

民泊の現状と課題

2026年6月

1. 民泊新法の成立背景と特徴

- かつて、住宅宿泊事業（民泊）を営むには「旅館業法」の許可か、「国家戦略特区法」の認定（東京・大阪など一部地域のみ）を得ることが必要だったが、インバウンド観光客が増加するなか、これら許認可を得ていない「無許可民泊」等が増加し、社会問題化していた。
- こうした状況を是正するため、2018年6月に「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が施行され、都道府県知事への「届出」によって民泊を営むことが可能になった。ここでは、こうした民泊の現状と課題、今後の見通しなどについてご紹介する。

【民泊新法整備の背景】

【急増する外国人観光客への対応】

- 外国人観光客が急増するなか、宿泊施設不足が顕在化したため、宿泊施設の増加を促す必要があった

【多様な宿泊ニーズへの対応】

- 長期滞在者には比較的安価な宿泊施設が好まれるなど、様々なニーズに応えられる宿泊施設の整備が必要だった

【空き家問題への対応】

- 各地で空き家が増加し、治安・安全面の懸念があったため、空き家を活用することで「放置家屋」を減らす必要があった

【無許可民泊等への対応】

- 旅館業法の認可を受けていない「無許可民泊」や、法令を逸脱した営業を行う「違法民泊」、宿泊者による迷惑行為などの問題に対応する必要があった

【民泊新法と旅館業法等との対比】

	民泊新法	旅館業法 (簡易宿所)	国家戦略特区法 (特区民泊)
所管省庁	国土交通省 厚生労働省 観光庁	厚生労働省	内閣府 (厚生労働省)
許認可等	届出	許可	認定
住専地域での 営業	可能 (注) (条例により制限の 場合あり)	不可	可能 (自治体ごとに 制限の場合あり)
営業日数	180日以内 (注) (条例で制限可能)	制限なし	2泊3日以上 の滞在が条件
最低床面積	3.3㎡/人	33㎡ (宿泊者数10人未満 の場合は3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室
非常用照明等の 安全確保措置義務	あり (家主同居で 宿泊室の面積が 小さい場合は不要)	あり	あり 6泊7日以上 の滞在期間 の施設の場合 不要
消防用設備等の 設置			あり

(注) 四国では、高知県・高知市において条例による営業規制が設けられている
(出所) 観光庁・民泊ポータル「民泊とは」から抜粋

2. 民泊事業所の動向

- 四国では、民泊事業所は増加の一途を辿っている。新型コロナ禍に見舞われ、全国的に民泊事業所が減少した2020～21年度の間も、四国における新規届出は毎年40～50件ほどあり、民泊事業所の増加が続いた。
- 2025年度には過去最多の200件近い新規届出があり、民泊事業所数の増加はさらに加速。2026年3月時点では愛媛県、香川県を中心として658件の民泊事業所が登録されている。



四国の県別民泊事業所割合



(注) 2026年3月時点
(出所) 観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」

3. 民泊利用者の動向

- 四国における民泊利用者は右肩上がりの増加を続けており、2025年度には6万人を超えた。最も多いのは愛媛県で、香川県が続く。
- 中でも外国人の増加が顕著で、2025年度は日本人の増加率が対前年度比37%だったところ、外国人は同52%増の約2.2万人、外国人割合は35.9%となった。なお、全国の外国人割合は57.9%と半数を超える。
- 国籍別には韓国、台湾、香港、中国といった東アジアが多く、これに米国、フランス、ドイツ、オーストラリアといった欧米豪諸国が続く。

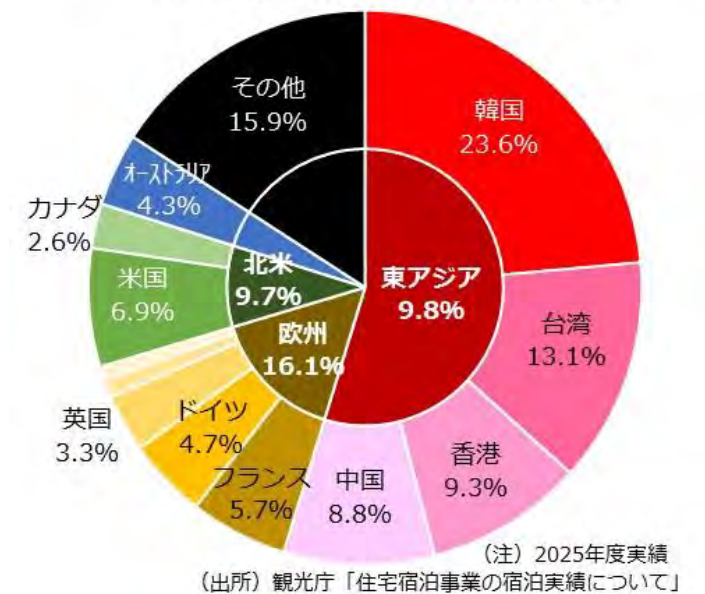
県別 民泊宿泊者数の推移



国籍別 民泊宿泊者数の推移（四国計）



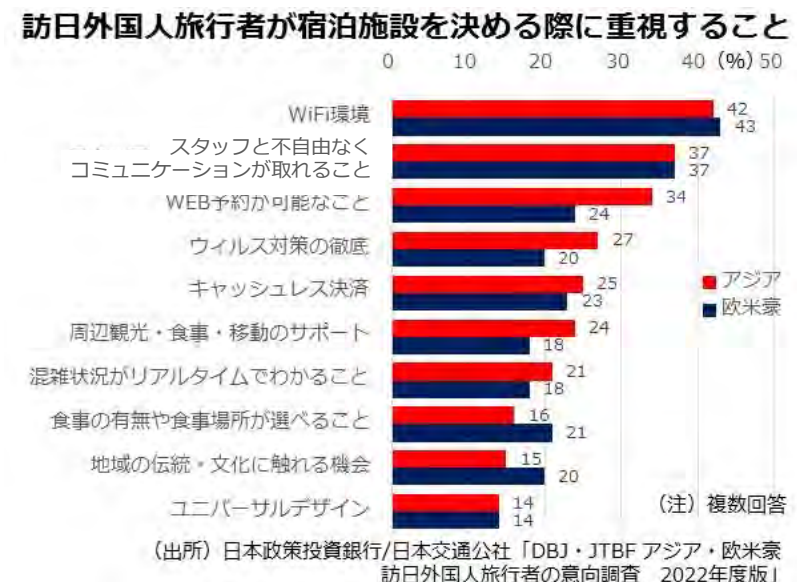
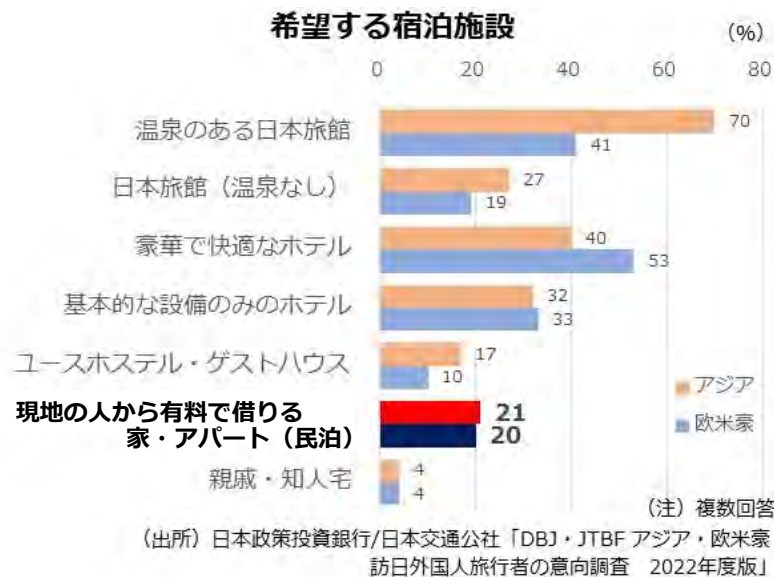
地域・国籍別外国人割合（四国計）



4. 外国人利用者の動向

- ・宿泊旅行者に対する民泊利用者の比率（注1）をみると、日本人は0.3～0.4％程度で推移している一方、外国人は同1.4～2％程度となっており、外国人の民泊利用率は高いうえ、コロナ明け以降は上昇傾向にある。
- ・「訪日外国人旅行者の意向調査」によると、希望する宿泊施設として「民泊」を選択した外国人は20％程度にのぼる（複数回答）。今後も訪日外国人旅行者の増加が見込まれることも併せて考えると、今後、外国人による民泊利用は更に増加していく可能性がある。
- ・外国人旅行者が宿泊施設を決める際に重視することとして、「Wi-Fi環境」や「WEB予約」、「キャッシュレス決済」といった利便性の向上に関する項目に加え、「スタッフとのコミュニケーション」、「周辺観光等のサポート」、「地域の伝統・文化に触れる機会」など、コミュニケーションや現地の人との交流を望む項目が並んでいる。民泊事業所においても、外国人利用者の受け入れのためには、こうした点を踏まえた施設整備や対応が必要だろう。

（注1）「宿泊旅行統計調査」では、民泊は調査対象に含まれていない。ここでは、「宿泊旅行統計調査」における「実宿泊者数」と「住宅宿泊事業の宿泊実績について」における「宿泊者数」を比較し、民泊利用者の比率を推計している。

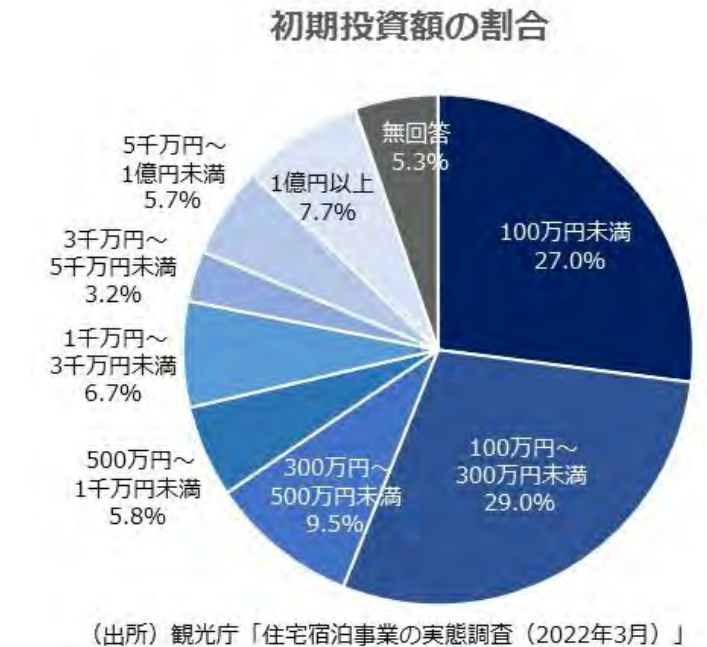
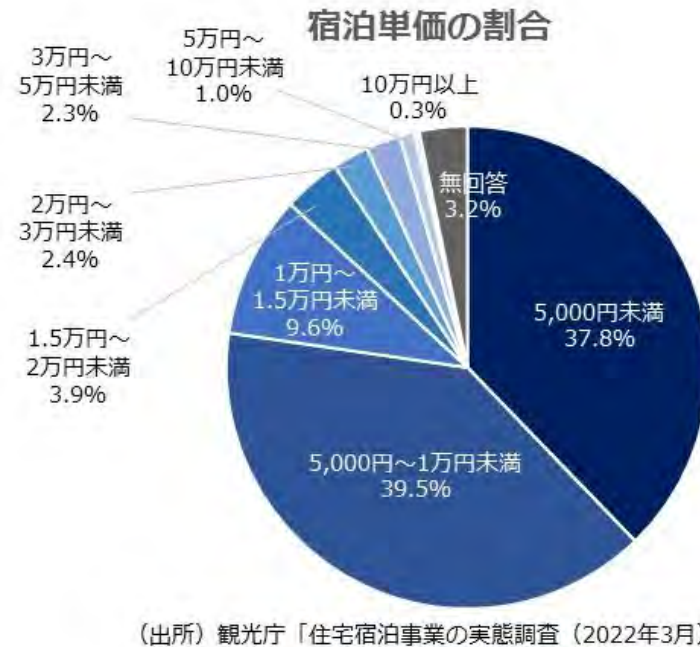
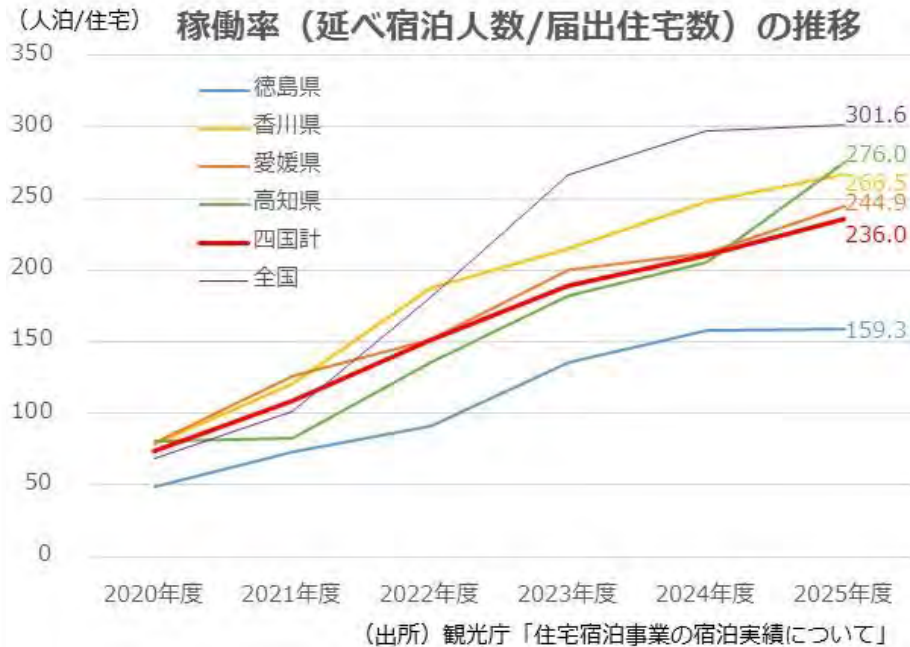


5. 民泊事業所の経営状況①

- 稼働率に相当する指標として「届出住宅あたりの延べ宿泊人数」(注2)をみると、四国は全国平均よりもやや稼働率が低い。高知県、香川県では比較的高いが、徳島県では低くなっている。
- 観光庁が2021年度に実施した「住宅宿泊事業の実態調査」によると、宿泊単価は「5,000円未満」が37.8%、「5,000円以上1万円未満」が39.5%と1万円未満の価格帯が4分の3を占めており、一般的なホテル・旅館と比較すると安価な価格帯が多くなっている(注3)。
- 初期投資額をみると、全体のおよそ3分の2にあたる65.5%は500万円未満だが、5千万円以上の高額投資も13.4%と相応に多い。

(注2) 事業所によって部屋数や面積、宿泊定員が異なるため、本指標は「客室稼働率」や「定員稼働率」とは異なる。

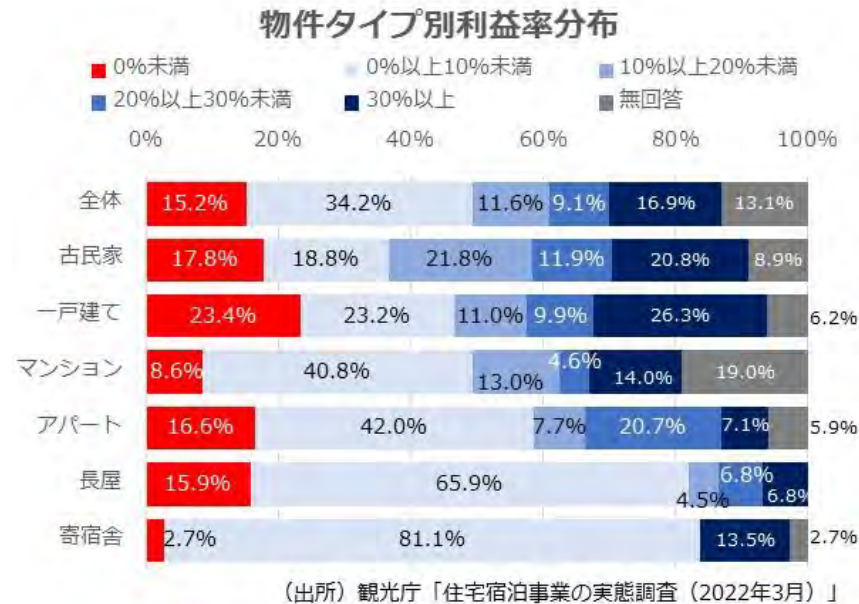
(注3) 近年は価格帯が上昇していると考えられるが、ホテルや旅館等との比較では現在も安価な価格帯の民泊事業所が多い。



6. 民泊事業所の経営状況②

- 利益率は物件のタイプによって異なるが、古民家や一戸建てタイプの平均利益率が高い傾向にある。
- ただし、物件タイプごとの利益率分布をみると、平均利益率が高い古民家、一戸建てとも、利益率30%以上の高収益物件が多い一方で、利益率0%未満の「赤字物件」も多い。他の物件タイプをみても、赤字物件が相応に存在する。
- 物件・事業者により初期投資額や収益性がまちまちなか中、四国では毎年、相当数の民泊が廃業しており、民泊新法施行以降の累計では、届け出件数に対する事業廃止割合は18%にのぼる。国土交通省が過去に実施した調査では、事業廃止の理由として「旅館業への転用」が多いが、「収益が見込めない」とする回答も一定数にのぼり（注4）、適切な事業計画の立案や営業努力が不足しているケースも多いとみられる。

（注4）2020年度の「住宅宿泊事業の廃止理由調査」では、コロナ禍により同回答の割合がほぼ半数にのぼったが、コロナ前の2019年度調査においても全体の7.2%が「収益が見込めないため」と回答している。



（注）民泊新法が施行された2018年7月以降2026年3月までの累計
（出所）観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」から四国銀行作成

7. 民泊にまつわる諸問題

- 冒頭で述べたように、民泊に関しては法令に基づいた許認可や届出を行わない「無許可民泊」のほか、適法な事業者であっても法令を逸脱した営業を行う「違法民泊」、宿泊者による騒音やゴミの問題など、多くの問題点が指摘されている。
- 一部の自治体では、条例によって民泊新法で定められた営業日数にさらに制限をかけたり、過料等の罰則を定めるなどして民泊の運営適正化を強化する動きがみられ、実際に業務改善命令や業務停止命令、廃止命令が出された事例も出ている。
- 更なる罰則や管理厳格化も議論されており、事業者には法令を順守した事業運営、民泊利用者にもルールとモラルを守った利用が求められる。

【民泊に関する課題の類型】

無許可民泊
(闇民泊)

- 民泊営業に必要な届出や許認可を得ずに、民泊を行う行為
- 都内の民泊禁止マンションなどで行われているとの報道もでている
- 違法事業者が合法事業者になりすまして民泊を行っているケースも散見される

合法事業者
による
違法行為

- 適切な届出・許認可を行っているが、営業段階で違法行為が行われているもの
- 180日の営業日数を超過している住宅宿泊事業者や、最低2泊条件を無視している特区民泊など

宿泊客による
迷惑行為
&
事業者の管理
不行届き

- 宿泊客の行為により、近隣住民に迷惑等が及ぶもの
- 主に騒音やゴミの問題などが多い
- 生活環境の悪化防止策を適切に行わないなどもある

(出所) (一社) 住宅宿泊協会「違法民泊への対処について」

【業務停止命令等の事例】

	発表日	内 容
新宿区	2025/12/4	4事業者11施設に廃止命令 (定期報告義務違反等)
	2026/3/16	1事業者4施設に廃止命令 (定期報告義務違反)
豊島区	2026/4/3	83事業者202施設に業務改善命令 (定期報告義務違反)
	2026/4/24	15事業者23施設に業務停止命令を予告 (定期報告義務違反)
京都市	2026/5/22	1事業者に業務停止命令および過料5万円 (定期報告義務違反)

(出所) 各自治体ホームページ資料から四国銀行作成