

民泊（住宅宿泊事業）の健全な発展と地域課題の解決に向けて

2026 年 7 月 13 日

一般社団法人 住宅宿泊協会

< 声明要旨 >

民泊は地域を支える「分散型観光インフラ」：住宅宿泊協会・自治体との連携で健全な発展と地域課題の解決へ

住宅宿泊協会は、民泊（住宅宿泊事業）の健全な発展と地域課題の解決に向けた声明を公表しました。声明において、当協会は、民泊を観光と地域経済を支える「分散型観光インフラ」と位置づけ、民泊が、観光需要の地方分散、宿泊インフラ不足地域の受け皿、地域内消費の拡大、空き家活用、災害時の活用など、幅広い役割を担っていることを示しています。

経済面では、民泊は、少なくとも国内で年間約 7,700 億円の GDP と約 8.8 万人の雇用を支えており、地域経済への波及効果が認められることが民間の調査(※)でも示されているとしています。一方で、違法民泊、一部地域のオーバーツーリズム、住環境への配慮といった課題に向き合う必要があるとし、会員企業が掲載施設の登録確認と適正運営に取り組んでいるとしています。これらの課題は地域ごとに異なるため、当協会は、自治体・事業者・業界が連携し、地域の実情に応じた解決を進めたいとしています。

※ 2025 年 Oxford Economics Report より

近年、民泊は、日本および世界において、観光と地域経済を支える重要なインフラとして発展しています。

日本では、民泊関連の経済活動は少なくとも年間約 7,700 億円の GDP を創出し、約 8.8 万人の雇用を支えるなど、地域経済に幅広い波及効果をもたらしています。業界全体の資産や関連消費を含めれば、その規模はさらに大きいと考えられます。

また、海外においても、アジア太平洋地域全体で少なくとも約 360 億ドル（約 5.4 兆円）の GDP と 100 万人以上の雇用を支える規模に成長しており、その社会的重要性は年々高まっています。

観光立国の実現における民泊の役割

日本が掲げる「観光立国」の実現において、民泊は以下の点で重要な役割を果たし得る存在です。

1. 観光需要の分散と地域経済の底上げ

民泊の大きな特徴は、宿泊・消費が特定の観光地に集中せず、地方分散を促す点です。

- 実際に EU では、民泊宿泊の 55%以上が大都市以外で発生しており、観光の地方分散に貢献しています ([2024 年 Oxford Economics Report](#))。
- 日本においても、都市のみならず地方の中山間地域等へ旅行者を呼び込む事例が広がっています ([観光庁：民泊の取組事例紹介](#))。また、農林水産省は農山漁村滞在型旅行「農泊」を、三大都市圏への集中とオーバーツーリズムの緩和策と位置づけ、令和 11 年度(2029 年度)までに農泊地域の延べ宿泊者数 1,200 万人泊を目標に掲げています。([農林水産省：多様な農泊の取組事例集](#))。

オーバーツーリズムは一部都市の課題であり、多くの地域では依然として観光客が不足する「アンダーツーリズム」が深刻です。民泊は、オーバーツーリズム地域から周辺のアンダーツーリズム地域に新たな交流人口と消費をもたらし、互いに Win-Win 関係を築く有効な手段となります。

2. 宿泊インフラ不足地域における受け皿

ホテル・旅館が十分でない地域においても、民泊は既存住宅を活用することで宿泊機能を迅速に確保できます。

- 農村地域において民泊の普及により観光客が増加。
- 地元の飲食・農産品・文化体験への支出が増えることで、地域経済の再生につながった事例が報告されています。

このように、民泊は新たな宿泊施設の大規模投資を必要とせず、**地域に眠る資源を活用した観光振興**を可能にします。

3. 地域内消費の拡大（「通過型観光」からの転換）

民泊利用者は宿泊地周辺での滞在・消費が多く、観光消費が地域に広く浸透する傾向があります。

- 宿泊地周辺で消費される割合が高く、住宅地の飲食店や商店にも収益が波及。

これにより、観光客が単に通過するだけでなく、「**宿泊することで地域にお金が落ちる**」構造を生み出します。

4. 柔軟な需給調整と価格安定

民泊は需要の増減に応じて柔軟に供給を調整できるため、

- 繁忙期の宿泊不足の緩和
- 宿泊価格の過度な高騰の抑制

といった機能も果たします。

5. 空き家活用と地域住民の収入機会

民泊は、

- 空き家・空き部屋の有効活用
- 副業・兼業としての収入機会

を提供し、地域住民が観光の担い手として参加することを可能にします。

全国の空き家は 2023 年時点で 900 万戸を超え、空き家率は 13.8%と過去最高に達しています（総務省「住宅・土地統計調査」2023 年）。適法な民泊は、こうした遊休資産を地域の宿泊機能へと転換する一つの手段になり得ます。

空き家の民泊としての活用は、人口減少・高齢化が進む地域において、**持続可能な地域経済の一助となる仕組み**でもあります。

6. 民泊の多様な社会的活用

民泊は、観光客向けの宿泊用途にとどまらず、広く社会的課題の解決に資する活用が可能です。例えば、災害時における避難施設や、ボランティアの活動拠点等としても有効です。実際、能登半島地震では二次避難施設として民泊が有効活用されました。また、大船渡市山林火災では、被災地支援を行うボランティアスタッフの滞在先としても活用されました。

さらに、必要な生活家電を備えた民泊施設は、移住体験施設や二地域居住の拠点としての活用、長期の治療・療養で入院する家族の付添者のためのメディカルステイ、過疎地で周産期に遠方の病院に移動が必要となる妊産婦の滞在、といった幅広いニーズがあります。

日ごろから民泊として物件の手入れをしつつ、宿泊費によって維持費をまかなうことで、持続可能な形で緊急時・非観光用途にも有効に機能する施設を維持することが可能となります。

課題と向き合い、共に解決していくために

一方で、民泊の健全な発展のためには、

- 違法民泊への対応
- 一部地域におけるオーバーツーリズム
- 住環境や地域コミュニティへの配慮

といった課題にしっかりと向き合うことが不可欠です。

当協会会員企業は、掲載施設の登録状況の確認をはじめ、適正な民泊運営の確保に向けた取組みを進めています。また、観光庁をはじめとする関係機関とも意見交換を行いながら、健全な民泊産業の発展に努めています。

一方で、これらの課題は地域ごとに大きく異なるため、地域社会と連携し、その実情に合わせた取組みを進めていくことが重要です。

あわせて、規制の制定にあたっては、迷惑行為の主因となっていると考えられる違法事業者は条例を遵守しないため、立地規制等の一律の規制のみでは問題の根本的な解決にはつながりにくいという実態も直視すべきと考えます。

まずは、立地規制等の一律の規制ではなく、適正な管理を進めるための規制、例えば、騒音計や施設出入口へのカメラの設置等による ICT を活用した施設の管理など、より実効性のある仕組みの導入を提案します。また、立地規制に関しては、既に各地域で適切な民泊運営を行い、それを生業として地域経済の担い手となっている事業者も多く存在することから、既存事業者への配慮

も不可欠です。

自治体の皆様との連携に向けて

このため、地方自治体と事業者、そして当協会を含む業界が連携し、

- 違法民泊の是正に向けた協力
- 地域ごとの課題に応じた運用改善
- 観光分散・マナー啓発の推進

など、地域に寄り添った形で実効性のある取組みを進めていきたいと考えています。

もし地域において課題やお困りごとがあれば、ぜひ当協会に共有いただき、**地域の実情に即した形で共に解決策を検討**させていただきたいと思います。

おわりに

民泊は、観光を支える単なる宿泊手段ではなく、地域に人を呼び込み、消費を生み、住民も関わることでできる「分散型の観光インフラ」です。

今後もその可能性を最大限に活かしながら、地域社会との調和を図るため、関係者が連携して持続可能な観光の実現に取り組んでいきたいと考えます。

お問い合わせ先：住宅宿泊協会事務局 javr@innovexcite.com