

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2026年1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）

地方ではインバウンド効果は限定的、日本人需要の誘客がカギに

2026年5月20日

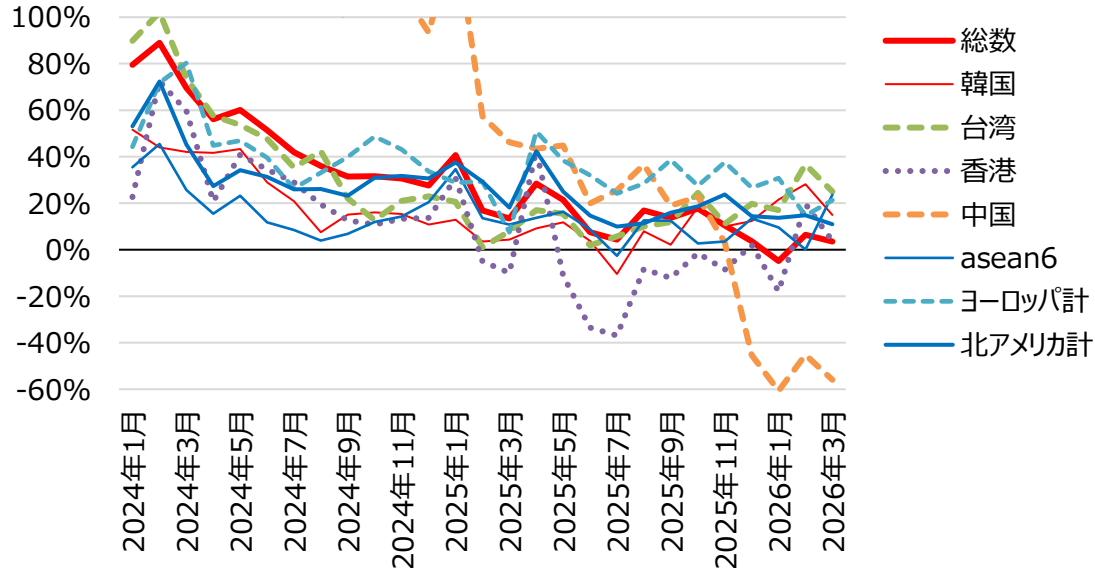
投資調査部 副主任研究員
浅岡 慎太郎

三井住友トラスト基礎研究所

訪日外客数の増加ペースは緩慢で、全国のホテル需要全体は前年を下回って推移

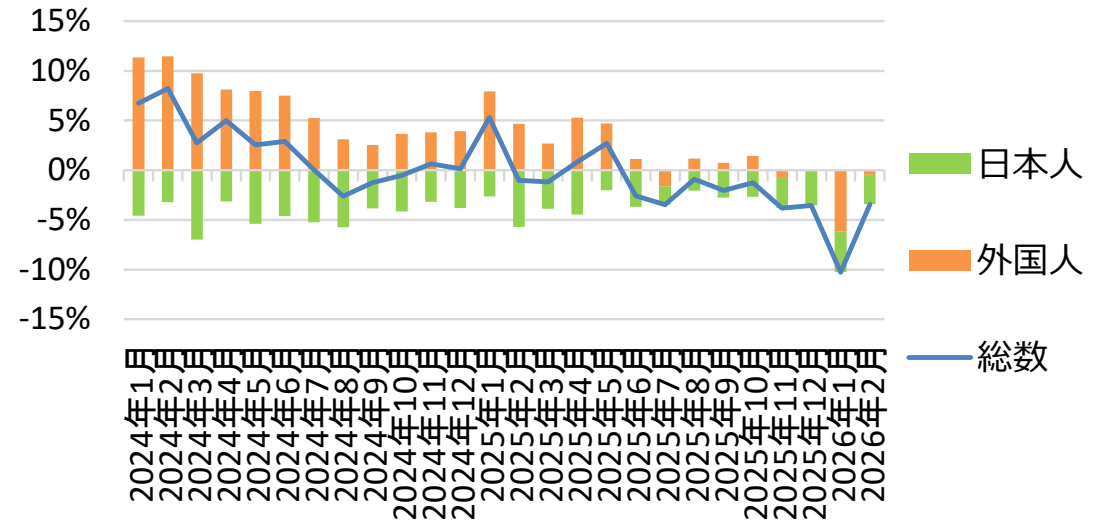
- 2025年の訪日外客数をみると、増加しているものの、2024年以前のコロナ回復期と比べるとペースは非常に緩慢。中国の渡航自粛の影響を受けて、2026年1月は前年水準を下回った（左図）。
- 全国の外国人ホテル需要の増加が緩慢であることに加えて、客室単価の上昇によって日本人需要は減少しており、2025年6月以降、ホテル需要全体（日本人+外国人）は、前年水準を下回って推移している（右図）。
- 今後のホテル需要の見通しは、日本人については、人口減少と客室単価の上昇によるホテル利用率の低下により、減少の見通し。外国人については、中国の渡航自粛やイラン情勢が改善すれば、円安水準であること、訪日意欲が高いことから、増加基調で推移する見通し。ただし、増加ペースはコロナ収束後の回復期と比べて緩慢となる見通しで、日本人と外国人合わせたホテル需要全体は、横ばいで推移する見通し。

【地域別・訪日外客数の前年比】



出所) JNTOをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【ホテル延べ宿泊者数の前年比および寄与度の推移】

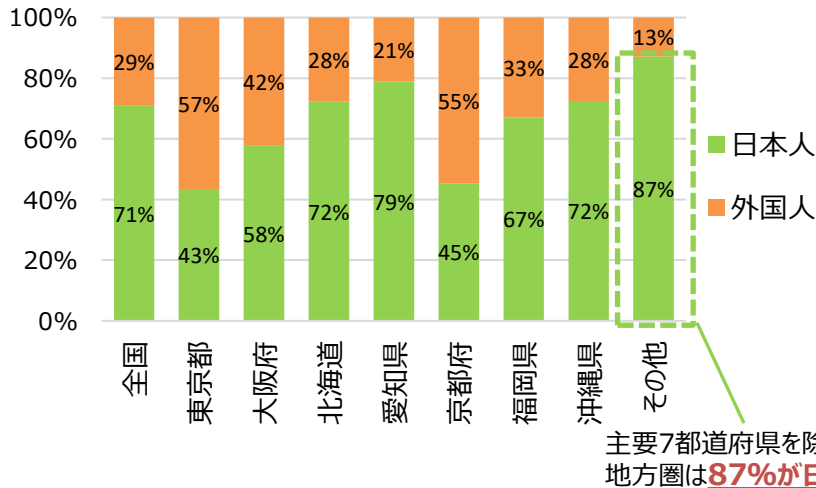


出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

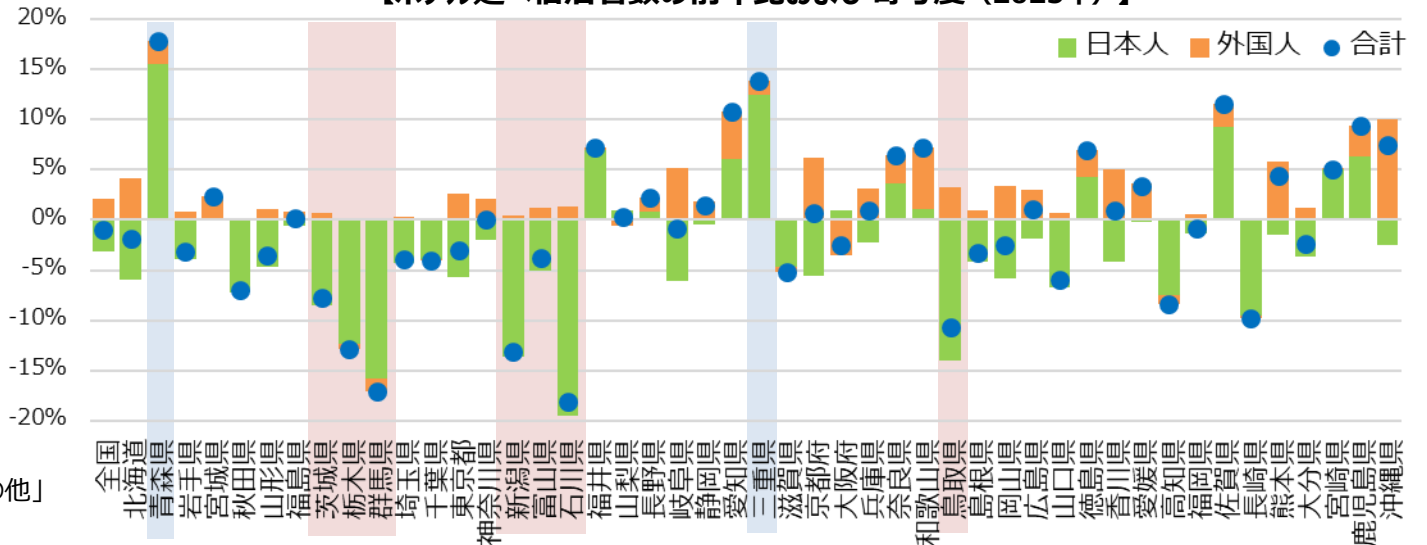
地方ではインバウンド効果は限定的、日本人需要の誘客がカギに

- 地方でも外国人需要が増加しているが、主要7都道府県を除く「その他」の地方圏では、日本人比率が87%を占めており、（左図）、日本人需要の減少の影響を大きく受け、需要全体が減少しているエリアも少なくない。
- その中でも、北関東・北陸・鳥取県（右図・赤枠）では、2025年は日本人需要の減少により需要全体も大きく減少した。北関東では旅行者が大阪万博に流れたことや宿泊単価の上昇により日帰り旅行に代替されたこと、また、北陸では能登半島地震に関連する旅行支援が終了したこと、鳥取県では日本人需要が2024年の「ねんりんピック」の開催などで伸びた反動が要因とみられる。
- 一方で、青森県や三重県（右図・青枠）では、日本人需要が寄与し、需要全体も大きく増加した。青森県では、ねぶた祭やスノーシーズンのPRが成功している。また、三重県は、観光資源が豊富で、中京圏や関西圏からアクセスが良好である。加えて、伊勢志摩サミット以降、宿泊施設等の整備や高付加価値化が進み、かつ客室単価が主要エリアと比べ低廉であることも押し上げ要因と考えられる。
- 今後は、地方では、外国人旅行者は増加するものの、訪日外客数の増加ペースは緩やかであることや外国人比率が低いことから、ホテル需要全体を押し上げる効果は小さいと考えられる。そのため、日本人需要を取りこぼさないこと、旅館やその他宿泊施設から日本人旅行者を獲得することが、ホテル事業者にとって重要となる。

【ホテル延べ宿泊者数の内訳(2025年)】



【ホテル延べ宿泊者数の前年比および寄与度 (2025年)】



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) 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、今後の見直し、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>