

# 日本의 民泊形成과 問題點

- 經濟 · 經營面에서 -

服部千之 · 加藤喜代志 · 櫻井大吾

인래 日本農家에서는 農村共同體中에서 農民이 副業으로서 戰前의 도-카가 盛行함에 따라 任意로 民宿하는 習性에서 起因되어 戰後 餘暇利用의 質的 · 量的變化에 刺戟받아 農民의 過半이 現金收入의 길로서 또는 觀光需要의 無限性이라는 期待속에 積極的인 民宿經營投資를 하게되었다. 그들의 開始한 動機(別表略: 昭和初년부터 昭和 33년까지의 白馬村部落別民宿開始動機)를 보는 것과 같이 積極的乃至 確固한 理念을 가지고 있는 것이 적어 졌다.

그러므로 오늘날 經濟的經營的인 면에서 많은 問題가 나타나고 있다.

여기에서는 需要의 安定性, 投資의 規模, 內容인 經營力의 세가지의 點에서 그 問題들을 살펴 보고자 한다.

觀光레크레이션 需要에 따르는 宿泊客에 依存하고 있는 많은 民泊經營에 있어서 季節變動과 天候에 의한 不安定性은 크나큰 影響을 주고 있다. 이곳 白馬村의 境遇에는 여름의 登山客보다는 近來에 있어서는 겨울의 스키-客에 의한 宿泊需要가 큰 것으로서 이에 期待하게 된다. 暴雪地帶라고는 하나 年度에 따라서의 降雪量의 差異에 의한 需要의 變動을 가져온다. 最近 15年間을 돌아켜 보면 1960年, 1964年, 1965年, 1972年의 暖冬을 보이고 있어 이럴때 平地에서는 決定的影響을 받아 대체로 可滑地가 部分的인 變化를 받는데 따라서 어려움을 겪기 마련이다.

1964年의 暖冬時 마을내에서는 標高가 높은 八方尾根에서만 스키-群이 集中하고 있다. 條件이 좋지 않은 스키-場의 開發에 追從해서 民泊을 始作하는 危險性과 스키-場 供給의 側面에서 不安定을 나타내는 一例라고 할 수 있을 것이요, 또한 元來 農閑期의 副業으로서 始作된 民泊收入에서 부터 現金收入 依存으로 急速한 主客의 變動이 나타나게 된다.

專業, 兼業別 農家蓄 및 그 變化를 보더라도 明白하게 될수 있도록 第2種 兼業農家가 增加되어 1975년에는 84.5%로 나타났고, 더우기 北城에서는 88.7%에 達하고 있다. 이것은 民泊經營規模의 擴大에 의한 民泊事業化, 農業經營規模의 縮小化를 意味하고 있다. 이 傾向이 더욱 顯著한 八方地區에서는 長期的 目標로 春 · 秋의 宿泊者 增加에 따라 修學旅行(野外活動中心)을 對象으로 하려는 動向도 일고 있다.

季節의 不安定性은 收入面에서도 나타나고 있어 分期別 宿泊費決算에서와 마찬가지로 冬 · 夏期의 宿泊料收入은 約80%가 集中되어 季節에의 偏重이 큰 差異로 明白히 나타나고 있다. 따라서 收入의 큰差를 比較한 例를 보면 賣上高에서 全國旅館 小規模 平均客室로 볼때 一室當 全國平均의 約2/3와 多少 低位로 나타나는 現象을 보더라도 經營上으로 결코 問題가 없는 것이 아니며 理念이 없는 民泊 規模의 擴大는 企業投資에 있어서도 問題를 가져오고 있으므로 端的으로 經營의 不合理性을 나타내고 있다 하겠다.

지난 1975년에 國民金額公庫 松本支店에서 實施한 「白馬村에 있어서의 民泊 양케이트 調査」 結果를 土臺로 檢討해 보면 全般的으로 民泊開業資金의 主要한 資金調達先은 45.7%가 農協이며 不動產 賣却이 24.7%가 그다음 順으로 되어 있다. 調達規模에 있어서는 499萬엔 以下の 境遇 小資本에 依한것이 27.3%를 占하고 있으나 500萬엔 以下가 되려는 小資本에 依한 零細性을 못벗어나 大部分 淘汰되고 만다.

첫째로 運營資金의 融資規模를 年次的으로 살펴보면 民泊經營擴大資金, 리프트增設資金등 觀光貸付의 分額은 每年 增加해 1974년에는 77%로서 33.8萬엔에 達하고 있다.

둘째로 不動產賣却에 있어서는 八方地區의 例를 살펴 보는 바와 같이 눌타을 만큼 많은 民泊

廣大資金과 借入金 및 金利返濟를 위해 생기는 賣却處分이 不可避한 것으로 思料된다.

또한 若岳스키一場을 가진 新田部落의 境遇를 例로 들면 스키一場 開發以後 얼마안된 지난 1969에서 1971年頃엔 銀行員이 融資를 해 주기 위해서 직접 戶別訪問까지 하였는데 이와같이 金融機關에 의한 勸誘도 있고해서 많은 民泊經營者는 多額의 借入金에 결려 있어 1965年 12月 말해서 抵當權設定額이 12,800萬엔이고 一戶當 5萬~1,500萬엔에 達하고 있다고 官報에서 밝히고 있다.

오늘날까지의 物價上昇率을 檢案해 본다면 그 當時에 있어서는 적지않은 高額이라 할 수 있다. 民泊의 運營實態는 地區에 따라서 혹은 經營者階層이나 經營規模에 따라서 다른 樣相을 보여 各 各 그나름의 問題를 가지고 있다 하겠다.

白馬村은 全般的으로 그 經營規模가 擴大되어 가고 있다고 말 할 수 있으며 部落間의 格差가 크게 나타나고 있다. 八方, 佐野, 瑞穂, 大出, 白馬村 等 部落을 選擇해 典型的인 民泊經營者에 對해서 施行한 內容을 檢討해 볼 必要가 있다.

收容人員 30名以下의 小規模인 境遇 今後의 設備投資와 規模擴大競爭에 뒤질뿐 아니라 主要設備面에서 保健所의 嚴한 指導가 隨伴되기 때문에 어려움의 可能性은 더 커지고 있는 現實에 비

추어 一室當 賣上高는 中規模以上과 比較해 볼때 커다란 格差로 나타난다. 또 이러한 層은 經營耕作地 面積의 規模가 적어 農業을 營爲하는데는 하등 問題가 되지 않는다.

中規模以上은 恰中이 兼業民泊經營者로 前逝한 觀光客의 流動에 따른 不安定性과 過大한 投資에의 餘波가 及實的인 問題로 拾頭되고 있다.

이와같은 經營規模의 格差는 아래와 같은 過程에서 發生했다고 말 할수 있다.

初期의 民泊經營은 八方地區의 輿論 調查에서도 그런 程度의 新規投資를 하지않고 住居, 寢具, 家具, 什器 등을 具備한 餘裕있는 農家에 의해서 運營되어 온 것으로 되어 있고 그후 觀光投資가 盛行되므로 해서 大規模의 投資는 역시 餘裕있는 農家에서 이루어 졌고 擔保物에 의한 借入金도 마찬가지로였다.

그러므로 自營兼業部門으로서 民泊經營의 有利性에 맨 먼저 投資하는 것도 餘裕있는 農家層이었다고 생각된다.

그러나 오늘날에 있어서는 이러한 農家層에서도 外見上의 建築·構築物 등의 施設面에만 置重하지 않고 經營的인 側面이 더욱 큰 問題로서 根本的인 對策을 必要로 하고 있다.

(日本의 「地域開發」月刊紙에서)

