

ISFJ2025

政策フォーラム発表論文

民泊の増加が地価に与える影響¹

千葉大学
後藤剛志研究会
観光②

蛭田愛海
門屋新大
中野健太
小林航己
仙石祥大
齋藤こよみ
福田悠太

2025年 11月

¹ 本稿は、2025年12月13日、12月14日に開催されるISFJ日本政策学生会議「政策フォーラム2025」のために作成したものである。本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

日本では観光業が GDP の約 5%を占める重要な産業となっており、観光消費による生産波及効果は 58.4 兆円に達する。特に訪日観光は、観光消費・雇用の両面で経済を支える重要な要素となっており、政府も 2030 年に訪日外国人 6,000 万人の目標を掲げている。訪日観光客の支出では宿泊費の割合が最も高く、民泊の利用が近年増加している。

2018 年に全国一律で施行された住宅宿泊事業法以降、民泊数は年々増加しており、三大都市においては 2018 年時点で 986 件であった民泊数が 2025 年時点で 16,451 件まで増加している。民泊は住宅を宿泊施設として活用するため、住宅市場との関係が深い。

日本の住宅市場を概観すると、日本は借地借家法により借主の権利が強く保護されている。そのため、貸主は長期的な賃貸借よりも短期的な賃貸借である民泊へ転換する誘因を持ちやすい。これにより長期賃貸住宅の供給が減少する一方、住宅需要は大きく変わらないため、住宅市場では需要が供給を上回り家賃の上昇圧力が生じやすくなる。また、持ち家率は約 61%であり、日本の約 35%の世帯である約 1,900 万世帯は借り家に住んでいるため、家賃上昇の影響を受ける世帯が多く、経済的負担が拡大する可能性がある。しかし、日本の民泊についての実証研究は存在せず、民泊数の増加によりどの程度地価に影響が及んでいるのかについては明らかになっていない。そのため、本稿では「民泊の増加により地価の上昇を招いている」可能性を問題意識とし、「観光需要の創出と住民の生活の質の確保の両立を達成する」ことをビジョンに掲げる。

分析から、全国では民泊数の増加によって地価が上昇することは示せなかった。しかし、都市部では民泊数が 1%増加するごとに地価が 0.017% 上昇することがわかった。

以上の分析の結果を踏まえ、本稿では住環境の維持と民泊による観光振興の両立の実現のため、3 つの政策提言を行う。

【観光と住環境の維持の両立を実現するための政策提言】

- ①民泊許可制への移行
- ②民泊税の導入
- ③地方の民泊事業者への補助金の導入

目次

第1章 現状分析・問題意識

はじめに

第1節 訪日観光の現状

第2節 民泊の制度とその限界

 第1項 民泊の制度

 第2項 住宅宿泊事業法における民泊規制の限界

第3節 日本の賃貸市場

 第1項 日本の持ち家率

 第2項 借主・貸主の関係

 第3項 地価上昇の可能性

第4節 問題意識

第2章 先行研究・本稿の位置づけ

第1節 先行研究

第2節 本稿の位置づけ

第3章 理論・分析

第1節 分析の概要

 第1項 分析の目的と流れ

 第1項 分析の目的と流れ

 第2項 検証仮説

第2節 分析の枠組み

 第1項 分析モデル

 第2項 使用する変数とデータ

第3節 分析結果と解釈

第4節 聞き取り調査

第4章 政策提言

第1節 政策提言の方向性

第2節 政策提言

第3節 政策提言のまとめ

おわりに

謝辞

参考文献・データ出典

補論

付録～聞き取り調査の概要～

第1章 現状分析・問題意識

はじめに

日本では観光業が成長しており、日本の経済を支える重要な産業となっている。観光庁(2025a)によると、日本人や訪日外国人の旅行消費による経済波及効果は約 88.2 兆円であり、これは 2023 年度の実質 GDP の約 5%に当たる。また、年々訪日観光客が増加しており、2024 年度は 3,600 万人を突破した。観光庁(2023a)「観光立国推進基本計画」では「訪日外国人旅行者数の目標として令和 12 年に 6,000 万人を達成する」と述べており、観光業が日本経済にとって重要な産業として捉えられている。このように観光業が伸びていく中で、オーバーツーリズムが発生し、過度の混雑やマナー違反による地域住民の生活への影響が懸念されている。観光地でのトラブルが顕在化していく中で、本稿では訪日観光客の利用が多い民泊について取り上げる。民泊は、従来のホテルや旅館に比べて手軽に宿泊できる点から、訪日外国人旅行者を中心に利用が拡大してきた。

健全な民泊サービスの普及のため、2018 年に全国一律で住宅宿泊事業法が施行された。このため、2018 年時点では 2,210 件であった民泊数が 2025 年時点で 31,863 件まで増加している。民泊はもともと長期的な賃貸借を目的として供給されていた不動産を旅行者用に短期間貸し出す事業であり、不動産の賃貸市場との関連が深い。特に、日本のように賃貸オーナーの権利が借り手に比べて制限されている国では、賃貸オーナーは長期的な賃貸借で不利になる。そのため、需要が見込める地域では、長期賃貸から短期的な賃貸借である民泊への転用が進む可能性が高く、住宅の供給が必要を下回るおそれがある。加えて日本の借家率は約 35%となっており、多くの世帯が賃貸住宅に居住している。賃貸物件が民泊へ転用されると、賃貸住宅の供給が減少し、借家世帯が家賃上昇という形で影響を受けやすくなってしまう。このことから日本は他国と比べて民泊が住宅市場に与える影響が大きいと考えられる。

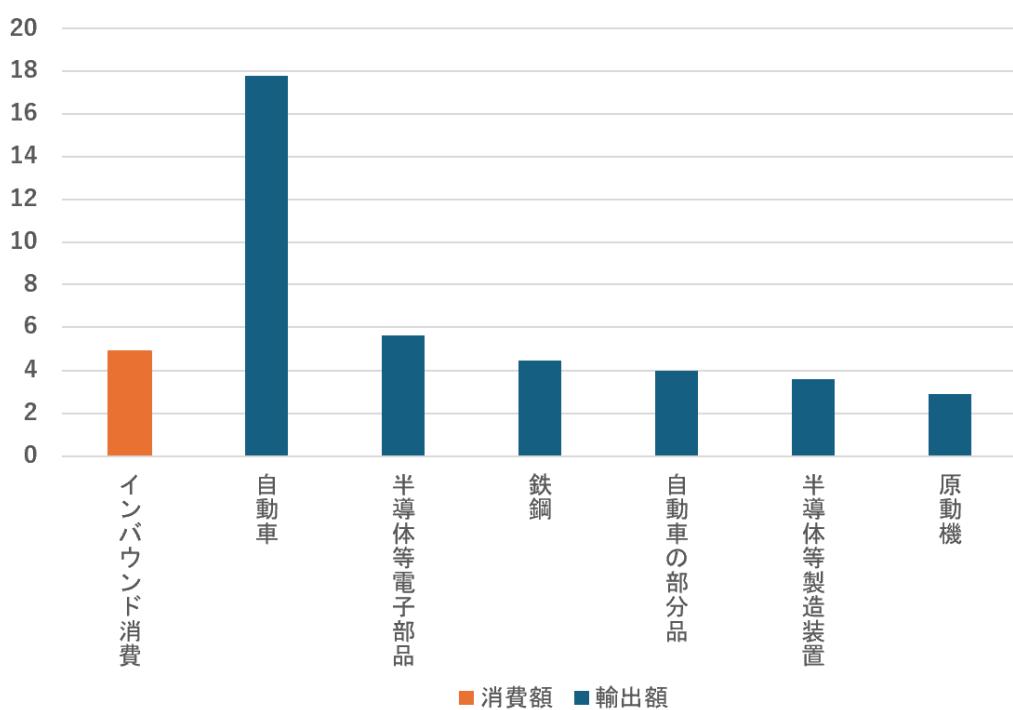
したがって、日本において民泊数の増加による地価上昇といった負の外部性を招いている可能性がある。そのため本稿ではこれについて調べ、観光客の受け入れと住民の生活の質の向上を両立する持続可能な訪日観光の促進のための政策提言を行う。

第1節 訪日観光の現状

訪日外国人による国内での消費であるインバウンド消費は、近年日本における重要な輸出産業の一つとして位置づけられている。インバウンド消費は統計上「サービス輸出」に含まれるため、日本における他の主要輸出産業と比較すると、インバウンド消費の規模は約4.9兆円に達しており、自動車（約17.8兆円）や半導体等電子部品（約5.6兆円）といった物品輸出と比べても決して小さくない水準にあるといえる（図1）。このことから、訪日観光産業は、日本の輸出産業として重要な立ち位置にいることがわかる。

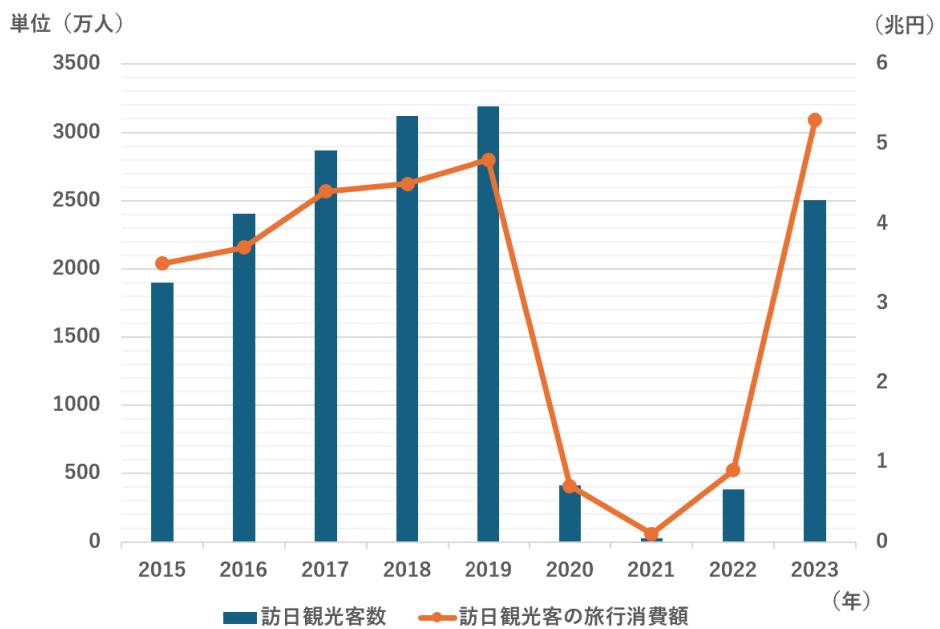
図1 訪日外国人旅行消費額と主要品目別輸出額の比較

単位（兆円）



内閣府（2023）「2023年度国民経済計算（2015年基準・2008SNA）」
財務省（2023）「普通貿易統計 概況品別表」を基に筆者作成

また、訪日観光客数は新型コロナウイルス感染症の期間を除いて増加傾向にある。観光庁(2025c)によると、2022年時点の訪日観光客数は新型コロナウイルス感染症の影響を受けて383万人までに落ち込んだものの、2023年時点の訪日観光客数は2507万人までに回復している（図2）。

図2 訪日観光客数と訪日観光客による旅行消費額の推移²

日本政府観光局(2015～2023)「訪日外客統計」を基に筆者作成
観光庁(2015～2023)「インバウンド消費動向調査」を基に筆者作成

加えて、訪日観光客による旅行消費額も、新型コロナウイルスの影響を受けた2020年から2022年を除けば、増加傾向にある。観光庁(2025b)によると、2019年時点の訪日観光客による消費額は4.8兆円であったが、2023年時点では5.3兆円までに増加している。

図3より、訪日観光客数および訪日観光客による旅行消費額はともに増加傾向にあることが読み取れる。このように、訪日観光客がもたらす経済効果は日本にとって年々重要性を増していると考えられる。観光庁(2023a)「観光立国推進基本計画」では「訪日外国人旅行者数の目標として令和12年に6,000万人を達成する」と述べており、観光業を日本に経済発展の起爆剤となることを期待していることがわかる。

また、訪日観光客の費目別旅行消費額について着目する。観光庁(2023b)によれば、全体に占める割合では、宿泊費が34.6%で最も高いことが見てとれる(図3)。

² 新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年においては4～6月期、7～9月期、10～12月期の調査を中止し、1～3月期の調査結果を用いて、2020年年間値が試算されており。また2021年については、1～3月期、4～6月期、7～9月期の調査を中止し、10～12月期の調査結果等を用いて、2021年年間値が試算されている。

図3 費目別に見る訪日観光客旅行消費額

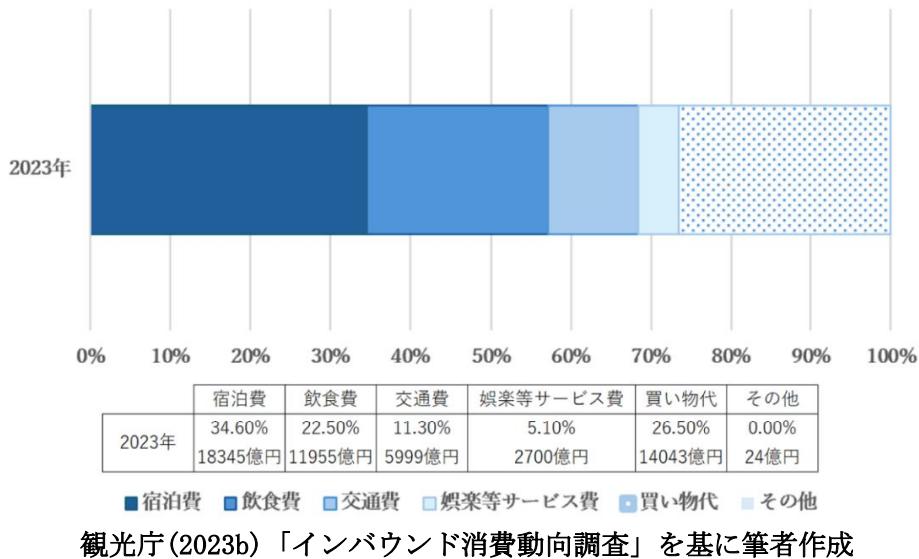
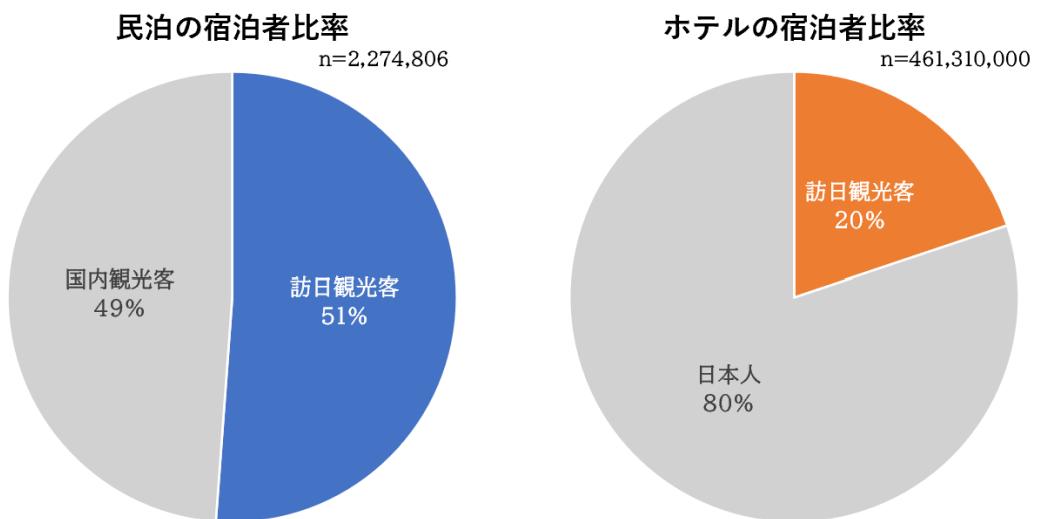


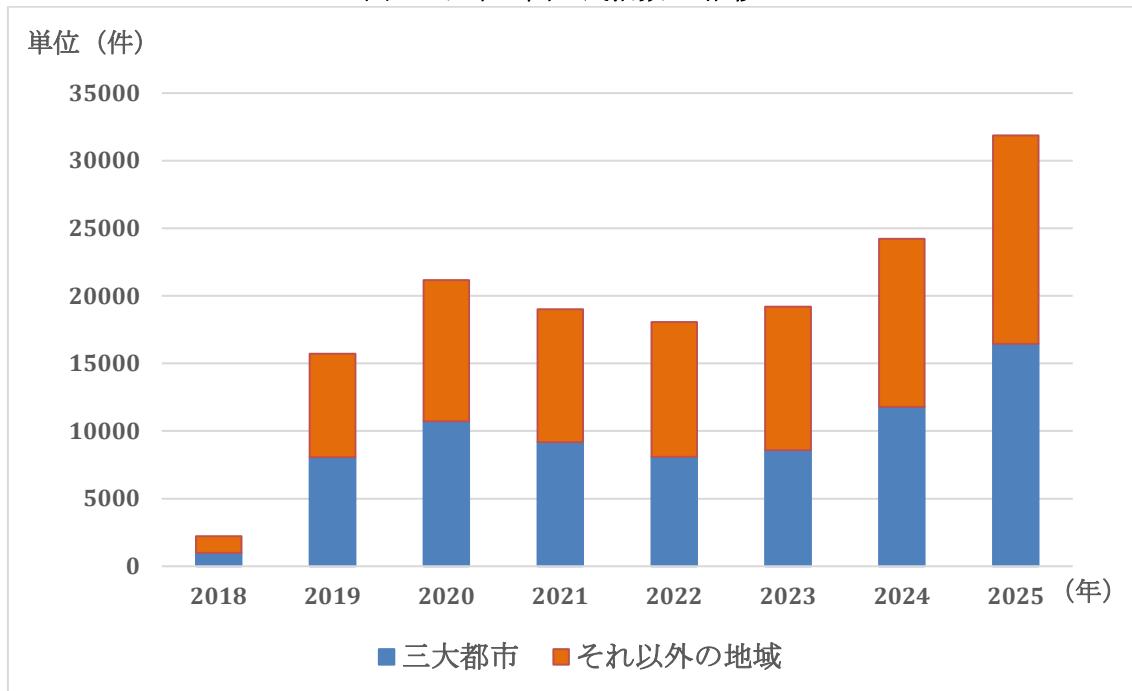
図3より宿泊費が旅行消費の中で最も大きな割合を占めていることから、訪日観光客が利用した宿泊施設の構成に着目する。図4は、観光庁(2024～2025)及び観光庁(2025d)を使って、民泊とホテルそれぞれの訪日観光客割合を表したものである。これを見ると、日本人観光客に比べて訪日観光客は、より民泊を好むことがわかる。

図4 2024年の民泊とホテルの宿泊者数における訪日観光客割合の違い



こうした民泊需要の拡大と同時に、日本では民泊件数が増加している。観光庁(2018～2025)によれば、2018年時点では2,210件であった民泊数が2025年時点で31,863件まで増加している(図5)。このように日本において民泊数は年々増加していることがわかる。

図5 日本全国の民泊数³の推移



観光庁(2018～2025)「住宅宿泊事業届出住宅数等推移」を基に筆者作成

また、三大都市⁴における民泊数の推移をみると年々増加していることが確認できる。観光庁(2018～2025)によれば、2018年時点では986件であった民泊数が2025年時点で16,451件まで増加している。三大都市以外の地域における民泊数も同様に、2018年時点の1,124件から2025年時点では15,412件と、増加傾向にある。

以上より三大都市及びそれ以外の地域のどちらにおいても年々民泊数が増加していることから、全国的に民泊が広がっていることが読みとれる。

したがって、民泊の全国的な広がりは年々増加する訪日観光客の宿泊需要を満たすうえで重要な役割を果たしているといえる。しかし全国的な民泊の制度は近年になって整備されたものである。よって次節では現行の民泊の制度について概観する。

³ ここでは民泊数を届出数から事業廃止数を引いたものと定義する。

⁴ ここでは三大都市を東京都、愛知県、大阪府と定義する。

第2節 民泊の制度とその限界

第1項 民泊の制度

民泊は「旅館業法」「国家戦略特別区域法」「住宅宿泊事業法(民泊新法)」という3つの法律のもとで規定されており、それぞれ「簡易宿所」「特区民泊」「新法民泊」として区別されている。以下でそれぞれの違いについて述べる。

(1) 旅館業法における簡易宿所

簡易宿所とは、「宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」と定義されており、ペンションやユースホテルがこれにあたる。旅館業法は1957年から始まった法律であり、全国を対象としている。住宅街での営業は禁止されており、営業日数の制限はない。

(2) 国家戦略特別区域法における特区民泊

国家戦略特別区域法は旅館業法の特例として定められ、都道府県知事等の特定認定を受けた場合、旅館業法の適用が除外されるというものである。旅館業法の除外によりフロントの設置・保健所による立ち入り検査といった義務がなくなり、観光やビジネスの宿泊ニーズに対応した新たな宿泊施設を提供することを目的としている。特区民泊は一部の地域⁵で2016年から実施されている。住宅街での営業が許可されている一方、2泊3日以上の滞在を義務付けている。

(3) 住宅宿泊事業法(民泊新法)における新法民泊

住宅宿泊事業法は、民泊サービスを全国的に普及させるための法律である。全国を対象として2018年から施行されている。宿泊日数の制限が設けられており、人を宿泊させる日数が180日を超えないことを義務付けている。

それぞれの法律における民泊の違いは以下のようになる(表1)。

⁵ 特区民泊を実施している地域は、東京都大田区・千葉市・新潟市・北九州市・大阪府・大阪市・八尾市・寝屋川市である。(2023年時点)

表1 適用される法律による民泊の違い

	簡易宿所	特区民泊	新法民泊
期間	1957年～	2016年～ (地域による)	2018年～
法律	旅館業法	国家戦略特別区域法	住宅宿泊事業法
地域	全国	一部のみ	全国
住宅街 での営業	×	○	○
営業日数	×	2泊3日以上の滞在	年間180日以内

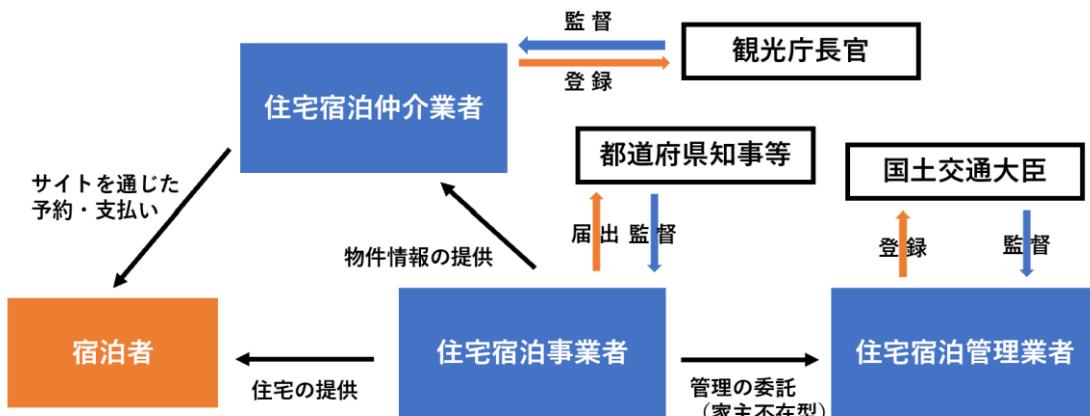
観光庁(2025e)「住宅宿泊事業法(民泊新法)とは?」を基に筆者作成

第1節より、民泊の全国的な広がりは年々増加する訪日観光客の宿泊需要を満たすうえで重要な役割を果たしていると述べた。民泊の全国的な普及に寄与している法律は、対象地域が全国かつ住宅街での営業が許可されている住宅宿泊事業法であると考えられる。そのため、住宅宿泊事業法の詳細について着目する。

住宅宿泊事業法の対象者⁶は「住宅宿泊事業者」「住宅宿泊管理業者」「住宅宿泊仲介業者」である。住宅宿泊事業者は家主であり実際に民泊を行う者、住宅宿泊管理業者は家主不在型の場合、住宅宿泊事業者に代わって物件の清掃・鍵の受け渡し・苦情対応などを行う者、住宅宿泊仲介業者は宿泊者募集や予約仲介を行う者である。この三者を制度上明確に位置付け、それぞれに義務を課している(図6、表2)。

⁶法人・個人どちらも含まれる。

図 6 住宅宿泊事業法における各事業者同士の関連



観光庁(2025e) 「住宅宿泊事業法（民泊新法）とは？」を基に筆者作成

表2 業者に課されている義務

事業者区分	主な要件・義務	監督
住宅宿泊事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県知事等への届出 ・(家主居住型)住宅衛生確保、苦情対応等の措置 ・(家主不在型)住宅宿泊管理業者への上記措置の委託 	都道府県知事等
住宅宿泊管理業者	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通大臣の登録 ・住宅宿泊事業の実施のための適切な措置の代行 	国土交通大臣、 都道府県知事等
住宅宿泊仲介業者	<ul style="list-style-type: none"> ・観光庁長官の登録 ・宿泊者への契約内容の説明等の措置 	観光庁長官

観光庁(2025e) 「住宅宿泊事業法（民泊新法）とは？」を基に筆者作成

第2項 住宅宿泊事業法における民泊規制の限界

住宅宿泊事業法は、運営上の安全面や衛生面において適切な運営がなされることを目的として制定された。同法の主な規制として、住宅宿泊事業者に対し年間の営業日数を180日以内に制限すること、ならびに届出事業者や管理業者、仲介事業者といった民泊に関する各主体に対する監督体制を整備することが挙げられる。しかし、現行制度の運用においては自治体レベルで複数の課題が指摘されており、民泊規制の実効性には一定の限界が存在する。

第一に、監督者が民泊の営業日数を正確に把握することが困難である点が挙げられる。住宅宿泊事業法は年間180日上限という明確な数値基準を設けているものの、営業実態を一元的に管理する仕組みは存在せず、自治体が個々の事業者の稼働日数を継続的かつ正確に把握することは容易ではない。その結果、形式的には制度が存在していても、実質的な規制が十分に機能していない可能性がある。自治体は、独自条例として一定期間の運営を禁止するなどして対策を行っているものの、全国を対象とした包括的な制度が意味をなしていないのは問題であると考える。

第二に、監督・監視を担う自治体側の体制不足が問題として指摘されている。静岡県が可決した令和7年6月定例会の意見書では、民泊に関して無許可・無届け営業や規定を超える違法営業などの具体的事例が報告されていることを踏まえ、民泊の健全な経営と指導体制の強化を国に要請するとともに、地方公共団体の指導監督に係る人員や財政支援の拡充を求めている。こうした指摘は、自治体における人的・財政的資源の不足が監督の実効性を損なっていることを端的に示している。

以上より、住宅宿泊事業法は制度設計上、一定の規制枠組みを整えているものの、実際の運用段階では自治体の執行能力に依存する部分が大きく、営業日数規制や監督制度が必ずしも実効的に機能しているとは言い難い。なお本稿の主張は、静岡県（2025）『令和7年6月定例会意見書（令和7年7月7日可決）』の指摘内容および本研究で収集した聞き取り調査の回答を併せて参照したものである。

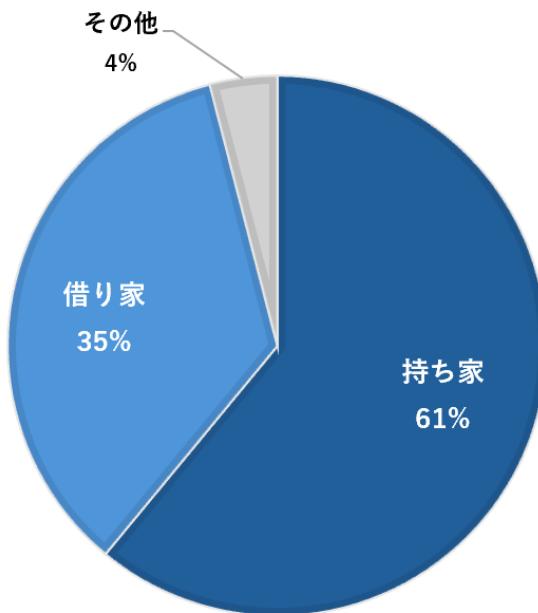
そして、住宅宿泊事業法によって全国的な民泊制度の整備がされてきたが、民泊はもともと居住を目的とした住宅を宿泊用として活用する事業である点に特徴があり、民泊は賃貸市場との関係が深いと考えられる。そのため次節では日本の賃貸市場について概観する。

第3節 日本の賃貸市場

第1項 日本の持ち家率

まず、日本の借り家率について見ていく。総務省統計局（2024）によると、日本の約35%の世帯は借家に住んでいるということがわかる。（図7）これは約1,900万世帯が借家に住んでいることを意味する。

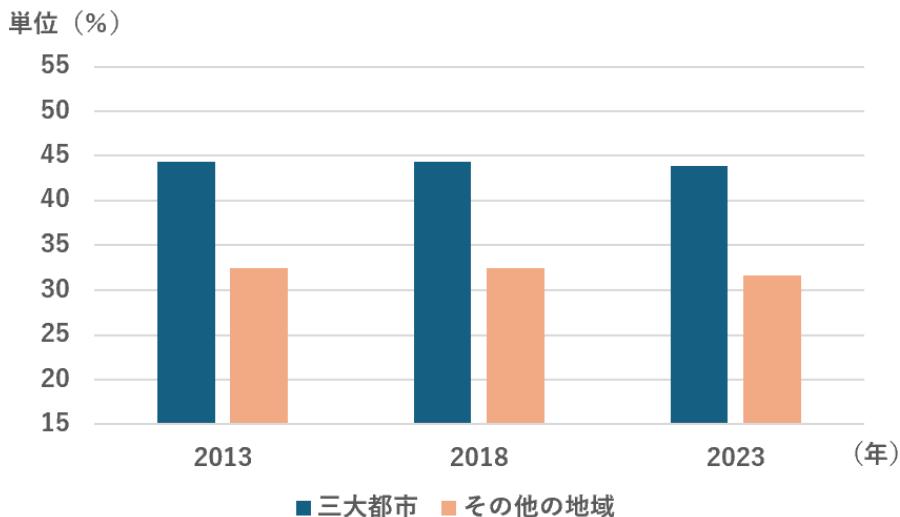
図7 日本全国の住宅利用形態別割合



総務省統計局(2024)「令和5年住宅・土地統計調査」を基に筆者作成

また、総務省統計局(2024)によると、三大都市における借り家比率は全国における持ち家比率よりも高い値であり、約44%である。一方、三大都市以外の地域における持ち家比率の推移は約32%であり、全国の持ち家比率よりも低い。これより、都市部ほど借り家比率が高く、借家に住んでいる世帯が地方よりも多いことがわかる。

図8 三大都市とそれ以外の地域における持ち家率の推移



総務省統計局(2024) 「令和5年住宅・土地統計調査」より筆者作成

このように、日本では一定割合の世帯が賃貸住宅に居住し続けている。ここから住宅市場の動向を理解するうえでは、賃貸関係における貸主・借主の力関係を考慮する必要があると考えられる。

第2項 借主・貸主の関係

日本と海外における借主・貸主の関係は以下の通りである。

【日本の借主と貸主の関係】

日本の賃貸借契約は借地借家法によって規定されている。その法律では、契約満了後にも借主が居住を継続できる法定更新・貸主が契約を終了させる際に正当な事由を必要とするなどを定めている。また、借主が家賃を滞納した際、貸主は賃貸損害金という罰金を科すことができる。しかし、年利換算のためわずかな金額であることが多く、契約書に記載されていたとしてもなかなか請求していないのが現状である。

【海外の借主と貸主の関係】

オーストラリア・ニューサウスウェールズ州では2024年まで無理由退去が法的に認められており、貸主は所定の通知期間を満たせば理由を示さずに契約を終了させることができた。また、アメリカでは借主が家賃を滞納した場合、貸主は家賃の5~6%の罰金を科すことができる。テキサス州では一定の事態では通知から3日で退去手続に入る規定⁷が存在する。アメリカ南部・中西部では家賃規制が存在しないものの、支払い遅延などに対しで短期間で強制執行手続きを進めることができるため、実務上は貸主優位になりやすい。

⁷ Residential Tenancies Act 2010 および Residential Tenancies Regulation 2019 により無理由退去が認められていた。2024年の法律改正により、無理由退去の禁止や賃上げ回数の制限を導入した。

⁸ Texas Property Code

つまり、日本では借主の権利を保護する制度や慣行が強く定着していることがわかる。

第3項 地価上昇の可能性

第3節第2項より、日本は借地借家法によって借主の権利を保護する制度が強く定着しているため、貸主の権利が限られている。こうした状況では、長期的な賃貸借契約で貸主が不利となる。そのため、長期的な賃貸借を短期的な賃貸借である民泊に切り替えるとする貸主が増えると考えられる。その結果、長期賃貸住宅の供給が減少する一方、住宅需要は大きく変わらないため、住宅市場では需要が供給を上回り、地価の上昇圧力が生じやすくなる。

また、第3節第1項より、全世帯の約35%である約1,900万世帯が借家に居住している日本においては、地価上昇の影響を受ける世帯が多く、結果的に住宅の経済的負担が拡大する可能性がある。

第4節 問題意識

第1節より、民泊の全国的な広がりは年々増加する訪日観光客の宿泊需要を満たす上で重要な役割を果たしていると読みとれた。一方で、第2節、第3節で述べたように、民泊の増加には以下のような課題が存在する。

日本は借地借家法により借主の権利が強く保護されているため、長期の賃貸借から短期の賃貸借である民泊に切り替える貸主が増える可能性がある。したがって、長期の賃貸借の住宅の供給が減少し、家賃の上昇につながるおそれがある。

地価上昇という負の外部性の問題が存在する状況では、観光需要が重要な産業となっている中で観光客の受け入れと住民の生活の質の確保の両立を達成できる持続可能な訪日観光を達成しているとはいえない。

したがって、本稿では「民泊数の増加により家賃上昇の増加を招いている」可能性を問題意識とし分析を行う。分析の結果を踏まえ、私たちがビジョンとする「観光客の受け入れと住民の生活の質の確保の両立」を達成するための政策提言を検討する。

第2章 先行研究・本稿の位置づけ

第1節 先行研究

本稿は民泊数の増加と地価との関係を分析する研究である。民泊が住宅市場や家賃・住宅価格に与える影響に言及した先行研究には以下の5つが挙げられる。

表3 先行研究一覧

短期賃貸（民泊）に関する論文			
著者（年度）	研究主題	分析対象	分析結果
Garcia-Lopez et al. (2020)	民泊の増加に伴う影響を示した実証研究	バルセロナのAirbnbの掲載数と賃料・住宅価格の統計	Airbnb掲載数・賃料・住宅価格ともに有意に増加
Barron et al. (2021)		米国全土のAirbnbの掲載数と賃料・住宅価格の推計	
Duso et al. (2024)	民泊規制の効果を測定した実証研究	ベルリンにおけるAirbnb掲載数 賃料・賃貸住宅供給の推計	規制対象のAirbnb、賃料が減少 長期賃貸住宅の供給増加
Koster et al. (2021)		ロサンゼルスのAirbnb掲載数と賃料・住宅価格の推計	規制導入後、Airbnb掲載数賃料・住宅価格ともに減少
宮前ら (2021)	民泊の増加に伴う影響を考察した事例研究	東京都23区における民泊規制条例と民泊数の推移	民泊の増加が賃貸住宅市場を逼迫させる可能性を示唆

(筆者作成)

民泊と居住コストの関係に着目した実証研究として、主に Airbnbなどの短期賃貸の普及が住宅市場に与える影響に関する研究である Garcia-Lopez et al. (2020)、Barron et al. (2021) と、民泊規制の効果を測定した研究である Duso et al. (2024)、Koster et al. (2021) が挙げられる。

Garcia-Lopez et al. (2020) は、近年バルセロナで短期レンタルプラットフォームである Airbnb が観光市場と住宅市場の両方を増加させていることを受け、バルセロナでの短期賃貸の増加が住宅市場に与える影響をパネル固定モデル・操作変数法を用いて分析したものである。分析の結果、Airbnb の掲載が増加すると、賃貸料は 1.9% 増加、取引価格は 4.6% 増加、公示価格は 3.7% 増加すると述べている。

Barron et al. (2021) は、操作変数法を用いて米国内の人口が集中している地域における居住用住宅価格と家賃に与える影響を分析したものである。コントロール変数にホテル

の数・人口を含めており、Airbnb リスティング数⁹が 1%増加すると、家賃は 0.018%増加し、住宅価格は 0.026%増加すると述べた。

Duso et al. (2024) は、ベルリンを分析対象とし、同都市で行われた 2 度の短期賃貸規制法の改正に着目している。一度目の改正は商業的な短期賃貸を中心に、二度目の改正は非商業的な短期賃貸に対する制限を強化した。本研究では、これらの法改正を外生的な事象として、短期賃貸の普及が賃貸や賃貸住宅の供給に与える影響を操作変数法を用いて分析している。その結果、一度目の改正後では Airbnb 全体の掲載数が約 30%減少し、その中でも商業として利用されている短期賃貸物件の掲載数が著しく減少した。一方で、二度目の改正では、主に非商業的な物件の掲載数が減少した。また、商業的な短期賃貸物件の掲載数が 1 増加すると、長期賃貸供給は約 0.3 減少し、賃料は約 2%減少することが判明した。この結果を受けて、筆者らは賃貸市場を逼迫する大きな要因である商業的な短期賃貸を重点的に規制することが最も有効だとしている。

Koster et al. (2021) は、ロサンゼルス郡の複数都市を対象に導入された Home-Sharing Ordinances (以下、HSO) という短期賃貸規制が住宅市場に与える影響を検証している。自治体境界付近の観測値に着目した回帰不連続デザインを用いて地域の異質性を考察している。また、HSO 導入を外生ショックとして短期賃貸の需要が住宅価格に与える因果効果を推定している。その結果、HSO の導入によって短期賃貸のリスティングは約 50%抑制され、賃料・住宅価格は平均で約 2%低下することが示された。特に、観光需要の高い地区では価格上昇の度合が大きかった。この結果を受けて、著者らは次の点を指摘している。第一に、短期賃貸規制は地域ごとの観光・需要特性に応じて設計すべきであり、都市全体一律の措置は過度な副作用を招きうる点である。第二に、規制の実効性は執行力に依存するため、登録制度や課税・罰則、監視といった実務的な実施体制を整備することが重要であるとしている。第三に、住宅の住環境を守る観点から、HSO のような規制は長期賃貸の回復に有効な政策手段となりうるが、同時に観光振興や地域経済への波及を考慮した措置が必要であると結論付けている。

次に、日本における民泊と家賃の関係に着目した研究として宮前ほか (2021) が挙げられる。日本の都市部において民泊が民間賃貸住宅市場に与える要因と、それを軽減させるための対策について分析し、民泊の増加は賃貸住宅の賃料が手軽であることを示す「アフォーダビリティ」を低下させ、住民の退去を促す可能性を示した。さらに、住環境を維持するためには、自治体レベルでの営業日数規制といった制度設計が必要であると結論づけた。しかし、この研究は実証研究ではないため、本研究で言及された現象が民泊によるものと断言できない。

また、オーバーツーリズムや宿泊税に関する研究は多くされているものの、日本の民泊についての実証研究は存在せず、民泊数の増加によりどの程度地価に影響が及んでいるのかについては明らかになっていない。

⁹ 掲載されている稼働中の民泊数のこと。

第2節 本稿の位置づけ

上記の先行研究から、短期賃貸の拡大は家賃や住宅価格を押し上げる一方で、規制の導入はその上昇幅を縮小させることができることが示されている。すなわち家賃や住宅価格に対して民泊が与える影響は小さくなく、その動向は規制設計や地域特性と密接に結びついていると考えられる。

そこで本稿では2018年に施行された住宅宿泊事業法に着目し、民泊数増加による地価に与える影響について分析する。本稿の新規性は以下の2点である。

1. 分析対象を日本全国とする
2. 借主保護の法制度下であっても民泊の増加に伴う地価上昇が存在するのかについて分析する
3. 「住宅宿泊事業法の施行」という外生ショックが存在する

1については、Garcia-Lopez et al. (2020)、Duso et al. (2024)、Koster et al. (2021)は分析対象地域を都市単位などに絞っている。また、Barron et al. (2021)では、人口の多い米国内の地域のみを対象としている。しかし本稿では、住宅宿泊事業法の届出数を用いて日本全国のデータを使った分析を行う。これにより都市部と地方部などの違いを考慮した分析を行うことができる。

2については、先行研究の分析対象となっている国や都市は貸主の権利が比較的強くなっている。しかし本稿では借主保護の傾向が強い日本において分析を行う。これによって、借主保護の法制度下であっても民泊の増加に伴う地価上昇が存在するのかについて明らかにできると考える。

3については、民泊の増加と居住コストの関係を示した先行研究の分析期間内で、民泊の増加のみに寄与する外的要因は存在していない。それに対して、本稿では分析期間内に「住宅宿泊事業法の施行」という外生ショックが存在している。そのため、民泊の増加に伴う地価の影響を考えるうえで、逆因果の可能性を考慮できていると考える。

第3章 理論・分析

第1項 分析の目的と流れ

本稿では、2018年に施行された住宅宿泊事業法に着目し、民泊数の増加が地価変動率に与える影響について実証分析を行う。現状分析では、借地借家法の下では貸主の権利が借主と比べて弱く位置付けられているため、短期的な賃貸形態である民泊へと切り替えようとする動きが地価上昇につながる可能性を指摘した。先行研究は特定地域に範囲を限定した分析が多いのに対し、本稿では日本全国を対象とすることで、都市部・地方部の双方における民泊増加と地価変動の関係を検証する。また、借主保護を重視した法制度下においても、民泊の増加と地価上昇が連動するのかを検証する点も、本稿の新規性である。

第2節以降では、民泊数の増加により長期賃貸の供給が減少し、その結果として地価が上昇するとの仮定を置き、分析を進める。分析Iでは日本全国を対象として、民泊数の増加が地価変動率にどのような影響を及ぼしたのかを、パネルデータを用いた固定効果モデルにより検証する。さらに、分析IIでは、持ち家率が低い三大都市（東京都・大阪府・愛知県）に対象を絞り、これらの地域において民泊増加が地価変動率に及ぼす影響を、分析Iと同様の手法で分析する。

第2項 検証仮説

本項における検証仮説は以下のように設定する。

仮説1: 「民泊数の増加によって地価が上昇する」

住宅街での営業が認められている住宅宿泊事業法では、長期賃貸の住宅用物件を民泊に転用することが可能となる。そのため、民泊の増加により住宅用物件における長期的な賃貸借から短期的な賃貸借への転用が増えると考えられる。したがって、住宅供給量が実質的に減少し、居住目的での住宅需要に対して供給が逼迫することが予想される。その結果、民泊数の増加に伴って地価は上昇すると予測できる。

仮説2: 「都市部¹⁰の地域では民泊数の増加によって地価が上昇する」

都市部では居住を希望する人口が多く、住宅需要が高いと考えられる。そのような状況の中で、住宅宿泊事業法の施行により住宅用物件を短期的な賃貸借へ転用する動きが増加すると、居住目的での住宅の供給が実質的に減少する。住宅需要が高い一方、住宅用物件の供給が減少することにより、都市部の地域では地価上昇が見られると考えられる。

¹⁰ 本稿では三大都市（東京都・愛知県・大阪府）に含まれる地域を都市部とする。

第2節 分析の枠組み

第1項 分析モデル

【分析I】民泊の数の増加が地価に与える影響

分析Iでは民泊数の増加が地価に与える影響について、固定効果モデルを用いた分析を行う。分析Iで用いる分析モデルは以下の通りである。

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 x_{it} + X'_{it}\Gamma + \theta_i + \mu_t + \varepsilon_{it}$$

$i (=1\sim105)$ は民泊の届出数を計測している都道府県・保健所設置市・特別区を、 $t (=2013\sim2023)$ は分析対象年を表す。 β_0 は定数項、 x_{it} は各民泊計測地*i*の*t*年での民泊の届出数を対数変換したもの、 X'_{it} はコントロール変数のベクトルを示す。 θ_i は各民泊計測地*i*の固定効果、 μ_t は*t*年での年固定効果、 ε_{it} は誤差項である。 Y_{it} は2013年を基準年として1とした地価の指數を対数にしたものである。

【分析II】都市部における民泊の数の増加が地価に与える影響

分析IIでは三大都市ダミーを使用して都市部における民泊の増加が地価に与える影響を分析する。モデル式は分析Iと同様に、計測値*i*を三大都市(東京都、愛知県、大阪府)に絞り変数を作成した。ここで民泊数の増加が地価に与える影響について固定効果モデルを使った分析を行う。

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 x_{it} + \beta_2 D_i x_{it} + X'_{it}\Gamma + \theta_i + \mu_t + \varepsilon_{it}$$

D_i は民泊の届出の計測地*i*が三大都市に含まれる場合は1を、そうでない場合は0をとるダミー変数である。そのほかの変数は分析Iと同様である。 D_i と x_{it} の交差項である $D_i x_{it}$ の係数 β_2 が地価に与える影響の程度を表す。

第2項 使用する変数とデータ

本稿では以下の変数を使用する。

【説明変数】

・民泊数(対数値)

住宅宿泊事業法により民泊実施の際には届出を都道府県知事等に提出しなくてはならない。これを利用し、届出数から事業廃止数を引いたものを民泊数と捉える。¹¹また、民泊が1件増えるインパクトは市区町村によって異なるため、対数変換を行う。データは観光庁(2018～2023)「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」を使用した。

$$\text{民泊の届出数} = \text{民泊届出数} - \text{事業廃止数}$$

【被説明変数】

・地価変動率(対数値)

2014～2023年度にかけて、2013年度の地価を基準とした地価変動率を算出し¹²、対数変換を行う。データは国土交通省(2013～2023)「地価公示」の「全用途」を使用した。

$$\text{地価変動率} = \frac{\text{該当年の地価}}{\text{2013年度の地価}} (\text{基準年})$$

【コントロール変数】

・新築の建物床面積

民泊数が地価に与える影響を正確に分析するためには、全体の住宅供給量もコントロールする必要がある。また、住宅投資の影響もこれにより排除する。着工床面積から減失床面積を差し引いた建物床面積を新築の建物床面積とする。データは国土交通省(2013～2023)、着工床面積は「建築着工統計調査」を、減失床面積は国土交通省(2013～2023)「建築物減失統計調査」を使用した。

・人口(対数値)

Barron et al. (2021)を参考に、人口による地価への影響を排除する目的で導入する。データは総務省(2013～2023)「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」から市町村別人口を使用した。人口も対数変換して使用する。

・民泊以外の宿泊施設数(対数値)

ホテルといった民泊以外の宿泊施設が地価に与える影響をコントロールすることで、民泊が地価に与える純粋な影響を測定する。データは経済産業省(2013, 2018, 2023)「経済センサス活動調査」から宿泊業の事業所数を2013～2023のデータに線形したものを対数変換して使用した。

¹¹ 実際の保健所設置市の数と民泊数の計測をしている保健所設置市の数が異なる。保健所設置市なのにも関わらず民泊数の計測を行っていないところに関しては都道府県が計測を行っているため、数に差が生じている。

¹² 基準化を行わない場合、地価調査地点の価格のばらつきによって推定値の推定が困難になることが知られている。例えば、1億円の地価の地点と1円の地価の地点がある場合、固定効果を取ったとしても地価の変動幅の違いが大きいため、推定されるべき係数が同一の分布に従わない可能性が高い。

・第二次産業事業者比率(%)、第三次産業事業者比率(%)

産業構造による地価への影響を排除する目的で導入する。データは総務省(2010, 2015, 2020)「国勢調査」を2013~2023のデータに線形補完して使用した。なお、第二次産業事業者比率及び第三次産業事業者比率は以下のように算出した。

$$\text{第二次産業事業者比率(%)} = (\text{第二次産業事業者数} / \text{就業者数}) \times 100$$

$$\text{第三次産業事業者比率(%)} = (\text{第三次産業事業者数} / \text{就業者数}) \times 100$$

・観光アメニティ四分位ダミー×年ダミー

観光アメニティとは観光財（交通、食事、買い物、観光、娯楽・レジャー等）を享受するためのものを指す。観光アメニティ数が多い地域ほど民泊が増加すると考えられるためコントロールする必要がある。観光アメニティ数は、2017年度版『lonely planet Japan』¹³に掲載されている観光アメニティを使用する。2017年度の観光アメニティ数という固定値にすることにより、分析対象年間の地域の住宅需要や住宅供給の変化の影響を排除することを目的としている。また、海外の旅行ガイドブックを使用することにより、国外で観光アメニティと認識されている場所が抽出できるため、外生的に観光アメニティの数を計測することが出来る。年ダミーとの多重共線性を防ぐため、観光アメニティ数を第一、第二、第三四分位数を境にグループ分けした四分位ダミーを入れている。

・三大都市ダミー

民泊の届出の計測地が三大都市（東京都・大阪府・愛知県）であった場合に1をとり、それ以外の地域であった場合には0をとるダミー変数である。

¹³ アメリカのロンリープラネット社が出版している旅行ガイドブックのこと。

また、本稿の分析で用いる変数の基本統計量は以下である(表4)。

表4 基本統計量

	観測数	平均	標準偏差
説明変数			
民泊数（対数）	1155	2.049	2.265
被説明変数			
地価変動率（対数）	1155	0.039845	0.003763
コントロール変数			
人口（対数）	1155	13.708	1.016
第二次産業従業者比率	1155	20.76978	6.286
第三次産業従業者比率	1155	71.80978	7.183
観光アメニティ数	1155	20	24.272
民泊以外の宿泊施設数（対数）	1155	5.177	1.551
新築の建物床面積	1155	1304557	1879522

(筆者作成)

第3節 分析結果と解釈

【分析Iの結果と解釈】

分析の結果は表5の通りである。結果としては、有意水準を満たさず、全国において民泊の増加が地価に影響を及ぼしているとはいえない。一方、民泊以外の宿泊施設の増加は地価の上昇をもたらさないことがわかった。

全国を対象にした当分析では有意な結果は出なかったが、対象を東京都、大阪府、愛知県の三大都市に絞るとどのような結果が出るのかを次の分析IIで試す。

表5 分析Iの結果

変数名	係数	有意	標準誤差	P値
民泊数(対数)	0.004663		0.004827	0.3403
民泊以外の宿泊施設数(対数)	-0.02551	*	0.009508	0.01281
新築の建物床面積	1.639E-08		1.813E-08	0.3796
人口(対数)	-0.7395	*	0.2582	0.01415
第二次産業事業者比率	0.03348	*	0.01519	0.03504
第三次産業事業者比率	-0.004558		0.002993	0.1375
観光アメニティ四分位ダミー×年ダミー	Yes			
*** : 0.1% ** : 1% * : 5% + : 10%有意				
n=1155 R2 : 0.8007103				

(筆者作成)

【分析IIの結果と解釈】

分析の結果は表6にまとめた。結果としては、三大都市では民泊数が1%増加ごとに地価が0.017%上昇すると示された。このように三大都市では民泊数が増加すると地価が上昇することが分かった(表6)。

以上の結果から、民泊の増加による地価の上昇は三大都市において顕著であることがわかった。

表6 分析IIの結果

変数名	係数	有意	標準誤差	P値
民泊数(対数)	-0.001738		0.005499	0.7539
民泊数(対数)×三大都市ダミー	0.01753	**	0.005721	0.003875
民泊以外の宿泊施設数(対数)	-0.02554	*	0.009335	0.01132
新築の建物床面積	1.405E-08		1.682E-08	0.4163
人口(対数)	-0.8118	**	0.2511	0.007071
第二次産業事業者比率	0.03141	+	0.1553	0.05161
第三次産業事業者比率	-0.009635	**	0.003084	0.003798
観光アメニティ四分位ダミー×年ダミー	Yes			
*** : 0.1% ** : 1% * : 5% + : 10%有意				
n=1155 R2 : 0.8086938				

(筆者作成)

第4節 聞き取り調査

分析結果より、全国で民泊数の増加によって地価上昇に影響が及ぼされることがわかった。また持ち家率が低い都市部においても地価の上昇がみられた。地価の上昇という負の外部性に対応しつつ観光も両立する有効な方策について知るために、聞き取り調査を行った。聞き取り調査の概要は以下の通りである(表7)。

表7 聞き取り調査先一覧

日付	聞き取り調査先	主な内容
2025年10月27日	岩手県環境生活部 県民くらしの安全課	民泊の独自条例とその内容
2025年10月28日	高知県薬務衛生課	民泊の独自条例とその内容
2025年10月28日	北海道経済部観光局観光振興課	民泊の独自条例とその内容・ 観光振興と民泊規制の両立
2025年10月28日	和歌山県生活衛生課	民泊の独自条例とその内容・ 観光振興と民泊規制の両立
2025年10月29日	墨田区保健所生活衛生課	民泊の独自条例・ 民泊対策で行うべきこと
2025年10月28日	京都府健康福祉部生活衛生課	民泊の独自条例とその内容
2025年11月4日	新潟県生活衛生課	民泊の独自条例とその内容

(筆者作成)

聞き取り調査によって、民泊の規制にあたって、以下のような課題が明らかになった。

課題：住環境の維持と民泊による観光需要の促進を両立することにジレンマを抱えている

聞き取り調査において、住民の生活環境を維持するため、自治体は民泊規制の独自条例を制定していることが分かった。また、都市部や観光需要の高い地域の自治体では民泊の規制や事業者の監視を強化する方向で進めているのに対し、地方の自治体では、民泊を空き家問題や地方創生など地域が抱える課題を解決する要素として重要視していることが分かった。具体的には、「住民の生活環境の悪化を防ぐために規制をする一方で、良質な民泊までも排除しないよう合理的な範囲でなくてはならない」「規制と観光振興の両方の側面を持つ住宅宿泊事業法の趣旨を踏まえなくてはいけない」といった意見が挙げられた。このように、民泊に関する規制の在り方は、地域住民の生活環境を守る観点と、観光需要を維持・拡大する経済的観点との間で調整が難しいことが明らかになった。

第4章 政策提言

第1節 政策提言の方向性

実証分析から、三大都市では民泊数の増加によって地価上昇という負の外部性が発生することが示された。そして、持ち家率が相対的に低い地域であるため、家賃上昇による影響を大きく受ける世帯が多くなる。そして、聞き取り調査からは「自治体は地域の住環境の維持と民泊による観光需要の促進を両立することにジレンマを抱えている」という課題を解消する必要性があることがわかった。以上を踏まえて、住民の居住環境の維持を重視した以下の政策提言を行う。

【観光と住環境の維持の両立を実現するための政策提言】

- ①民泊許可制への移行
- ②民泊税の導入
- ③地方の民泊事業者への補助金の導入

まず、全国的に良質な民泊¹⁴の確保するため、民泊の届出制から許可制へと変更する（政策提言①）。これにより、民泊を申請する際の参入障壁が高まり、民泊の申請数が減少するとともに、申請が通らない民泊の数が増加する。それは新規の民泊数が減少することであり、長期的な賃貸借の供給が回復することにつながる。これにより、借り家に住んでいる人が多い三大都市においては、短期的な賃貸借への切り替わりによって民泊数が増加することがなく、地価上昇を防ぐことが可能となる。この処置は当該地域の観光需要の促進を妨げる可能性があるが、ホテルといった他の宿泊施設の供給が増加するため、その地域での観光需要からの視点では問題はないと考える。また、同地域で「民泊税」として宿泊料金に一定割合の宿泊税を導入する（政策提言②）。この税収を、宿泊者が利用したインフラの整備や民泊を監督する人員の補充に用いることで、民泊の質の担保につながり、住民の生活環境にあたえる影響も減ることが考えられる。また、地方で民泊を運営する事業者へ補助金を支給する（政策提言③）。これにより、地方で民泊を運営する際の障壁を相対的に低くすることで、民泊を地方で行うインセンティブを作り出し、観光需要の創出にも寄与することができると考える。

¹⁴ 良質な民泊とは、法令を遵守し、安全・衛生・防災面が確保され、地域住民とのトラブルがなく、宿泊者にとって安心かつ快適に利用できるよう適切な管理体制と透明性のある運営を行っている民泊のことを指す。

第2節 政策提言

政策提言 I 民泊許可制への変更

・提言対象

提言対象は国土交通省、観光庁である。

・提言理由

分析結果から、三大都市で民泊数の増加が地価上昇という負の外部性を生じさせていることが確認された。さらに、聞き取り調査では、自治体が住民の生活環境を維持するため、民泊を規制する独自条例を制定していることが明らかになった。これらを踏まえ、民泊の事前審査を必要としない届出制から、一定の安全性や管理体制を確保しているかを確認できる許可制へ移行し、民泊の質を担保し、民泊増加に伴う負の外部性の抑制を図る必要がある。

・提言内容

全国一律で民泊の届出制を廃止し、許可制を導入する。許可審査においては、旅館業法の基準を参考にしつつ、民泊が住宅を活用した事業である点に配慮した基準とする。安全・衛生面で民泊の管理・運営が適切に実施できる状態にあることを基本要件とする。また、許可が出た事業者が運営上の規定を遵守し続けているか確認するために、許可情報を地方自治体の民泊制度運営システムに一元的に登録し、掲載時の情報を照合できる体制を整える。制度移行にあたっては、民泊の事業者や自治体の準備期間を考慮し、6～12か月の猶予期間を設け、段階的に実施する。

・期待される効果

許可制移行によって、不適格な民泊の抑制が期待でき、結果として住環境の保全につながる。また、許可情報が一元的に管理されることで、自治体による監督・管理が容易になる。

・実現可能性

本提言は、既存の住宅宿泊事業法および旅館業法の制度運用を基礎としており、制度的な前例が存在するため実現可能性は高いといえる。旅館業法における許可制度や、民泊制度運営システムといった既存の基盤を活用することで、全国統一の審査・管理体制の構築の際に生じる技術的な問題点は生じにくいと考える。また、自治体職員の不足が指摘されている点については、次項で提案する民泊税を財源として監督人員の補強を行うことで対応可能となる。さらに、移行期間を6～12か月確保することで、事業者・自治体双方の混乱を抑えることができる。

政策提言Ⅱ 民泊税の導入

・提言対象

提言対象は財務省、国土交通省、および総務省である。

・提言理由

三大都市における民泊の増加は、地価上昇を通じて住宅市場に負の外部性を与えることが本稿の分析から示された。また、聞き取り調査でも全国の自治体が、近隣トラブルや治安面での懸念をしており、民泊の普及に伴う社会的コストが存在する。これらの外部性は、宿泊者が直接負担していないため、価格に反映されにくい。そこで、外部性を内部化するピグー税として民泊税を導入し、適切な価格付けと監督体制の強化を実現する必要がある。既存の宿泊税がホテル・旅館を中心に課されているなかで、住宅を利用する民泊では、近隣住民への影響も考慮する必要があると考える。

・提言内容

民泊を運営する事業者に対して、宿泊料金の一定割合を課す宿泊税を導入し、名称を「民泊税」とする。民泊の運営許可条件のなかに、民泊税納付を明記する。そして、民泊事業者は運営日数・宿泊料金・利用者数とともに民泊税の納入申告書を月次に提出し、都道府県や市区町村など、民泊運営の許可を出した保健所がある自治体の税務局に納入させる。また、税収の使途を「民泊利用者が使用したインフラの整備」、「民泊運営に関する監督・監査人員の補強」「民泊運営者への補助」に限定し、外部性の抑制に資する目的税として明確化する。既存の宿泊税制度との一貫性を保つつつ、民泊によってもたらされる外部性の大きさを考慮し、税率を設定する。

・期待される効果

民泊税を徴収することで、まず過度な民泊需要を抑制できる。また、民泊宿泊者が利用したインフラの整備費を賄うことができる一方で、税収を監督体制の強化に充てることで、違法に運営されている民泊の摘発や監査体制の強化も期待できる。これらによって、民泊の普及に伴う負の外部性の相対的な軽減を図ることができる。

・実現可能性

ホテルや旅館の運営者から徴収する既存の宿泊税はすでに多くの自治体で導入されており、課税実務の蓄積があるため、民泊を対象とした宿泊税の創設は制度的に実現可能である。また、民泊制度運営システムを活用することで、事業者の情報の管理が容易になる。加えて、税収の使途のひとつに監督体制の強化を含めることで、自治体が課題としてきた人員不足の解消につながり、制度全体の実効性向上に寄与する。

政策提言III 地方の民泊事業者への補助金の導入

・提言対象

提言対象は国土交通省、および地方自治体である。

・提言理由

本稿の分析と聞き取り調査から、民泊がもたらす外部性は三大都市で顕在化する一方、地方における民泊は、観光需要を支える役割を果たしていることが明らかとなった。しかし、許可制への移行に伴う初期費用や制度対応の負担が、民泊の質の向上を図るうえでは必要であるが、民泊の運営開始においては障壁となりやすい。民泊の整備が進まなければ、観光客の受入環境の改善が遅れ、地域経済の活性化にも支障をきたす。そこで、地方の民泊事業者が許可制の基準を満たした運営を行えるよう、事業者向けの補助金制度を創設し、地方における良質な民泊の増加を後押しする必要がある。

・提言内容

地方で民泊を運営する事業者を対象とした補助金制度を創設する。補助金は、許可制で求められる基準適合に必要な安全面・衛生面の確保の際に必要な費用の補填を目的とし、適切な運営の持続を求め、補助金が良質な民泊の増加につながるように制度設計を行う。

・期待される効果

地方の民泊事業者が許可基準に適合しやすくなることで、良質で安全性の高い民泊の整備が進み、観光客の満足度向上につながる。これにより、地方における宿泊受入能力の向上と観光需要の拡大が見込まれ、地域経済の活性化にも寄与する。さらに、補助金が許可制と連動することで、事業者に基準遵守のインセンティブが働き、制度全体の実効性が高まると考えられる。

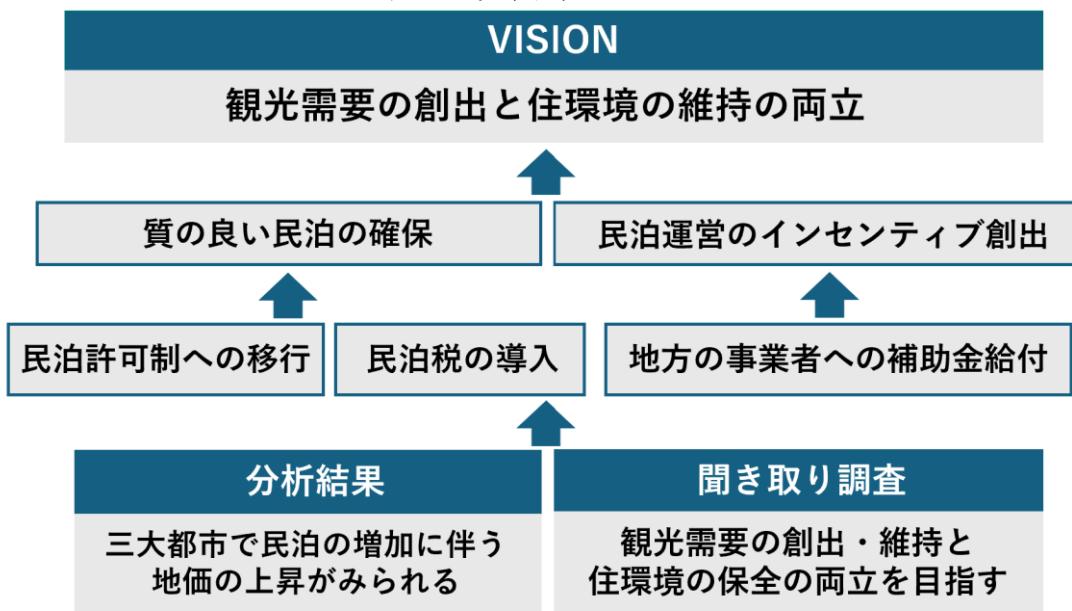
・実現可能性

補助金を導入することで、地方自治体の財政負担を抑えつつ制度運用が可能となる。地方への観光振興策や交付金制度には既存の枠組みが多く、補助金の設計はそれらを参考に実施できる。また、許可制の取得を補助金の要件とすることで、制度間の整合性が保たれる。そして、地方における民泊事業者の負担軽減と同時に民泊の質が向上するため、制度導入に対する理解も得られやすい。しかし、民泊税でこの財源を確保できない自治体に関しては、補助金に必要な財源を国が新たに創出する必要があるため、実施においては懸念点が残る。

第3節 政策提言のまとめ

前節あげた政策を通じて、全国で民泊の参入障壁を高め、民泊が適切に運営されているか監督するための費用を確保することで、民泊の質が高まり、地域住民の生活環境保全につながる。また、民泊が観光需要を担っている地方においては事業者に対する補助金を導入することで、結果的にその地域の観光需要創出に寄与することができる。これらによって、本稿のビジョンである「観光需要の創出と住民生活の質の確保の両立」が国内で実現される（図13）。

図9 政策提言のまとめ



(筆者作成)

おわりに

本稿では、民泊数の増加により地価上昇をもたらしている可能性があることを問題意識とし、研究を行った。分析の結果、三大都市においては民泊数の増加により家賃上昇に影響が及ぼされていることがわかった。加えて、聞き取り調査より、民泊による観光振興と住環境の維持の両立にジレンマを抱えていることが確認された。これらの結果を踏まえ、①民泊許可制への変更、②民泊税の導入、③地方の民泊事業者に対する補助金の導入を提言とした。

本稿の限界として、違法民泊での分析ができなかった点を挙げる。違法民泊は民泊サービスの実施のために必要な手続きを取っていない民泊のことである。オーナーが家賃を許可なく2.6倍に引き上げるといった問題が発生しているが、違法民泊の正確な数を把握することが出来ないため、その影響を捉えることが出来なかった。

また、本稿では地価を「公示地価の全用途」から統計し、分析を行っている。そのため、住宅地や商業地といった使用用途によって民泊数の増加に伴う地価の変動に違いがみられるのか、民泊が地価の上昇という形で住宅地に与える純粋な影響を見ることはできていない。このことは、本稿の課題であり、今後の展望として挙げることができる。

最後に、我々が提言する政策が今後の民泊政策の議論の一助となり、住環境の維持と民泊による観光振興の両立が実現された社会となることを願い、本稿の結びとする。

謝辞

本稿の執筆にあたり、岩手県環境生活部県民くらしの安全課・高知県薬務衛生課・北海道経済部観光局観光振興課・和歌山県生活衛生課・岐阜県生活衛生課・神奈川県生活衛生課・三重県医療保健部食品安全課・墨田区保健所生活衛生課・福島県観光交流課・滋賀県商工観光労働部・京都市医療衛生センター・新潟県生活衛生課の皆様に、聞き取り調査の面で多大なご協力を頂きました。厚く感謝申し上げます。さらに、熱心なご指導をいただいた後藤剛志准教授（千葉大学）、岡本直久教授（筑波大学）、黒川清登教授（立命館大学）、平賀一希准教授（名古屋市立大学）、同研究会のメンバーに心から感謝申し上げます。

参考文献・データ出典

【論文】

- ・Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021), “*The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb.*”, “Marketing Science”, 40(1), pp. 23-47.
- ・Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2020). “*Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona.*”, “Journal of Urban Economics”, 119, 103278.
- ・Duso, T., Michelsen, C., & Schäfer, A. (2024). “*Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin.*”, “Regional Science and Urban Economics”, 106, 104007.
- ・Koster, H. R. A., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2021). “*Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles.*”, “Journal of Urban Economics”, 127, 103358.
- ・宮前, 近藤. (2021). 「都市における日本型民泊が民間賃貸住宅市場に与えるインパクトと課題に関する研究」 『日本不動産学会誌』, 35(4), pp. 40-47.

【政府機関等の報告書】

- ・観光庁(2018～2025) 『住宅宿泊事業届出住宅数等推移』
https://www.mlit.go.jp/kankochō/minpaku/business/host/construction_situation.html
 (最終閲覧日：2025年11月4日)
- ・観光庁(2024) 『令和6年観光白書』
<https://www.mlit.go.jp/statistics/file000008.html>
 (最終閲覧日：2025年11月4日)
- ・観光庁(2025a) 『経済波及効果』
https://www.mlit.go.jp/kankochō/tokei_hakusyo/keizaihakyukoka.html
 (最終閲覧日：2025年11月4日)
- ・観光庁(2025b) 『旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究』
https://www.mlit.go.jp/kankochō/tokei_hakusyo/keizaihakyukoka.html
 (最終閲覧日：2025年11月4日)
- ・観光庁(2024～2025) 『住宅宿泊事業の宿泊実績について』
https://www.mlit.go.jp/kankochō/minpaku/business/host/construction_situation.html
 (最終閲覧日：2025年11月7日)
- ・観光庁(2025d) 『宿泊旅行統計調査』
https://www.mlit.go.jp/kankochō/tokei_hakusyo/shukuhakutokei.html
 (最終閲覧日：2025年11月7日)
- ・観光庁(2023a) 『観光立国推進基本計画』
<https://www.mlit.go.jp/kankochō/content/810001005.pdf>
 (最終閲覧日：2025年11月4日)
- ・観光庁(2025) 『特区民泊の動き 実績』

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/pdf/minpaku.pdf>

(最終閲覧日 2025 年 10 月 28 日)

- ・観光庁(2025)『民泊制度ポータルサイト』

<https://www.mlit.go.jp/kankochō/minpaku/>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 4 日)

- ・観光庁(2025)『旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究』

<https://www.mlit.go.jp/kankochō/content/001903510.pdf>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 4 日)

- ・観光庁(2025e)『住宅宿泊事業法(民泊新法)とは?』

<https://www.mlit.go.jp/kankochō/minpaku/overview/minpaku/law1.html>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 7 日)

- ・観光庁(2015~2023)『インバウンド消費動向調査』

https://www.mlit.go.jp/kankochō/tokei_hakusyo/gaikokujinshohidoko.html

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 7 日)

- ・観光庁(2023b)『インバウンド消費動向調査』

https://www.mlit.go.jp/kankochō/tokei_hakusyo/gaikokujinshohidoko.html

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 7 日)

- ・国土交通省(2025)『令和 6 年度 住宅経済関連データ』

https://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 4 日)

- ・観光庁(2025c)『令和 7 年度観光白書』

<https://www.mlit.go.jp/statistics/content/001890796.pdf>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 4 日)

- ・静岡県(2025)『令和 7 年 6 月定例会意見書(令和 7 年 7 月 7 日)』

<https://www.pref.shizuoka.jp/kensei/kengikai/gikaiugoki/1003743/1074630/1074631.html>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 7 日)

- ・総務省統計局(2013)『平成 25 年住宅・土地統計調査 調査の結果』

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 5 日)

- ・総務省統計局(2018)『平成 30 年住宅・土地統計調査 調査の結果』

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 5 日)

- ・総務省統計局(2024)『令和 5 年住宅・土地統計調査 調査の結果』

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 5 日)

- ・内閣府(2025)『国民経済計算(GDP 統計)』

<https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/menu.html>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 5 日)

- ・日本政府観光局(JNTO)(2015~2023)『訪日外客統計』

<https://www.jnto.go.jp/statistics/data/visitors-statistics/>

(最終閲覧日 : 2025 年 11 月 5 日)

【データ出典】

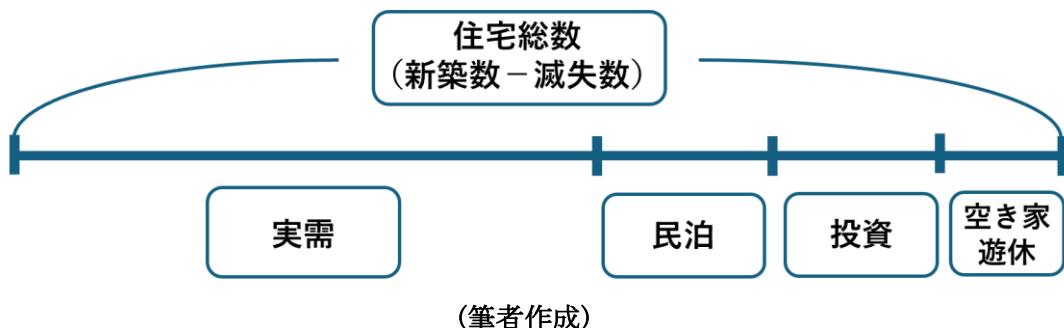
- ・観光庁(2018～2023) 『住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧』
https://www.mlit.go.jp/kankochominpaku/business/host/construction_situation.html
(データ取得:2025年10月23日)
- ・国土交通省(2013～2023) 『地価公示』
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html
(データ取得:2025年10月23日)
- ・総務省(2013～2023) 『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査』
https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/dairyo/jinkou_jinkoudoutaisuu.html (データ取得:2025年10月23日)
- ・経済産業省(2012, 2016, 2020) 『経済センサス活動調査』
<https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/census/censusgaiyo.html>
(データ取得:2025年10月23日)
- ・国土交通省 (2013～2023) 『建築着工統計調査』
https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001203.html
(データ取得:2025年10月23日)
- ・国土交通省(2013～2023) 『建築物滅失統計調査』
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000016.html
(データ取得:2025年10月23日)
- ・総務省(2010, 2015, 2020) 『国勢調査』
<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2025/index.html>
(データ取得:2025年10月23日)
- ・lonely planet ”lonely planet Japan”，
<https://www.lonelyplanet.com/destinations/japan>，
(データ取得:2025年10月22日)

補論

以下4つを補論として挙げる。

1つ目は、住宅市場における構成要素の考え方についてである。本稿では図10のような構造を前提に、分析を行った。実需とは、実際に人が持続的に居住している住宅を指し、「人口」でコントロールしている。また、投資に関しては、「新築建物床面積」でコントロールしている。そして、空き家の民泊転用は、民泊供給の内生的な構成要素に過ぎず、民泊の変数に吸収されると考える。以上から、民泊の増加に伴う地価への影響を分析する際に考慮すべき住宅市場に関連する要素はコントロールできていると考える。

図10 分析に関わる住宅市場の構成要素



2つ目は、地価が上昇していることは効用上昇を表すため、地価上昇を抑制する政策提言はおかしいのではないかというものである。これに対して本稿では、今回のケースでの地価上昇は効用の上昇にはつながらないと考える。一般的には、その地域に住むことの効用が高いために、人々はその土地に集まることで需要が高まり地価が上昇する。これに対して、民泊の場合はその地域に住みたいという需要ではないため、実需とは言えない。そのため、本稿では民泊増加による地価上昇はその地域に住むことの効用上昇を表すものではないとする。

3つ目は、民泊が増えれば迷惑に感じて出ていく人もいるため、家賃を下げる効果が生まれるのではないか、というものである。これに対しては、これらの効果はあることは否定できず、分析結果は下限の結果だと考えている。例えば、民泊がその場所にできたことによって、騒音やごみの不法投棄等の問題に周辺住民が悩まされ、同じアパートに住んでいた人がそこを出ていくことによって家賃を下げる効果があるかもしれない。これに対して、騒音やごみの問題を解決することによって家賃下落の圧力がなくなり、家賃上昇の幅が大きくなるはずである。よって、民泊増加によって地価が上昇するという分析結果は下限の効果であると考えている。

4つ目は、市場取引の結果、地価の価格が決まっているのだからそれを負の外部性とみなすのは適切ではないのではないか、というものである。これに対しては、取引の結果、意図せず取引外の地域住民に地価の上昇という悪影響を与えてしまっている点が問題であると考える。民泊が増加しなければ地域住民は今までの家賃を払うだけで済んでいたため、外部の影響によって住環境が変化している点において、地価上昇は負の外部性としてとらえることは妥当である。

付録～聞き取り調査の概要～

北海道 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年10月28日	メール
参加者	
北海道経済部 観光局 民泊担当 松本様	
議事内容	
<p>●<u>住宅宿泊事業法に関する独自条例はどのような内容か。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定する小中学校等の敷地の出入り口の周囲100メートルの地域では住宅宿泊事業の実施ができるのは授業を行わない日のみとする。 ・指定する住居専用地域又はこれに準ずる地域では住宅宿泊事業の実施ができるのは土日祝・年末年始のみとする。 <p>●<u>独自条例はどのような目的で導入したのか。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施の制限をする区域を定めることで、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防ぐため。 <p>●<u>民泊がプラスの影響を与えたと感じる点はあるか。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・拡大する宿泊需要の受け皿となっている。 ・地方における空き家対策、宿泊施設不足に貢献している。 <p>●<u>独自条例制定の際、有識者からどのような意見があったか。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・規制と振興の両面を有する住宅宿泊事業法の趣旨を踏まえ、良質な民泊営業までも排除してしまうことのないよう、合理的な範囲で規制すべきである。 ・運用後の課題は柔軟に市町村と対応をしていければよい。 	

岩手県 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年10月27日	メール
参加者	
岩手県 環境生活部 県民くらしの安全課 生活衛生担当 小野寺様	
議事内容	
<p>●<u>住宅宿泊事業法に関する独自条例はどのような内容か。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校の敷地の周囲100m以内、児童福祉施設の敷地の周囲100m以内及び住宅専用地域等においては、土日のみ営業可としている。 <p>●<u>独自条例はどのような目的で導入したのか。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・民泊に起因する騒音等の生活環境悪化防止。 	

高知県 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年10月28日	メール
参加者	
高知県 健康政策部 薬務衛生課 主査 楠瀬様	
議事内容	
<p>●住宅宿泊事業法に関する独自条例はどのような内容か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業日数の制限を行っている。県内一部自治体の学校等の敷地の周囲概ね100メートル以内の区域では日曜日の正午から金曜日の正午まで営業を規制する。 <p>●独自条例はどのような目的で導入したのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校・保育所等の近隣地域において、住宅宿泊事業を実施することで、学校・保育所等の運営に支障をきたすほど生活環境が悪化することを防ぐため。 	

和歌山県 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年10月28日	メール
参加者	
和歌山県生活衛生課 梅木様	
議事内容	
<p>●独自条例の内容は何か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業実施前に周辺住民の反対のない意思を確認すること、自治会長へ事前の説明を行うことを定めている。 ・住宅宿泊事業者（家主不在型の場合は住宅宿泊管理業者）は届出住宅から徒歩10分以内に駐在する。 <p>●独自条例の制定目的は何か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊事業は、住居専用地域で実施が可能なことから、周辺住民の生活環境の保全のため。 <p>●独自条例の制定に対してどのような意見が寄せられたか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・18件の意見が寄せられた。 ・ごみの処理に対し配慮すべき事項について、宿泊者がわかりやすい表記を付すべきだ ・徒歩10分以内というのは厳しい。徒歩30分以内・車で10分以内という制度設計の見直しをしてほしい。 ・近隣住民への説明を届出要件とすることは許されない。近隣住民への説明義務の賦課は営業の自由を侵害する。 ・地方創生につながる可能性の高い法律に対して、厳しい規制をすることは現在の流れに合っていないのではないか。 	

京都府 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年10月28日	メール
参加者	
京都府 健康福祉部生活衛生課 担当者様	
議事内容	
<p>●住宅宿泊事業法に関する独自条例はどのような内容か。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅専用地域や学校周辺での一定期間の民泊運営禁止 ・民泊の運営に対する事業者の努力義務を規定 ・届出番号、所在地、届出年月日を府のホームページ等で公表する <p>●独自条例はどのような目的で導入したのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施の制限をする区域を定めることで、住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防ぐため。 <p>●民泊がプラスの影響を与えたと感じる点はあるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街内の空き店舗に食事提供のない民泊が参入した場合、近隣の店舗への誘致につながっていると考える ・商店街内の民泊の経営者が、商店街に加入するとともに、商店街の理事になり、地域活動に貢献している <p>●独自条例制定の際、有識者からどのような意見があったか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通年で180日に制限するのではなく、一年のうち運営できる期間を定めない状態であると、営業日数の把握が困難になり、監視・監督が正常に行われない、住民の理解が得られない ・実態が先行しており、規制を強化するだけでは、違法民泊の増加につながる恐れがある 	

墨田区 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年10月28日	メール
参加者	
墨田区 保健所生活衛生課 二宮様	
議事内容	
<p>●家賃高騰に関する直接的な苦情や相談はこれまでに約何件寄せられたか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 実際に高騰したかどうかはわからないものの、漠然としたそのような意見は数件みられた。 <p>●民泊への対策について求めることはあるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 国における住宅宿泊管理業者の審査の厳格化と監督の強化を求める。 	

新潟県 聞き取り調査概要	
実施日	方法
2025年11月4日	メール
参加者	
新潟県 生活衛生課 村山様	
議事内容	
<p>●独自の条例の内容は何か。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊管理業者に管理を委託した住宅を対象に、学校の敷地の周囲100メートルの区域において、学校の授業が行われる日は事業の実施を制限している。 <p>●独自条例はどのような目的で作られたか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住民の生活環境保全のため。 	