

民泊は、ホテル・旅館市場(宿泊市場)への新規参入をどう考えるかという捉え方ができる。ここでは取り上げないが、空き家の有効活用に関連付けることもできる。経済学的には、促進すべきということになるが、理論的根拠を明確にしておくことや懸念される問題への対応を効率的に行うことも重要になってくる。既存の市場への新規参入には既得権益保有者からの反対が出てくるのがこれまでの常態と言えるが、本件ではどのような対応が行われるのであろうか。民泊はその部分だけを考えるのではなく、日本の今後の有望な産業の1つとも言われている観光業の発展にも大きく関わってくるという認識も求められている。

## 1.現状

住宅宿泊事業法が本年6月9日に成立し、2018年1月から施行される。住宅宿泊事業とは、旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものをいう。また、住宅宿泊事業者とは、都道府県知事に届出をして、住宅宿泊事業を営む者をいう。ただし、この180日以内という制限は上限であって、地域の事情を反映する仕組み(日数制限条例)の導入を妨げない。

先行していた実態に目を転じてみよう。この宿泊施設を貸し出す人のためのサイトを運営するAirbnb(エアビーアンドビー)は世界的に展開しており、日本の民泊の登録件数を公表している。それを見ると、2015年4月に約8000件であったものが、2016年3月には29997件になり、2017年3月には46599件(前年比55%増)になっている。この2年間で、6倍弱になっている。この背景としては、シティホテルやビジネスホテルなどが80%前後の稼働率となり、ほぼフル稼働状態であることが指摘されている(観光庁の「宿泊旅行統計調査」推移表を参照)。つまり、需要超過に近い。それに民間情報によれば、民泊の利用料金が1室1泊で1000~3000円、1棟借りでも5000円というところもあるという。ホテル・旅館に対して相対的に安価であることは想像の範囲内であろう。上の登録件数には、大都市を中心とした「特区制」の影響が出ているのは言うまでもないが、それとともにいわゆる「負の外部性」とも言えるトラブルも発生している。騒音、ゴミ問題が現に発生しているし、住宅街で営業する際の治安問題なども懸念が出ている。法律でも、公衆衛生の確保や地域住民とのトラブル防止に留意したルールづくり、無許可の違法民泊への対応などが課題として念頭に置かれている。

## 2.民泊参入の考え方

この民泊に対しては、旅館・ホテル業界から営業日数の上限を規制すべきとの声があがった。法律による180日の上限規制、さらには条例で営業日を短くできる余地を残すということになったが、これをどう評価すべきだろうか。

経済学的には、既存の旅館・ホテル業界のみの市場に、民泊が新規参入してくるというモデルを考えることが出来る(参考図)。旅館・ホテル業界のサービス供給の限界費用は一定であるとする。新規参入する民泊は旅館・ホテル業界にとっては、代替財を供給する企業群である。財の質は変わらないものと仮

定すると、その企業群が参入してくれば、競争が激化し、旅館・ホテル業界が直面する市場価格は低下する。その価格水準で稼働可能な旅館・ホテルだけが生き残る。その間に起きているのは、限界費用の低下である。効率の優れた旅館・ホテルでなければコスト削減はできない。価格が低下するので旅館・ホテルへの需要は増加する。それは、旅館・ホテルの限界費用が民泊の限界費用と等しくなるまで続く。そこは民泊の需要曲線と交わる点であり、新たな均衡となる。その点で社会的余剰(水平の供給曲線を仮定しているので、消費者余剰に等しい)は最大となる。ここで、民泊の営業日を一定に規制すると、参入してくる企業群の市場供給量が削減されるので、競争が緩和して、価格の上昇が始まる。消費者余剰は旅館・ホテル・民泊の市場全体で減少する。ただし、現実には旅館・ホテルと民泊では客層が異なる可能性が高く、完全に代替的と仮定することは無理であろう。(参考図の解説を参照)

経済学的に考えれば、民泊の営業日数の規制には慎重であるべきであろう。また、現実にも旅館・ホテルの既存市場が完全に代替されるわけではない。こうしたことから、事前に政府が営業日数を規制するのは「政府の失敗」から社会的厚生を損なうことにもなりかねない。政府が市場の正確な情報を把握しているとは考えられないからである。

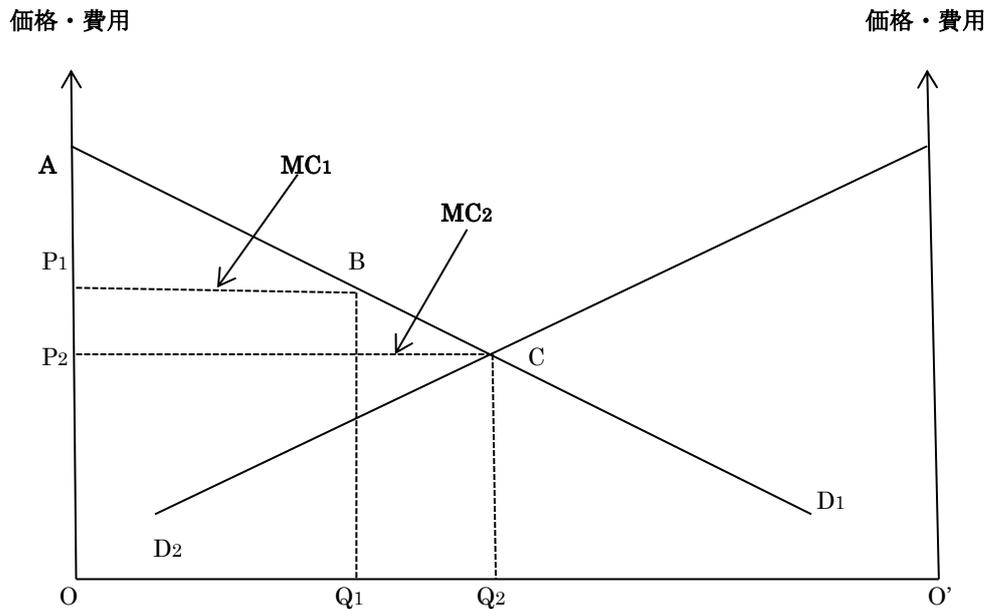
### 3.観光業への資源配分との関係

スイスの世界経済フォーラムの事務局は「世界観光競争力」を公表しており、2017年の数値を見ると、日本は世界4位で、アジアでは1位となっている。しかも、順位は上がってきている。そこで将来の最も有望な産業との見方もあると聞く。そうであれば、宿泊施設への資源配分の増加を通じて観光業への資源配分が増加することは、社会的な利益と合致する。民泊は日本経済の将来にとっても決して小さい問題ではないであろう。

民泊はホームステイ型と家主不在型に分けて規制が検討されてきた。前者では、衛生管理措置、集合住宅の場合の管理規約の確認、住宅賃借人による提供の場合の賃貸借契約違反の不存在の確認、行政への情報提供、後者では、民泊運営の表示、委託された運営管理者の所在の表示等とともに、外部不経済(騒音、犯罪率上昇、環境悪化等)への対応というものがある。法律にも同趣旨が盛り込まれており、妥当であろう。「コースの定理」によっても、この場合は権利・義務関係も明白で、予め禁止事項も決められるのであり、当事者同士で社会的費用の発生を未然に防ぐことも可能である。この制度がスムーズに浸透していくかはこの外部性の制御に掛かってくるのではないだろうか。旅館・ホテルと異なり、民泊は管理者の眼が行き届かなくなる恐れがある。それだけに、そこに資源を配分する必要があるように思われる。

将来の有望産業への資源配分が増えようとしているところに、経済学の力が働いているという好例ではないかと考えられる。最低限度の基準と負の外部性(外部不経済)への対応は是非ともしっかり行う必要があるが、営業日数に関する規制を作って介入することは、少なくとも経済学の立場からすれば、懸念がある。

(参考図)宿泊市場への新規参入



- D1=旅館・ホテル宿泊サービスへの需要
- D2=民泊の宿泊サービスへの需要
- MC1=民泊参入前の旅館・ホテルの限界費用
- MC2=民泊参入後の宿泊業界の限界費用

民泊参入前は、旅館・ホテルサービスは価格が高く、供給量も少なかった。

民泊が参入すると、競争が激化して価格が低下し、旅館・ホテルへの需要が増える。

競争均衡における旅館・ホテルの宿泊サービス供給量は  $OQ_2$ 、民泊の宿泊サービス供給量は  $O'Q_2$  となる。この点で旅館・ホテルの社会的余剰(この場合は消費者余剰のみ)は  $AP_2C$  となり、最大化される。一方、民泊参入前の旅館・ホテルの社会的余剰は  $AP_1B$  であった。また、民泊サービスからも社会的余剰が発生する。

民泊の営業日数制限が導入されれば、旅館・ホテルの代替財である民泊の宿泊サービスの供給が減少し、民泊の利用料金(価格)が上昇する。するとその分旅館・ホテルに向かう需要が増加するので、結果的に旅館・ホテルの価格も上昇する。価格の上昇は消費者余剰の減少、ここでは社会的余剰の減少をもたらす。

(本文に関係のある備考 1)—日本経済新聞 2017年2月7日(火曜日)朝刊

カカコムが運営する宿泊予約サイト「ヨヤキュードットコム」によると、1/27~2/2 のホテル平均料金は都内が 10657 円と前年比 13%低下、大阪府内では 26%減の 10193 円とさらに大きく低下。大阪観光局調査によれば、大阪に来る外国人観光客のうち 57%がホテルに泊まる一方、17%が民泊を利用するという。民泊分析会社の「はりうす」(東京・渋谷)によると、民泊仲介サイト「エアビーアンドビー」の掲載件数はすでに都内が 16000 件超、大阪府内は 12000 件超。中国の民泊大手、途家(トゥージア)の日

本進出も明らかになった。民泊によって、日本の宿泊需給が緩むことは、今後も各ホテルの戦略に影響を与えそうだ。

(下線は筆者、また、一部に短縮したところがある。)

**(本文に関係のある備考 2)**住宅宿泊事業法成立(平成 29 年 6 月 9 日の TV ニュース(NHK)によれば、すでに「民泊」への参入を表明する企業が相次いでいるという。基本的には、法律でいうところの住宅宿泊管理業者になろうとする企業であろう。

(妹尾 芳彦)