

特集 多摩のうごきを知る

## 多摩地域における民泊の動向

今回の特集では、「民泊」に焦点を当て、多摩地域の新しい経済の動きを探っていきます。多くの人にとって、まだ謎に包まれた部分が多い民泊。多摩地域に一体どのような民泊ニーズが眠っているのでしょうか。また、既に民泊に取り組んでいる事業者は、どのような事業を行っているのでしょうか。2020年の東京オリンピック・パラリンピックを目前にますます期待が高まっている民泊について、様々なヒントをお届けします。

### 多摩地域の民泊の状況

2018年6月15日、いわゆる「民泊新法」が施行され、届出を行うことにより合法的に民泊を行うことが可能となりました。この法律では、民泊事業者に年間180日を超える宿泊を制限しており、既存の旅館やホテル等の宿泊業者の利益を守りながら、同時に増加する外国人旅行者の宿泊需要に対応し、さらには地域にある空き家・空き部屋などの有効活用を図ることをねらいとしています。

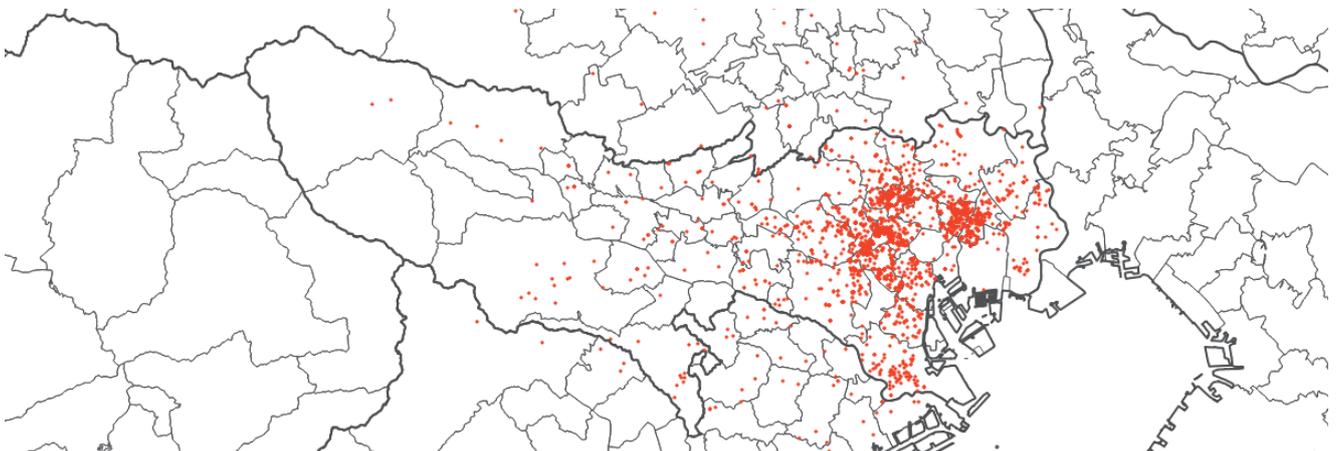
この「180日ルール」の存在により、現在の民泊の宿泊料の相場では、空き家を通常の賃貸物件として貸し出したときの収益よりも、民泊によって貸し出したときの収益の方がやや下回るケースが多くなると考えられます(ただし、家主居住型・不在型の別や諸条件によって異なります)。また、同法律は民泊専用の住宅の新設を禁止し

ており、既存の空き家・空き部屋を有効活用する視点が求められています。

下の図は、埼玉県、東京都、神奈川県の出出民泊事業者を地図上にプロットしたものです。これを見ると、東京23区が非常に多く、その他のエリアでは、比較的まばらな分布になっています。行政機関が公表している民泊事業者一覧によると、9月14日現在、多摩地域で民泊の届出をした事業者は、141件となっており、その多くが既に民泊の営業をしています。

東京都産業労働局によると、多摩地域の届出事業者のうち、多くは家主自身がおもてなしや対応を行っており、管理を管理会社に任せる家主不在型は相対的に少ない傾向があるといえます。

図 埼玉県、東京都、神奈川県の出出民泊事業者の分布



(出典) 各自治体の公表する資料を基に、たましん地域経済研究所作成。なお目黒区はホームページにて公表されていないため掲載していない。

## 多摩地域を訪れる多様な宿泊者

では、多摩地域にどのような民泊のニーズがあるのでしょうか。今回、多摩地域の民泊の実態を明らかにするため、実際に民泊を実施している5人の事業者の方にインタビューを実施しました。（なお、詳細なインタビュー内容は、当研究所ホームページに掲載していますので、ご覧ください。）

「実際にこれほど多くのお客さんが来るとは思っていませんでした。」と話すのは、八王子市の自宅で家主不在型民泊を行う中桐氏。「ゲストの半分くらいは観光目的ですが、もう半分は違うニーズがある。例えば、息子が日本の大学に留学していて会いに来たとか、親戚や友人に会いに来たとか。日本人のゲストの方だと、会議や懇親会を開催したいという理由で宿泊するケースも増えている。」と言います。中桐氏の場合、稼働率が7割ほどとなり、当初の予想を超えて宿泊者が来ているようです。



八王子市で民泊を行う中桐氏

また、日野市で家主居住型の民泊を行う壺井氏は、現在多くの宿泊希望の問い合わせを受けていますが、そのうち実際に受け入れている宿泊者は、問い合わせ全体の13%ほどに留まると言います。「私たちは、ゲストと交流する以外にこれといったサービスは何もしません。本当にただ部屋を貸しているだけです。でも、始めから『私たちにこれしかありません』と言っておけば、それでも良いという方が来ます。」と、壺井氏は話します。

今回インタビューを実施した事業者の方からは、欧米の方を中心に、多くの宿泊客が多摩から都心までを「近い」と認識しているという声もよく聞かれました。東京都産業労働局観光部の佐藤課長は、「海外の方は、エリアの違いをあまり考慮していない。それよりも個々の事業者の魅力で引っ張られているという印象があり、きちんとおもてなしをしてくれる方に宿泊者が集まっている。」と話します。



日野市で民泊を行う壺井氏

## これからさらに広がりを見せる民泊

民泊事業者が口を揃えて言うのは、「ゲストとの交流が楽しい」ということです。民泊に取り組む誘因としては、もちろん収益もありますが、それ以上に民泊でしかできないゲストとの交流に対して価値を感じている方が多いようにインタビューを通して感じます。特に、家主居住型の場合にその傾向は顕著です。

冒頭で述べたとおり、民泊は同時に多くの社会課題の解決に貢献できる可能性を秘めています。その一方で、住宅地に外国人が増え、住民の生活が脅かされるのではないかと不安もあります。そのような中で、八王子市は多摩地域で唯一独自の条例を制定し、住民の生活を守るために民泊事業者に適切な事業運営を行うよう義務を課しています。

東京都の佐藤課長は、「闇雲に民泊を増やしていくのではなく、信頼できる質の高い民泊を増やしていきたい。既に届出をされている事業者の方は、健全な民泊を広め

ていくためのパートナー。」と力を込めます。

2019年のラグビーワールドカップや、2020年の東京オリンピック・パラリンピックなどの国際的なイベントが控える中、国の政策的な視点からも、地域の社会的な背景からも、今後ますます広がっていくと思われる民泊。まだ合法化してから間もない新たなビジネスには、確かに課題はあるかもしれませんが、地域全体を巻き込んで成長していく可能性を感じます。

（中西英一郎）



東京都産業労働局 佐藤担当課長

# 景況ダッシュボード

ダッシュボードとは「計器盤」を意味しており、様々な経済指標を飛行機の計器盤のように見立てて、多摩地域の景気がどのように動いているのかを読み解きます。

## 総評

## 多摩地域の景気は、横ばいが続いている。

多摩の景況感は、これまで一部回復の動きが見られていたものの、ここきて足踏みしている状態にあります。企業活動は活発であり、雇用面では変わらず堅調な推移を続けていますが、一方で消費に弱さが見られます。米国と中国の通商問題なども懸念されることから、今後の動向を注視していく必要があります。

## 今月の指標



### 東京都 家計消費支出 (二人以上世帯、前年同月比 ※除く住居等)

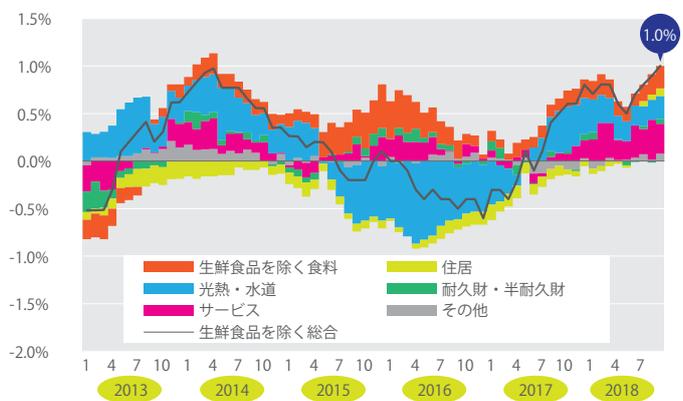
東京都の家計消費支出は、2018年以降前年同月比でマイナスの月が多くなっています。マイナスの主要因として、耐久財・半耐久財やサービスの支出減少が目立ちます。

<出典> 東京都「東京都生計分析調査」

### 東京都特別区 消費者物価指数 (コア CPI、前年同月比)

東京都特別区の消費者物価指数は、上昇が続いています。2018年9月は、前年同月比で全てのカテゴリーが上昇しました。特に、生鮮食品を除く食料や光熱・水道、サービスの物価上昇が顕著となっています。

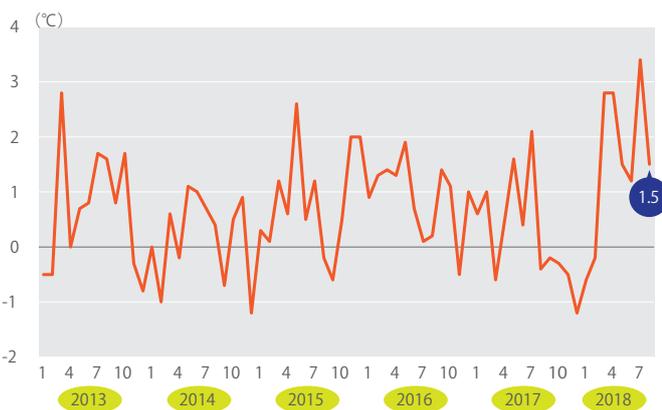
<出典> 総務省「消費者物価指数」



### 八王子市 月別平均気温の平年差

八王子市の月別平均気温は、2018年3月以降継続して平年を上回っています。特に7月は、平均気温が28.1℃と平年を3℃以上も上回ったほか、8月よりも平均気温が高くなるなど、猛暑となりました。

<出典> 八王子市「気象月報」



# たましん中小企業景況調査報告

たましん地域経済研究所  
ホームページでは、さらに詳細な  
データを掲載しています。

多摩信用金庫では、多摩地域で事業を営む約 1,200 先の企業にご協力をいただき、事業の動向に関するアンケート調査を実施しています。今回は、2018 年 9 月期の景況についてご報告します。

## 調査概要

1. 調査実施日 2018 年 9 月上旬
2. 調査方法 調査員による聞き取り調査
3. 調査対象 多摩信用金庫のお取引先 1,205 先
4. 回答先数 1,197 先 (回答率 99%)
5. 回答先内訳 右表のとおり

	全業種		製造業		卸売業		小売業		サービス業		建設業		不動産業	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
1～4人	382	32%	65	19%	27	26%	112	56%	83	30%	47	24%	48	54%
5～9人	262	22%	64	19%	30	29%	37	19%	49	18%	58	30%	24	27%
10～19人	204	17%	78	23%	24	23%	15	8%	26	9%	50	26%	11	12%
20～29人	100	8%	42	12%	7	7%	10	5%	27	10%	12	6%	2	2%
30～39人	54	5%	25	7%	2	2%	4	2%	16	6%	7	4%	0	0%
40～49人	46	4%	19	6%	1	1%	8	4%	8	3%	8	4%	2	2%
50～99人	91	8%	28	8%	7	7%	14	7%	34	12%	7	4%	1	1%
100人～	58	5%	18	5%	5	5%	0	0%	31	11%	3	2%	1	1%
合計	1,197	100%	339	100%	103	100%	200	100%	274	100%	192	100%	89	100%

## 業況DI

業況DIとは、自社の業況が「良い」と回答した企業の割合から、「悪い」と回答した企業の割合を引いた値です。プラスであれば、現在の業況を「良い」と認識している企業が多いことを意味しています。(ただし、「季節調整法」という手法を用いて、DIの季節的な傾向を除いています。)

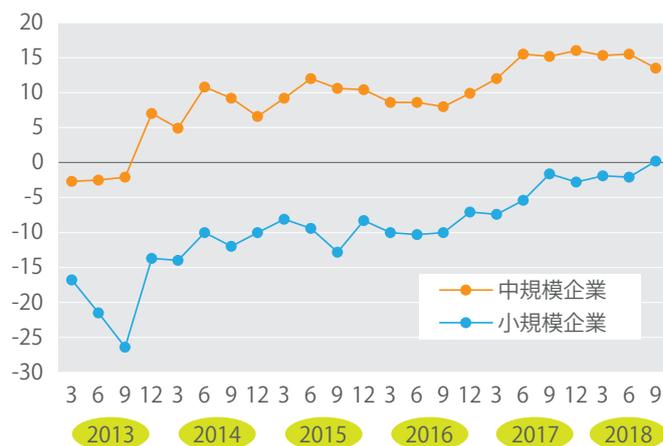
今期の全業種業況DIは、前期より1ポイント増の7となりました。2017年9月期より、横ばいとなっており、全体の業況にはあまり変化が見られません。来期は、今期より2ポイント増の9となり、わずかに好調感を強める見通しです。

規模別に見ると、中規模企業では、2ポイント減の14と、前期よりわずかに好調感を弱めました。一方小規模企業では、2ポイント増の0と、業況が良い企業と悪い企業が同数となり、これまで長期間継続していた不振傾向からようやく反転の兆しを見せています。

業種別の業況判断DIでは、卸売業が3ポイント増の3、建設業が3ポイント増の20と、わずかに好調感を強めたほか、小売業が4ポイント減の▲17と、少し不振感を強めました。来期は、建設業、不動産業を除く業種で好調感を強める見通しです。

	2018年 3月期	2018年 6月期	2018年 9月期	変化幅	2018年 12月期 (見通し)	変化幅
全業種	6	6	7	+1	9	+2
中規模	15	16	14	-2	20	+6
小規模	-2	-2	0	+2	0	0
製造業	19	16	16	0	20	+4
中規模	26	31	29	-2	33	+4
小規模	14	6	7	+1	12	+5
卸売業	6	0	3	+3	7	+4
中規模	15	3	4	+1	10	+6
小規模	-18	-10	0	+10	-1	-1
小売業	-18	-13	-17	-4	-10	+7
中規模	-3	1	-10	-11	6	+16
小規模	-31	-25	-22	+3	-23	-1
サービス業	3	1	3	+2	6	+3
中規模	13	10	10	0	16	+6
小規模	-19	-20	-13	+7	-18	-5
建設業	16	17	20	+3	18	-2
中規模	42	43	44	+1	42	-2
小規模	10	10	14	+4	12	-2
不動産業	2	15	9	-6	9	0
中規模	10	17	19	+2	25	+6
小規模	-4	14	1	-13	-5	-6

規模別業況DIの推移



## お客さまのコメント

### 製造業

- ・ 異常気象により、気象観測システムの需要が高まっており、売上増加が見込まれる。(東村山市、気象観測装置開発・製造)
- ・ 電子メール等を用いた新規取引先の開拓によって、この度新たに取引を開始した。(武蔵村山市、精密機械部品製造)
- ・ 試作業界も飽和状態であり、新たな素材での試作に挑戦中である。(昭島市、プラスチック加工・施工)
- ・ 設備更新が人繰りや人材不足を解消するためのポイントになっている。(西東京市、機械加工)

### 卸売業

- ・ 猛暑の影響もあり、レジャープール施設での売上げが好調であった。(八王子市、食料品卸売)
- ・ 半導体装置の受注が増加している。コストも増加しているものの、収益は改善傾向。(昭島市、金属製品販売)
- ・ 中国などの紙の相場価格が下落傾向にあり、心配している。(瑞穂町、古紙選別加工)
- ・ 烏龍茶の中国国内消費が増加しており、仕入れ価格が上昇している。(八王子市、茶葉輸入)

### 小売業

- ・ 猛暑により、エアコン等の売上が増加傾向である。(武蔵野市、家電販売)
- ・ AIや代替エネルギー等、変化への対応が課題である。(武蔵野市、ガソリン販売)
- ・ 平成30年度診療報酬改定による利益減少幅が大きい。(稲城市、調剤薬局)
- ・ 猛暑の影響で客足が鈍っている。台風で仕入れ価格も高騰しており、資金繰りが圧迫されている。(八王子市、食品販売)

### サービス業

- ・ 大手輸送機械メーカーの移転対応も落ち着いてきている。(日野市、運送業)
- ・ 秋からの観光シーズンのドライバー確保に動いている。運行前の健康管理に力を入れている。(東久留米市、旅行業)
- ・ 人件費の高騰は避けることができないため、より個々の技能・能力に見合った給与規定への見直しを進めている。(府中市、測量・建設コンサルタント)
- ・ 明確な事業の後継方針が定まらず、次世代の社員へどう仕事を承継していくか模索をしている。(立川市、自動車整備)

### 建設業

- ・ 受注の状況は好調であるが、オリンピック以降の対策を検討する必要がある。(三鷹市、住宅設備・建築工事)
- ・ 来年の消費増税の対策が必要。駆け込み需要が発生する可能性があり、その後の受注確保対策が必要。(八王子市、総合建設)
- ・ 昨年と同程度の案件をこなすだけでは利益は縮小してしまう。社員の能力アップ等で付加価値をつけていきたい。(立川市、ガス配管工事)
- ・ 今後引退を考えているが、後継者の育成が難しく、M&Aも視野に入れている。(八王子市、設計・建設)

### 不動産業

- ・ 三鷹・調布周辺不動産価格はまだ高止まりしていると感じる。入札だと競争が激しいため、地主との接点を強化していく方針。(三鷹市、建売業)
- ・ 大型の開発現場が増加しており、完売までの日数が長期化傾向にあることから、今まで以上に慎重な仕入れ対応をしている。(立川市、建売業)
- ・ 商品物件価格が上昇しており、売りにくい状況になってきている。(昭島市、不動産仲介)
- ・ 優良な商品用土地の仕入れが難しい状況が続いている。建設コストも増加し、収益環境も悪化している。(武蔵野市、建売業)

お客さま

# 景気動向 インタビュー

## 南観光交通株式会社

1964年に創業し、今年で54年目を迎えた同社。いち早く地域のニーズを捉え、福祉タクシーの運行を開始した。現在では、養護学校、福祉施設への送迎や丘陵地タクシーの運行など、福祉事業を幅広く展開するほか、大学や企業の送迎バス、観光バスも請け負う。地域からの信頼も厚く、地元住民の生活になくてはならない存在となっている。



代表取締役社長 中澤 洋氏

### —— 当社について

先代が日野市のタクシー会社を受け継いだことが現在の当社の原点となっている。その後、私が代表取締役になり、地元日野市が実験的なモデル事業を募集していたことをきっかけに、福祉事業に参入した。当時、車いすの社員がいたことで、他の社員が介助をできるようになっていたことも新事業参入への後押しとなり、車いすに乗ったまま運ぶことができる福祉タクシーの運行を開始した。現在では養護学校の通学バスや福祉施設への送迎バスを運行するなど、福祉に関する事業を幅広く展開している。

当社が本社を置く日野市や隣の多摩市は、坂道が多く、高齢者の移動が難しいという課題を抱えていた。そこで当社では、今ほど高齢化が進んでいない1988年から、日野市と高齢者向けのバスの運行を始めた。2003年には、「丘陵地ワゴンタクシー かわせみGO」の運行を開始し、バスが通ることができない丘陵地で廉価で利用できるタクシーとして利用されている。このような取組みを積み重ねたことにより2013年に東京都福祉のまちづくり功労者に対する知事感謝状をいただいた。

その他にも、地域を巡回するタクシーの利点を活かし、子供がタクシーに助けを求めることができる「タクシー子ども110番」や、災害時に現場の情報をいち早く東京都災害対策本部及びニッポン放送と共有する「防災レポート車」の運行などにも協力している。



### —— 業界動向について

当社では、バス事業とタクシー事業を行っており、バス事業では安定的な収益を上げている。一方で、タクシー事業では、都心の初乗り距離短縮運賃が導入され、今後三多摩地区でも同様の運賃形態の導入が予想されることから、対応していかなければならないと考えている。

2016年の軽井沢の事故を受け、安全性向上に向けた取組みがより一層求められている。当社では、輸送の安全確保が社会的使命と深く認識し、安全に関する基本方針を公開している。地域の信頼に応えるべく、安全性向上に向け取り組んでいきたい。

人材確保については、業界全体と同じく、当社でも不足傾向である。特にタクシー事業においては、人材が不足している。そのような中で当社に入社してくる人材は、社員の紹介による入社が多く、嬉しく思っている。免許の取得支援制度などを充実させ、人材確保に努めたい。また当社では、女性ドライバーが活躍している。現在3名のバスドライバーと、5名のタクシードライバーが在籍しており、女性活躍は今後重要なキーワードになると考えている。

### —— 今後の事業展開

これまで当社は、日野市の青年会議所や、法人会青年部、商工会など地域の様々な場でネットワークを築いてきた。その結果、事業や会社に様々なフィードバックを得られたと感じている。地域での繋がりと培ってきた経験をもとに、地域の信頼を積み重ね、継続的に事業を行っていきたい。

代表取締役社長：中澤 洋  
本 社 所 在 地：日野市程久保 8-3-2  
業 種：乗用旅客自動車運送業  
インタビュー日時：2018年9月5日

## 特別調査 中小企業経営者と「人生 100 年時代」

今回の特別調査では、「中小企業経営者と『人生 100 年時代』」と題し、アンケート調査を実施しました。

今後の 10 年先の自社の経営についてどのように展望しているかを尋ねたところ、「現状維持・横ばい」と回答した割合が最も多く、43.9%となりました。経営者の年代別に見てみると、年代を追うごとに「事業拡大」と回答する割合が減り、一方で「事業縮小」や「廃業・事業譲渡予定」、「わからない」と回答する割合が増加する傾向がありました。(図 1、表 1)

続いて、経営者としていつまで現役を続けたいかを尋ねたところ、「具体的な年齢の目途がある」と回答した割合が最も多く、34.6%となりました。次いで、「後継者に托せるようになるまで」、「健康が続く限り生涯現役」となりました。具体的な年齢の目途を挙げた経営者は、「70～74 歳」と回

答した割合が最も多く 36.1%となり、次いで「65～69 歳」、「75～79 歳」となりました。(図 2)

また、経営者個人がどのような資産管理・運用を行っているかを尋ねたところ、「預貯金(円貨)」が最も多く、72.2%に上りました。次いで、「不動産」、「個人年金保険」という結果となりました。(図 3)

最後に、現役を退いた後の生活イメージについて尋ねたところ、「趣味や娯楽」と回答した経営者が最も多く、次いで「家族との時間を過ごす」となりました。また、「その時に考える(今は考えていない)」と回答した経営者も 21.8%とおり、5 人に 1 人は現役引退後のイメージを持っていないという結果となりました。(図 4)

図 1. 10 年先の自社の経営展望

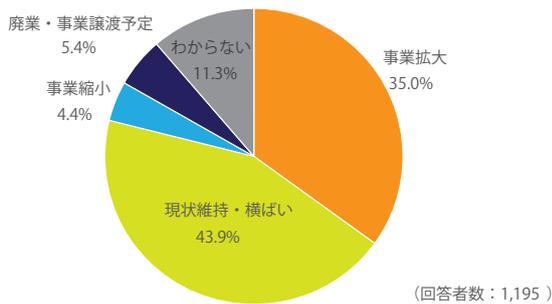


表 1. 10 年先の自社の経営展望 (経営者の年代別)

回答者数: 1,186	20 歳代 30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳代
事業拡大	65.4%	54.6%	35.6%	32.0%	21.3%
現状維持・横ばい	30.8%	37.5%	47.3%	44.5%	46.0%
事業縮小	0.0%	0.9%	3.1%	6.7%	5.9%
廃業・事業譲渡予定	0.0%	0.9%	2.4%	4.6%	12.7%
わからない	3.8%	6.0%	11.6%	12.2%	14.2%

図 2. 経営者の現役継続意向

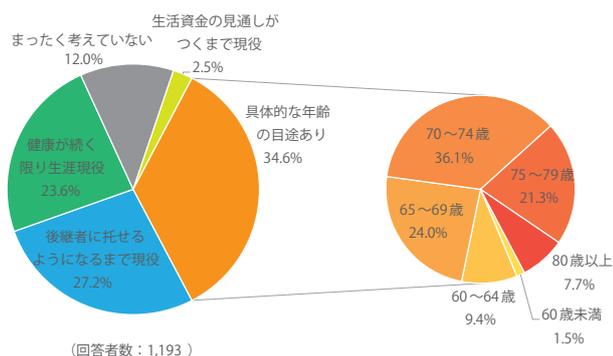


図 3. 経営者が行う資産管理・運用 (3 つまで)

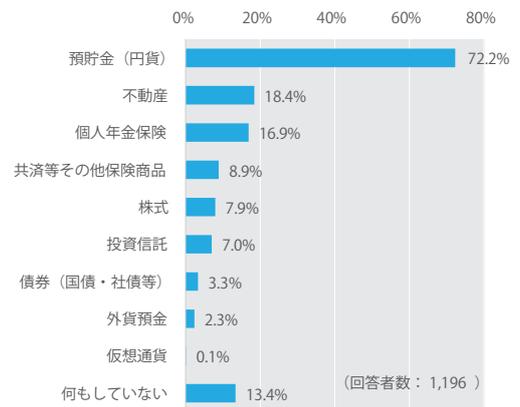
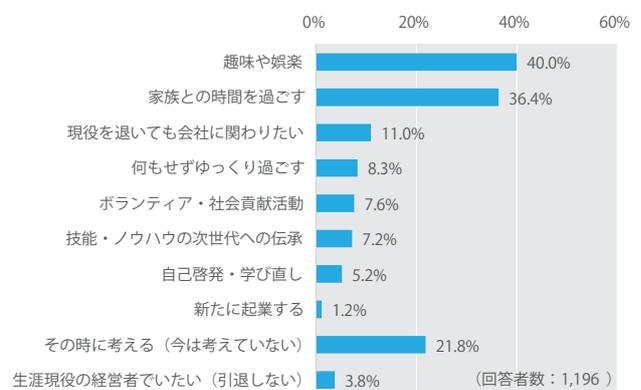


図 4. 現役引退後の生活イメージ (3 つまで)



# 多摩の統計データ

	面積 (km <sup>2</sup> ) 2017年10月	人口 (人) 2018年9月	世帯数 (世帯) 2018年9月	民営 事業所数 (所) 2016年6月	民営事業所 従業者数 (人) 2016年6月	製造品 出荷額等 (万円) 2016年	小売業 商品販売額 (百万円) 2016年	農業産出額 (千万円) 2016年
東京都	2,193.96	13,839,910	7,006,494	621,671	9,005,511	837,417,221	19,086,829	2,850
特別区	627.57	9,552,728	5,040,997	494,337	7,550,364	345,549,127	15,076,670	443
多摩地域	1159.81	4,261,744	1,952,276	125,268	1,444,320	491,602,551	3,992,593	2,000
八王子市	186.38	577,386	261,146	18,180	215,748	37,331,358	569,177	193
立川市	24.36	180,176	87,429	7,522	112,294	10,636,589	301,251	144
武蔵野市	10.98	147,682	76,087	7,467	81,486	828,829	290,433	50
三鷹市	16.42	191,403	93,185	5,040	56,139	3,241,981	139,907	85
青梅市	103.31	134,913	55,690	4,504	47,556	17,484,606	114,599	56
府中市	29.43	263,306	122,823	7,325	103,113	76,961,733	216,411	78
昭島市	17.34	111,937	49,622	3,548	44,496	59,997,664	121,344	20
調布市	21.58	237,546	116,338	6,415	72,541	5,183,319	192,875	67
町田市	71.55	434,110	192,177	12,106	134,323	12,868,764	493,106	146
小金井市	11.30	124,653	62,110	2,905	29,989	636,106	86,014	29
小平市	20.51	194,502	86,219	4,641	54,774	11,795,738	123,632	108
日野市	27.55	188,999	87,880	4,446	56,826	81,057,470	99,815	56
東村山市	17.14	150,164	66,593	3,683	36,679	6,086,076	99,003	85
国分寺市	11.46	126,229	61,596	3,450	33,866	1,833,702	96,052	73
国立市	8.15	75,061	35,532	2,657	26,638	422,199	61,978	22
福生市	10.16	58,299	28,206	2,024	16,664	2,830,914	54,195	5
狛江市	6.39	83,044	41,541	1,956	15,428	1,588,186	45,003	27
東大和市	13.42	84,522	36,354	2,483	22,524	8,948,248	84,438	27
清瀬市	10.23	75,413	33,527	1,836	18,825	1,917,291	39,026	167
東久留米市	12.88	116,311	51,116	3,003	28,517	16,211,907	110,193	119
武蔵村山市	15.32	71,813	29,426	2,378	25,388	10,152,899	84,590	65
多摩市	21.01	147,791	67,982	3,597	60,945	3,291,508	170,434	12
稲城市	17.97	90,756	38,737	2,072	22,070	2,929,603	63,032	86
羽村市	9.90	54,996	23,784	1,944	24,859	67,822,211	54,910	24
あきる野市	73.47	80,281	31,701	2,349	21,510	4,482,258	56,146	76
西東京市	15.75	203,242	93,235	5,000	47,900	9,180,940	129,452	94
瑞穂町	16.85	32,890	13,526	1,624	21,509	30,430,393	59,940	66
日の出町	28.07	17,214	5,860	704	9,017	5,097,397	33,655	20
檜原村	105.41	2,077	840	139	752	159,029	389	0
奥多摩町	225.53	5,028	2,014	270	1,944	193,633	1,593	0
島しょ	406.58	25,438	13,221	2,066	10,827	265,543	17,567	407
出典	国土交通省「全国都道府県市区町村別面積調」	東京都「東京都の人口」	東京都「東京都の人口」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」	農林水産省「市町村別農業産出額（推計）」

## 編集後記

今回より、大幅に『多摩けいざい』をリニューアルしました。誌面の情報量を圧縮し、重要なポイントをわかりやすくお伝えすることを心がけるとともに、WEBページとの連携を強化することで、ご提供する情報の量はさらに増やしています。今後も、これまで以上に皆さまに有益な情報提供ができるよう取り組んでいきます。

本誌に対するご意見・ご感想をお寄せください。

発行日 2018年10月25日  
 発行 多摩信用金庫 経営戦略室 地域経済研究所  
 〒190-8681 東京都立川市曙町 2-8-28  
 TEL 042-526-7737 FAX 042-526-6161  
 URL <https://www.web-tamashin.jp/rire/>



『多摩けいざい』は、WEBと併せてご覧いただくのがお勧めです。本誌には載せきれない様々なデータやレポートのほか、バックナンバーもご覧いただけます。