

民泊サービスの計測 ～ SNA における基準改定（2015 年基準）への対応～

内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部企画調査課
小池 健太¹

1. はじめに

我が国国民経済計算（以下「JSNA」）では、次回基準改定²への対応の1つに経済活動の適切な把握に向けた推計方法の改善として、近年のデジタル化する社会などを背景に急速に成長しているシェアリングエコノミー³のうち、行政記録情報や基礎統計の整備が進んでいる住宅宿泊サービス⁴（いわゆる民泊）（以下「民泊」）の産出額を推計することとした。

本稿では、民泊の産出額を推計するに至った背景、JSNA での推計手法及び推計結果等について述べていく。

2. 民泊推計の背景

近年、ICT の発展や経済構造の変化が著しい中で、特に、シェアリングエコノミーに関連した新たな経済活動が急速に普及・拡大しており、GDP 統計の作成においても、こうした活動を的確に捕捉することが重要な課題となっていることを背景として、内閣府経済社会総合研究所では、総務省統計委員会担当室の協力を得て、シェアリング・エコノミーに係る名目経済規模や名目付加価値額の計測に必要な情報源の検討、費用構造の把握、及びそれらを踏まえた名目付加価値額等の試算などを内容とする「2018 年度シェアリング・エコノミー等新分野

の経済活動の計測に関する調査研究」（2019 年 7 月公表。以下、「調査研究」）⁵を実施した。

この中で、帰属家賃分、仲介手数料分及び利用者から提供者への支払い分を合わせた民泊の利用規模のうち現行の JSNA で補足されていない部分、すなわち、帰属家賃と仲介手数料以外は、2016 年で 830 億円から 1100 億円程度、2017 年で 1043 億円から 1340 億円程度とされている。

こうした調査研究を踏まえ、2020 年末に予定される JSNA の次回基準改定（2015 年（平成27年）基準改定）において、民泊の産出額を推計・計上することとした。

民泊について、観光庁の民泊制度ポータルサイト⁶では以下のように記載されている。

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」ということが一般的です。ここ数年、インターネットを通じて空き室を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者とをマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、急速に増加しています。また、我が国においても、近年急増する訪日外国人観光客の多様

¹ 本稿の内容は、筆者が属する組織の公式の見解を示すものではなく、内容に関しての全ての責任は筆者にある。

² 基準改定とは約 5 年に 1 度行っている、「産業連関表」（総務省）や「国勢統計」（総務省）など、約 5 年おきに作成される詳細・大規模な基礎統計の取込や、それまでの各種の研究成果等を取り入れた推計手法の見直し、各種概念・定義の変更等を行い、過去の計数を再推計する作業。

³ シェアリングエコノミーについては、SNA の国際基準等での明確かつ確立した定義は存在しないが、Statistics Canada（2017）によると、一般にシェアリングエコノミーは以下の 3 つの特徴を有するとされる。

①市場取引が技術によって促進される。デジタルプラットフォームの発展により、財貨・サービスの供給者が市場へアクセスし、消費者とマッチングすることが容易になる。

②生産物の購入・所有よりも賃貸・利用の重要性が高い。個人は、既存の資産を活用して市場でサービスの供給を行う。

③市場取引は、しばしば個人間取引の形式をとる。個人は、伝統的には企業によって供給されてきたサービスを自ら提供する。

⁴ 「住宅宿泊サービス」とは、サービス分野を含め経済・産業構造の現状を的確に把握するため、用途の類似性による基準を指向した生産物分類を策定することを目的として開催している、総務省の「生産物分類策定研究会」にて策定された、サービス分野の生産物分類（2019 年設定）による分類で、国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）に基づく「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」の認定を受けた、又は住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）に基づく「住宅宿泊事業者」の届出を行った事業者が宿泊料を受けて、人を宿泊させるサービスを指す。

⁵ <http://www.esri.go.jp/prj/hou/hou080/hou080.html>

⁶ <https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

な宿泊ニーズへの対応や、少子高齢化社会を背景に増加している空き家の有効活用といった地域活性化の観点から、いわゆる民泊に対する期待が高まっています。

このように、経済活動としては無視できない大きさになっており、また、今後も増加が期待される民泊に「定義がない」とすると、JSNAに計上するうえで、①民泊の範囲を定めることが必要となる。そのうえで、②推計に必要な基礎統計を検討し、③基礎統計を用いて推計を行う。以下の項では、こうした流れに沿って、JSNAにおける民泊の推計について示すこととする。

3. JSNAにおける民泊の推計

(1) 推計範囲

前述の民泊制度ポータルサイトでは、続けて以下のとおりの記載がある。

一方で、いわゆる民泊については、感染症まん延防止等の公衆衛生の確保や、地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりはもとより、旅館業法の許可が必要な旅館業に該当するにもかかわらず、無許可で実施されているものもあることから、その対応の必要性が生じているところです。

これらの課題を踏まえ、一定のルールの下、健全な民泊サービスの普及を図るため、平成29年6月に住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）が成立しました。

平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行以降は、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、

1. 旅館業法（昭和23年法律第138号）の許可を得る
2. 国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）の認定を得る
3. 住宅宿泊事業法の届出を行うなどの方法から選択することとなります。

「旅館業法の許可を得ることが必要であるにもかかわらず、無許可で実施されているものもある」とされているように、2018年6月の住宅宿泊事業法の施行以前から無許可の民泊が存在し、そのため、前述のように、2018年度委託調査の試算で2016年、2017年においても

1000億円規模の産出が生じていたと考えられる。

無許可、すなわち、違法の経済取引について、2008SNAマニュアルは、SNAにおける地下経済の計測について、

25.1 「いかなる経済も完全には規制できないし、統計調査で完全には捉えられない。したがって、規制の及ばない活動や調査の脱漏を対象に、特別な措置が必要となる。その場合、問題を広く共有しながら、異なる目標を追求する2つのアプローチがある。第1のアプローチは、「隠匿された経済」や「地下経済」と称される活動を含むすべての活動が、総活動の計測値に十分包含されているかどうかを問うアプローチである。第2のアプローチは、「インフォーマル」と見なされる経済単位の部分集合が何を意味しているのか定義し、それを計測するアプローチである。」

とされており、本来であれば概念上、一国の経済活動の産出額に含めるべきである。しかしながら、こうした無許可での民泊がいつごろから始まり、またその規模がどの程度かについては、それを把握できる基礎統計がないことから、仮にそれらをJSNAに反映させる場合には、法律に基づく民泊に基づき、大胆な仮定を置かなければならなくなる。そうした対応は避ける必要があると判断し、上記1、2及び3の法律に基づく民泊について推計を行うことにした。

このうち、1. については、簡易宿所における宿泊サービスの提供が民泊に該当する場合もある⁷が、簡易宿所は、従来よりJSNA推計が準拠する産業連関表の部門「宿泊業」としてとらえられているため、新たに導入する民泊の推計範囲の対象外となる。したがって、2. 及び3. が推計対象範囲となり、推計方法の検討を要することとなる。

(2) 推計概要

①基礎統計及び産出額

民泊の産出額推計を行うためには、数量としての「延べ宿泊日数」及び価格としての「一人当たり宿泊料」が必要となる。

a. 住宅宿泊事業

住宅宿泊事業法は2018年6月に施行され、それ以降に同法に基づく届出により行われている民泊（以下「住宅宿泊事業」という。）については、以下のとおり推計する。

⁷ 2016年4月には民泊を促進するため簡易宿所の要件が緩和された。

数量情報として、観光庁より「住宅宿泊事業の宿泊実績について」が2ヶ月に一度公表されている。これは、住宅宿泊事業法に基づき、住宅宿泊事業者に義務付けられている報告内容（「宿泊日数」「宿泊者数」「宿泊者の国籍別内訳」「延べ宿泊者数」）の集計・とりまとめ結果である。これらのデータを基に数量推計を行うこととした。

価格情報については、同じく観光庁が公表している「訪日外国人消費動向調査」を用いることとした。本調査は、観光庁のHPによれば、空港等で調査員が直接ヒアリングをする形式でデータを収集しているものであり、日本滞在中の費用別支出として、「宿泊費」が得られる。また、どのような施設に滞在したかについても尋ねており、「有料での住宅宿泊」が選択できるようになっている。これによって、民泊の宿泊費のデータが得られると考えられる。もちろん、「民泊」の利用者は訪日外国人のみではないが、上記の「住宅宿泊事業の宿泊実績について」で得られる宿泊者の国籍別内訳をみると、「日本国内に住所を有する者」と「海外からの宿泊者」の割合が2対8から3対7程度に変わっている程度なので、訪日外国人の民泊における宿泊料で日本人の利用者も含む民泊全体の宿泊料を代替することは問題ないと考えられる。これらのデータを基に価格推計を行うこととした。

b. 特区民泊

国家戦略特区法（平成25年法律第107号）の認定を得て行われている民泊（以下「特区民泊」という）については、以下のとおり推計する。

数量情報として、2016年1月に施行され、それ以降、認定施設数が毎月公表されている。このデータを基に数量推計を行うこととした。

価格情報については、住宅宿泊事業と比較すると認定施設数も少ないこと⁸、また、両者に質の違いやそれを反映した価格の違いがあるとは考えにくいことから、住宅宿泊事業法に基づく一届出住宅当たり産出額⁹を求め、特区民泊の認定施設数に乗じることにより特区民泊における宿泊データを把握する。

c. マッチングプラットフォーム

民泊を仲介する仲介事業者、マッチングプラットフォーム（以下、「プラットフォーム」という）への支払いは、宿泊料の内数と考えられるが、その割合について公表されているものはない。よって、内閣府において大手企業にヒアリングした結果¹⁰を踏まえて宿泊料の10%をプラットフォームへの支払いとみなすこととした。

d. 非居住者の利用

前述のとおり、民泊の利用者の7～8割が訪日外国人、すなわち非居住者であるため、これらについては住宅宿泊サービス¹¹の輸出に計上し、居住者が海外の民泊を利用している場合には、同輸入に計上すべきである。また、プラットフォームの利用においても同様のことが発生し、非居住者が国内企業を利用した場合には旅行・その他の運輸付帯サービスの輸出に計上し、居住者が国外企業を利用した場合は、同輸入に計上すべきであるが、民泊に関連する計数のみの輸出入を把握することは困難であり、すでに「国際収支統計」のサービス収支のうち、旅行（業務外）に既に含まれているものとみなす¹²。

表1 民泊サービス（民泊施設）、プラットフォームへの支払いにおける整理

民泊サービス（民泊施設）

	利用者	
	日本人	訪日外国人
国 外	輸 入	-
国 内	家計消費	輸 出

プラットフォーム

	利用者	
	日本人	訪日外国人
国外企業	輸 入	-
国内企業	家計消費	輸 出

上記を踏まえて、JSNAにおける民泊の推計のイメージを示すと以下のとおりとなる。

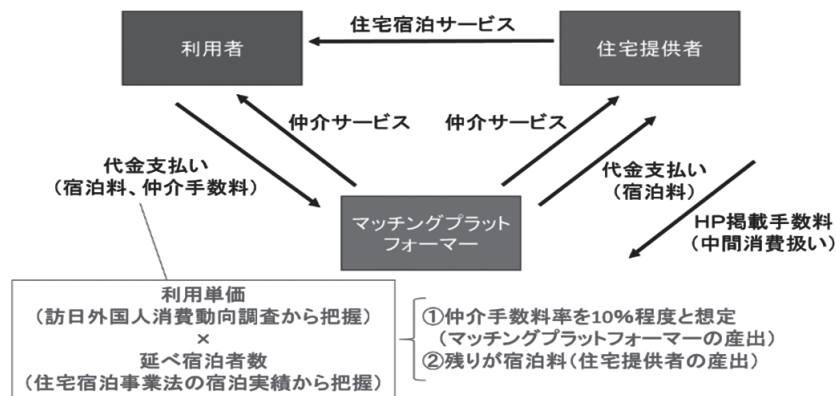
⁸ 例えば、2020年5月に公表された「住宅宿泊事業の宿泊実績について」では、同年2月から3月の届け出住宅数は21,981件であり、特区民泊の施設数は、3,692件であった。

⁹ 住宅宿泊事業の産出額を届出住宅数で除して算出。

¹⁰ 内閣府が2017年に行った大手企業へのヒアリングによれば、10%程度がプラットフォームへの支払いとされている。

¹¹ コモ法の扱いについては後述する。

¹² SNA上では外国人利用分（インバウンド需要）については、非居住者家計の直接購入として輸出に移し替えを行う（品目情報は考慮せず、一括で処理を行う）。

表2 次回基準改定（2015年基準）における
住宅宿泊サービスの反映（イメージ図）

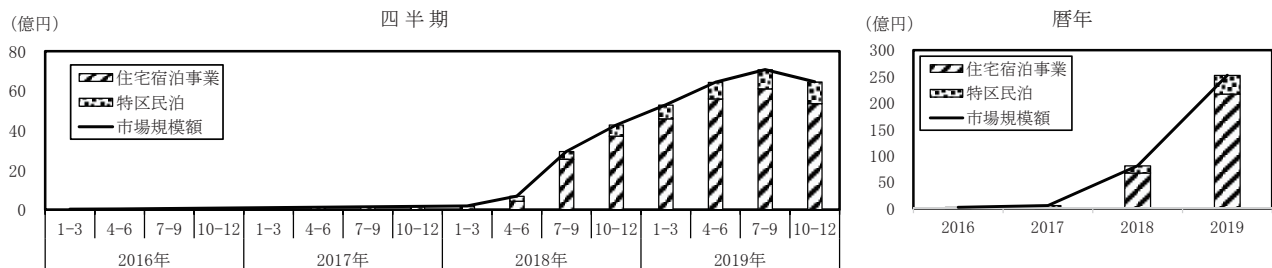
(出所 総務省第18回統計委員会国民経済計算体系的整備部会配布資料「国民経済計算の次回基準改定について」)

②推計結果及び他のデータとの比較

推計結果は表3のとおりである。2016年1-3月期の市場規模額は、0.2億円で、2019年4-6月期の市場規模

額は、64.3億円となり、2016年1-3月期の約308倍に増加している。特に住宅宿泊事業法が施行された2018年4-6月期以降で急増している。

表3 民泊産出額

表4 住宅宿泊サービスの供給と需要¹³(名目)における整理

財貨・サービス \ 項目	供給					総供給 (需要計)
	産出額 (生産者価格表示)	輸 入		運輸・商業 マージン		
		C. I. F. 価格	輸入品に課さ れる税・関税			
8. 宿泊・飲食サービス業	10,000.0	500.0	0.0	0.0	10,500.0	
宿泊業						
住宅宿泊サービス	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
住宅宿泊事業	90.0	0.0	0.0	0.0	90.0	
特区民泊	10.0	0.0	0.0	0.0	10.0	

財貨・サービス \ 項目	需 要 (購入者価格表示)						総固定 資本形成	在庫変動	輸 出 (F.O.B. 価格)
	中間消費	政府	国内家計	対家計民間非営利団体		政府現物社会移転			
		現実最終消費 (集合消費支出)	現実最終消費	国内家計 最終消費支出	最終消費支出	政府現物社会移転 (個別消費支出)			
8. 宿泊・飲食サービス業	1,000.0	0.0	9,000.0	9,000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	500.0
宿泊業									
住宅宿泊サービス	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
住宅宿泊事業	0.0	0.0	90.0	90.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
特区民泊	0.0	0.0	10.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

¹³ 住宅宿泊サービスの供給と需要については、実際の値ではなくあくまで計上イメージであることを留意したい。

なお、比較可能なデータの一例として、本稿冒頭でも示した2019年7月に内閣府が公表した調査研究をみると、民泊の規模は2017年で1000億程度とされている。

ここで、この違いを考察する。まず第一に、利用する統計が需要側（利用者）の統計か供給側（提供者）の統計かという違いがある。調査研究では、需要側（利用者）のデータである訪日外国人消費状況調査の平均宿泊日数や日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」の訪日外客数から民泊利用者数等を求めているのに対し、JSNAでは、法律に基づく届出データ、すなわち供給側（提供者）のデータにより延べ宿泊者数や延べ宿泊者数を把握している。この需要側（利用者）のデータでは、法に基づかない、いわゆる違法な無許可による民泊についても含まれている可能性も否定できない。この点について、民泊サービスの制度設計に向けた厚生労働省及び観光庁における検討会¹⁴においても「（中略）許可を得ずに実施される違法な民泊が広がっており、それらへの対応も急務である。」とされており、また、2017年3月に厚生労働省から公表された「全国民泊実態調査の結果について」においても許可取得物件が16.5%である一方、無許可もしくは物件特定不可・調査中物件数が83.5%となっていることから、住宅宿泊事業法の施行に伴い、徐々にそうした違法な無許可による民泊は減少傾向にあるとは思われるものの、2017年時点では、無視できない程度は存在しえたと考えられる。

③コモ法における位置付け

②で推計された民泊の産出額は、他の財貨・サービスと同様に、コモディティ・フロー法（以下「コモ法」という。）の中に位置づける必要がある。コモ法の商品分類は、産業連関表に準拠しているが、JSNAの次回基準改定が準拠する平成27年（2015年）産業連関表においては、「民泊」の部門は設定されていない。こうした場合、類似の流通経路と考えられる部門（この場合は「宿泊業」）に含めるか、新たに商品分類を設定するかを検討する必要がある。

「民泊」は、他のサービスと同様に在庫が発生しないため、産出額と出荷額は同一となる。また、多くの場合、家計によって利用され、商業的な利用はないと考えられることから、「宿泊業」とは異なる配分比率、すなわち全額が家計消費に配分されると考えられるため、新たに「住宅宿泊サービス」を設定することとした。一方、住

宅宿泊仲介手数料分については、新たなコモ品目は設けず、「旅行・その他の運輸附带サービス」に推計した産出額を上乗せすることとする。

④付加価値推計における位置付け

生産側GDPにおける民泊はV表上、「住宅賃貸業（持ち家）」が、主生産物として「住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）」、副次生産物として「住宅宿泊サービス」の2つの生産物を産出すると整理¹⁵する（表5）。

2008SNA マニュアルは、SNAにおける持ち家の帰属家賃の計測について、

9.65「自分が住んでいる住居を所有している個人は、その所有者が属する家計によって消費される住宅サービスを生産する非法人企業を所有しているものとして取り扱われる。生産された住宅サービスは、同じ大きさ、質および型の住宅設備に対して市場において支払われるであろう賃貸サービス料の価格と等しいものと見なされる。住宅に支払われた税はどのような税でも、注意しなければならない。付加価値税などの税が住宅サービスに課されることはまれである。しかし、このような税が課されていて、持ち家居住者が納税を免除されるのであれば持ち家住宅の価額から除外されるべきである。住宅サービスの帰属価額は、その所有者の最終消費支出として記録される。」

としており、住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）は、持ち家の所有者が属する家計によって消費されるものでありその一部を切り離して他者に提供することはできないと解釈できる。所有する住居スペースを他者に利用させて対価を得る場合、その生産物は宿泊サービスの一種であり、住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）と住宅宿泊サービスは全く別の生産物であると整理される。

次に、住宅賃貸業（持ち家）が、住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）と住宅宿泊サービスの生産物を産み出す源泉となる固定資産について考えていく。住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）については、「住宅」という資産を源泉として産出が行われる一方、宿泊サービスの一種である住宅宿泊サービスについては、本来、宿泊業としての固定資産（民泊用のスペース、寝具、家具、家電等）を源泉として産出が行われる、と整理すべきである。しか

¹⁴ 「民泊サービス」の在り方検討会最終報告書（2016年6月20日）https://www.mlit.go.jp/kankocho/news01_000249.html

¹⁵ U表上の投入構造は「住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）」と「住宅宿泊サービス」で同じとなる。

表5 付加価値推計における整理

V表

経済活動別\財貨・サービス		住宅賃貸料 (持ち家の帰属家賃)		住宅宿泊サービス		合計
住宅賃貸業(持ち家)		100		10		110

新たに副次生産物の産出として記録

U表

財貨・サービス\経済活動別		住宅賃貸業 (持ち家)		合計
			「住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)」だけでなく、「住宅宿泊サービス」に係る営業余剰も計上される。(同様に、家計の所得支出勘定の「営業余剰(持ち家)」に「住宅宿泊サービス」による営業余剰も含まれる)	
中間投入				
営業余剰・混合所得				
産出額		110		

しながら、このように整理する場合、資本形成の段階で住宅賃貸業(持ち家)が、住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)に関する住宅投資に加えて、住宅宿泊サービスに関する設備投資を行う、と分けて記録しておく必要があるが、これらを厳密に区別することは推計実務上の困難である。

そのため、住宅賃貸業(持ち家)が所有する資産について、住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)と住宅宿泊サービスの資産を区別せず、従前どおり、住宅賃貸業(持ち家)が所有する資産は「住宅」のみとして、副次生産物としての住宅宿泊サービスの産出には、「住宅」資産の一部¹⁶を使用して産出が行われていると整理することが、生産物の産出と源泉となる資産との整合性を考えても妥当と考えられる。こうした記録を行うことにより、家計の所得支出勘定における「営業余剰(持ち家)」に「住宅宿泊サービス」による営業余剰も含まれることとなる。

⑤ 住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)¹⁷との関係

民泊で使用される民泊スペースについては、通常、所

有者が使用していない空き部屋を利用するケースが多いと考えられ¹⁸、「居住サービス」と「宿泊サービス」が別個のものという整理に鑑みれば、主生産物たる「住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)」とは別に「住宅宿泊サービス」の産出額が発生していると考えられるべきである。その際、一部が民泊のために供されている建物が産出する居住サービスは、利便性等の観点から同等の建物より劣後していると考えられ、参照する民営借家の家賃単価について、こうした属性を考慮した、何らかの調整を加える必要があると考えられる。

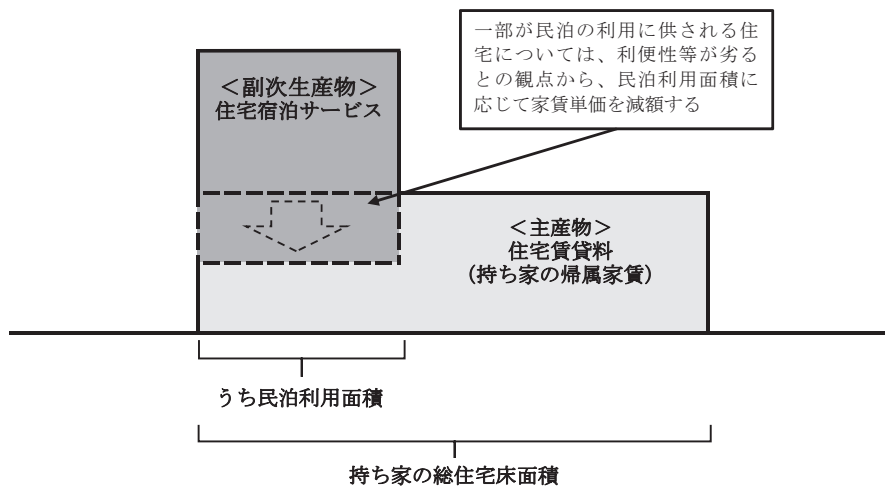
そこで調整率については、「1－(当該建物のうち民泊に供されている部分の面積比率×0.5)」を用いることとした。当該0.5は、住宅宿泊事業法では年間の営業日数が180日以内に制限されていることを踏まえ、民泊の影響は最大でも半年程度にとどまることを考慮したものである。なお、特区民泊については年間営業日数の制限がないため、上記調整率で0.5は乗じないこととする(表6)。

¹⁶ 本来は住宅宿泊サービスに該当するような設備

¹⁷ 「住宅賃貸料(持ち家の帰属家賃)」は、都道府県、構造、建築時期といった属性を考慮した住宅床面積、『住宅着工統計』(国土交通省)による持ち家比率、民営借家の家賃単価から推計する

¹⁸ 家主が同一建物内に居住している民泊を「家主居住型」、「一時的な不在」を越えて家主が不在となるものを「家主不在型」という。この「一時的な不在」については、「日常生活を営む上で通常行われる行為に要する時間」(＝2時間程度までの範囲)とされている。このため、家主が住んでいる住宅の空き部屋を使う場合でも、会社勤めのために日中不在にするといった場合には「家主不在型」に分類される。

表6 住宅賃貸業（持ち家）の産出（イメージ図）



⑥住宅宿泊サービスの就業者数の推計における扱い
2008SNA マニュアルは、SNA における就業者数における計測について、

19.67 「どの労働測度を生産性の計算に使用するにしても、労働データの対象範囲が国民経済計算におけるその対象範囲と確実に整合的であることが非常に重要である。つまり、労働投入は、国民経済計算で使用されるのと同じ生産境界内において、国民経済計算で使用されるのと同じ居住者基準を用いて推計されなければならない。」

としており、就業者数（年次推計フロー編付表3）については、副業を行っている者を2人とカウントすることとしている。このような考え方に従えば、住宅宿泊サービスを提供する住宅所有者を就業者とみなすことも考えられるが、現時点においては、基礎統計¹⁹の制約上把握することが困難である。

また、現状、経済活動別分類「住宅賃貸業（持ち家）」の主生産物である「住宅賃貸料（持ち家）」については、その生産物を生み出すために従事する者（住宅所有者）を就業者として計上していない。主業部分の就業者がゼロであること、副業部分の就業者数が把握困難なことから、就業者数推計では、引き続き、「住宅賃貸業（持ち家）」

の就業者数をゼロとして整理することとする。

（3）四半期別 GDP 速報における対応

四半期別 GDP 速報（以下「QE」）における民泊の反映は、2020年7-9月期2次QEからとなる。

年次推計と同様に、民泊の国内総供給の90%は「住宅宿泊サービス」、残りの10%は、「仲介手数料分」となる。前者については、供給側推計91分類のうち「71. 宿泊業」の中に細分類として新設する「住宅宿泊サービス」に計上する。なお、「住宅宿泊サービス」は、共通推計項目として、供給側推計値のみの利用となるが、国内家計最終消費支出88目的分類「宿泊施設サービス」に該当する²⁰。後者については、供給側91分類「69. その他の運輸」²¹に計上する。

なお、輸出入については、前述した通り、居住者家計の直接購入または非居住者家計の直接購入の内数と考えることから年次推計と同様に外国人利用分（インバウンド需要）については、品目情報は考慮せず一括で非居住者家計の直接購入として輸出に移し替えを行う。

民泊の産出額を推計する基礎統計については、住宅宿泊事業法民泊については、年次推計と同様に「住宅宿泊事業の宿泊実績について」より延べ宿泊者数や届出住宅数を把握できるが、一人当たり宿泊費は、QEにおいては、基礎統計等の公表時期の問題から年次推計と同様の方法

¹⁹ 就業者数推計の主な基礎統計は、「国勢調査」「労働力調査」「経済センサス」「就業構造基本調査」。副業については、「経済センサス」「就業構造基本調査」を用いて推計しているが、両調査ともに、住宅宿泊業法施行後（2018年6月）に実施されておらず、住宅宿泊サービスを提供している者を捕捉できていない。今後実施される両調査においては、捕捉される可能性はある。

²⁰ 総務省の生産物分類策定（サービス分野の生産物分類（2019年設定））を参考にJISICでは「759. その他の宿泊業」にあたり、また、COICOP2018だと、11.2 ACCOMMODATION SERVICES

11.2.0.1 Hotels, motels, inns and similar accommodation services (S) short-term accommodation services provided by private, holiday homes, guesthouses and boarding houses as secondary residence and other “bed and breakfast” units に該当すると考えられる。

²¹ 供給側91分類「69. その他の運輸」は、国内家計最終消費支出88目的分類では、「パッケージ旅行」に該当し、並行推計項目である。

を利用することが困難なことから、第一次年次推計の第四四半期の一人当たり宿泊費を「消費者物価指数（宿泊料）」の動きで延長推計する。特区民泊については、住宅宿泊事業一届出住宅当たり産出額を用いて、年次推計と同様に推計する。

住宅賃貸料（持ち家の帰属家賃）に関係する民泊に利用する住宅面積については、年次推計をトレンドで延長してQEに利用する。

5. まとめ

新型コロナウイルス感染症の蔓延は、民泊利用に大き

な影響及ぼしているが、住宅宿泊事業法の施行など、その成長を後押しする体制は整っており、今後成長が期待できる分野であることは間違いないであろう。

JSNAでは5年に一度行う基準改定において新たな概念を導入することが多く、次々回基準改定は、2020年を基準年とし、2025年を目途に公表されることになる。2020年は新型コロナウイルス感染症の影響により経済構造が大きく変わっている可能性もあるが、こうした中にあっても、加工統計の推計担当者としては、基礎統計から得られる情報を適切に利用して、経済活動を適切に統計に反映してまいりたい。

参考 民泊の制度比較表

	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊に係る部分)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)	国土交通省 厚生労働省 観光庁
許認可等	許可	認定	届出
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上の上泊が条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
最低床面積、最低床面積 (3.3㎡/人)の確保	最低床面積あり (33㎡。ただし、宿泊者数 10人未満の場合は、3.3㎡/ 人)	原則25㎡以上/室	最低床面積あり (3.3㎡/人)
衛生措置	換気、採光、照明、防湿、 清潔等の措置	換気、採光、照明、防湿、 清潔等の措置、使用の開始 時に清潔な居室の提供	換気、除湿、清潔等の 措置、定期的な清掃等
非常用照明等の 安全確保の措置義務	あり	あり 6泊7日以上の上泊期間の施 設の場合は不要	あり 家主同居で宿泊室の面 積が小さい場合は不要
近隣住民との トラブル防止措置	不要	必要 (近隣住民への適切な説 明、苦情及び問合せに適切 に対応するための体制及び 周知方法、その連絡先の確 保)	必要 (宿泊者への説明義 務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への 委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

(出所 観光庁「民泊制度ポータルサイト」)

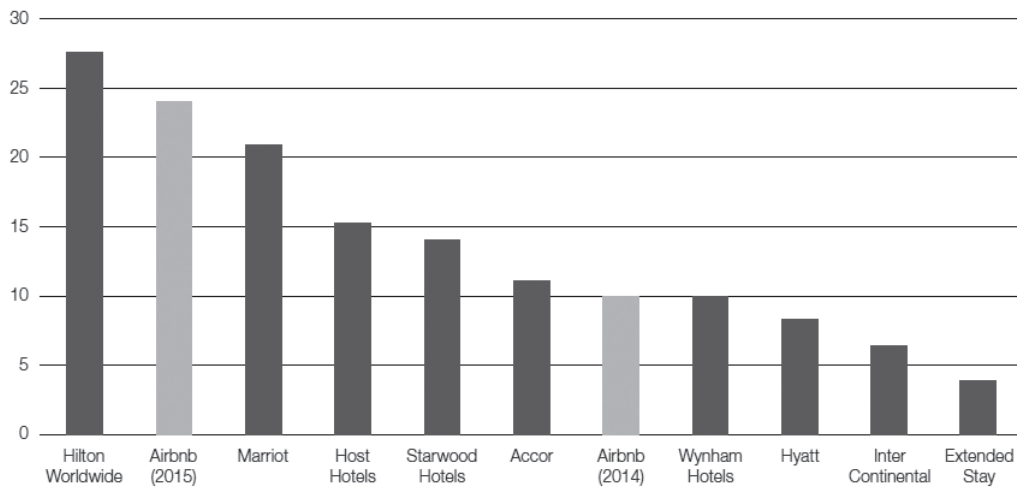
コラム 民泊（Airbnbが提供する宿泊サービス）における物価指数の簡易試算

Bean Review (2016) では、近年急成長している Airbnb が提供する宿泊サービスの価格設定について、

「宿泊サービスの粗付加価値は、現在はサービス生産者物価指数（SPPI）や消費者物価指数（CPI）でデフレートされている。この2つの指数にはどちらもホテルの宿泊価格が含まれているが、Airbnbの価格は含まれていない。2013年についての分析によると、アパートの1フロアをAirbnb経由で借りた場合の費用は、ホテルの一室を借りた場合よりも20%安かった。Airbnbのホストが住む家の一室を借りた場合は50%近く安かった。さらに、Airbnbの物件は、選択肢の多様性やキッチンが使えるなどの点で、ホテルの部屋よりも優れているとも言える。したがって、Airbnbの物件の価格を宿泊サービスのデフレーターに反映できないということは、たとえAirbnbへの名目支出額が各種調査で完璧に把握できると仮定しても（これは強い仮定である）、同セクターの付加価値が過小評価されている可能性があるということである」

としている。これを踏まえると、ホテルの部屋しか採用していない物価指数を使うと、安価なAirbnbの部屋へのシフトを捉えることができず、宿泊サービス全体の数量を過小評価してしまう。また、ホテルとAirbnbが提供する宿泊サービスが同じ財・サービスとして扱うという点についても本来であれば検討の必要がある。

表 Market capitalisation of Airbnb compared to major hotels, 2015 (£ billion)



（出所）Davidson, L., (2015). ‘Airbnb boss calls the UK the “centre of the sharing economy”’, The Telegraph.

上述の指摘を基に、CPI（宿泊料）の推計方法をもとに「訪日外国人消費動向調査」（観光庁）のデータから物価指数を簡易試算した。なお、対象は「有料での住宅宿泊（Airbnb、自在客など）」とする。これによるとCPI（宿泊料）の動向を見ると7-9月期に大きく増加していることがわかるが、試算値（民泊宿泊料）²²の動向を住宅宿泊事業法施行後から見ると、10-12月期～4-6月期に大きく増加している。これは春節などインバウンド需要の影響を受けるため、CPI（宿泊料）と異なっていると推察される。足元の2020年1-3月期を見ると、春節などで訪日中国人観光客などが新型コロナウイルス感染症の影響で大きく減少していることが推察される。

（推計手法）

①都道府県（pref）別の宿泊日数（n）で単純平均し、都道府県別の平均宿泊単価を算出し、都道府県別の民泊延べ利用者数（q）を用いて加重平均し、平均宿泊単価を算出。

$$P_t = \frac{\sum_{pref} \left(\frac{p_{t,pref}}{n_{pref}} \right) q_{0,pref}}{\sum_a q_{0,pref}}$$

²² 「訪日外国人消費動向調査」（観光庁）の「有料での住宅宿泊（Airbnb、自在客など）」に回答した有効サンプルの宿泊費から推計しているため、情報バイアスがあることを留意したい。

②基準年の宿泊単価で除して、t期の価格指数を算出。

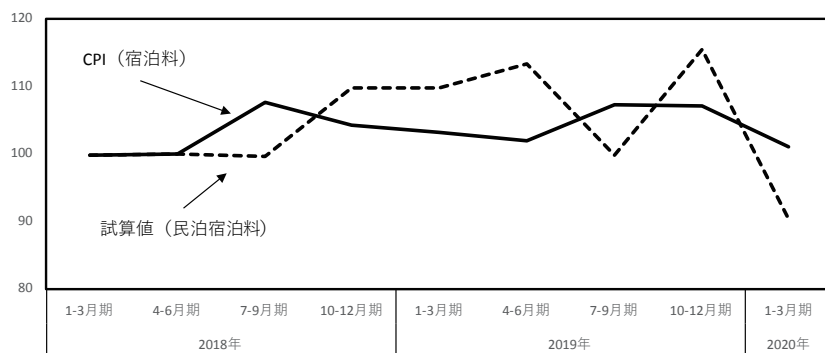
$$I_t = \frac{P_t}{P_0} \times 100$$

実数（CPI；2015暦年＝100、試算値；2018暦年＝100）

	2018年				2019年				2020年
	1-3月期	4-6月期	7-9月期	10-12月期	1-3月期	4-6月期	7-9月期	10-12月期	1-3月期
CPI（宿泊料）	102.4	102.6	110.4	106.8	105.9	104.5	110.0	109.8	103.6
試算値（民泊宿泊料）	97.6	97.8	97.3	107.2	107.4	110.8	97.7	112.9	88.4

指数（2018年4-6月期＝100）

	2018年				2019年				2020年
	1-3月期	4-6月期	7-9月期	10-12月期	1-3月期	4-6月期	7-9月期	10-12月期	1-3月期
CPI（宿泊料）	99.8	100.0	107.6	104.1	103.2	101.9	107.3	107.0	101.0
試算値（民泊宿泊料）	99.8	100.0	99.5	109.6	109.8	113.2	99.9	115.4	90.4



（参考条文）

＜旅館業法＞

第二条（略）

2～3（略）

4 この法律で「簡易宿所営業」とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のものをいう。

5～6（略）

＜国家戦略特別区域法＞

第十三条 国家戦略特別区域会議が、第八条第二項第二号に規定する特定事業として、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞に必要な役務を提供する事業（その一部が旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第二条第一項に規定する旅館業に該当するものに限る。）として政令で定める要件に該当する

事業をいう。以下この条及び別表の一の四の項において同じ。）を定めた区域計画について、第八条第七項の内閣総理大臣の認定（第九条第一項の変更の認定を含む。以下この項及び第九項第二号において「内閣総理大臣認定」という。）を申請し、その内閣総理大臣認定を受けたときは、当該内閣総理大臣認定の日以後は、当該国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、その行おうとする事業が当該政令で定める要件に該当している旨の都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下この条において同じ。）の認定（以下この条において「特定認定」という。）を受けることができる。

＜住宅宿泊事業法＞

第二条（略）

3 この法律において「住宅宿泊事業」とは、旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第三条の二第一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つて、人を宿泊させる日数として国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより算定した日数が一年間で百八十日を超え

ないものをいう。

4 この法律において「住宅宿泊事業者」とは、次条第一項の届出をして住宅宿泊事業を営む者をいう。

5～7（略）

8 この法律において「住宅宿泊仲介業務」とは、次に掲げる行為をいう。

一 宿泊者のため、届出住宅における宿泊のサービスの提供を受けることについて、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする行為

二 住宅宿泊事業者のため、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供について、代理して契約を締結し、又は媒介をする行為

9 この法律において「住宅宿泊仲介業」とは、旅行業法（昭和二十七年法律第二百三十九号）第六条の四第一項に規定する旅行業者（第十二条及び第六十七条において単に「旅行業者」という。）以外の者が、報酬を得て、前項各号に掲げる行為を行う事業をいう。

10 この法律において「住宅宿泊仲介業者」とは、第四十六条第一項の登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者をいう。

（参考文献等）

観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績について」

観光庁「訪日外国人消費動向調査」

国際連合『System of National Accounts 2008』

厚生労働省（2016）「全国民泊実態調査の結果について」

総務省「2015年基準消費者物価指数」

総務省（2019）「令和元年版情報通信白書」

内閣府「国家戦略特区 特区民泊について」

内閣府「2018（平成30）年度 国民経済計算年次推計（2011年基準・2008SNA）」

内閣府経済社会総合研究所 委託業務（2019）「2018年度シェアリング・エコノミー等新分野の経済活動の計測に関する調査研究」

内閣府経済社会総合研究所（2019）「国民経済計算の次回基準改定について」総務省統計委員会国民経済計算体系的整備部会（第18回）配布資料

日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数」

山澤成康（2019）「シェアリングエコノミーの把握と国民経済計算への反映に向けて シェアリングエコノミーの定義と生産物分類」『季刊国民経済計算』第165号

Bean, Ch. (2016) “Independent Review of UK Economic Statistics”

Davidson, L. (2015) “Airbnb boss calls the UK the “centre of the sharing economy”, The Telegraph.

Statistics Canada (2017) “Measuring the sharing economy in the Canadian Macroeconomic Accounts”