



airbnb の世界における実態と  
日本での見通しについて  
調査報告書

2015/4/30



株式会社 **ラポールエステート**

# 目 次

---

1. 調査の目的 p. p. 3. 4
2. airbnb とは p. 5
3. airbnb の来歴 p. 6
4. airbnb の最新の動向
  - 4-1 世界での airbnb における動向 p. 7
  - 4-2 日本での airbnb における動向 p. 7
5. 法的観点 p. p. 8~9
6. 不動産への応用について p. p. 9~12
7. これからの airbnb の展望 p. 13
8. 参考文献／参考資料 p. p. 14~16



# 1. 調査の目的

近年日本への外国人観光客の数は急激に増加している。特に多いのは台湾、中国、韓国などのアジア圏からの観光客である。(図 1) 観光庁は東京オリンピック・パラリンピックのある 2020 年に向けて、外国人観光客を現在の 1000 万人から 3000 万人に増やす計画を掲げている。今年の訪日外国人観光客は 1300 万人を越える見通しである。訪日外国人は東京、大阪、京都のゴールデンルートと北海道の 4 大都市を訪れる。しかし、円安やビザ緩和を追い風にしたインバウンドの増加により、東京のホテルは稼働率が平均 90%以上で、ピーク時には宿泊施設の絶対数が不足するという試算がでている。そんな中、にわかに関外国人の間で人気急上昇中のソーシャルネットワーキングサービスがある。それが **airbnb**(エアービーアンドビー)である。この SNS の魅力は、登録しているユーザー(ホスト)から家や施設を宿泊施設として提供してもらえるところだ。日本でも登録された宿泊施設は徐々に増えており、現在は数千件規模にまできている。訪日外国人がこの **airbnb** を日本で使い宿泊する機会が増えており、今後さらに増えると予想される。また、不動産にも活用しようという動きが都市部を中心としてあり、注目を集めている。本報告書は **airbnb** のこれまでとこれからの動向を考察していく。

図 1

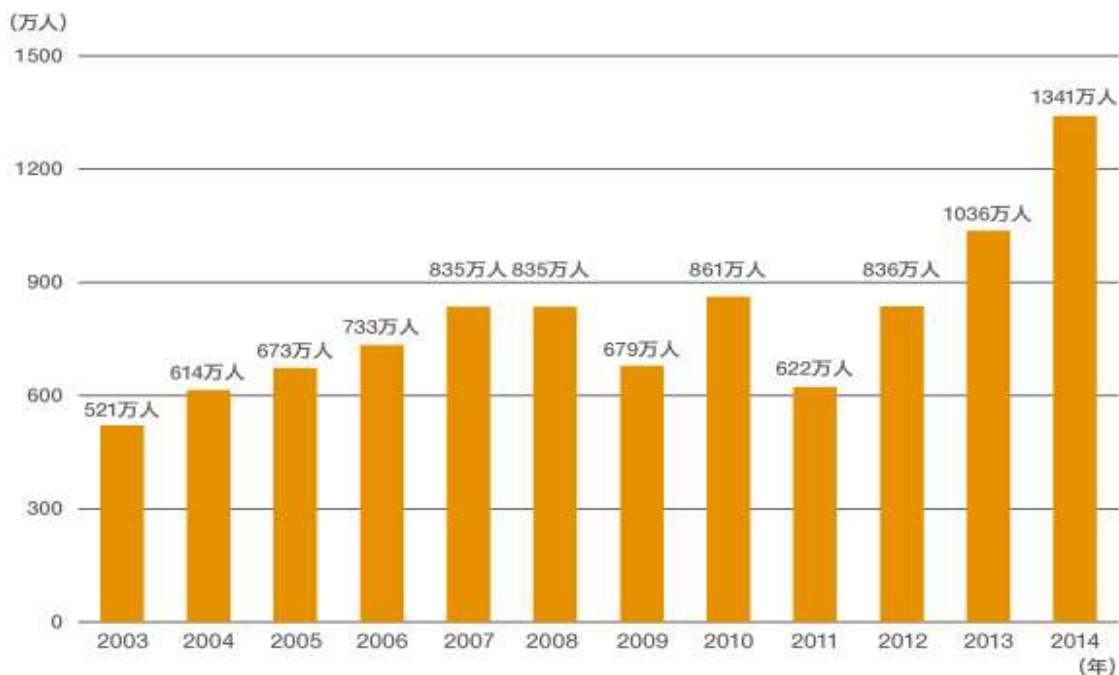
2015年2月 訪日外客数 (JNTO推計値)

Visitor Arrivals for Feb. 2015 (Preliminary figures by JNTO)

国・地域	Country/Area	総数 Total			総数 Total		
		2014年 2月	2015年 2月	伸率(%)	2014年 1月~2月	2015年 1月~2月	伸率(%)
総数	Grand Total	880,020	1,387,000	57.6	1,824,029	2,605,400	42.8
韓国	South Korea	231,502	321,600	38.9	487,019	679,700	39.6
中国	China	138,236	359,100	159.8	293,841	585,400	99.2
台湾	Taiwan	191,235	277,600	45.2	388,158	494,600	27.4
香港	Hong Kong	64,809	109,400	68.8	128,312	197,100	53.6
タイ	Thailand	34,334	44,000	28.2	61,495	88,800	44.4
シンガポール	Singapore	10,370	16,300	57.2	21,258	28,100	32.2
マレーシア	Malaysia	14,109	19,300	36.8	28,070	31,600	12.6
インドネシア	Indonesia	6,527	8,100	24.1	13,656	17,800	30.3
フィリピン	Philippines	7,495	14,200	89.5	16,655	28,600	71.7
ベトナム	Vietnam	7,419	9,500	28.0	14,126	21,800	54.3
インド	India	4,982	6,000	20.4	11,869	13,800	16.3
豪州	Australia	26,589	30,300	14.0	63,956	78,900	23.4
米国	U.S.A.	52,016	59,200	13.8	111,783	121,300	8.5
カナダ	Canada	11,420	16,300	42.7	24,272	30,600	26.1
英国	United Kingdom	14,835	17,800	20.0	28,807	32,800	13.9
フランス	France	8,882	12,000	35.1	18,014	22,000	22.1
ドイツ	Germany	8,954	9,800	9.4	16,319	18,100	10.9
イタリア	Italy	3,800	4,700	23.7	7,080	8,900	25.7
ロシア	Russia	3,423	2,800	-18.2	7,708	6,800	-11.8

図 2

訪日外国人旅行者数の推移(2003~2014年)



注：2013年以前の値は確定値、2014年1~10月の値は暫定値、2014年11~12月は推計値  
 出典：日本政府観光局 (JNTO)

## 2. airbnb とは

airbnb（エアービーアンドビー、エアービーエヌビー）とは、正式なホテルなどの宿泊施設ではなく、世界各国の現地の人たちが、自宅やその他施設を宿泊施設として、個人もしくは法人に提供するインターネット上のサービス、及びサービスを提供する会社の名前である。要するに、宿泊施設提供者と旅行者をつなぎ合わせるマッチングビジネスであり、マッチングさせるサイトが airbnb である。2008 年 8 月に設立され、本社はサンフランシスコにおき、airbnb は非公開会社 Airbnb.inc により所有、運営されている。現在、airbnb のサイトでは、191 カ国 34,000 の都市で 100 万以上の宿を提供している。

（知恵蔵 2015/Wikipedia/エンジニア type より）

### 使用方法

宿泊施設提供者（以下ホスト）は、Airbnb.inc が提供する airbnb という SNS サイトに自分が宿泊施設として提供したい建物（自宅、別荘など）を写真や宿泊価格、立地、周辺施設、シェアタイプかどうかを施設説明欄に書き込み、サイト上に登録する。一方、旅行者側（以下ゲスト）は airbnb に登録されたホストの提供する宿泊施設を自分好みに選ぶことができ、サイト上で宿泊予約をすることができる。

### 料金プランや仲介手数料

部屋の宿泊料金はホスト自信が自由に設定することができる。基本的に日本の場合は、外国人観光客が利用する機会が多いため、円対ドルの為替レートも考慮しなければならない。宿泊における契約が成立すると、ゲストが airbnb に入金した料金をホストが受け取る。そのため、ホストとゲスト間での直接的な金銭のやりとりはないので料金の未回収になることはない。また、ホスト側は宿泊料金のうち 3% は airbnb のクレジットカード決済手数料として差し引かれる。一方ゲスト側は宿泊料金のうち 6%～12% を仲介手数料として差し引かれる。この仲介手数料が Airbnb.inc の収益になる。

## 3. airbnb の来歴

### 成り立ち

2007年7月、ブライアン・チェスキーとジョー・ゲビアはサンフランシスコで開催されたインダストリアルデザイナー協会が主催した会議にエアベッド&ブレックファーストの初期コンセプトを提唱した。その後二人は、3名が泊まれる朝食付きのB&B（英語圏における小規模宿泊施設）を提供し始めた。

2008年2月にハーバード卒業生の建築技術者ネイサン・ブレチャッジックが仲間に加わり、3人でAirbed&Breakfastを立ち上げた。当初は宿泊施設が少ない場所で目立つイベントを開くことに注力した。その後、Airbedandbreakfais.comというサイトを2008年8月11日に開設。しかし、資金が足りなかったため、B&Bで提供していた朝食をバラク・オバマやジョン・マケインなどにヒントを得た特製朝食シリアルを開発。その朝食が話題になり、Y-Combinatorからの融資を得る。その資金を元手にサイトを強化し、新たなビジネスプランを確立した。

2009年3月にサイト名をAirbedandbreakfast.comからAirbnb.comに短縮。サイトで取り扱うコンテンツは、エアベッド、共有スペース、一戸建て住宅、アパート、個室、城、クルーザー、荘園、ツリーハウス、テント、イーグル、個人所有の島など多岐にわたる。

2011年5月にAirbnbはドイツの同業会社であるAccoleoを買収し、世界進出を加速させ、10月にはロンドン支局を開設。その後、パリ、ミラノ、バルセロナ、コペンハーゲン、モスクワ、サンパウロ、オーストリア、タイ、インドネシアに進出。また、アジア圏を統括するため、シンガポールに本部機能を移した。

## 4. airbnb の最新の動向

### 4-1. 世界での airbnb における動向

airbnb は利用は個人、法人を問わず、北米のバックパッカーたちを中心に火がついた。現在、世界 80 万以件以上の物件が登録され、宿泊客は（2014 年 12 月 24 日時点）2000 万人を超える。今までにはない体型を実現したこのシステムは、日本を含む世界 190 カ国以上で展開している。昨年からはアジア圏での普及に注力しており、中国、台湾、韓国、インドネシア、シンガポールなどで話題となっている。airbnb 自体は 2013 年の後半まで本格的なマーケティングは行っていなかったため、それまでは基本的に口コミで広がった。使用ユーザーはいろんなカルチャーを知りたい、いろんな人と話したいなどといった人が多く、瞬く間に airbnb の名が知れ渡った。

### 4-2. 日本での airbnb における動向

日本での 2015 年 4 月時点での取り扱い物件数は 8000 件を超え、前年比 3 倍のペースで伸びてきている。しかしながら、airbnb は法律的な観点から見ると旅館業法に抵触する可能性があり、グレーゾーンが多く法整備が間に合っていないのが現状である。airbnb 自体は物件を提供するホストとゲストのマッチングさせるオンラインサービスであり、旅館を営んでいるわけではないが、Airbnb 社は「アンクリアな状態にある」と認識している。これは日本特有の問題ではなく、世界でも同じようなことが言われている。ヨーロッパやオーストラリアなどでは、このようなサービスを安全に展開できるようにするための新たな法律を制定したところもある。同社はシンガポールに公共政策チームがあるため、日本でも各所に働きかけをしている。現在、国家戦略特区として規制緩和が進むなど、少しずつではあるが政府も動き出している。これからさらに世界的に普及していくと思われる airbnb だけに、多くの業界が注目しているのも確かだ。このようなサービスについて、次章からは法的観点から考察する。

## 5.法的観点

airbnb は日本だけに限らず、各国の法律に抵触する恐れがあり、世界的に議論が行われている。この章では特に日本の法律に焦点をあてる。

airbnb の問題はサービスが岩盤規制の狭間で運営されているということである。airbnb は営業許可の取得を利用者側に委ねており、宿の営業のサービスは利用者の自己責任となる。

通常、旅館や民宿などの宿泊施設の運営には自治体の許可が必要であり、施設は、旅館業法の定めに従わなければならない。例えば、部屋数や防火、防災設備などの要件も細かく定められており、素人ではとても手に負えない。airbnb は、ホストとゲストのトラブルを避けるための保険を整えているが、防火、防災設備の投資、営業許可について自分たちで責任を持とうという気はない。

日本では、1件だけ逮捕者が出る事案があった。去年5月、足立区内にある住宅を宿泊施設として運営していた英国人男性が、旅館業法違反の疑いで逮捕された。足立区保健所は10回にわたり指導をしていたが、無視をして営業を続けたため逮捕に踏み切った。この事案はairbnbを使用して逮捕されたものではないが、一般人が物件を宿として使用する運用方法はairbnbと一緒にある。

全国旅館ホテル生活衛生同業組合連合会（全旅会）に至っては、全国大会で「急増する民泊を阻止しよう」というスローガンを掲げている。無許可営業をしている民泊業者が運営する宿で事故などが起きてしまっは遅いというのが言い文であり、要するに自らのテリトリーを守ろうと必死である。

このように、民泊にはグレーゾーンが多くあり、宿を運営するホスト側のリスクが高い。しかしながら、外国人観光客の中でairbnbのようなゲストハウスに泊まりたいというニーズがものすごい勢いで増えているのは事実だ。また、大都市の方では、ホテルや旅館の客室数が不足しているのも事実だ。そのため、旅館やホテルがairbnbを使用して超過分の部屋数を補おうというairbnbを取り込もうとしている傾向も見られる。また、政府も多くの外国人観光客を取り



込もうと、特区構想を打ち出し、その枠内で規制緩和を行い、airbnb 対策を進めている。

## 6.不動産の応用について

現在、大都市を中心に空き家などを airbnb で活用する動きが高まってきている。先ほど記載したように、政府も「民泊特区」として空き部屋の解消を狙って動き始めている。この話は後に触れることにする。この章は深いところまでは立ち入らないが、重要だと思われるところをピックアップして掲載する。

空き家、空き部屋を airbnb で運用するために、まず初めに押さえておきたいのは借地借家法と旅館業法である。実際にあった事例から、この2つの法律から airbnb を読み解いていく。

### ○事 例

15年以上前に airbnb と似たようなビジネスモデルで不動産事業をしていた人がいた。とある企業が年間数百人単位で訪れる海外からの研究生のアコモデーションに苦勞していることを聞き、ワンルームマンションを中心に200室ほど借り上げ、専用のウェブサイトを作って物件を掲載。研修員の受け入れが決まると、条件に合う物件を提供（転賃）し、家賃収入をいただくという形で運営した。このビジネスのポイントは、大家さんとサブリース契約、つまり、入居率に関わらず、満室時の賃料の70%を支払うという形の契約で、部屋を借り上げ転賃する点である。一見リスクは大きそうですが、年間数百人という安定した数の借り主がいて、家賃は実質、企業側が支払うわけですから、未払いリスクも低い。年間の入居率は90%前後。利益も順調に出ていた。そして、快適な空間を提供するために、専用の掃除チームも外注していた。その他、賃貸にまつわるトラブル（騒音や破損）はなかったそうだ。

ところが事業は急遽打ち切り。なぜなら、企業側が「旅館業法に抵触する」ことを恐れて契約解除を申し出てきたからだ。

今回、舐触する可能性があると思われる項目は以下である。

- ・ **寝具を利用して施設を利用すること（旅館業法第2条）**  
◦ 宿泊者が寝袋を持参して宿泊するのも該当
- ・ **反復継続の意思を持ち社会性を有して営業している施設の管理・経営形態を総体的に見て、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任者が経営者にあるものと社会通念条認められること**  
(厚生省生活衛生局指導課長通知昭和61年3月31日衛指第44号)  
◦ 入居者が入れ替わる時に、施設の営業者が室内の清掃、リネン交換するのが該当する模様

この部分の解釈はとてもグレーゾーンであり、企業としてもあまりグレーな危ない橋は渡りたくないであろう。

賃貸がダメなら、旅館業のライセンスを取得すれば問題がない。と言いたいところだが、このライセンスの取得は非常に難しく、また、旅館業法をもとに非常に厳しい検査がある。まず、建築基準法や消防法の適用を受けるため、耐震基準や部屋ごとのスプリンクラー数、非常口の数など数多く項目があり、その分、設備投資をしなければいけないため、一般人は容易に新規参入することはできない。

#### 賃貸契約と旅館業の違いについての参考文献

マンスリーマンションと、ウィークリーマンションは、全く異なる契約になります。実は、マンスリーは、いわゆる賃貸契約に近く、ウィークリーは、ホテル業に近いものなのです。この区切りは、実は、明文化されていないのですが、厚生労働省の通達では「1～2週間程度という1か月に満たない短期間」ということを理由に旅館業に該当するとしています。「一カ月」というところが目安です。

<http://allabout.co.jp/gm/gc/413508/>

他にも、家賃借家法第40条「一時使用目的の賃貸借」を使ってairbnbを運用する方法もある。

#### **借地借家法 第40条**

(一時使用目的の建物の賃貸借)

この文章の定義は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

つまり、一時使用については借地借家法が適用されないということである。例えば、週や日単位みたいな短期間の賃貸借については、この「一時使用賃貸借」という形を利用すれば、適用される可能性が高い。一時使用目的の建物賃貸借の例としては、各種イベントのための建物賃貸借、リゾート地の別荘の賃貸借、建物の増改築のための代替建物として利用するための仮住宅としての建物賃貸借がある。

実際に「一時使用賃貸借」を活用したサービスがある。

**京町家ステイ** <http://www.kyoto-machiya.com/index.html>

1日の超短期の賃貸借契約を結び、実質的にホテル業に近いものをしている。また、フロントに住宅主任者を置いているとのこと。

しかしながら、いくら借地借家法の適用外になたとしても、それがイコール旅館業法の適応外になるわけではない。ではなぜ、京町家ステイのようなサービスが実現できているのか。それは政府が進めている旅館業法の規制緩和があったからだ。

#### **旅館業法における構造設備基準の特例等について／厚生労働省**

<http://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r985200000153yr-att/2r98520000015423.pdf>

これは地域活性化支援の一環として、城下町や宿場町のいわゆる「町家」を使って旅館業をするための措置である。日本の地方に点在する歴史的な町並みは、貴重な観光資源であるにも関わらず、空き家が増えており、それらを有効

活用して観光客の増加につなげるというのが、そもそもの趣旨である。

ただし、現時点では、重要伝統的建造物保存地区のみが適用範囲である。

これをもとに、都内では、住友不動産が有明・国際展示場のそばのテナントを外国人向けの宿泊施設として使う計画を進めている。そのほかにも、ITベンチャー「百戦錬磨」傘下の「とまれる」(TOMARERU)も名乗りを上げ、すでに事業を開始している。

とはいえ、これは企業が airbnb に似たサービスを提供しているだけなので、あまり深堀はしないが、このように、外国人観光客向けの民泊のニーズは近年高まってきている証拠である。airbnb でも日本の取り扱い物件数は飛ぶ鳥を落とす勢いで伸びており、グレーゾーンの見直しや、法の規制緩和は時間の問題という見方も出てきている。このサービスが普及するのはもはや時間の問題であり、日本では airbnb の代行業者も増えてきている。最後に参考程度に代行業者をまとめたサイトの URL を掲載する。

## 不動産投資収益アップの新手法！Airbnbの運営代行サービス比較

2015/04/25 in ZUU TOPICS, 不動産

<http://zuuonline.com/archives/55844>

## 7. これからの airbnb の展望

このように airbnb は日本、世界で物件登録数はますます増えてきている。また、それを利用するゲストも増えている。日本では、ビジネスなどの出張の際に、ホテルの代わりに airbnb で宿を探して泊まるという人もいるくらいだ。とはいえ、2020 年までに外国人観光客が増加していくにつれて、宿泊施設の利用者数が増加するのは確実である。そんな中、ホテルや旅館以外の一般人が宿を提供できる airbnb は、今の段階では眠れる試金石であることに間違いない。近年、airbnb japan が創設され、airbnb 社も日本市場に注力していく考えである。これからの課題となるのは、ホスト側が安心して宿を提供できるようなルール作りである。airbnb 自体も、保証制度や保険を設けているが、細かいところに関してはまだ不十分である。また、各国の法律におけるグレーゾーンの明確化も必須条件だ。

ここをクリアさえすれば日本や世界でさらに利用者が増加するであろう。

インターネットの世界的な普及が進みさらにグローバル化の流れは速くなってきている。タクシー配車サービス Uber や音楽ストリーミングがサービス Spotify など、世界展開がますます急速になってきている。また、IoT 化も進み、airbnb のような物と人をつなぐサービスはさらに増えてくるだろう。

このような時代とともに突如として生まれた airbnb は、現時点では良い面もあれば負の面も持ち合わせているのも現状である。今後、改良をかさね、さらにサービスは向上していくと考えられる。今後の airbnb の動きにも注目していきたい。

## 8. 参考文献／参考資料

1. airbnb HP  
<https://www.airbnb.jp>
2. 知恵蔵 2015 airbnb  
<https://kotobank.jp/word/Airbnb-1689622#E7.9F.A5.E6.81.B5.E8.94.B5.2015>
3. Wikipedia airbnb  
<http://ja.wikipedia.org/wiki/Airbnb>
4. 「Airbnb」の日本における利用実態に関する研究：異文化交流と収益を目的とした新たなシェアの形態(設計評価方法・設計プログラム, 建築計画, 2013年度日本建築学会大会(北海道)学術講演会・建築デザイン発表会)A Study on the Utilization of Airbnb in Japan : New Form of "Share" for Crosscultural Exchange and Profitability  
<http://ci.nii.ac.jp/naid/110009679241>
5. Airbnb日本代表インタビュー 時代に合った法の制定を願う  
Wedge 4月21日(火)12時10分配信  
[http://zasshi.news.yahoo.co.jp/article?a=20150421-00010001-wedge-bus\\_all](http://zasshi.news.yahoo.co.jp/article?a=20150421-00010001-wedge-bus_all)
6. 「最初のユーザーを伝道師に」Airbnb日本立ち上げに見る、新サービスを根付かせる方法  
エンジニアtype 4月25日(土)11時30分配信  
<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20150425-00010001-etype-sci>

7. ホテル・旅館産業に激震 Airbnbの脅威 — 第1回  
500万円儲ける一般人も出た「自宅民宿」 旅館業界を激怒させる  
「airbnb」とは  
2014年12月24日 16時00分更新  
<http://ascii.jp/element/000/000/962/962110/>
  
8. 特集：ホテル・旅館産業に激震 Airbnbの脅威 — 第2回  
中国資本、国内旅館を怒濤の買収 「Airbnb」で儲ける宿、消える宿  
2014年12月25日 07時00分更新  
<http://ascii.jp/element/000/000/962/962945/>
  
9. 【旅館業法 vs 借地借家法】東京で airbnb を使って不動産の運用ができないか考察してみた。  
第1回  
<http://risashoji.net/special/2014/03/-airbnb-airbnb1.html>  
第2回  
<http://risashoji.net/special/2014/03/-vs-airbnb-2.html>  
第3回  
<http://risashoji.net/special/2014/07/airbnb-03.html>
  
10. 日本観光局 訪日外国人の推移  
[http://www.jnto.go.jp/jpn/reference/tourism\\_data/visitor\\_trends/data\\_info\\_listing.html](http://www.jnto.go.jp/jpn/reference/tourism_data/visitor_trends/data_info_listing.html)
  
11. 賃貸契約と旅館業の違いについて  
<http://allabout.co.jp/gm/gc/413508/>
  
12. 京町家ステイ  
<http://www.kyoto-machiya.com/index.html>

13. 旅館業法における構造設備基準の特例等について／厚生労働省  
<http://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r985200000153yr-att/2r98520000015423.pdf>
  
14. 不動産投資収益アップの新手法！Airbnbの運営代行サービス比較  
2015/04/25 in ZUU TOPICS, 不動産  
<http://zuuonline.com/archives/55844>

以上