ホストができること 1

地域に歓迎される宿にする

ファクト

- 日経（2026年11月25日）「**民泊規制でスタッフ常駐義務**、ホテルに余波　フロント無人化に逆風」
- 中野区は2027年4月から、民泊を**新しく始められない区域を拡大**。新しい旅館業の施設には**営業時間中の常駐**を求める
- 中央区は以前から、届出民泊の営業を**土曜正午〜月曜正午**に限定。豊島区・新宿区も、**ごみや騒音の苦情**を背景に改正を準備中

見立て

近所の苦情が、規制の出発点。地域に歓迎されない宿は、続けにくくなる

私なら

値段

値下げで埋めるより、選ばれる理由を足す

掃除

宿の前の道も、自分の宿の一部に

騒音

夜の過ごし方は、到着前に伝えておく

ごみ

分別は、迷わない置き場づくりから

結論

地域に歓迎される宿が、長く続く

出典：日本経済新聞 2026年11月25日／中野区 条例改正（令和8年10月29日公布）／中央区 民泊条例の区公式ページ／豊島区 会見資料（2026年7月）／新宿区 会議資料（2026年10月）

ホストができること 2

ゲストへのレビューは、忖度せず事実で書く

ファクト

- Airbnb「高評価のゲスト向け割引」（2026年9月）：ホストのレビュー**3件以上・星4.8以上**のゲストに**15%割引**
- 割引を出すかどうかは、**ホストが選ぶ**（自分の宿に追加する機能）
- 星評価は、ホストがゲストに付ける評価（**清潔さ・ハウスルール・コミュニケーション**）。見返りと引き換えのレビューは禁止

見立て

ホストのレビューが、ゲストの「得」に直結した。忖度した高評価は、ルールを守るゲストに不公平になる

私なら

これまで

~~忖度して、悪い点は書かない~~

→

これから

良い点も問題も、事実で書いてみる

良いゲストには高評価で応える。仕返しの低評価はしない

結論

正直なレビューが、良いゲストに報いる

出典：Airbnb「新しいツールで、もっとスマートにホスティング」（2026年9月30日）／Airbnb ヘルプ「高評価ゲスト割引」（3421）「ホストからのレビュー」（3287）「レビューポリシー」

ホストができること 3

ルール変更には、反発より「なぜ？」から

ファクト

- Airbnbは2026年5月から**ホテルも掲載**。Booking.comは民泊の泊数が**約10%増**、Expediaも民泊を強化
- Airbnbの収入は、**予約に応じたサービス料**（予約確定時に受け取る）
- ホストだけが払うサービス料（多くのホストで**15.5%**）のように、**ホストに負担が出る変更**もある

見立て

予約サイトも旅行者に選ばれ続けたい。変更の多くには「ゲストの不便を減らす」意図がある

私なら

問い 1

誰のどんな不便を減らすためだろう？

まず、ゲストの立場で読んでみる

問い 2

自分の宿では、何を変えてみよう？

得も負担も、自分の宿の数字で確かめてから決める

結論

意図を読んで、先に動く

出典：Airbnb 2026年5月リリース／Booking Holdings 2025年第3四半期決算／Expedia Group 2026年9月1日発表／Airbnb ヘルプ「Airbnbのサービス料」（1857）・「サービス料の簡素化」

まとめ

民泊を長く続けるために、ホストができること

1 地域に歓迎される宿にする

私なら、安売りより「選ばれる理由」を。掃除・騒音・ごみは先回り

今週の一歩：宿の前の道を5分掃除する

2 レビューは、忖度せず事実で

私なら、良い点も問題も事実で書いてみる

今週の一歩：自分が書いたレビューを1件読み返す

3 ルール変更は「なぜ？」から

私なら、反発する前に「なぜ？」と考えてみる

今週の一歩：最近のルール変更を1つ「なぜ？」で読む

結論 長く続く民泊は、ホストの毎日からつくられる