

学 位 論 文 要 旨

論 文 提 出 者	入学年度	令和 6 年度	
	氏 名	張宝卿	主指導教員 唐渡広志
論文題名	空き家と民泊の実態に関する研究：日本の地域における活用と実証分析 を中心に		
<p>本研究は、日本における人口減少・高齢化の進展に伴い深刻化する空き家問題に着目し、その活用手段として注目されている民泊事業が地域経済に及ぼす影響を実証的に分析することを目的とする。近年、日本では住宅ストックの過剰と人口の地域的不均衡により空き家が急増しており、2023年時点で空き家数は約900万戸、空き家率は13.8%に達している。一方、訪日外国人旅行者数の増加を背景に、観光立国政策の下で宿泊需要は多様化・拡大しており、既存の宿泊施設を補完する形で民泊が制度的に位置づけられてきた。こうした状況を踏まえ、本研究は「空き家 → 民泊供給 → 宿泊需要 → 宿泊業売上」という因果連鎖に注目し、両政策領域を統合的に分析する点に特徴を持つ。</p> <p>研究の第一の目的は、空き家が民泊供給の潜在的資源としてどの程度機能しているのかを明らかにすることである。第二に、民泊供給の増加が宿泊需要をどのように誘発し、最終的に宿泊業売上という地域経済指標にどのような影響を与えるのかを検証する。第三に、宿泊需要の拡大が逆に民泊供給を促進する可能性を考慮し、需要と供給の双方向因果関係を識別することで、より厳密な因果推論を行うことを目的とする。</p> <p>分析にあたっては、先行研究を踏まえ、供給・需要・経済効果を連鎖的に捉える理論フレームワークを構築した。国内外の研究では、空き家問題は住宅政策や社会問題として、民泊は観光振興やシェアリングエコノミーとして個別に議論されることが多かったが、本研究は両者を地域経済分析の枠組みで統合する点に学術的独自性がある。また、Airbnbを中心とする海外研究の知見を参照しつつ、日本特有の制度環境（住宅宿泊事業法や自治体条例）を考慮した分析を行っている。</p> <p>実証分析では、都道府県別のパネルデータを用い、固定効果モデルおよび操作変数法（2SLS）による推定を行った。モデルは主に四つで構成される。第一に、民泊供給関数を推定し、空き家率（1期ラグ）が民泊供給量に与える影響を検証した。第二に、価格要因を除外した「純粹供給量」を用いて、民泊供給が延べ宿泊者数に与える影響を推定した。第三に、観光入込客数を操作変数として用い、宿泊需要から民泊供給への逆方向因果を検証した。延べ宿泊者数が宿泊業売上に与える影響を分析し、民泊を通じた地域経済効果を明らかにした。</p>			

(注) 2,000字程度にまとめること。

分析結果によれば、民泊供給関数（モデル 1）において、空き家率（1 期ラグ）は正の係数を示したものの、基準仕様である二方向固定効果モデルでは統計的に有意とはならなかった。このことから、地域内の時間的変化に着目した場合、空き家率の上昇が民泊供給を有意に押し上げるとは言えず、空き家が直ちに民泊供給へと転化する関係は実証的に明確ではないことが示された。また、宿泊業平均単価についても、固定効果を統制したモデルでは有意な影響は確認されなかった。

次に、宿泊需要関数（モデル 2）では、価格要因を除外した民泊の純粹供給量は延べ宿泊者数に対して正の影響を示したが、その有意性は限定的であり、5%水準では統計的に支持されなかった。一方で、日本人観光入込客数は一貫して正で有意であり、地域における宿泊需要は民泊供給よりも、観光需要規模という外生的要因に強く規定されていることが確認された。

さらに、宿泊需要から民泊供給への逆方向の因果関係を検証した操作変数モデル（モデル 2（IV））においても、外生化された宿泊需要が民泊供給を有意に押し上げるという結果は得られなかった。固定効果を導入しない仕様では正の有意な関係が観察される場合もあったが、これは地域間の構造的差異を反映した相関である可能性が高く、因果的な関係として解釈することは困難である。

一方、宿泊需要が宿泊業売上に与える影響を分析したモデル 3 では、延べ宿泊者数は宿泊業売上に対して正で有意な影響を持つことが確認された。また、宿泊業平均単価も売上に対して強い正の影響を示しており、宿泊業の収益は需要量と価格の双方によって規定されていることが実証的に示された。

これらの実証結果を踏まえ、空き家対策としての民泊活用について検討を行った。分析結果からは、空き家の存在自体が民泊供給を自動的に拡大させるとは言えず、制度整備や地域条件を考慮せずに民泊活用を政策的に推進することには限界があることが示唆される。一方で、宿泊需要の拡大が宿泊業売上に結びつく経路は明確であり、観光需要の創出や受入環境の整備が地域経済にとって重要であることが確認された。

本研究の結論として、空き家・民泊・宿泊需要の関係は単純な一方向の因果構造ではなく、地域特性や需要規模に大きく依存することを指摘した。本研究は、都道府県レベルの実証分析を通じて、空き家活用政策と観光政策を結合して議論する際の実証的根拠を提示した点に意義がある。一方で、分析期間や空間的集計単位の制約から、より詳細なメカニズムの解明には限界があり、今後は市町村レベルのデータや質的分析を組み合わせた検討が課題として残される。

空き家データを使用したモデルの結果以下通りです：

民泊供給モデル：

$$\text{届出住宅数}[i, t] = \alpha + \beta \cdot \text{空き家}[i, t - 1] + \gamma \cdot \text{宿泊業平均単価}[i, t] + \text{地域効果}[i] + \text{年次効果}[t] + \epsilon [i, t] \quad (1)$$

被説明変数：届出住宅数

変数	二方向固定効果結果	年固定効果なし結果	固定効果なし
空き家率 (lag)	1.071 (0.069)	5.224 (1e-04)	-1.147 (0.215)
宿泊業平均単価	0.005 (0.971)	1.599 (0e+00)	0.850 (0.007)
残差平方和	2.140	9.868	116.633

式 (1) に基づく推定結果から、適切な固定効果を導入した場合、空き家率と民泊供給の間に統計的に有意な関係は確認されない。したがって、空き家が民泊供給の潜在的資源となり得るといふ仮説は、少なくとも短期的な地域内変動の観点からは支持されない。