

京都市民泊施設実態調査の中間報告について（速報）

現在、市内においてインターネット等を介して空き家や集合住宅の空き室などを客室として宿泊客に提供するいわゆる「民泊」が急増しており、これらの中には旅館業法等の関係法令に基づく許可を得ていないと思われる施設も多く、また、宿泊客のマナー問題などが生じている施設もあることから、本市では「京都市民泊施設実態調査（以下「調査」という。）」を実施し、市内における民泊施設の実態把握に取り組んでおります。

この度、本調査の中間報告を取りまとめましたので、以下のとおり御報告いたします。

1 調査の概要について

(1) 調査目的

市内の民泊施設の実態を把握するとともに、その課題を抽出し、宿泊客の安心・安全の確保と周辺住民の生活環境との調和が図られた宿泊施設の拡充の在り方についての検討につなげる。

なお、本調査における民泊施設とは、調査対象とした民泊仲介サイトに掲載されている施設とする。

(2) 調査内容

ア 民泊仲介サイトに掲載されている情報の調査

調査対象としている民泊仲介サイト（8サイト）に掲載されている市内の民泊施設の以下の情報の調査を行う。

- ① 施設数及び施設タイプ
- ② 施設所在地
- ③ 運営しているホストの住所地
- ④ 一泊当たりの料金
- ⑤ 宿泊可能人数
- ⑥ 一回の利用における最低宿泊日数 他

イ 都市計画法に基づく用途地域の適合及び旅館業法に基づく許可の確認
アで収集した情報等をもとに施設の所在地が判明したものについては、
都市計画法に基づく用途地域の適合や旅館業法に基づく許可の有無等の
確認を行う。

ウ 関係者に対するヒアリング調査（一部アンケートによる調査）

民泊施設の運営状況や周辺住民とのトラブルの有無，無許可営業に対
する考え方等を以下の対象にヒアリング等を実施する。

- ① 民泊施設周辺の地域住民
- ② 民泊仲介サイト運営事業者
- ③ 民泊業務代行事業者（※1）
- ④ 不動産管理会社（分譲，賃貸）
- ⑤ 市内で民泊を運営しているホスト 他

(3) 調査期間

平成27年12月1日から平成28年3月31日まで

※1 民泊業務代行事業者について

民泊業務代行事業者とは，ホストに代わって施設の運営を行う事業者であり，清掃のみを代
行する事業者もあれば，鍵の受け渡しや予約の受付代行などを行う事業者もいる。また，一部
には運営全般の代行を行う事業者もいる。

2 調査の中間報告について

中間報告では、1の(2)のアに示す調査のうち、1サイトで市内民泊施設(約3200件)の約8割を掲載している最大規模の民泊仲介サイト(a i r b n b エアー・ビー・アンド・ビー)を対象として御報告し、残り7サイトに対する調査及びイ、ウの調査項目については最終報告において御報告いたします。

(1) 区ごとの施設数及び施設タイプ

市内では2542件の民泊施設が「a i r b n b」に掲載されており、下京区、中京区、東山区で半数以上(1379件 54.2%)を占めている。

戸建ての割合が34.6%、集合住宅の割合が62.2%となっており、集合住宅が高い割合を占めている。

施設タイプ別に見ると、戸建てにおいては、一棟貸し(※2)が約57%、部屋貸し(※3)が約40%となっている一方で、集合住宅においては区画の一戸貸し(※2)が約87%、一戸内の部屋貸しが約12%となっており、大きく傾向が異なっている。

また、複数のゲストが相部屋で宿泊するシェアルーム(※4)については、該当する施設がほとんどないことから、多くの施設が宿泊者に対して個室を提供していることが窺える。

なお、サイトに掲載されている貸出形態の説明では、部屋貸しやシェアルームであってもホストが常駐しているかどうかの判断はできない。

区	件数 (構成比)	戸建て				集合住宅			その他 / 不明	
		一棟貸し (※2)	部屋貸し (※3)	シェアルーム (※4)	一戸貸し (※2)	部屋貸し (※3)	シェアルーム (※4)			
北区	139 (5.5%)	58	24	34	0	77	60	12	5	4
上京区	217 (8.5%)	66	45	21	0	146	132	14	0	5
左京区	262 (10.3%)	148	66	81	1	112	84	27	1	2
中京区	422 (16.6%)	81	57	24	0	335	318	17	0	6
東山区	389 (15.3%)	151	111	34	6	191	178	13	0	47
山科区	57 (2.2%)	32	6	25	1	24	17	7	0	1
下京区	568 (22.3%)	159	76	72	11	401	366	34	1	8
南区	158 (6.2%)	67	49	15	3	88	77	11	0	3
右京区	138 (5.4%)	39	26	13	0	96	86	9	1	3
西京区	45 (1.8%)	17	6	11	0	28	27	1	0	0
伏見区	147 (5.8%)	61	34	27	0	83	35	47	1	3
合計	2,542 (100%)	879	500	357	22	1,581	1,380	192	9	82
構成比	100%	34.6%	19.7%	14.0%	0.9%	62.2%	54.3%	7.6%	0.4%	3.2%
		100.0%	56.9%	40.6%	2.5%	100.0%	87.3%	12.1%	0.6%	

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

※2 一棟貸し・一戸貸し: 施設すべてをゲストに貸し出すケース

※3 部屋貸し: ゲストに個室は提供するが、リビングやキッチン、バス、トイレ等はホストもしくは他のゲストと共同利用するケース

※4 シェアルーム: ゲストに個室はなく、施設内のすべてをホストもしくは他のゲストと共同利用するケース

(2) 施設所在地の特定について

2542件において、掲載情報により施設所在地の特定ができたのは全体の約4分の1である679件（26.7%）であった。また、所在地の町までは確認できた施設が1734件（68.2%）であり、区までしか確認できなかった施設が129件（5.1%）であった。

区	件数	施設所在地を特定 (推定含む ※5)	施設所在地の番地まで 特定に至らず	
			町までしか 確認できず	区までしか 確認できず
北区	139	70	67	2
上京区	217	71	137	9
左京区	262	96	147	19
中京区	422	112	293	17
東山区	389	91	275	23
山科区	57	15	41	1
下京区	568	118	419	31
南区	158	46	99	13
右京区	138	38	90	10
西京区	45	5	40	0
伏見区	147	17	126	4
合計	2,542	679	1,734	129
構成比	100%	26.7%	68.2%	5.1%

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

※5 多くの民泊仲介サイトでは、施設の詳細な住所は掲載されておらず、宿泊予約をしないと詳細な住所は判明しない。

本調査では、サイトに掲載されている物件の紹介文や外観写真等から施設の場所を特定していることから一部推定が含まれる。

施設タイプ別に見ても大きな違いは見られない。なお、集合住宅については、所在地を特定できた施設であっても、部屋番号の特定までには至っていない施設が多い。

施設タイプ	件数	施設所在地を特定 (推定含む ※5)	施設所在地の番地まで 特定に至らず	
			町までしか 確認できず	区までしか 確認できず
戸建て	879	243	585	51
構成比	100.0%	27.6%	66.6%	5.8%
集合住宅	1,581	425	1084	72
構成比	100.0%	26.9%	68.6%	4.6%
その他	82	11	65	6
構成比	100.0%	13.4%	79.3%	7.3%
合計	2,542	679	1,734	129
構成比	100%	26.7%	68.2%	5.1%

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

(3) 運営しているホストの住所地

京都府外在住者（国内）が26%であり、海外在住者も約2%となっているなど、約30%が京都府外から運営している状況である。

また、京都府内在住者は70%弱となっている。なお、京都府内在住者のうち、京都市内在住者の把握は困難となっている。

区	件数	住所			
		京都	京都以外の 日本国内 (※6)	海外	不明
北区	139	122	13	1	3
上京区	217	153	54	3	7
左京区	262	215	46	1	0
中京区	422	242	115	3	62
東山区	389	248	113	28	0
山科区	57	51	6	0	0
下京区	568	347	197	11	13
南区	158	115	40	2	1
右京区	138	97	36	2	3
西京区	45	25	17	1	2
伏見区	147	115	31	1	0
合計	2,542	1,730	668	53	91
構成比	100%	68.1%	26.3%	2.1%	3.6%

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出
 ※6 「日本」とまでしか判明しなかったものも含む

施設タイプ別に見ると、京都府外の運営者の方が集合住宅で民泊施設を運営している傾向が強いことが窺える。

施設タイプ	件数	住所			
		京都	京都以外の 日本国内	海外	不明
戸建て	879	665	192	17	5
構成比	100.0%	75.7%	21.8%	1.9%	0.6%
集合住宅	1,581	1,017	454	25	85
構成比	100.0%	64.3%	28.7%	1.6%	5.4%
その他	82	48	22	11	1
構成比	100.0%	58.5%	26.8%	13.4%	1.2%
合計	2,542	1,730	668	53	91
構成比	100%	68.1%	26.3%	2.1%	3.6%

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

(4) 一泊当たりの料金の分布

一泊当たりの料金の分布を見ると、6,001円～12,000円の施設が多いことが分かり、料金的にはビジネスホテルなどとほぼ同額が設定されている施設が多い。

区	件数	¥1～ ¥3,000	¥3,001～ ¥6,000	¥6,001～ ¥9,000	¥9,001～ ¥12,000	¥12,001～ ¥15,000	¥15,001～ ¥18,000	¥18,001～ ¥21,000	¥21,001～ ¥24,000	¥24,001～	不明
北区	139	3	40	53	10	8	6	3	3	13	0
上京区	217	3	15	61	43	28	24	10	3	27	3
左京区	262	13	61	46	37	19	18	14	13	35	6
中京区	422	1	15	86	95	87	56	28	22	27	5
東山区	389	1	16	42	84	81	36	21	22	81	5
山科区	57	2	23	13	9	0	5	1	0	4	0
下京区	568	3	41	132	112	93	67	39	18	59	4
南区	158	0	19	34	22	23	20	18	10	12	0
右京区	138	2	35	39	24	20	5	3	4	5	1
西京区	45	0	8	12	10	7	4	2	1	1	0
伏見区	147	7	48	33	26	10	8	7	2	6	0
合計	2542	35	321	551	472	376	249	146	98	270	24
構成比	100.0%	1.4%	12.6%	21.7%	18.6%	14.8%	9.8%	5.7%	3.9%	10.6%	0.9%

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

注 金額については調査期間中(平成27年12月7日～22日)に宿泊した場合の金額であり、時期によって金額は異なる。

(5) 宿泊可能人数

2～3人の施設が半数以上(1298件 51.1%)を占めており、市内全体の民泊施設の最大宿泊可能人数は約1万人となっている。

区	件数	1人	2人	3人	4人	5～9人	10人以上	最大宿泊 可能人数
北区	139	3	73	15	14	28	6	486人
上京区	217	4	73	59	29	37	15	839人
左京区	262	9	79	58	46	59	11	1,032人
中京区	422	4	128	93	71	111	15	1,705人
東山区	389	4	69	110	84	101	21	1,693人
山科区	57	1	22	15	4	13	2	202人
下京区	568	3	153	117	130	131	34	2,412人
南区	158	0	41	29	16	53	19	785人
右京区	138	2	43	27	38	24	4	526人
西京区	45	1	11	7	14	10	2	188人
伏見区	147	8	55	21	24	32	7	560人
合計	2542	39	747	551	470	599	136	10,428人
構成比	100%	1.5%	29.4%	21.7%	18.5%	23.6%	5.4%	

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

(6) 最低宿泊日数

1泊が半数以上（1390件 54.7%）を占めており，国家戦略特区を活用した外国人滞在施設経営事業における最低宿泊日数となる6泊7日以上を設定している民泊施設は約1%に留まっている。

区	件数	1泊	2泊	3～5泊	6～9泊	10泊以上	その他 (曜日等で 変動など)
北区	139	74	36	17	6	0	6
上京区	217	110	73	28	2	1	3
左京区	262	137	76	38	6	1	4
中京区	422	223	147	36	1	0	15
東山区	389	209	120	46	5	0	9
山科区	57	23	17	17	0	0	0
下京区	568	338	177	31	9	0	13
南区	158	102	40	13	1	0	2
右京区	138	66	47	20	1	0	4
西京区	45	21	22	2	0	0	0
伏見区	147	87	40	12	1	0	7
合計	2542	1390	795	260	32	2	63
構成比	100%	54.7%	31.3%	10.2%	1.3%	0.1%	2.5%

平成27年12月7日～22日の間に調査対象サイトに掲載されていた施設を抽出

3 最終報告に向けた今後の取組

最終報告においては，調査対象としている残り7サイトの調査を行うとともに，施設所在地の都市計画法に基づく用途地域の適合性や民泊施設における旅館業法の許可の有無についても確認を行う。

また，1の（2）のウに掲げている民泊施設周辺の地域住民や民泊仲介サイト運営事業者等，関係者に対するヒアリング調査を行い，より詳細な状況を把握する。

これらにより把握した情報の詳細な分析を進め，民泊施設における課題を抽出し，安心・安全で周辺住民の生活環境と調和した宿泊施設の拡充の在り方についての検討につなげていく。