

題名：ハレとケの文化から京都の「民泊」の姿とは

副題：～ちょっと不便でもよろしいおす～京都型＜民泊＞～

1. シェアリングエコノミーと民泊の定義
2. 民泊普及の要因を探る
3. 賃貸 VS 民泊・不動産投資としての利回りを比較する
4. 京都市宿泊施設の部屋数と2020年宿泊室数不足数をシミュレーションする
5. 京都市民泊実態調査からの問題点と課題を探る
6. 民泊で京都の社会的課題を解決する
7. ハレとケの文化交流は民間企業への働き掛けとともに地域住民も参加を

概要：昨年から民泊の注目度が急激に高まっている。政府の2020年訪日外国人観光客数3000万人目標。（3月29日安倍首相は目標4000万に上方修正発表）この半年間東京都太田区、大阪府下の特区を始めとして、新聞、テレビ、ビジネス雑誌と多くの記事や特集が組まれた。ニュースや特集、新聞記事のコラムなどに掲載、インタビューされる関係者、知識人の提案と既知の情報も多いが、ここで改めて＜民泊問題＞を整理し京都民泊のあり方提案を試みる。

1. シェアリングエコノミーと民泊の定義

1-1 シェアリング・エコノミーの定義

総務省平成27年情報通信白書特集テーマ「ICTの過去・現在・未来」第2部から引用する。

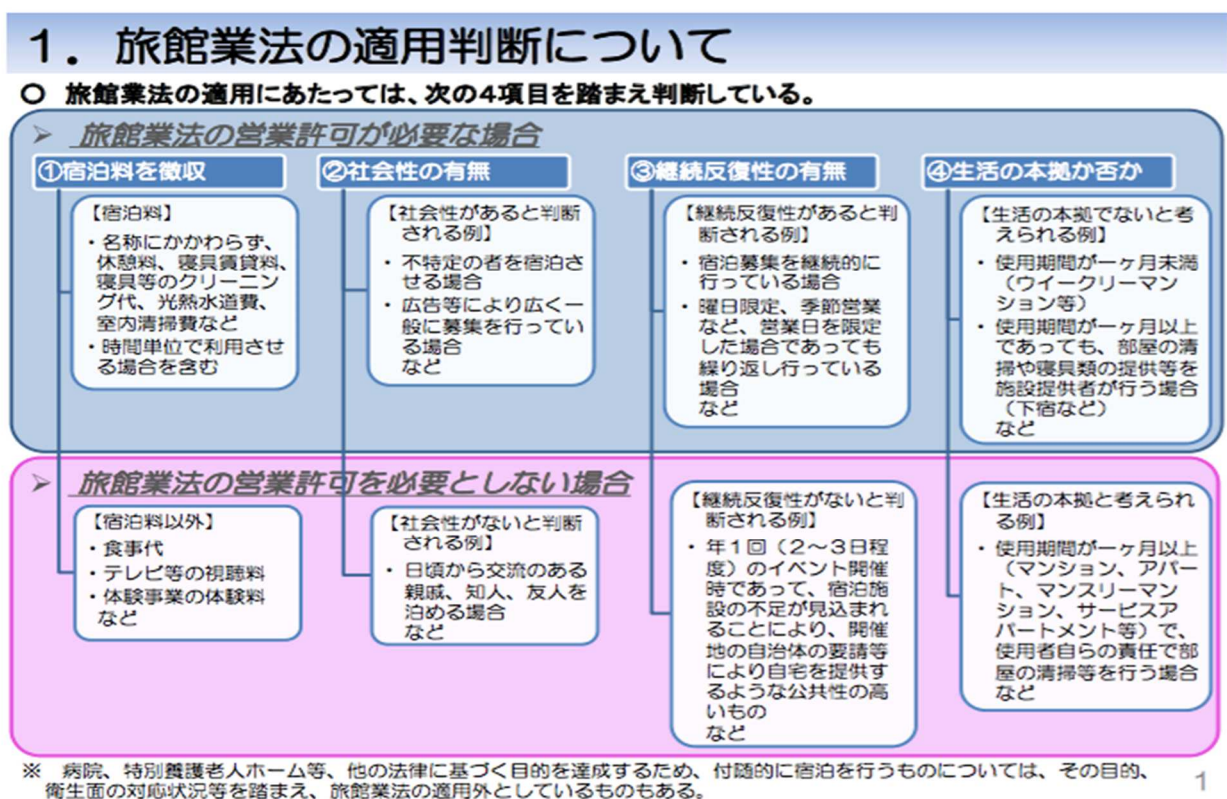
「シェアリング・エコノミーとは典型的には個人が保有する遊休資産（スキルのような無形のものも含む）の貸出しを仲介するサービスであり、貸主は遊休資産の活用による収入、借主は所有することなく利用できるというメリットがある。貸し借りが成立するためには信頼関係の担保が必要であるが、そのためにソーシャルメディアの特性である情報交換に基づく緩やかなコミュニティの機能を活用することができる。」<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h27/html/nc242110.html>

シェアリング・エコノミーの中で注目度が高いビジネスモデルがインターネットによる＜民泊仲介プラットフォーム手数料ビジネス＞の＜エアビーアンドビー＞である。インターネットから登録し、宿泊希望者とマッチングすれば手数料を差し引いた宿泊料が入る手軽さから、日本特に都市部で、無許可に宿泊施設を運営する個人や企業（不動産事業者）が急増、物件に宿泊する外国人のマナーの低さが近隣住民とのトラブルとなった。メディアに特集、国、自治体も現状把握と課題解決、東京都大田区、大阪府（大阪市、高槻市、茨木市、枚方市除く）など特区を利用した前向きな規制緩和に向け動き始めた。

1-2. <民泊>の定義

平成27年10月5日付、厚生労働省第49回規制改革会議ヒアリング提出資料ページ2には民泊を次のように定義している。「民泊サービスとは、一般には自宅の一部や空き別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するもの」。厚生労働省の見解では「空き部屋を旅行者に対して仲介する行為自体は旅館業法の規制対象ではないが、反復継続して有償で部屋を提供するものは旅館業法の許可が必要」<宿泊施設運営>においては旅館業法を遵守し、届け出が必要とある。

図1)：厚生労働省ホームページ資料2旅館業法とは 転記。



2. 民泊普及の原因を探る

2-1. 民泊増加の理由について

2015年10月19日の「キャッチ世界の視点」NHK 特集丸ごとでは立教大学観光学部特任教授 玉井和博氏は民泊の普及理由について次のように述べている。

- 1) 不動産価格の高騰（特に東京）によるホテル宿泊費の上昇
- 2) 不動産の有効利用・一例としてリーマンショックで職を失ったビジネスマンの自己資産利用に

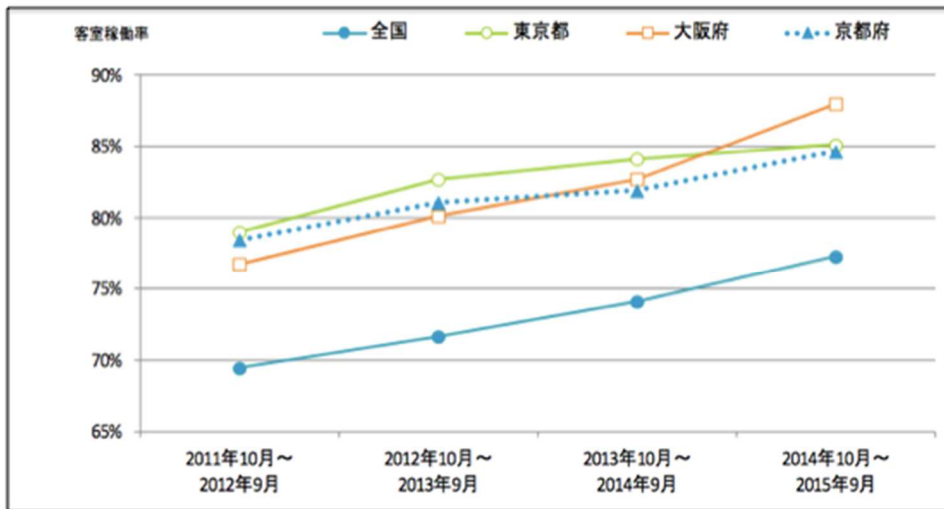
による収入源の確保

3) 観光の視点の変化。国、地方の日常体験への要求。

2-2. 1) ホテルの宿泊費の上昇は不動産の高騰なのか

ホテル需要の変化を見ていく。三井トラスト基礎研究所客員研究員の岡村七月氏は<日経不動産マーケット情報市場レポートディレクトリ掲載のレポート・需要も好調なホテルマーケットの見通し>で次のように分析している。「ホテル客室稼働率が過去最高水準を更新しており、稼働率上昇が平均客室販売単価の上昇を産んでいる。」

図2) ホテルの客室稼働率の推移



出典：日経不動産マーケット情報 2016年2月31日三井住友トラスト基礎研究所
需要とも好調なホテルマーケットの見通し

また、国土交通省ホームページ全国の地価動向では東京圏、大阪圏（含む京都市）の土地公示価格は住宅地で微上昇、商業地で東京圏2.3%、大阪圏2.5%上昇し、25年から上昇傾向にある。日経不動産マーケット情報市場レポートディレクトリ掲載の都市未来研究所レポート<リートリーダークォーターリーレビュー>では2015年11月12日J-REITが保有する物件の最新稼働状況等のトピックスのなかで「ビザ発給要件の緩和、円安、格安航空会社の普及を追い風とする訪日外客数の大幅な増加保有しているホテル資産の稼働率上昇に伴って実収入が増加している。今後も収入拡大が期待できることを反映し、2015年上期（6月）の資産評価額の対前期増加率を比較すると他用途の資産が2%（半期率）程度であるのに対して、ホテルは5%（半期率）程度と上昇幅が抜きんで大きい」[図4]としている。

訪日外国人増加でホテルの稼働率は上がり、商業賃貸、住宅賃貸を超える利回りが投資家の期待値を集めている。

図3) 住宅地、商業地の平成23年(2011)～平成27年(2015)の対前年比較

	住宅地					商業地				
	23調査	24調査	25調査	26調査	27調査	23調査	24調査	25調査	26調査	27調査
全 国	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲4.0	▲3.1	▲2.1	▲1.1	▲0.5
三大都市圏	▲1.7	▲0.9	▲0.1	0.5	0.4	▲2.2	▲0.8	0.6	1.7	2.3
東京圏	▲1.9	▲1.0	▲0.1	0.6	0.5	▲2.3	▲0.9	0.6	1.9	2.3
大阪圏	▲1.8	▲1.0	▲0.4	0.1	0.0	▲2.6	▲1.0	0.4	1.5	2.5
名古屋圏	▲0.7	▲0.2	0.7	0.9	0.7	▲1.1	▲0.5	0.7	1.5	2.2
地方圏	▲3.7	▲3.2	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲4.8	▲4.1	▲3.1	▲2.2	▲1.6
※地方中核都市	▲2.7	▲1.0	0.4	1.3	1.7	▲3.8	▲1.2	1.5	2.6	3.8
その他	▲3.7	▲3.2	▲2.6	▲1.9	▲1.6	▲4.8	▲4.2	▲3.3	▲2.5	▲1.9

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

図5) 京都市四条烏丸近隣(四条通新町・烏丸六角下)の土地価格の推移

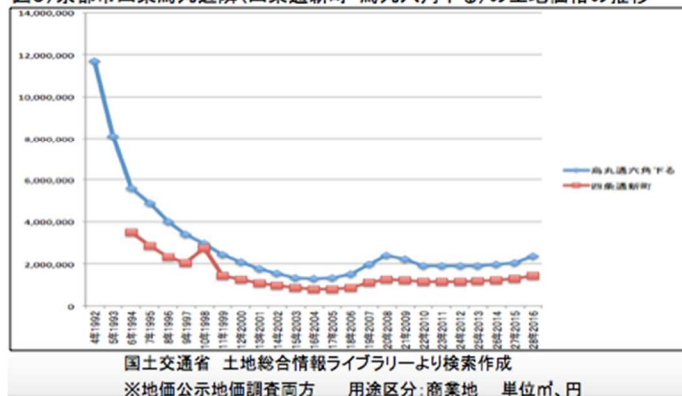


図4) 評価額変動率の推移

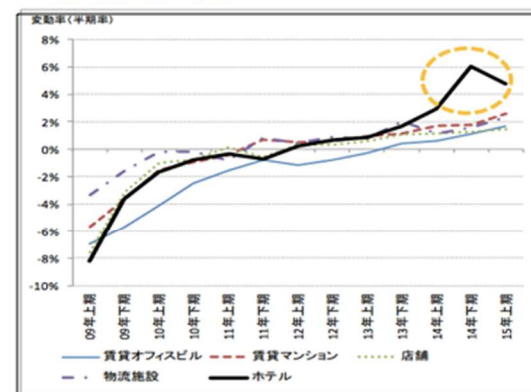


図3) 国土交通省 土地総合情報ライブラリー平成28年地価公示の概要より抜粋・転記
参考・抜粋、転記資料

図4) 日経不動産マーケット情報 市場分析レポートディレクトリ
ホテル資産評価額が大きく上昇、都市未来総研 都市未来総合研究所
ReiTREDAクオータリーレビュー2015年3Q (PDF)

2-2. 2) リーマンショック後のビジネスマン副業

12年前の平成16年6月税制調査会、基礎問題小委員会<我が国経済社会の構造の変化の「実像」について>の中に「人口減少」と「超高齢化」による「従属人口（14歳以下65歳以上）指数の上昇と社会的な扶養力の弱まりから構造的な変容を迫ることになる」と書かれている。はたして社会構造の変化により賃金の減少や非正規雇用の増加が副業としての民泊拡大につながっているのか。賃金は2002年から緩やかに対前年増となり特に女性の賃金は対前年増のながれにあるが、男性賃金は2009年（平成21年）リーマンショック時に大きく対前年を割り込み、その後回復の流れにある。

■15歳以上日本の人口と雇用形態の推移

	平成元(1)	平成6年(1)	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成17年比較
15歳以上人口	10,005	10,254	10,995	11,008	11,030	11,066	11,086	11,099	11,111	11,111	11,098	11,088	11,082	11,077	0.6%
総就労数	4,269	4,776	4,913	5,008	5,092	5,185	5,175	5,124	5,138	5,163	5,154	5,201	5,240	5,284	6%
正規	3,452	3,805	3,688	3,375	3,415	3,449	3,410	3,395	3,374	3,352	3,340	3,294	3,278	3,304	-2%
非正規	817	971	1,564	1,634	1,678	1,735	1,765	1,765	1,763	1,811	1,813	1,906	1,962	1,980	12%
60～64歳			8,652	8,577	8,143	8,473	8,958	9,413	10,112	10,632	10,246	9,666	8,980	8,507	-0.90%
65～69歳			7,344	7,460	7,624	7,838	8,041	8,385	8,272	7,861	8,204	8,699	9,154	9,729	30%
70～74歳			6,465	6,661	6,814	6,922	6,957	6,911	7,018	7,184	7,396	7,596	7,928	7,788	17%
60～74歳			22,461	22,698	22,581	23,233	23,956	24,709	25,402	25,677	25,846	25,961	26,062	26,024	15%

総務省HPより抜粋編集

雇用形態で見ると平成21年2011年をピークに正規雇用は減少に転じている。労働者全体では非正規雇用増加が長期トレンド。労働人口は平成17年、27年比較でみると、15歳以上の人口（労働可能）は11008万人から11077万人と+0.6%増69万人増、労働人口は微増、69万人は金沢都市圏、島根県人口に匹敵する。労働者数は6%増加、276万人増。雇用形態は正規が-2%非正規が12%増加している。年齢5歳階級では65-69歳人口は30%増。観光業、サービス業における雇用条件は<非正規>が多い。訪日外国人誘致、観光立国を目指す日本で<非正規雇用>はさらに増加する。インターネットを利用した<民泊>は特別な投資が不要のため、相続した家、セカンドハウスの活用方法として魅力的である。

2-2. 3) 観光の視点の変化。国、地方の日常体験への要求

京都市産業観光局 MICE 推進室三重野真代部長の講座でも提示されたように、訪日目的が買い物や歴史的建造物の見学ではなく文化体験希望、着物浴衣、茶道、日本食作り、伝統工芸（焼き物体験）町家見学など、従来型観光とは異なる傾向が明確となっている。実際にも東山界限では着物や浴衣を着た外国人観光客を多く見かける。東京では築地、浅草や砂町銀座商店街などへの地元密着型食べ歩きツアーなども訪日外国人に人気のようである。参考ビジュアル 1

<http://japanwondertravel.com/> ホームページより転記

参考ビジュアル 1

Tokyo FooDrink Tour @Tsukiji Fish Market
Tsukiji fish market is the biggest market in the world. The best things are gathered from all of the world
3.5 hours Max. 6

Tokyo FooDrink Tour @Local delicatessen street "Sunamachi"
Why Sunamachi? Few tourist can know the name. Sunamachi Ginza is one of the most energetic local shopping street in
3.5 hours Max. 8

Tokyo FooDrink Sweets Tour @ Asakusa
Asakusa is one of the must see sightseeing spot in Tokyo. It remains Japanese traditional atmosphere. Also there's a biggest
3 hours Max. 10

論文『現代の観光における「まなざし」の非対称性』冒頭での須藤廣一の解説をかいつまむとハレとケは次のようになる。「定義：観光は祭りにも似ており「日常」生活からの一時的な離脱と、非日常体験によって特徴づけられる行為である[Urry, 1990, Graburn, 1989:24-31]」。観光客は観光地において、1日から数日間非日常的日常を過ごす、観光客にとってはその間の観光地の日常の景観や風俗が珍しいものとして映る。（居住者の日常が観光客の非日常）そして、観光地というものは、観光地住民にとっての日常性が観光客にとっての非日常性であり、そのことを観光地住民も受け入れることによって成立する」https://www.kitakyu-u.ac.jp/iurps/pdf/01_3.pdfより抜粋転記

SNS やトリップアドバイザーなど旅行アプリケーションを通し口コミ、写真、動画から日常体験情報をより手軽にイメージ出来る昨今、インターネット上の情報が＜宿泊そのものから日本の日常を体験したい＞という動機付けにつながるのも不思議ではない。

3. 賃貸 VS 民泊・不動産投資としての利回り

視点を変え、民泊は本当に「儲かる」のか？比較シミュレーションする。三井不動産の<レッツプラザ>ホームページで解説されている運用利回り計算式の内、最も簡単な式（１）を使用、一般財団法人日本不動産研究所の不動産利回期待値調査値を目安とする。

式１）参考資料：三井不動産のサイト<レッツプラザ>ホームページ より抜粋。

<http://www.mitsufudosan.co.jp/lets/about/index.html>

$$\text{不動産の利回り} = \frac{\text{満室時の年間賃料}}{\text{不動産の購入価格}} \quad \dots\dots\text{式(1)}$$

一般財団法人日本不動産研究所によると２０１５年４月現在の不動産投資家調査の賃貸、商業施設、宿泊特価型ホテルの期待利回りは、①賃貸住宅・ワンルームの期待利回りは東京で５．１％京都で６％。外国人向け高級賃貸（面積１００平米）東京で５．１％。②商業施設は鎮宅住宅より期待利回りが高く、郊外型SC（都心から１時間主要幹線道路沿い）東京５．９％京都６．６％。都心型高級専門店東京４％、京都５．９％、③宿泊特化型ホテル東京５．４％京都５．９％。期待値が高いほどリスクも高くハイリターンとなる。表－１）では想定として２３００万新築、１５００万中古購入した広さ約２５平米のワンルームを月額７．５万円の賃料設定とした。民泊転用の場合、室料１日１万円稼働率８０％想定、年間賃料は２３４万円になる。ファミリータイプは４０００万購入物件を１５万の賃料、１泊室料として２万円（２名利用）７５％の稼働率で計算すると年間賃料５４８万円。このクラスの期待利回りは６％代、賃貸利回りは４％弱。ワンルーム、ファミリータイプいずれも約２倍の運用利回りとなる結果である。（諸経費、設備の減価償却、運営費手数料などは勘案せず）空室率の高い古い賃貸マンションなどはリノベーションを行い民泊転用する方が収益性が高くなる。立地含む条件はあるが、賃貸契約より宿泊施設として民泊転用するほうが<儲かる>と見ることができる。

表－１（式１）での仮説シミュレーション

■ 民泊シミュレーション				単位：万円				
京都			期待利回り	賃料			年間	(仮)不動産購入額
ホテル	100室			運用利回り	ホテル・民泊1日/賃貸1ヶ月	稼働率		
集合住宅	ワンルーム	賃貸	5.9%	3.8%	8	85%	24,820	420,678
		民泊転用	6.0%	10.2%	1	80%	86	2,300
	新築	民泊転用		15.6%	1	80%	234	2,300
		中古		15.6%	1	80%	234	1,500
	ファミリー	賃貸		3.6%	15	80%	144	4,000
		民泊転用		13.7%	2	75%	548	4,000
商業施設			6.6%					

出典：一般財団法人日本不動産研究所 第30回不動産投資家調査、P14,P16より抜粋、編集

2015年4月現在の期待利回り

<http://www.reinet.or.jp/en/pdf/2014/Survey-May2014.pdf>

4. 京都市宿泊施設の部屋数と2020年宿泊室数不足数のシミュレーション

4-1. 京都市の宿泊延室数

京都府HP京都府統計書による平成25年京都市保健所管轄はホテル営業客室数19862室。旅館5791室。簡易 宿所390。客室総数26043室（仮）。延べ客室950万室。（京都府ホテル・旅館簡易宿泊および下宿の施設数。統計書資料URL <http://www.pref.kyoto.jp/tokei/yearly/tokeisyo/tsname/tsg1421.html>）

京都市の発表の同年京都観光総合調査の概要では、平成26年京都観光総合結果として観光客数は5564万人。宿泊客数年間宿泊客数1341万人。うち訪日外国人客宿泊客数183万人。（2015年京都市人口147万人世帯数70万）と発表されている。

https://kanko.city.kyoto.lg.jp/chosa/image/kanko_chosa26.pdf

4-2. 2020年時点で、京都市内の宿泊客室は何室不足するのか。

現在訪日外国人と、2020年3000万人の増率を京都市外国人宿に当てはめ算出する。京都市による<京都観光振興計画2020年案>P15には、京都市内で2013年に宿泊した外国人は113万人で全宿泊人数の8.9%である。2014年京都市総合調査資料によると観光客数は5564万人。対前年比+7.8増。宿泊は1341万人。対前年比+2.5増内外国人宿泊数は183万人。対前年比+6.2%増となっている。不足宿泊室数の算出は2014年訪日外国人数1341万人・2.23倍の2020年目標数値<3000万人>京都市2014年宿泊外国人数183万人を2.23倍し2020年目標宿泊外国人数<409万人>とし、2014年京都府発表の京都市保健所管轄の宿泊施設数から単純算出した。

不足分客室数は4400室。

過去データからオリンピック開催においては地方需要が2ポイント増加するという傾向予測もあり、4700室から5000室は必要と見る。ま京都市で規模の大きい京都ホテルオークラに当てはめると、同ホテルの現在の総客室数が322室である。（参考資料：京都市観光協会

HPhttps://www.kyokanko.or.jp/shisetsu/shukuhaku_d.phtml?id=010001）

■京都市内2020年必要宿泊室数計算表

		26年2014年			2020年			単位：万人、万		
		日本	京都市	京都市割合	日本	京都市	増率	2014延室数	2020延客室数	365を割り戻し
年間観光客数	外国人	1,341			3,000		2.24			
	京都市宿泊割合									
宿泊客数	総数	47,350	1,341	0.028	105,928	1,567	1.17	950	1,110	0.44
	外国人	4,482	183	0.041	10,027	409			1,121	0.47
	日本人	42,868	1,158	0.027		1,158				

単純計算でも
4400室の不足

2014年6月付日本投資銀行企業金融第6部＜東京オリンピック期間中と期間後の全国のホテル需給環境を考える＞によるとオリンピック前後で地方で2ポイント増加という予測もされており約5000室は必要か。

14年ホテル稼働率平均

85%

参考例) 京都ホテルオークラ322室

■京都市内ホテル稼働率データ

資料：日本銀行京都支店

統計データより抜粋編集

14/1月	14/2月	14/3月	14/4月	14/5月	14/6月	14/7月	14/8月	14/9月	14/10月	14/11月	14/12月
67.2	75.6	87.6	93.9	88.2	78	78.6	90.6	88.7	92.6	94.9	85.5

<http://www3.boj.or.jp/kyoto/toukei.html>

5. 京都市民泊実態調査からの問題点と課題

5-1. 京都市調査実態要点

平成28年1月25日京都市観光局＜京都市民泊施設実態調査の中間報告について（速報）＞として民泊仲介サイトの約8割を掲載するエアビーアンドビーについての調査掲載情報を公表している。以下要点を転記する。

(1)市内で2,542件が掲載。内戸建34.6%、集合住宅62.2%。戸建では1棟貸し57%、部屋貸し40%。集合住宅では一戸貸し87%、部屋貸し12%となっている。ホストの常駐については判断不可。施設所在地特定は26.7%を特定、町特定は68.2%区築堤5.1件。運営ホストの住所地は京都府外が約0%、京都市内は70%弱国内京都府外が26%。海外2%。京都府外運営者が集合住宅で民泊運営する傾向がある。京都市内全体の民泊施設橙宿泊可能人数は約1万人。国家戦略特区の6泊7日以上を設定の施設は約1%傾向。ポイントは次の3点となる。

- ① 宿泊数は6泊以上設定は1%しかない（需要と特区条件のギャップが大きい）
- ② 1戸貸しが多い。
- ③ ホスト不在が多い（ビジネス）

エアビーアンドビーの広がりが先行しているアメリカ、ヨーロッパでも問題点が多く、それぞれの地域特性に準じた規制、禁止が自治体により整備されている。NHK2015年10月15日キャッチ世界の視点＜広がる民泊の現状と課題＞には各国の課題や規制を一部掲載している。

1) 米国 ニューヨーク州課題

- ① 法律遵守していない。（住宅の所有者が在宅していないかぎり、30日以内の部屋の貸し出しは法律で禁止）②安全が保証されていない。（ホテルは火災時の警報システム、不審者への警備システムがある）③税金が支払われていない（宿泊税の代理徴収）

2) スペイン バルセロナ規制項目

部屋貸しの場合は申請が必要であるが「夜は在宅」の条件付き。従い休暇中の貸し出し不可。

3) 英国 ロンドン 容認→年間90日まで

4) オランダ アルステルダム容認→年間60日1泊最大4人

5) ドイツ ベルリン禁止→無届けの営利貸し出し

6) カナダ バンクーバー禁止→一ヶ月未満の短期貸し出し

同サイトで立教大学観光学部特任教授 玉井和博氏は「Airbnb社のような 情報提供サービスなど新しいビジネスモデルに対し①利用者と地域社会との相互理解というのが重要。②お越しになられたお客様をお泊めするという民泊の原点を大切にすることが重要。③ビジネスとしてこの営業活動をする場合には既存の法律に適応する。」と考えを述べている。

<http://www.mlit.go.jp/common/001111877.pdf> 「旅館業に関する規制について」 P5)

旅館業	旅館業法上の 旅館 ホテル 簡易宿所 (民宿、ウーリーマンション含む)	下宿(旅館業法)
不動産賃貸業 (一時的滞在)	国家戦略特区事業 (旅館業法の適用除外)	
不動産賃貸業 (生活の本拠)		賃貸マンション (マンスリーマンション含む) ホームステイ

7日 1か月
(最短の)滞在(宿泊)期間

① 施設の管理・経営形態を總体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。

いずれもネット上予約、宿泊料は完全前払い。当日は指定時間に現地で係員と合流し、施錠、施設内説明を受けたのちは自分の家のように使い、チェックアウトは決められた時間までに退出、施錠して終了となる。フロントはなく、施錠は番号合わせになっており、鍵の受け渡しは発生し

ない。管理人と顔をあわせるのもチェックイン時のみでホテルのようにチェックアウト清算はない。



(株式会社八清 HP より転記。 <http://www.hachise.jp/>)

また、東京都新宿区に本社のあるエイジェインターブリッジが運営する京町家宿泊施設は投資家からの資金で町家を宿泊施設にリノベーションし運営している。

日経ビジネスオンライン <http://business.nikkeibp.co.jp/article/topics/20140627/267691/?rt=ocnt>

京町家、救世主は外国人

中 尚子

2014年6月30日 (月)

>> バックナンバー

1 / 3 ページ

シェア 758 ブックマーク 18 ツイート 保存する



オーストラリアから来たブラウン一家は町家ホテルに1週間滞在する (写真: 菅野 勝男、以下同)

6. 長期にわたる「京都」の街の質を守り推進するために

民泊問題で混在しているが、不動産業（ビジネス）と個人宅、個人所有セカンドハウス不在期間活用は区別するものであると考える。不動産業は旅館業法の一部を自治体ごとに地域に即した形に見直し、住宅地や集合住宅内部分営業には近隣住民の説明、管理組合の同意が必要であろう。

京都市創業企画情報化推進担当の統計解析によると、京都市全体の空き家数は平成25年で11万軒、全体の14%。空き家数は伏見区が最も多く22,810軒、空き家率は東山区が全体の23%をしめる。空き家対策は高齢化の進む京都の課題となっている。

表2) 出典：統計解析平成27年2月3日発行・総合企画局情報化推進室情報統計担当 京都市の住宅の概要P1

	空き家数(戸)						空き家率(%)					
	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
京都市	68,290	68,950	92,760	97,120	110,290	114,290	11.4	10.9	13.6	13.3	14.1	14.0
北 区	6,670	6,070	10,480	8,190	11,290	10,610	11.6	10.3	16.3	13.1	16.8	15.3
上京区	4,290	3,830	6,370	7,460	6,950	6,260	11.2	9.6	14.4	15.8	14.0	12.7
左京区	10,660	10,040	11,360	11,520	14,670	13,630	13.0	12.5	13.3	12.3	15.5	13.9
中京区	5,340	5,310	7,210	6,880	9,420	7,940	12.3	12.1	15.1	12.4	14.6	11.8
東山区	3,790	3,300	4,100	4,980	5,340	6,490	16.2	13.2	16.1	18.7	20.3	22.9
山科区	6,950	6,840	7,330	7,690	11,060	10,140	13.0	12.0	12.0	13.2	15.9	14.5
下京区	4,310	5,110	6,470	7,550	7,740	8,320	13.1	15.1	17.2	16.8	16.0	15.1
南 区	3,880	4,630	6,900	8,040	7,400	9,090	10.1	11.2	15.2	16.4	14.3	16.8
右京区	7,890	6,900	11,320	13,390	13,500	11,860	10.0	8.5	12.9	14.0	13.0	11.5
西京区	2,860	4,060	5,800	5,950	6,370	7,140	6.2	7.5	9.9	9.2	9.6	10.2
伏見区	11,640	12,850	15,430	15,460	16,540	22,810	11.1	10.9	12.3	11.5	11.9	15.2

https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Publish/Analysis/News/068Housing_Report2013.pdf

2020年に向けての宿泊施設の不足を、町家型宿泊施設で解決。町家、街並み、建物を積極的に改善保守することは京都の魅力維持向上として外せない。

またエアビーアンドビーフローバルホスピタリティ責任者コンリー氏来日の際（2013年12月22日東洋経済オンライン）＜Airbnbは、なぜ旅人に受け入れられたか

<http://toyokeizai.net/articles/-/27075?page=2>>の取材で、日本人ホストのイメージとして「子供が巣立ち子供部屋が空いているような年配夫婦の空き部屋活用。時間活用」答えている。2015年2月14日日本経済新聞の「日曜に考える」では東洋大学矢ヶ崎紀子准教授が、「欧米など長期休暇をとる文化圏の人々は民泊になれており、オーストラリアには業界団体もある。比較し、日本、訪日多数のアジア圏の人たちは民泊に慣れていない。理解度のギャップを指摘、「自宅シェア」から始めるべきであり、論議も自宅シェアか空き家か、都会か地方かをわけて論ずべき」と述べている。住宅地、商業地と歴史的建造物神社仏閣が混在、灰色の瓦と格子が特徴の町家が景色を作り、南北約50km東西約30キロ（山林部分含む）市バスが主要移動手段である147万人地方都市＜京都＞の＜民泊＞は首都圏東京スタイルのあり方と一線を画し、＜持続可能な京都民泊スタイル＞を確立すべきである。

7. さいごに

～ハレとケの文化交流は民間企業への働き掛けとともに地域住民も参加を。

3月30日、政府は2020年に向けての訪日外国人誘致目標を4000万人と決めた。民泊をはじめとし、東京オリンピックにむけて宿泊施設不足解消＝ビジネスチャンスの動きが不動産業界でもさらに加速するとみられ、＜民泊条例＞はまったなしの状況である。京都市としての大枠づくり、住民レベルでの発想転換、理解への仕組みも必要だ。民泊で訪日外国人が増加したが、住む人、町の暮

らしの質が低下したのでは本末転倒である。＜京都に暮らすように＞のための「質」と「安全安心」への仕組みは持続可能な民泊にとっても譲れない軸となる。ここに京都の民泊についての方向性、意見を述べる。

- 1) 町家、一軒家、集合住宅型でのビジネス民泊は一部規制緩和しつつも旅館業法、定期借家適用で許可制とし、安全、安心な環境と個人・法人共にビジネスとしての宿泊施設の拡大を行うとともに民間投資開発を促進する。
- 2) 自宅シェア型、もしくは市内に住居があり、宿泊者と直接接する場合は規制を緩和、消防団、最寄りの交番へ任意の届け出とする。ただし、宿泊人の住所氏名年齢、外国人の場合はパスポートナンバーを控えるなどトラブルを想定した最低限情報は確認、保管を指導。必要な場合提出を義務付ける。
- 3) 代行サービスの実態把握を行う。代行サービスへのルール付けも早急に取り組む。
- 4) 京都市での民泊関連ビジネスの企業団体・協会の設立、協力。自主的なルールや優良物件、トラブル物件など情報の公開、官民連携した取り組みをおこなう。
- 5) 町内会、マンション管理組合への民泊情報共有のしくみを構築する。
- 6) 違反の場合の罰則項目の検討
など、

京都には生活のなかの「ハレ（非日常）」と「ケ（日常）」が神社仏閣の行事などと関連性を持ちながら自然と受け継がれている。ケ（日常の日常と日常の非日常を体感いただくための民泊）は既存施設のサービスとは異なる発見があり民泊本来の異文化コミュニケーションが体现できる。祇園祭を始め、神社の神事と結びついた地域催事のほか、旧学区ごとのイベント、町単位での地蔵盆など住民企画運営参加の行事もまだ多くあり、＜良質の民泊＞の利用者がリピーターとなり＜暮らすように過ごす＞から＜暮らす＞へとなる、多少不便でも持続可能で質の高い観光都市京都「民泊」に期待が高まる。

参考文献、参考資料、出典

白馬八方尾根観光協会資料館ホームページ <http://www.hakuba-happo.or.jp/alpinelibrary/hosono.html>

公益社団法人日本国際生活体験協会ホームページ <http://www.eiljapan.org/>

京都市統計ポータルサイト <http://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/>

京都市産業観光局 京都市民泊施設実態調査の中間報告について（速報）

<http://www2.city.kyoto.lg.jp/shikai/img/iinkai/keisou/H27/data/sankan280118-01-01.pdf>

エアビーアンドビーホームページ <https://www.airbnb.jp/about/about-us>

トリップアドバイザーホームページ <https://www.tripadvisor.jp/>

厚生労働省ホームページ <http://www.mhlw.go.jp/>

総務省統計局ホームページ <http://www.stat.go.jp/data/>

三井不動産のサイト<レッツプラザ>ホームページ <http://www.mitsufudosan.co.jp/lets/about/index.html> 総務省平成27年

情報通信白書特集テーマ「ICTの過去・現在・未来」

<http://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h27/pdf/index.html> NHKオンライン「キャッチ世界の視点」NHK特集丸ごと <http://www.nhk.or.jp/kokusaihoudou/catch/archive/2015/10/1019.html>

論文2007年3月須藤廣著現代の観光における「まなざし」の非対称性—タイの山岳民族「首長族(カヤン族)の観光化を巡って

https://kitakyu.repo.nii.ac.jp/?action=pages_view_main&active_action=repository_view_main_item_detail&item_id=288&item_no=1&page_id=13&block_id=156

税制調査会基礎問題小委員会__わが国経済社会の構造変化の「実像」について～「量」から「質」へ、そして「標準」から「多様」へ～ <http://www.cao.go.jp/zeicho/tosin/pdf/160622.pdf>

株式会社八清ホームページ <http://www.hachise.jp/>

京都葵ステイホームページ <http://www.kyoto-stay.jp/>

株式会社エイジェーインターブリッジ <http://aj-itb.com/>

一般財団法人不動産研究所 公開資料 http://www.reinet.or.jp/?page_id=166

日経不動産マーケット情報市場分析 レポートディレクトリー <http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/NFM/report/>

三井住友トラスト基礎研究所 レポート需給とも好調なホテルマーケットの見通し

2016年02月01日投資調査第1部 客員研究員 岡村 七月 http://www.smtri.jp/report_column/report/2016_02_01_2224.html

都市未来総研 ReiTREDa クォーターレビュー2015Q4 http://www.tmri.co.jp/report_reitrefa/pdf/RQR2015_3Q.pdf

京都市観光経営学講座2015年講義資料：京都市の観光の状況及び取り組みについて：産業観光局観光MICE推進室、MICE, 戦略推進担当部長三重野真代氏