

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2025年7月発行・要約版）第6章／不動産賃貸市場・ホテル編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

## 不動産市場・ショートレポート（ホテル市場）

### 民泊市場は拡大も、ホテル市場への影響は限定的

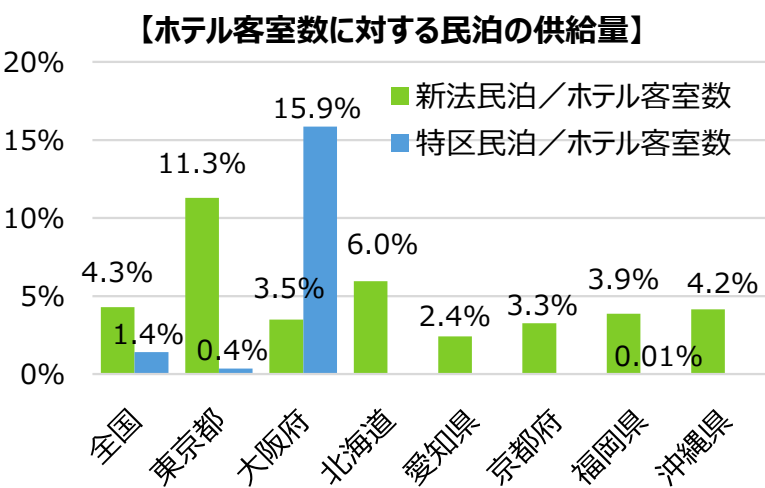
2025年8月27日

投資調査部 副主任研究員  
浅岡 慎太郎

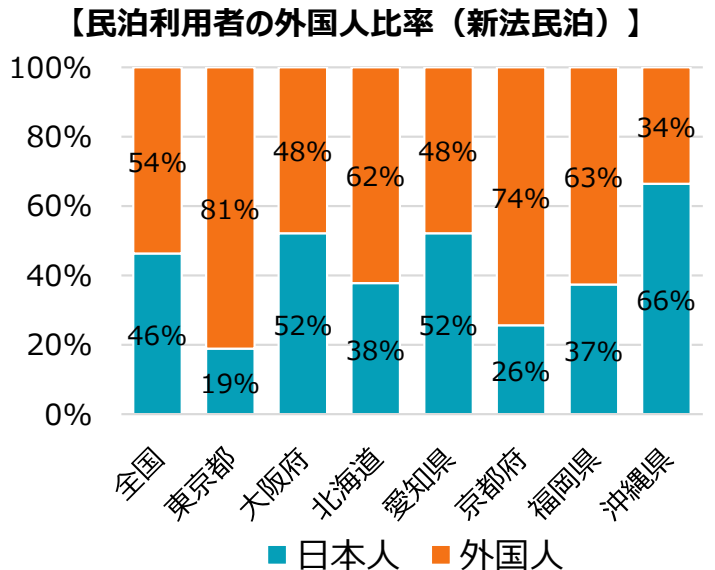
三井住友トラスト基礎研究所

# 民泊は欧米の長期滞在利用やアジア圏の大人数利用に対応し、需給ともに増加

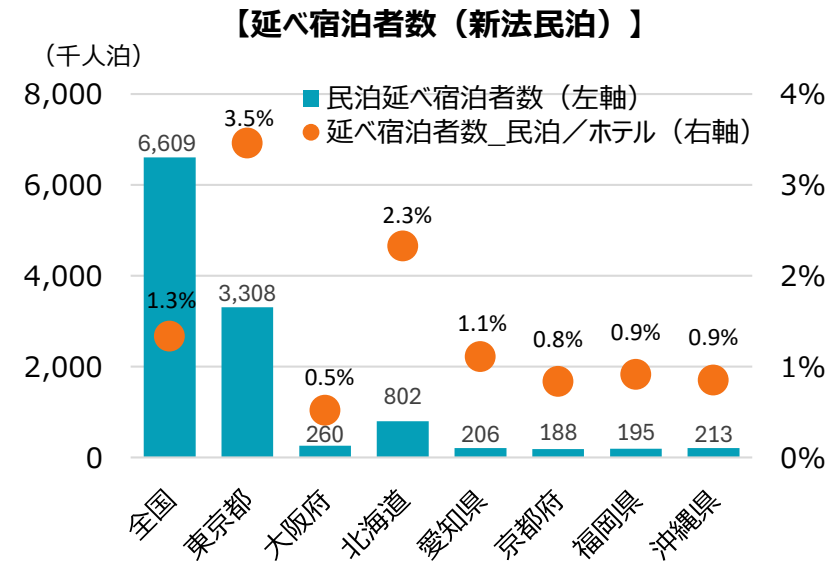
- 全国的に民泊（新法民泊＋特区民泊）の供給は増加しているが、ホテル客室数に対する供給量は6%弱と少数である。ただし、大阪府は大阪市に特区民泊が集積していることもあり、約19%とインパクトが大きい（左図）。
- 民泊は欧米からの長期滞在利用や、アジア圏からの大人数利用など様々な滞在ニーズに対応できるため、外国人利用者が多く、全国では新法民泊の宿泊者数の過半数を占めている（中図）。
- 外国人利用者の増加が寄与し、2024年度の新法民泊の延べ宿泊者数は全国で前年度比+49%と急成長している。ただし、ホテルの延べ宿泊者数と比べると1.3%に過ぎず、主要な宿泊先とは言い難い（右図）。大阪府は0.5%と低いが、延べ宿泊者数が把握できない特区民泊も合わせると、民泊需要は相応にあるとみられ、主要な宿泊先になりつつある。



出所) 内閣府、観光庁をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注1) 新法民泊は届出住宅数を基にした三井住友トラスト基礎研究所の推計値  
注2) 特区民泊は認定居室数  
注3) 民泊は2025年5月時点、ホテル客室数は2024年末時点における三井住友トラスト基礎研究所の推計値



出所) 観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績について」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 2024年度

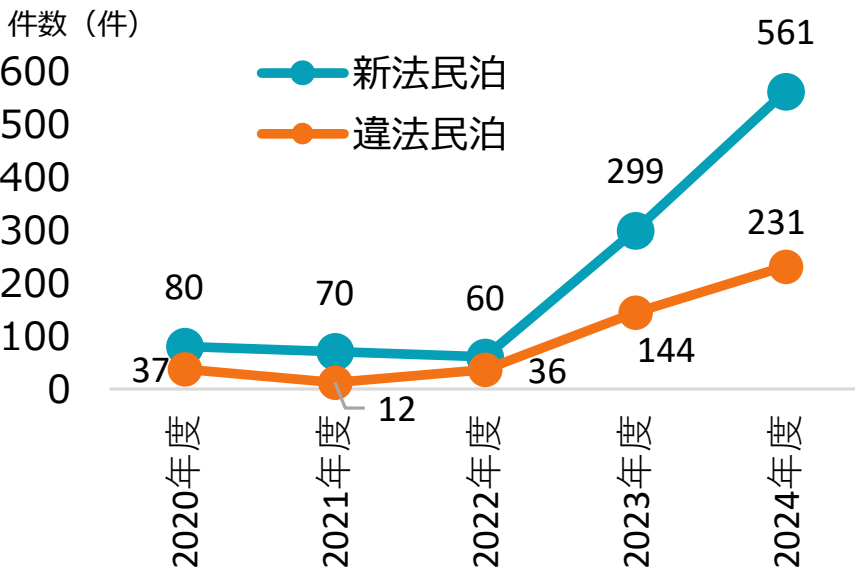


出所) 観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績について」、「宿泊旅行統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 2024年度

# 民泊市場は成長するも少数であり、ホテル市場への影響は限定的

- 都市部では建築費の高騰や用地確保の難しさからホテルの新規供給が抑制される一方、訪日外国人の増加は続き、住宅を活用した民泊への需要はさらに高まっていく。
- 一方で、民泊への苦情が急増するなど（左図）、住民の不満も高まっている。先行して民泊が拡大してきた海外の都市では、騒音などの生活環境の悪化、住宅の供給不足や住宅賃料の高騰が発生し、一部では規制強化に乗り出す都市もみられる（右図）。
- 国内でも近隣住民とのトラブルなどによる規制強化が進む可能性が高いことや、特区民泊以外では法令により営業日数が限られていること、民泊施設数はホテルと比べ未だ少数であることなどから、特区認定されている大阪市や東京都大田区など一部の都市を除いて、ホテル市場への影響は限定的とみられる。

【民泊関連の苦情処理件数（新宿区）】



出所) 新宿区公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【海外都市における民泊規制事例】

| 国     | 都市     | 概要                                                                                                                                                       |
|-------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 米国    | ニューヨーク | ニューヨーク市は、2023年に民泊大手Airbnbなどが提供する短期賃貸サービスへの規制を強化。市のデータベースにホストの登録が必要となり、ホストが同じ建物内に居住するよう義務付けられたほか、滞在者は2人以下とされ、グループやファミリーでの利用が禁じられた。違反した場合は罰金刑。             |
| スペイン  | バルセロナ  | バルセロナ市は2024年に民泊の免許発行を停止し、同時に既存免許の更新も停止すると発表。2025年3月には憲法裁判所がこの民泊の禁止計画を支持。現在、バルセロナ市の宿泊施設の約50%を占める1万戸以上の民泊施設は、2028年までに全て免許を失うこととなる。                         |
| クロアチア | ドブロブニク | アドリア海に面した美しい街並みを誇る観光都市ドブロブニクは、1990年代初頭と比べて人口が4分の1に減少。住民を呼び戻すため、2024年に民泊禁止条例案を提出。まだ正式に採択されていない模様であるが、新規の民泊営業を禁止、既存の民泊施設についても、大規模アパートでの民泊を禁止するなど段階的に見直す方針。 |

出所) 各種報道資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

## 当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP ([https://www.smtri.jp/service/report/market\\_research\\_report.html](https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部  
<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

## 株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>