

ショートコメント vol.348 (2025 年 1 月 10 日)

テーマ：民泊の供給は全国で 2.7 万室、関西は 0.4 万室

～関西では万博に伴う宿泊需要の受け皿として期待～

●民泊の供給状況

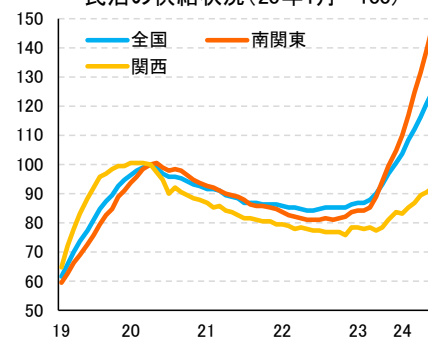
全国的にみると、住宅宿泊事業法に基づく民泊の供給は、コロナ前の水準を上回っている。コロナ前のピークは 21338 戸であったが、直近は 26719 戸と 1.25 倍に増えた。ただし、地域別にはばらつきが大きく、実際のところは南関東が増加を牽引している。

南関東に限れば、コロナ前比ではほぼ 1.5 倍にまで増えた一方、関西はいまだにコロナ前を下回る状況にあるなど、地域ごとの動きの差は非常に大きい（図表 1）。

供給戸数だけでなく、民泊の利用状況も地域によって大きく異なる。一つは訪日外国人による利用である。南関東では訪日客の占める割合が直近で 69% と、全国でトップとなっている。あとは北海道や九州が 60% を超えている（図表 2）。

その一方、関西では訪日客の割合が直近で 40% にとどまり、コロナ前の 78% を大きく下回る。

【図表 1】 民泊の供給状況 (20年4月=100)



(出所)国土交通省「住宅宿泊事業法の届出状況」
※23年3月以降は隔月での公表

●関西での利用状況

関西は訪日客の間で人気の高いエリアであり、利用の多い印象があるものの、コロナ前を大きく下回るのが実態である。人数ベースでも、訪日客の利用はコロナ前の半分にすぎない。

その理由には様々なものが考えられるが、一つにはホテル料金の地域差が挙げられよう。

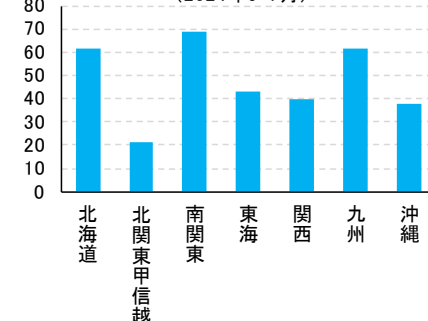
消費者物価指数のうち「教養娯楽サービス」はホテル料金の変動に左右されるが、関東と関西の差をみると、直近の上昇ペースの差は明らかである（図表 3）。関東の方が明らかに上昇ペースは早く、ホテル料金の高騰が進んでいる様子が表れている。

結果として、南関東では既にホテルがひっ迫していることもあり、民泊に需要が流れていると考えられる。片や、関西は上昇ペースがまだ緩やかなほか、近年の円安傾向によるインバウンドの負担軽減もあって、ホテルから民泊への需要のシフトは限定的とみられる。

こうした動きに伴い、関西では国内客による民泊の利用が訪日客を上回る形となっている（次頁・図表 4）。南関東はもちろん、全国でも足元は訪日客の利用の方が多いことから、関西の民泊市場は非常に特殊な状況にあるといえよう。

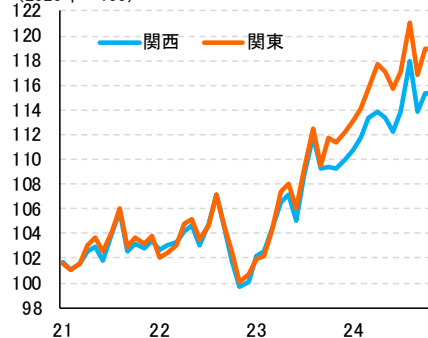
関西での国内客の利用の堅調さは、観光目的での利用の増加はもちろん、学生や若年層などによる、ホームパーティーといった

【図表 2】 民泊宿泊者に占める訪日客比率 (2024年6-7月)



(出所)国土交通省「住宅宿泊事業法の届出状況」

【図表 3】 教養娯楽サービス物価の推移 (2020年=100)



(出所)総務省「消費者物価指数」

※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。

レジャー目的での利用を指摘する声も少なくない。こうした動きはコロナ前にはなかったものであり、民泊が日本人の間にも定着していったことを示すものといえよう。

●万博に伴う宿泊需要の受け皿に

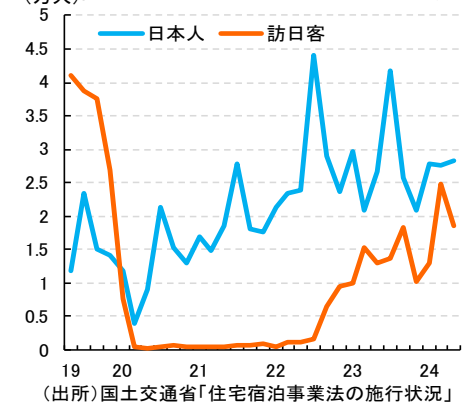
こうした中、関西では来年4月から大阪・関西万博が開催される。すでに大阪のホテルは稼働率がコロナ前に近い水準にあるなど、客室に余裕のある状態とはいえない。さらに、コロナ禍を経て、業界全体で深刻な人手不足にも陥っており、満室稼働が難しいホテル・旅館も少なくない。

こうした状況を鑑みれば、万博に伴うホテル需要の急増が予想される中、その受け皿の確保については楽観できない。大阪のホテル不足に対応し、まずは兵庫や奈良など、足元の客室稼働率が比較的低いエリアのホテルを活用する必要があるだろう。それに加えて、やはり民泊の活用も一つの対策に挙げられると考えられる。

現状、大阪の民泊は、住戸あたりの宿泊日数が18日程度となっている（2024年平均）。裏を返せば、月に12日程度は空いているとみることができよう。大阪では直近で1960室が供給中であることから、複数名で宿泊することを想定すれば、月に約6万人分、半年間では36万人程度の受け皿となり得るのではないかな。

今回の万博の開催効果については、万博自体の内容・コンテンツの注目度もさることながら、ホテル問題への対応も大きなカギとなる。その点で、開催期間中のホテル市場や民泊の動向については、最大限の注目が必要といえよう。

【図表4】 関西の民泊利用状況（延べ宿泊者数）
(万人)



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