

家賃収入の6倍！

インバウンドに選ばれる
民泊施設の作り方



VISION | “自立と共生”

MISSION | “時空間”を再構築し、
世界中に感動を届ける

Chapter 1

インバウンド市場の現状	01
-------------------	----

Chapter 2

訪日外国人の旅行傾向	02
------------------	----

Chapter 3

訪日外国人の民泊利用状況	06
--------------------	----

Chapter 4

外国人観光客に選ばれる民泊づくりのポイント	07
-----------------------------	----

Chapter 1

インバウンド市場の現状

2019年同月比 8 割超え。インバウンド需要回復

2023 年 訪日外客数・出国日本人数（対 2019 年比）

日本政府観光局（JNTO）

2023年9月20日
[単位：人]

	訪日外客数			出国日本人数		
	2019	2023	伸び率	2019	2023	伸び率
1 Jan.	2,689,339	1,497,472	55.7%	1,452,167	443,105	30.5%
2 Feb.	2,604,322	1,475,455	56.7%	1,534,792	537,705	35.0%
3 Mar.	2,760,136	1,817,616	65.9%	1,929,915	694,292	36.0%
4 Apr.	2,926,685	1,949,236	66.6%	1,666,546	560,183	33.6%
5 May	2,773,091	1,899,176	68.5%	1,437,929	675,603	47.0%
6 Jun.	2,880,041	2,073,441	72.0%	1,520,993	703,259	46.2%
7 Jul.	2,991,189	2,320,600	77.6%	1,659,166	891,614	53.7%
8 Aug.	2,520,134	2,156,900	85.6%	2,109,568	1,201,200	56.9%

日本政府観光局（JNTO）訪日外客数（2023 年 9 月推計値）より弊社にて作成
https://www.jnto.go.jp/statistics/data/20231018_1500_monthly.pdf

2023 年 8 月の訪日外客数は、2019 年同月比 85.6% で、新型コロナウイルス拡大後初めて 8 割を超えました。国別の伸び率で見ると、韓国（84.3%）、カナダ（33.9%）、米国（17.5%）など、2019 年を上回る国もあります。

団体旅行禁止措置を継続中であった中国の戻りはまだ鈍いものの（-63.6%）、日本行きの海外旅行制限措置が 2023 年 8 月 10 日付で撤廃されたため、今後再び増加する見込みです。

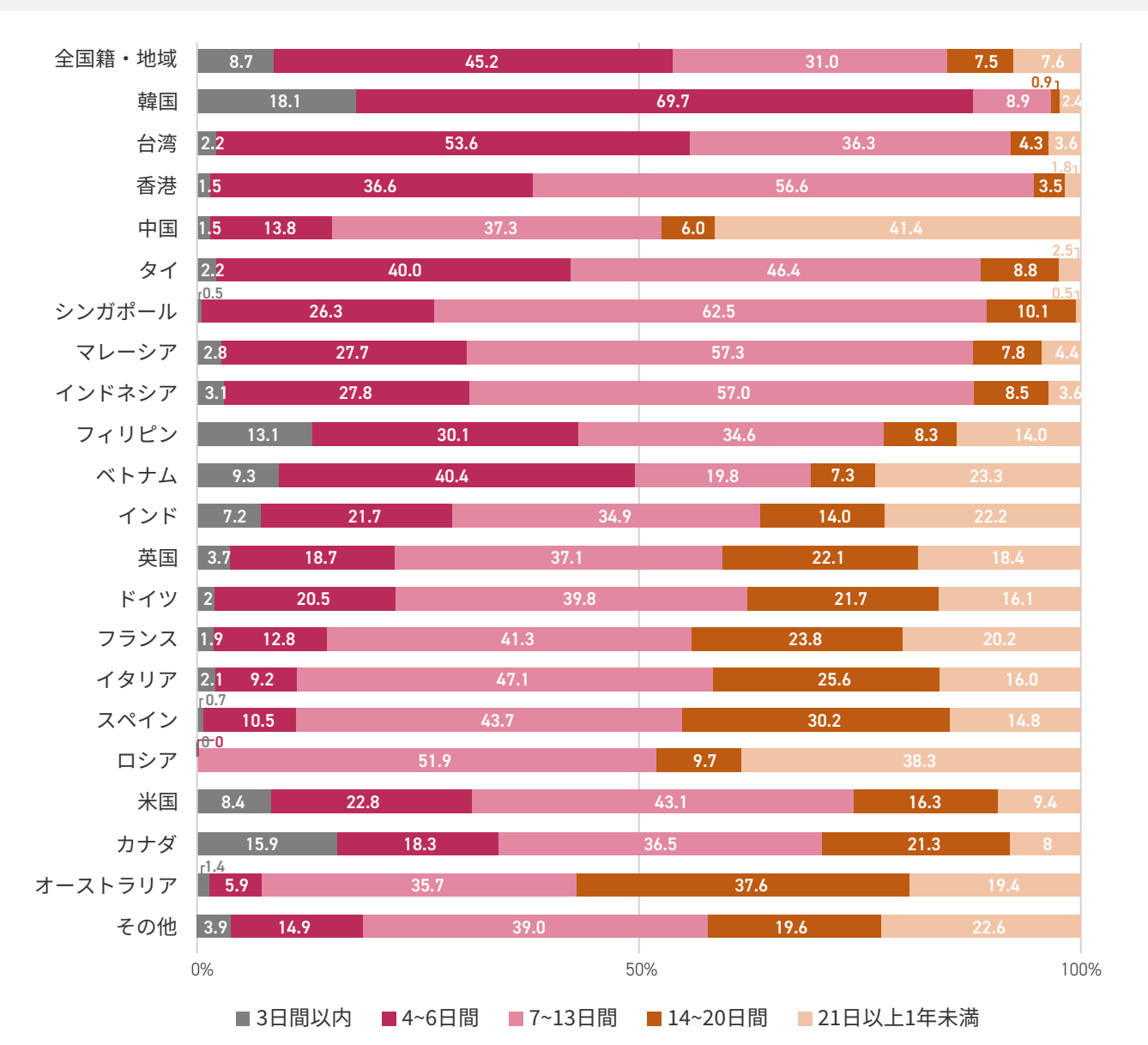
Chapter 2

訪日外国人の旅行傾向

滞在日数 | 何日くらい日本に滞在するのか？

訪日外国人の滞在日数の分布をみると、5割超が6日間以内となっています。中国では21日間以上の滞在者が約4割を占めており、他の国籍・地域に比べて滞在日数が長い傾向がみられます。

滞在日数（国籍・地域別、全目的）



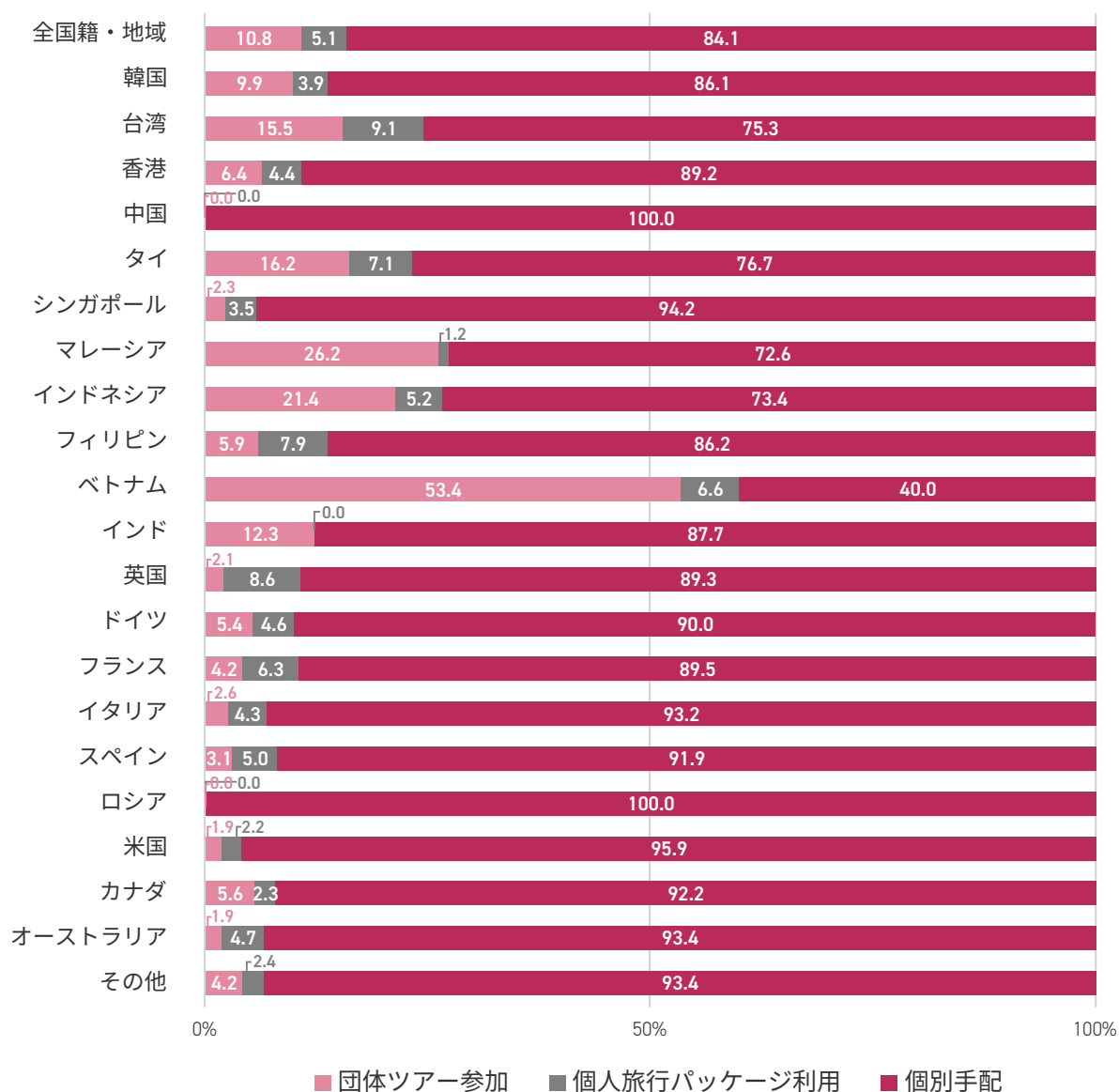
Chapter 2

訪日外国人の旅行傾向

旅行手配方法 | 自分たちで宿を予約する割合は？

訪日外国人の旅行手配方法は、往復航空（船舶）券や宿泊等を個別に手配した「個別手配」が86.3%で、「団体ツアー参加」は1割以下です。つまり、宿泊先を自分で選んでいるの方が圧倒的に多いと言えます。

旅行手配方法（国籍・地域別、観光・レジャー目的）



Chapter 2

訪日外国人の旅行傾向

宿泊費 | 旅費のうち宿泊に使う金額は？

訪日外国人の旅行消費額の費目別構成比を国別でみると、インドや英国、ドイツ、イタリア、スペイン、ロシア、米国、カナダ、オーストラリアでは、「宿泊費」の割合が4割超となっており、日本での宿泊先選びは高い重視項目であることがうかがえます。

費目別にみる一般客一人当たり旅行支出（国籍・地域別）

	旅行支出 総額	宿泊費	飲食費	交通費	娯楽等 サービス費	買物代	[円 / 人] その他
全国籍・地域	211,040	71,353	48,179	22,292	17,229	51,841	147
韓国	119,577	39,823	31,288	10,229	8,735	29,201	301
台湾	205,945	60,066	42,314	20,400	12,209	70,784	172
香港	262,318	77,171	59,943	26,815	18,443	79,860	86
中国	675,138	173,630	119,274	43,911	177,169	161,154	0
タイ	191,281	56,499	46,267	26,878	8,008	53,503	125
シンガポール	258,901	91,681	55,107	23,977	9,595	78,542	0
マレーシア	206,619	70,157	43,955	27,463	12,572	52,473	0
インドネシア	181,437	65,240	40,053	24,735	6,975	44,435	0
フィリピン	168,852	57,706	38,144	20,046	6,785	46,170	0
ベトナム	230,457	73,514	51,963	21,621	16,382	66,977	0
インド	215,679	103,217	43,636	25,614	8,254	34,957	0
英国	283,769	128,607	64,259	39,452	22,300	29,150	0
ドイツ	260,667	120,495	62,998	35,361	11,816	29,996	0
フランス	284,712	113,364	72,698	39,155	13,506	45,989	0
イタリア	261,111	105,090	69,385	40,075	14,204	32,357	0
スペイン	277,308	113,776	65,877	42,580	18,764	36,311	0
ロシア	161,632	65,337	24,195	30,952	3,978	37,170	0
米国	258,690	113,646	58,470	33,607	14,739	38,228	0
カナダ	221,438	94,932	50,208	32,013	16,312	27,972	0
オーストラリア	349,921	149,292	78,215	41,454	31,637	49,185	138
その他	287,103	103,892	77,356	37,089	14,102	54,663	0

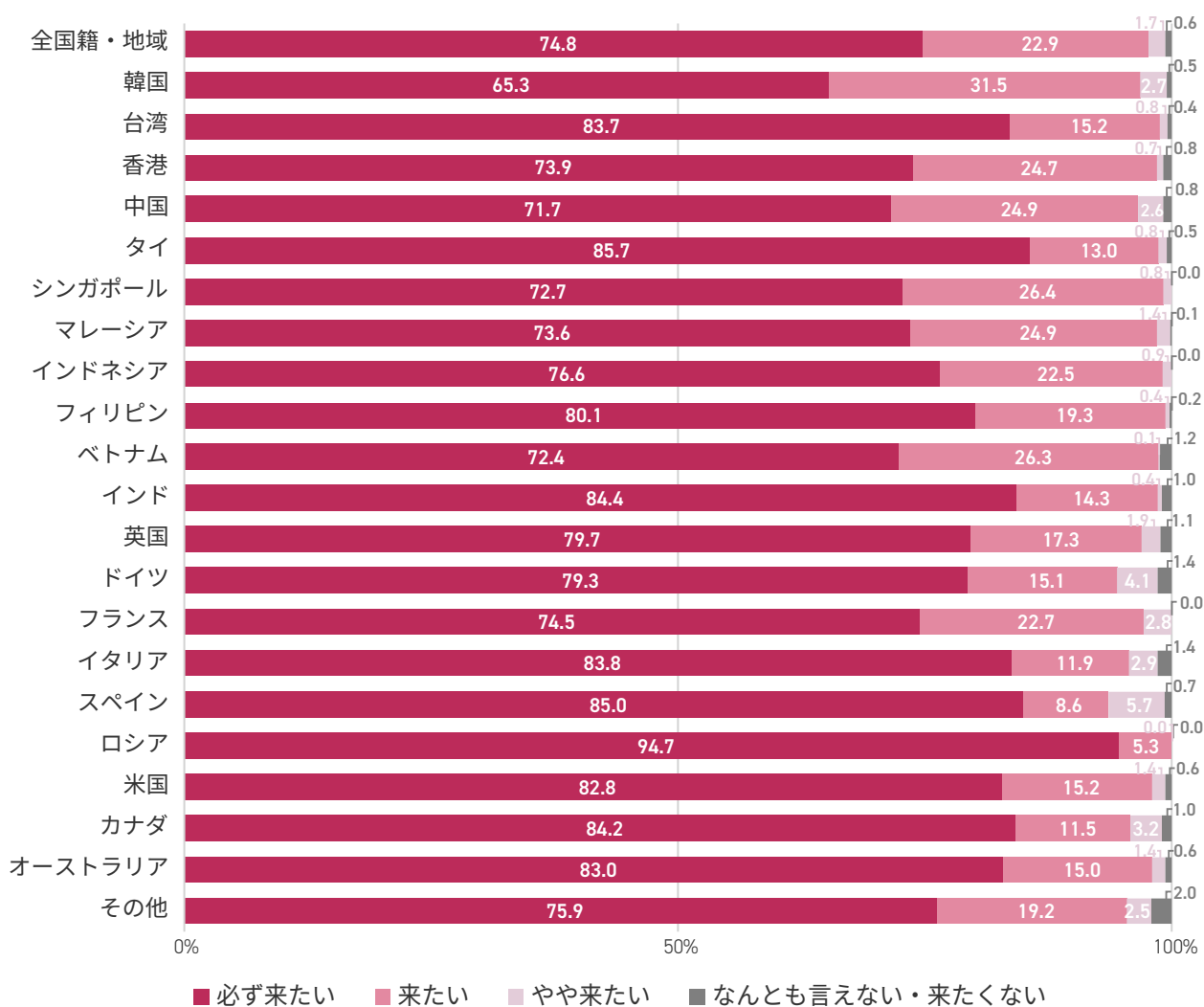
Chapter 2

訪日外国人の旅行傾向

満足度 | リピーターになる可能性は？

訪日外国人の日本への再訪意向に関する調査では、「必ず来たい」が74.8%、「来たい」が22.9%と、再訪意向がある人が9割を超えています。国籍・地域別では、台湾、タイ、フィリピン、インド、イタリア、スペイン、ロシア、米国、カナダ、オーストラリアで「必ず来たい」の割合が8割超と高くなっています。台湾や香港の訪日回数は「1回目」の割合が1割未満であり、リピーターが多いことがうかがえます。

日本への再訪意向（国籍・地域別）



Chapter 3

訪日外国人の民泊利用状況

国別利用者数

2023 年は、国内の民泊利用者も増え、外国人観光客の構成比は約 7 割となりました。インバウンド需要を牽引しているのは韓国で、コロナ禍前までは全体構成比の 50% 程度をしめていた中国は 5% 未満にとどまっています。今後、中国からの観光客が戻ってくことで、より高単価、高稼働させていくことができると考えられます。

また、出国日本人（海外旅行に行く日本人）数もまだ完全に回復していないこともあり、コロナ以前より日本国内の観光客も増える可能性も高いでしょう。

2019 年（コロナ禍前） 国別宿泊者割合

	2019 年（コロナ禍前）	2023 年
 中国	44.01%	4.52%
 日本	12.16%	31.44%
 米国	6.4%	7.8%
 韓国	5.99%	19.25%
 台湾	5.03%	10.23%

株式会社 LDK プロジェクト | 宿泊データより

Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

立地 | 治安は関係ない？

賃貸で人気のエリアとは異なる

日本人や現地住人からすると「治安がよくない」と言われるエリアでも、訪日外国人はあまり気にしません。なぜなら、「そもそも日本は治安がよい」（悪いと言われるところでも海外の悪い地域と比較すれば安全／外国人にはやさしい）と思われているからです。

むしろ、立地で重視するのは、テーマパークなど目当ての観光地へのアクセスのよさです。また、ファミリーで利用する場合は歓楽街から離れているほうが人気があり、歓楽街から近く、賃貸ではニーズが低いような部屋も民泊では人気があります。

民泊におすすめのエリア



基本的には環状線の内側の駅で駅から徒歩7分までが対象です。（北は中津駅、天神橋筋六丁目駅まで、東は鶴橋駅まで、南は岸里・玉出まで。）

西成区は天下茶屋駅が南海ラピートのとまる主要な駅となりなんばまでも近く、かつ物件コストがやすいためおすすめのエリアとなります。

西はUSJや海遊館の近くとなるので、環状線内エリアを超えても問題ありません。大阪港や朝潮橋、安治川口や千鳥橋も人気のエリアとなります。

Chapter 4

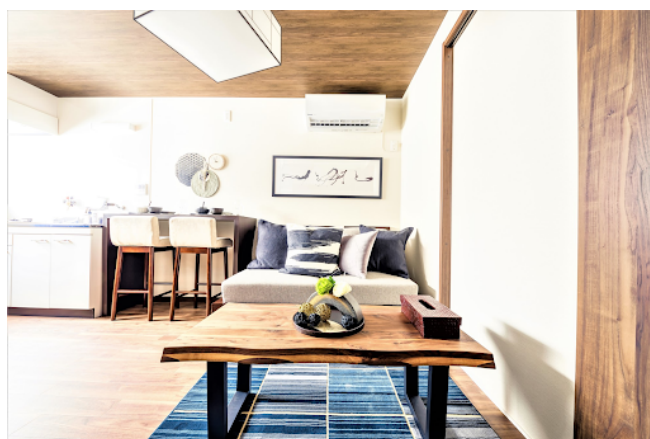
外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

広さ | ファミリー層狙いでホテルと差別化

訪日外国人で民泊を選ぶのは、2〜3 家族で旅行をしている大人数の利用者に多い傾向があります。大人数でホテルに泊まると部屋が別れてしまうことを嫌がり、民泊を利用します。そのため、例えば 3LDK の部屋を 3 部屋に分けてシングル層を狙うより、ひとつなぎにしてファミリー層を狙ったほうが収益性が高くなります。逆に、シングル、カップル層向けの部屋はホテルと競合してしまうため、おすすめしません。



大人数でも一緒にくつろげる
大きなリビング



和テイストの貸切一軒家

Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

設備 | 長期滞在に適し、日本人にも喜ばれるものを

民泊の平均宿泊数は3日で、平均ゲスト数は4.9人です。2023年における客単価／客室単価は以下のとおりで、いずれも2019年より高くなっています。

	2019 年	2023 年
客単価（1泊あたり）	4,015 円	5,494 円
客室単価（1泊あたり）	16,822 円	24,229 円

株式会社 LDK プロジェクト | 宿泊データより

今後、ワーケーションニーズが高まれば平均滞在日数も伸びる見込みです。民泊を選ぶ外国人は日本での日常生活体験を望んでおり、民泊で人気の設備は、サウナなど「日常+@」な生活が送れるものです。特別に外国人受けを考えず、日本人にも喜ばれる施設が、両者に好まれます。



サウナ付貸別荘「IZAoumimaiko」

Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

インバウンドに人気の民泊事例

CASE 1

賃貸家賃と比較して6倍以上の売上

■エリア／大阪市西区（桜川駅徒歩3分）

■間取り／

■宿泊料／2023年2月の売上で98万円を超える売上となった。賃貸家賃は16万円で賃貸運営の6倍以上の売上となっている。



Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

インバウンドに人気の民泊事例

CASE 2

賃貸には向かない歓楽街エリアでも民泊ニーズ

■エリア／東京都中央区日本橋

■間取り／

■宿泊料／歓楽街などのエリアにあり、家族で住むには少し抵抗があるようなファミリータイプのお部屋も民泊として提供することで高単価の収益を実現することができる。



Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

インバウンドに人気の民泊事例

CASE 3

上下階を合わせてひとつの部屋にすることで、高単価収益

■エリア／大阪府大阪市浪速区恵美須町

■間取り／1 軒家タイプ

■宿泊料／治安が良いとは言えない場所の雑居ビルを改装して一軒家風にリノベーション。
ペンシル型の建物も上下階を合わせてひとつの民泊として貸し出すことで小さいお部屋を
複数販売するよりも高単価での販売が可能。



Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

インバウンドに人気の民泊事例

CASE 4

賃貸では不人気エリアもインバウンドには人気

■エリア／大阪府大阪市西成区岸里

■間取り／1 軒家タイプ

■宿泊料／中心市から少し外れたエリアで家賃は低めの設定であった物件も、インバウンド向け民泊では高単価で集客可能



Chapter 4

外国人観光客に選ばれる 民泊づくりのポイント

インバウンドに人気の民泊事例

CASE 5

シングル・カップルに人気の広めワンルーム

■エリア／大阪府大阪市浪速区なんば

■間取り／ワンルーム

■定員人数／10名

■宿泊料／11,550円～

■収益／通常賃貸家賃の約5倍（家賃相場 90,000円、民泊売上 484,000円）

ダイニングスペースと寝室が1部屋でまかなえる40㎡のワンルームタイプのお部屋。10人まで着席可能で女子会にも人気。



民泊運営のご相談なら LDK へ

私たちは、専属インテリアコーディネーターの提案による魅力的な施設づくりから、稼働率を高めるための集客まで、一気通貫した民泊運営サービスを提供しています。

以下のような方はぜひ一度ご相談ください。

- ・ 新規で民泊運営を始めたい方
- ・ 営業停止していた民泊運営を再開されたい方
- ・ 民泊投資を検討されている方
- ・ 所有する空き家や空き部屋の活用法にお悩みの方
- ・ 民泊運営会社を切り替えたい方
- ・ 不動産投資に興味がある方



個別相談フォーム

https://zero-share.com/url/minown_prt

企業名：株式会社 LDK プロジェクト

所在地：〒541-0051 大阪府大阪市中央区備後町 2 丁目 5-6-1409

代表者：代表取締役 生田博之

設立：2014 年 2 月

事業概要：民泊施設の運営管理、レンタルスペースの運営管理、不動産賃貸業 清掃業務

URL：<http://ldk-pjt.com/>

