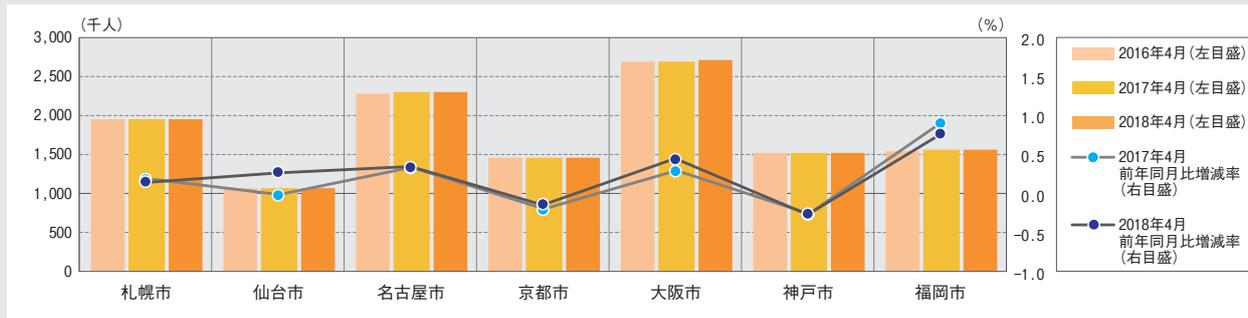
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

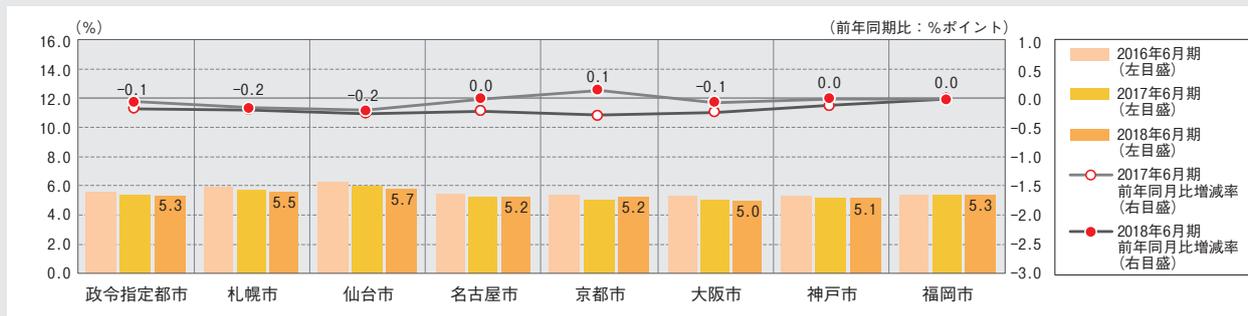
図5 総人口の推移



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2018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2018年12月3日時点で入手できたデータに基づき作成

## 住宅宿泊事業法が施行されるも特区民泊認定施設は増加

民泊サービスには、住宅宿泊事業法に基づく形態のほかに、国家戦略特別区域法に基づく認定を受けて実施する形態（以下、特区民泊という。）もあります。特区民泊を制度化するための関連条例を制定している自治体は7自治体（東京都大田区、大阪市、大阪府、北九州市、新潟市、千葉市、八尾市）あります。

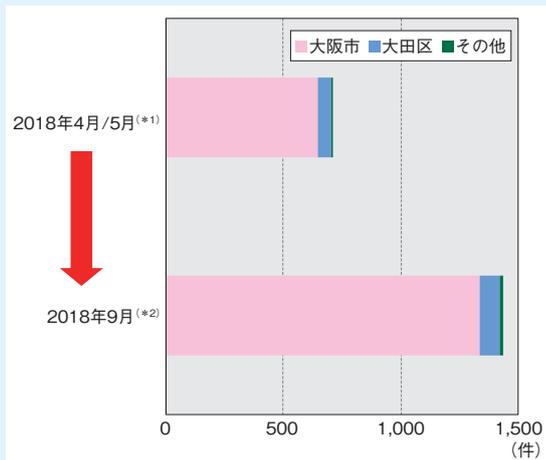
2018年9月時点で、特区民泊認定施設の約93%は大阪市、約6%は大田区に所在し、その他の地域は僅少です〔図表1〕。住宅宿泊事業法の施行直前と施行後の認定施設数を比較すると、大阪市、大田区ともに増加しました。他方、大阪市、大田区ともに、住宅宿泊事業法に基づく民泊施設も相当数あります。特区民泊では2泊3日以上の宿泊最低日数が、住宅宿泊事業法では年間営業日数の上限が設定されているなどの相違点があるほか、住宅宿泊事業法では居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは対象外とされている\*ことなどをふまえると、施設の現況や民泊運営の目的、目標収益等に応じて選択されているものと推察されます。

顕著な増加がみられた大阪市の特区民泊認定施設数を区別にみると、浪速区と中央区、西成区は認定施設数の増加率が高く、かつ施設数が多い状況です〔図表2〕。これら3区は外国人観光客の人気の高いといわれる心斎橋・難波エリアを中心とするいわゆるミナミ地区に近い立地にあることが背景の一つと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※：住宅宿泊事業法に基づく民泊の居住要件については、p3の※3を参照

〔図表1〕特区民泊認定施設数の推移

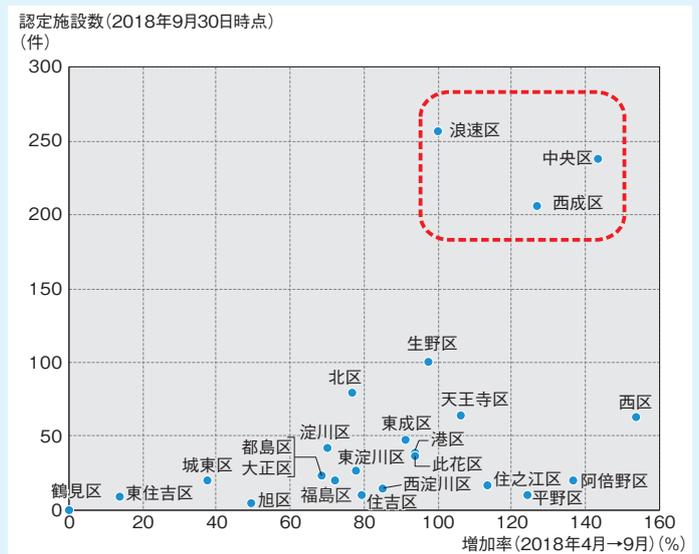


(\*1) 大田区は5月9日、大田区以外は4月30日時点

(\*2) 大田区は9月28日、大田区以外は同30日時点

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」

〔図表2〕大阪市における特区民泊認定施設数と増加率(区別)



データ出所：大阪市「特区民泊施設一覧」

## 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 2019.1

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。