

民泊施設の動向（大阪市内の特区民泊を中心に）

2025年3月

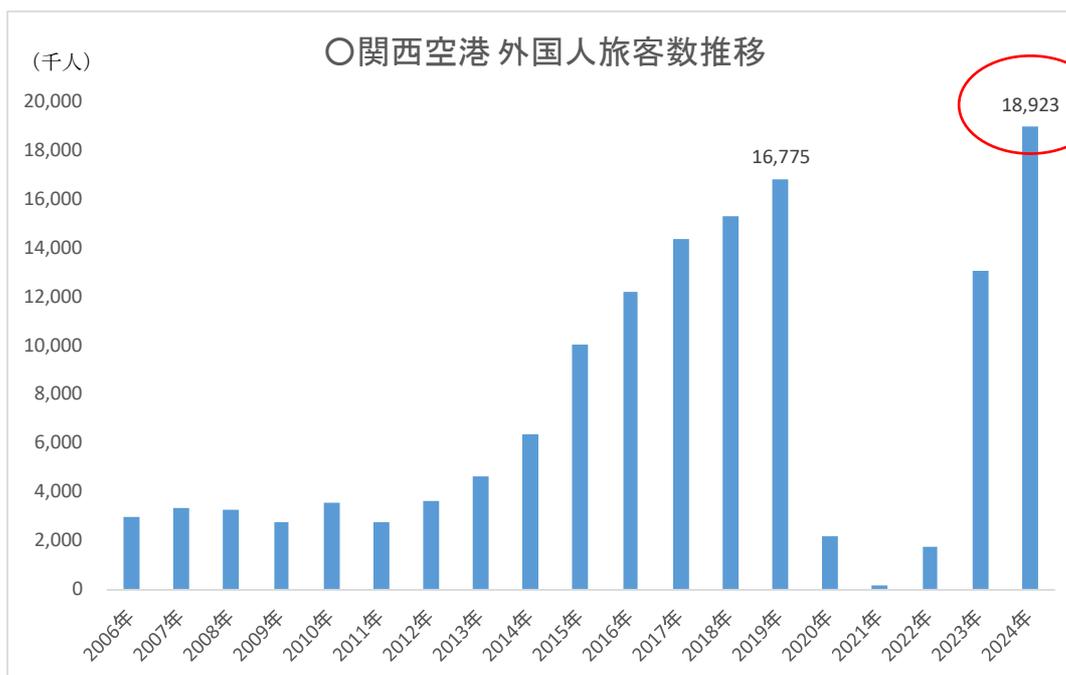
（文責：阪口）

2025年4月から開幕する大阪・関西万博を控える中、大阪・関西ではインバウンドの増勢が堅調な動きをつづけています。それに伴い、コロナ禍において停滞していた宿泊施設の建設が増えています。中でも、大阪市内では特区民泊への転用を見込んだ共同住宅の建設、既存建物（事務所等）の用途変更が目立ちます。これら民泊案件の動向と留意点について寄稿いたします。

I. 急回復したインバウンド

関西エアポートが発表した2024年の関西国際空港・国際線の外国人旅客数は、前年比+45%の1,892万人となり、新型コロナ発生前の2019年（1,677万人）を上回り、過去最多を更新しました。コロナ禍の収束に加え、為替相場が継続的に円安で推移したことが要因とみられます。また、回復期において弱いと言われていた中国人客の増加が顕著となっています。

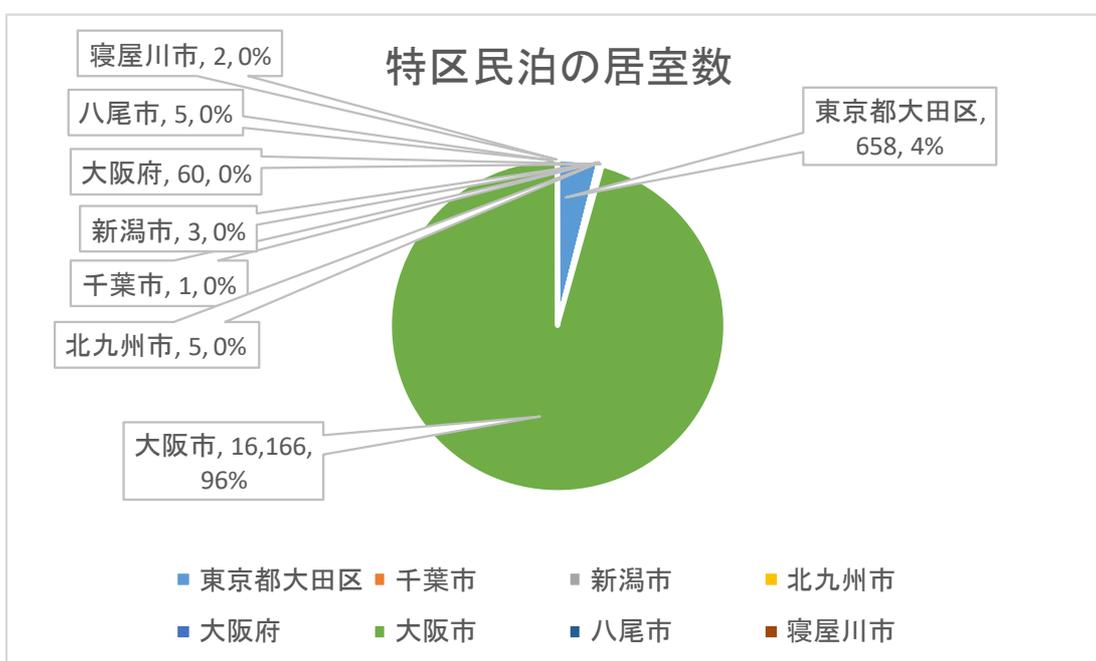
また、インバウンドの急回復に伴い、大阪・関西の観光地に近い好立地において、宿泊施設を建設する動きがみられます。特に、関空（南海電鉄）から大阪・ミナミ方面のOsaka Metro 堺筋線に乗り換える天下茶屋駅（大阪市西成区）や、同じくミナミに近く御堂筋線と四つ橋線が乗り入れる大国町駅周辺では特区民泊を中心とした物件の建設が多くみられます。



（関西エアポート株式会社 公表）

II. 特区民泊の動向

特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）とは、国家戦略特別区域法に基づき旅館業法の特例として行う宿泊事業です。居室面積が原則 25 m²以上、宿泊日数が 2泊 3 日等の規制はありますが、要件に合致すれば既存の共同住宅等でも運営が可能です。特区民泊は、急増するインバウンドに対し、宿泊施設が不足しているとされていた 2016 年（平成 28 年）頃から開始しました。といっても、特区の指定を受けたのは大阪市・府のほか、羽田空港に近い東京都大田区など一部の区域にとどまります。さらに、登録されている特区民泊の居室数をみると、特区の指定を受けた自治体のうち、全体の居室数の 96%（16,166 室）を大阪市が占めています。さらに、大阪市内でも民泊施設はミナミ周辺を中心とするエリアに偏在しているとみられ、現在でも居室数が増加傾向にあります。



(出所)国土交通省資料 令和7年2月28日時点

III. 留意点

新型コロナが発生した 2020 年（令和 2 年）頃、インバウンドの消失に伴い、多くの民泊施設では事業が継続困難となりました。そのため、一般の共同住宅として利用可能なものは空室に賃借人を埋めて安定運営を図る動きが顕著でした。それが、宿泊市況の回復により、共同住宅をより利益の取れる民泊施設に戻そうとしています。民泊施設に融資する金融機関はコロナ禍の経験がありますので、審査の際、再びコロナのような事象が発生した場合に手当てが図れるかという視点に立っています。

- ・住居系の用途に転用可能か

いま建設中の案件では、ワンルームマンションを民泊に転用するものが主流です。当該PJは大阪市内中心部の好立地が多いため、宿泊事業が下火となった場合は単身者向けの住宅に引き直すことを想定しています。そのため、評価上は民泊事業を前提とする収益性を採用しつつ、周辺相場による住居系賃貸を前提とした収益性を下限値として把握しています。もっとも、民泊では大人数で泊まれる広めの居室が好まれる傾向があるため、つぶしのきくワンルームは民泊事業では宿泊客から敬遠される可能性があります。

- ・既存の建物を民泊に転用する場合、居室要件を満たすか

大阪市内中心部では、ニーズに合わなくなった自社ビル仕様の事務所等を民泊施設に用途変更する案件がみられます。その場合、当該事務所等が特区民泊の居室要件を満たすことが必要であり、合致しない部分は費用を投じて改修することを要します。特区民泊は、居室面積が原則 25 m²以上であることに加え、トイレ、洗面所、浴室といった水回りを備えていることが必要です。旧・事務所では浴室（大阪市へのヒアリングによると、ユニット式のシャワー室でもいいそうです）はないことが通常であるため注意が必要です。

- ・事業収支の検証が困難か

競合物件等の情報については、インターネット上の情報が中心となりますが、民泊施設は居室の広さやサービス内容にバラつきがあり、ビジネスホテルのように宿泊単価を周辺物件と単純比較するのが難しい傾向にあります。また、主たる事業者が中国を中心とする海外勢のため、事業収支に関するデータ（特に支出）が捕捉されず、不透明性があります。客室稼働率の動向は、観光庁が毎月発表している「宿泊旅行統計」によることが多いですが、大阪市内の民泊施設は個別性が強いいため、統計と直接連動しているか注意を要します。

IV. まとめ

ミナミを中心とした大阪市内中心部・商業地の地価上昇の背景にはインバウンドの回復、宿泊施設等需要の回復があります。大阪・関西万博の開催が迫るなか、大阪市内中心部では引き続き特区民泊を活用した宿泊施設の案件が堅調に推移しています。

ただし、インバウンドの増勢は円安が追い風となっているため、トランプ政権の動き等海外情勢により、為替相場が円高にふれる場合等、感染症を含めた各種要因により宿泊需要が大幅に減少し、地価に影響を与えるリスクがあることに留意すべきでしょう。

以 上