

## ショートコメント vol.322 (2024年5月23日)

テーマ：民泊の回復状況は地域別にばらつき

～南関東が先行する中、関西の動きは非常に低調～

### ●民泊の利用状況

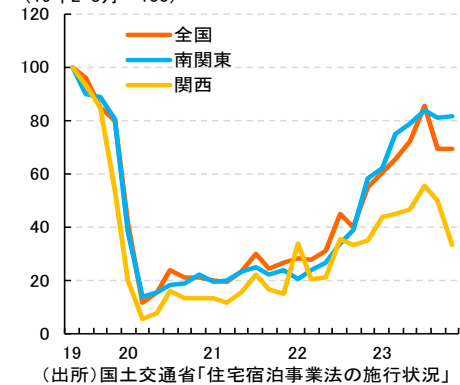
ここへきて民泊の利用が増加傾向にある。

いわゆる民泊新法に基づく住宅宿泊事業の実績をみると、全国的には一定の回復が進んでおり、19年2-3月を100とすると、直近は70前後の推移となっている(図表1)。まだコロナ前の水準に戻るまでには時間がかかるものの、順調な回復状況といえよう。

一方、地域別にみると、南関東は全国を上回る推移となっているのに対し、関西は回復の遅れが目立つ。19年2-3月を100とした場合、直近で大きく減少したこともあって、33と低い水準にとどまる。

民泊の主要な利用者であるインバウンドは、すでにコロナ前を上回る状況にある。関西でもインバウンドが急増する中、民泊の回復が遅れている点には違和感が少なくない。

【図表1】  
民泊の利用状況(宿泊者の延べ人数)  
(19年2-3月=100)



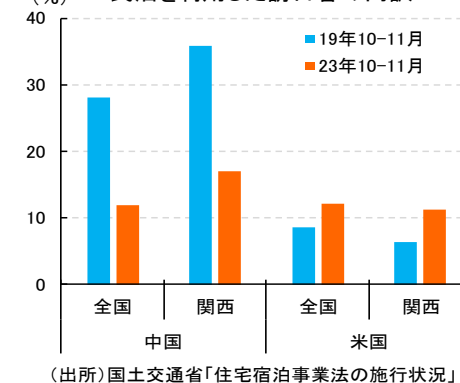
### ●関西の回復の遅れ

関西の回復が遅れている要因としては、インバウンドによる利用の少なさが挙げられよう。特に響いているのは、中国人客の戻りの遅れである。

コロナ前を振り返ると、民泊を利用するインバウンドのうち最も多いのは中国人客であり、全体の約3割を占めていた(図表2)。関西に限れば、3割を大きく上回る。その回復が遅れていることで、インバウンドの利用自体が鈍いものとなっている。

加えて、折からの円安の影響で、ホテル料金がインバウンドにとって割安なものとなっていることも挙げられよう。コロナ禍以降、ホテル料金は上昇傾向にあるものの、足元の為替の推移は、それを打ち消す効果をもたらしている。

【図表2】  
民泊を利用した訪日客の内訳  
(%)

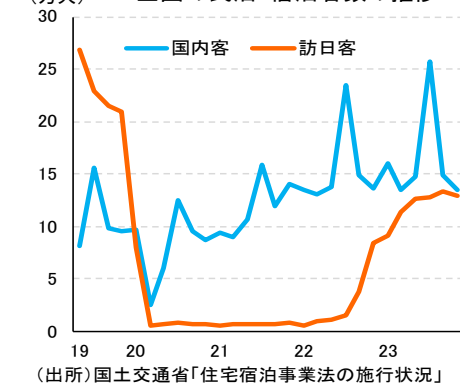


### ●国内客による民泊利用の増加

そういった中で、目下の民泊利用を支えているのは、主に国内客となっている。全国の利用者を国内客と訪日客に分けると、国内客の利用はコロナ前を大きく上回っている(図表3)。

国内客がコロナ前比で1.5倍前後に増えている一方、訪日客の利用がコロナ前の半分程度にとどまることから、今や国内客が訪日客を上回る状況にある。

【図表3】  
全国の民泊・宿泊者数の推移  
(万人)



※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

国内客の利用が増えている要因としては、やはりホテル料金の上昇が挙げられよう。インバウンドには円安効果ははたらくのに対し、国内客にそういった恩恵はないため、民泊に需要が流れている可能性が高い。加えて、民泊というサービスが導入されてから一定の期間が経過したことで、サービス自体の認知が広がっている影響も挙げられよう。

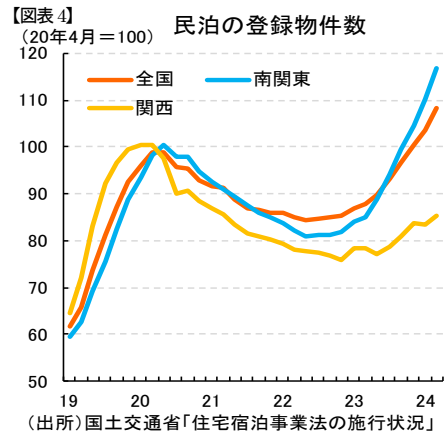
### ●民泊の登録物件数の推移

こうした状況のなか、民泊の供給状況をみると、コロナ禍で落ち込んだ後の回復状況は各地でばらついている（図表4）。

コロナ前のピークを100とした場合、全国の登録物件数は直近で108とコロナ前を上回る水準となっており、南関東は117とさらに多い。その一方、関西は85にとどまるなど、回復が大きく遅れている。

関西での供給の少なさについては、やはり需要の回復の遅さが主因と考えられよう。需要がコロナ前の半分に満たない状況では、供給が増える期待は薄い。

今後の回復を占う上では、需要の回復状況にかかっているといえるが、カギを握るのはやはり中国人客となろう。足元はコロナ前の75%の回復状況にとどまる中、他の地域のようにコロナ前を上回る動きとなれば、民泊の利用状況の押し上げにもつながる。ただ、肝心の中国経済は停滞が続く中、今のところは先行き不透明といわざるを得ない。



本件照会先：大阪本社 荒木秀之  
 TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。