

2026

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

東京圏の人口動向…………… 2

トピックス2

企業の研究開発拠点の最近の動きについて…………… 6

マンスリーウォッチャー

訪日中国人減少による宿泊需要への影響は限定的…… 8

東京圏の人口動向

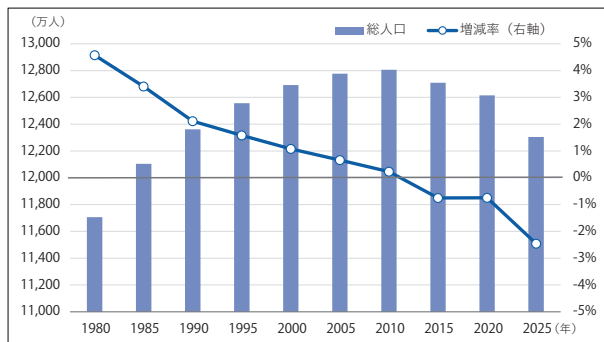
国勢調査の速報値によると、2025年10月1日現在の日本の人口は、1億2,305万人でした。都道府県別では東京都と沖縄県以外は前回調査から減少し、調査開始以来最大の減少数や減少率となった地域も散見されました。東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）では近年、国内の転入超過数を国外からの転入超過数が上回り、都市サービスの担い手あるいは需要層として、増加を続ける外国人住民が地価や住宅需要に及ぼす影響も強くなっていると考えられます。

総人口の動向

地方で人口減少が加速

「令和7（2025）年国勢調査 人口速報集計」によると、総人口は1億2,305万人で5年前の前回調査に比べ309.7万人、2.5%減少しました。3回連続の減少で減少率は最大になりました〔図表1-1〕。東京都と沖縄県だけが前回調査から増加し、岩

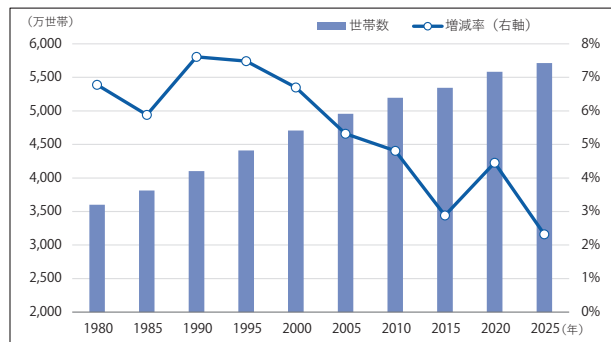
〔図表 1-1〕総人口の推移



手県や富山県など、調査開始以来最大の減少率や減少数となった地域も散見されました。

世帯数は、5,712.5万世帯で、前回より129.4万世帯増え、比較可能な1970年以来、過去最多でしたが、変動率は+2.3%で同最低でした〔図表1-2〕。北海道や青森県など15道県で世帯数が減少しました。

〔図表 1-2〕世帯数の推移



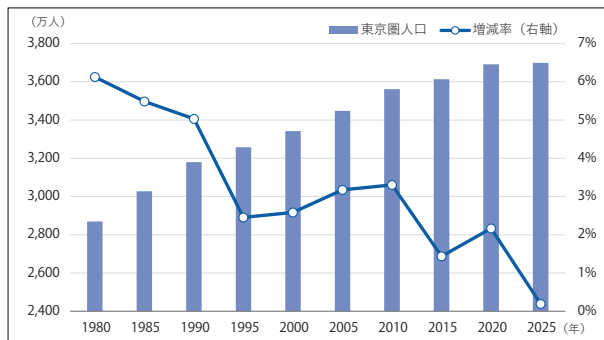
図表 1-1、1-2 のデータ出所：総務省「国勢調査」

東京圏の人口動向

3県の人口は減少に転じる

同じく東京圏の人口は、3,699万人で前回調査から7.1万人、0.2%増加しました〔図表1-3〕。東京都を除く3県は少子高齢化の進展などで調査開始以降初めて減少に転じ、東京都の19.9万

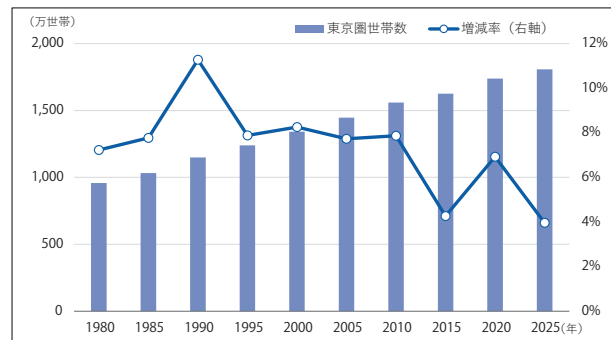
〔図表 1-3〕東京圏の人口推移



人口変動は自然増減（出生数－死亡数）と社会増減（転入数－転出数）によりますが、東京圏の自然増減は近年19万人程度のマイナスとなっています〔図表1-5〕。東京都は2016年に自

人増加に対し、3県は合わせて12.7万人の減少でした。全国で最も人口が多い基礎自治体（市町村、特別区）である横浜市でも2.3万人（0.6%）減少しました。世帯数は1,807.7万世帯まで増加しましたが、増加率は低下しました〔図表1-4〕。

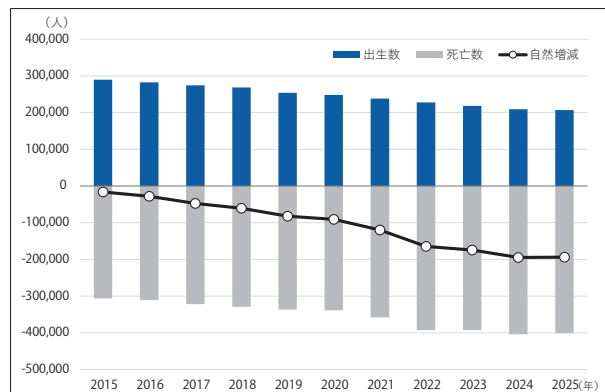
〔図表 1-4〕東京圏の世帯数の推移



図表 1-3、1-4 のデータ出所：総務省「国勢調査」

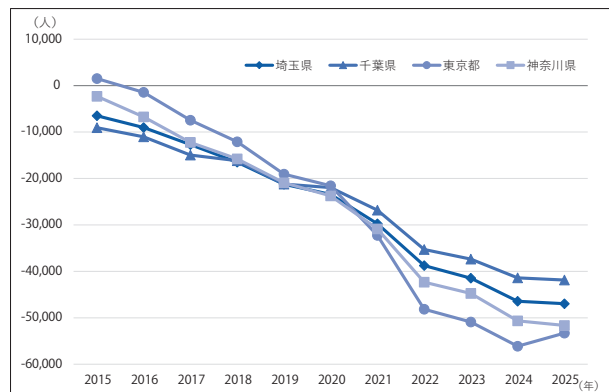
然減に転じ、2021年以降は減少数の増大によって1都3県における自然減への寄与率が最大で推移しています〔図表1-6〕。

[図表 1-5] 東京圏の自然増減数の推移



(注) 2025年は月報(概数)の年間合計

[図表 1-6] 各都県の自然増減数の推移



図表 1-5、1-6 のデータ出所：厚生労働省「人口動態統計」

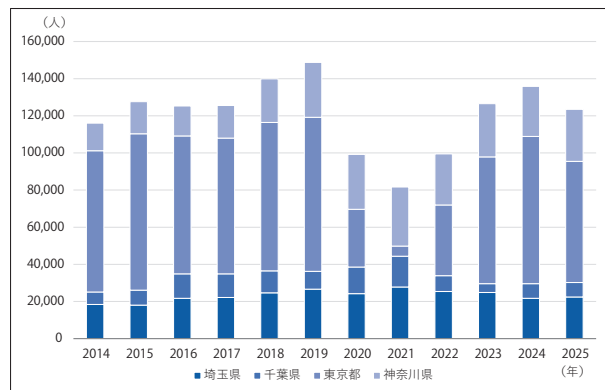
国内からの転入超過数は前年から減少

2025年の東京圏の社会増減は国内からの転入超過数が12.4万人で前年から1.2万人、9%減少しました[図表1-7]。転入者数は51.6万人で前年から1万人減少し、転出者数は39.2万人で同2千人増加しました。コロナ後は転入者が増加し転出者が減少する傾向が続いていましたが、双方の動きが反転しました[図表1-8]。こ

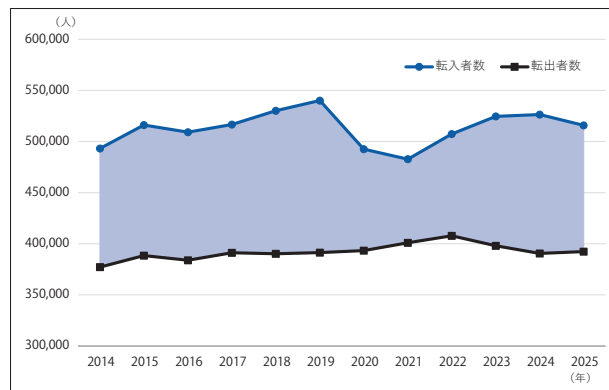
の動きは主として東京都によるもので、住宅コストの上昇などが背景にあると考えられます。

埼玉県と神奈川県では外国人の転入超過数の増加が寄与し、転入超過数が前年比増加しました。東京都は日本人、外国人とも同減少し、千葉県は日本人が増加しましたが、外国人の転出超過が続きました[図表1-9]。結果、日本人は11.3万人、外国人は1.1万人の転入超過でした。

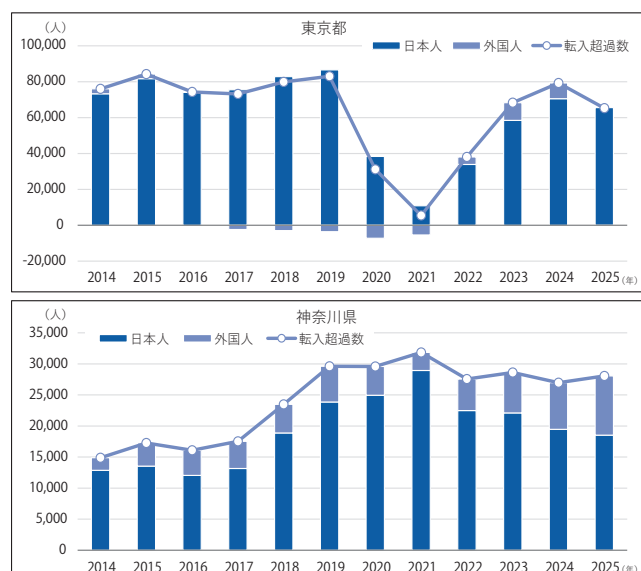
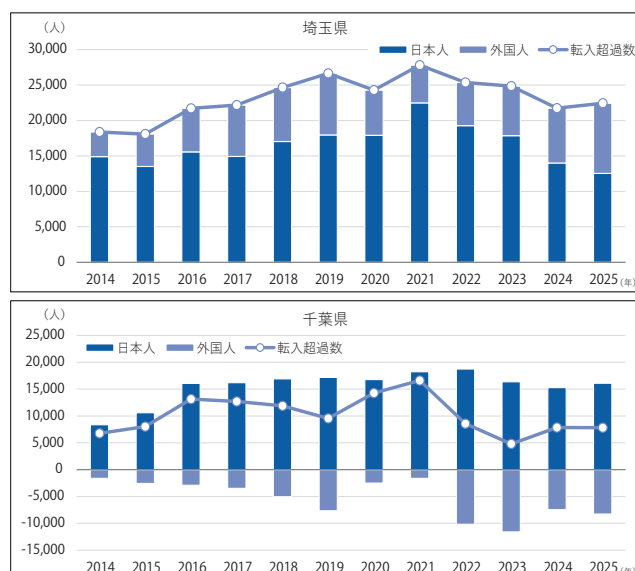
[図表 1-7] 東京圏の転入超過数の推移



[図表 1-8] 東京圏の転入者数・転出者数の推移



[図表 1-9] 各都県の転入超過数の推移

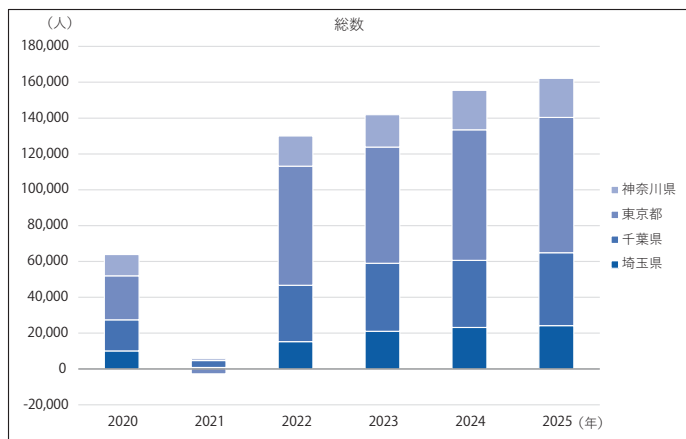


図表 1-7～1-9 のデータ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

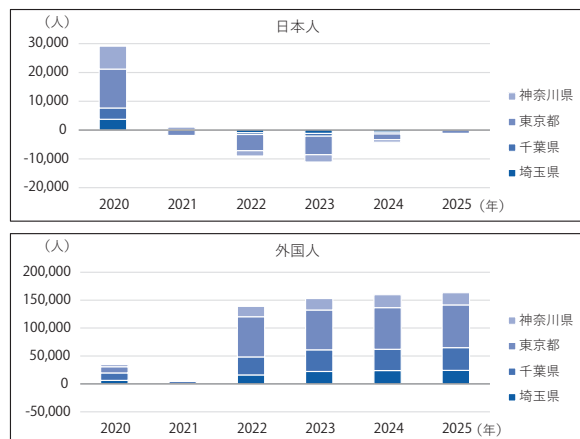
国外からの転入超過数の増加が続く

東京圏における国外からの転入超過数^{*1}は2025年に16.2万人となり、前年から7千人、4%増加しました。2022年以降は国内転入超過数を上回って推移しています。2022年以降の国外からの転入超過数のほとんどは外国人が占め、2025年

〔図表 1-10〕東京圏の国外からの転入超過数の推移



は24.5万人が転入し、8.2万人が転出して転入超過数は16.3万人に上りました〔図表1-10〕。また東京都が7.6万人で47%を占め、千葉県4.1万人、埼玉県2.4万人、神奈川県2.2万人と、国内では外国人が転出超過であった千葉県が、東京都に次ぐ外国人の国外からの転入超過の多さとなっています。



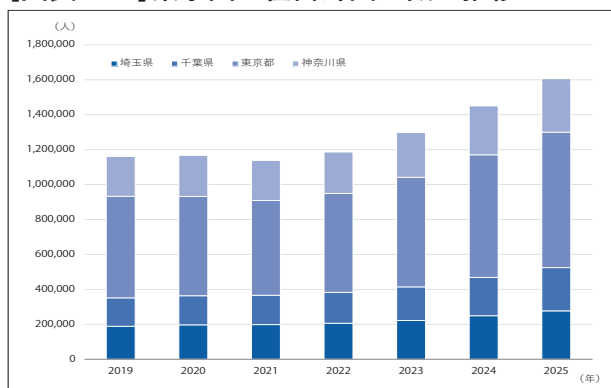
データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

外国人人口の増加が続く

2025年の東京圏における国内外からの転入超過数を合計すると、28.6万人となり、うち日本人は11.1万人、外国人は17.4万人です。コロナ後は外国人の社会増加が日本人を大きく上回っています。

「在留外国人統計(2025年6月末)」による東京圏の外国人総数は160.6万人、前年同月から11%増加し、

〔図表 1-11〕東京圏の在留外国人数の推移



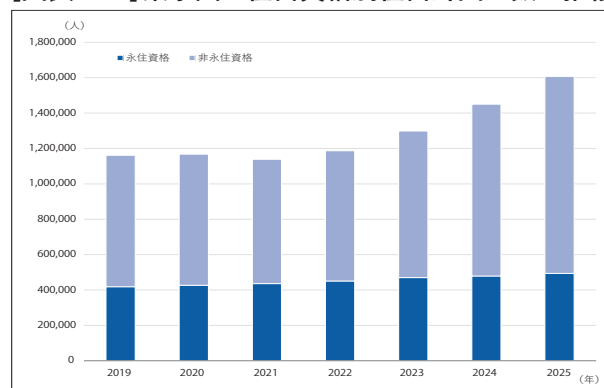
市区町村別の国内外転入超過数が最多となったのは足立区の102,166人(国内:63,370人、国外:38,446人)で、以下板橋区87,931人(38,622人、49,311人)、世田谷区84,490人(57,800人、26,690人)と都区部が上位でした。その他、国内外転入超過数の上位には船橋市や川口市、市川市など都区部近傍のエリアがあがっています。

新宿区は国内が3,776人の転出超過、国外が最多の9,697人の転入超過で計13,473人の転入超過となりました。同様に千人以上の国内転出超過があったも

全国で41%が集中しています〔図表1-11〕。内訳は埼玉県27.7万人、千葉県24.8万人、東京都77.5万人、神奈川県30.6万人で東京圏のうち東京都が48%を占め、千葉県の増加率は13%で比較的高くなりました。

コロナ後は非永住資格者^{*2}の増加が顕著で、2025年の非永住資格者は111.2万人(2020年6月時点の1.5倍)、永住資格者^{*2}は49.4万人でした(同1.2倍)〔図表1-12〕。

〔図表 1-12〕東京圏の在留資格別在留外国人数の推移

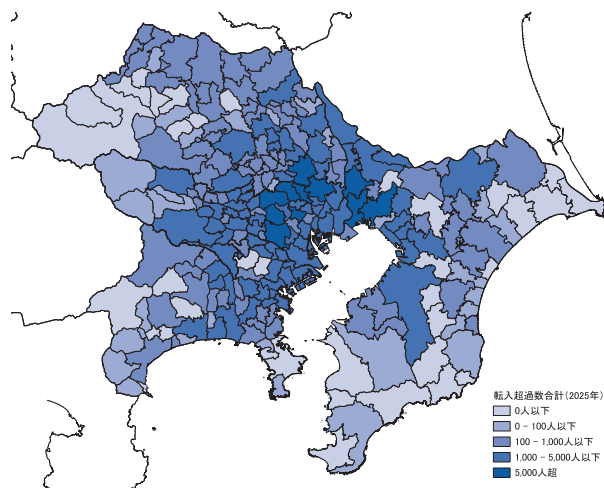


図表 1-11、1-12 のデータ出所：法務省「在留外国人統計」

の、それを上回る国外転入超過があったのは、豊島区や成田市、市原市などがあり、外国人の流入が社会増減をプラスにしている実態があります〔図表1-13〕。

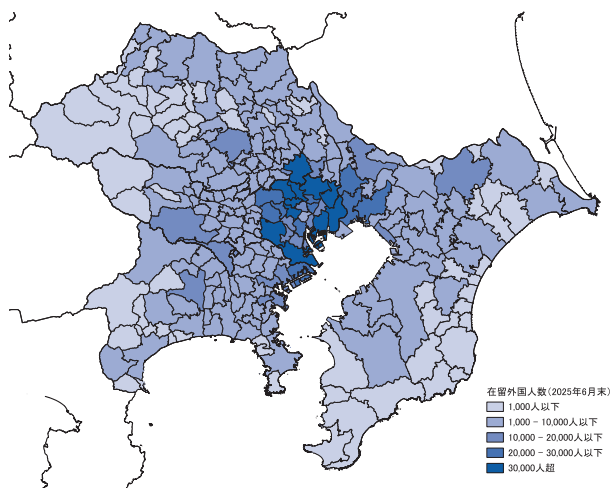
「在留外国人統計(2025年6月末時点)」によると、市区町村別の在留外国人数は、江戸川区の51,999人が最多で川口市と新宿区が5万人超、足立区や江東区、板橋区が4万人超です。都区部隣接の市川市や松戸市、川崎市川崎区では2万人超、郊外の川越市や成田市、八王子市などで1万人を超えています〔図表1-14〕。

[図表 1-13] 市区町村別の転入超過数の合計 (2025 年)



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表 1-14] 市区町村別の在留外国人数 (2025 年 6 月末時点)



データ出所：法務省「在留外国人統計」

人口動向の影響

社会増のエリアで地価上昇や住宅着工戸数の増加がみられる

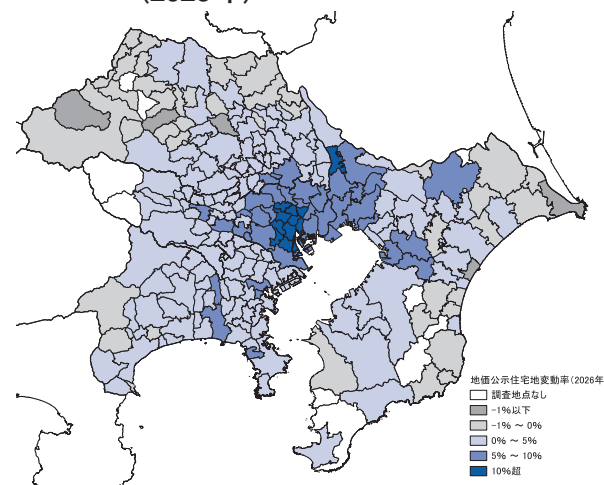
2025 年は都区部など社会増加となったエリアの多くで住宅需要の増加が一因と考えられる地価の上昇^{※3}がみられますが、埼玉県や千葉県などの外縁部では社会増加でも平均地価が下落したケースも散見され、世帯構造の変化やエリア内の二極化などの影響が考えられます[図表1-15]。

また、人口増加による住宅需要の拡大は、空き家や空室の解消、さらに新設住宅着工戸数の増加にもつながると考えられます。2025 年の新設住宅着工戸数が千戸以上で 10% 以上の増加率 (2025 年/2020-24 年平均) を示したのは狛江市や成田市、調布市などで、調布市は 2 千人以上、東村山市と成田市は千人以上の国内外転入超過がありました[図表1-16]。

ケーススタディとして成田市を取り上げると、2025 年の住宅地平均地価は 13 年連続して上昇しており、2025 年の新設住宅着工数は過去 5 年の平均を 6 割近く上回るとともに、貸家の割合が 69% と顕著に高くなりました。成田国際空港を抱える成田市にとって、旅客や貨物などの航空需要がコロナ前水準程度に回復したことが関連従業員の増加に結びついており、外国人を主体とした人口増加がみられます。また、地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業計画において、大規模な国際航空貨物コンテナの開発計画が承認されるなど、空港拡張計画や圏央道整備を受けた新たな産業拠点の形成も期待されており、人口の増加基調が続く可能性があります。

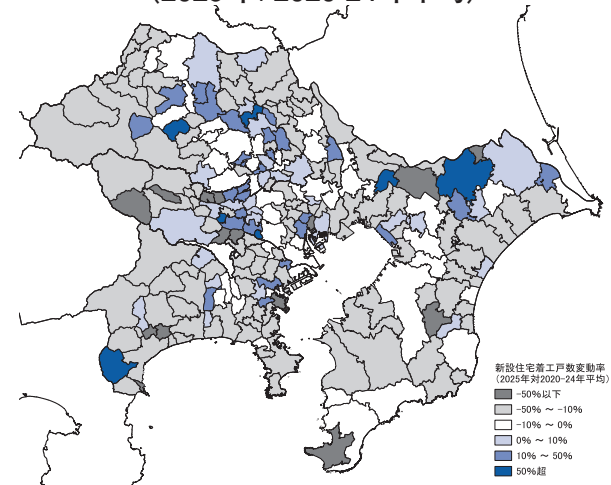
(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

[図表 1-15] 市区町村別平均地価公示住宅地変動率 (2026 年)



データ出所：国土交通省「地価公示」

[図表 1-16] 市区町村別新設住宅着工戸数変動率 (2025 年/2020-24 年平均)



データ出所：国土交通省「住宅着工統計」

※ 1：本稿では国外からの転入者と国外への転出者の差を国外からの転入（転出）超過数とする。転出入以外に東京圏で年間 5 万人程度の居住実体のない住民票が抹消される職権消除があるが、国籍喪失（日本人住民）や帰化等（外国人住民）がいつ発生したのかは不明なため、本稿の転入超過数には算入しない。

※ 2：本稿では「永住資格者」として「永住者」「特定永住者」「高度専門職 2 号」の在留資格保有者を合計し、それ以外を「非永住資格者」とした。

※ 3：2026 年地価公示による市区町村における住宅地平均地価の対前年比較より

企業の研究開発拠点の最近の動きについて

アフターコロナでは、大企業を中心に国内で新たに研究開発拠点を設置する動きがみられます。既存開発拠点の集約・再編だけでなく、新技術や製品を創出するために他企業や大学、ベンチャーとの交流スペースを設けるなど、イノベーション拠点としての活用や、研究開発から量産まで一体化した大規模施設を設置する動きもあります。本稿では、企業の研究開発拠点の動向と事例を整理しました。

企業の研究開発費は4年連続増加。研究開発拠点の立地は、首都圏・近畿圏と地方県へ三極化

企業の研究開発費は4年連続で増加。業種別では、輸送機器、医薬品、電子部品・デバイス、電気機械で過半

企業が支出する研究開発費^{※1}は、2024年度（2025年調査）に17.4兆円で、コロナ下の案件延期などにより減少した2020年度を底に4年連続で増加し、過去最高額となりました〔図表2-1〕。業種別では、2024年度にはAIや半導体との関連性が強い輸送用機械、電子部品・デバイスや電気機械等のほか、新薬開発が高額な医薬品で過半を占めました〔図表2-2〕。

研究開発拠点の立地は大都市圏と地方中核都市に二極化し、集中する傾向

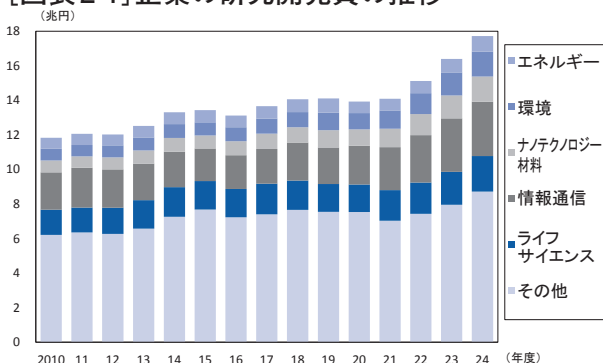
研究開発拠点の新設状況を「工場立地動向調査」から長期的にみると、設置なしの都道府県数は、1990年代は2つでしたが、2000年代に7つ、2010年代は9つ、2020年以降は14に増加しました〔図表2-3〕。また、同時期の設置件数を都道府県別にみると、多い順に神奈川、兵庫、千葉、静岡、京都、奈良、福島、埼玉、長野、福岡、茨城、愛知で、これら12府県の総設置件数に占めるシェアは7割強で、大都市圏への交通アクセスの利便性が高い地域や加工型産業の集積地、学術研究都市に立地が集中しています〔図表2-4〕。

立地集中の背景には、経営統合や事業所配置の見直しから研究開発拠点の再編・集約の必要性が高まったこと、研究開発から量産まで一貫して行う拠点設置が必要となったこと、オープンイノベーション等を推進する施設を備えた拠点ニーズが高まったことなどがあると考えられます。さらに、優秀な人材確保や大学・他企業などとの連携強化には大都市圏などへの立地が選好されることも、立地集中が進んだ要因と考えられます。

※1：〔図表2-1〕の研究開発費は総務省「科学技術研究調査報告」において企業を研究主体とする「社内使用研究費」。最新は2025年（令和7年）調査で2024年度の数値。研究開発費の内訳は特定目的別研究費（8分野）のうち6分野（ナノテクノロジーと物質・材料は合算）の内訳とその他に分けて示した。

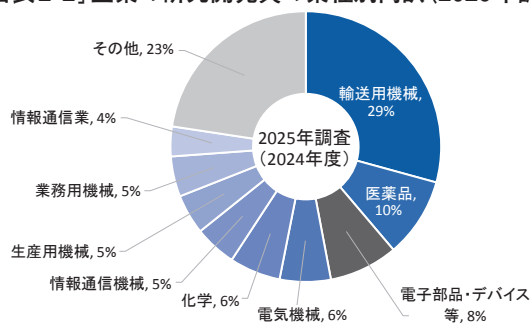
※2：〔図表2-3〕、〔図表2-4〕の設置件数は、経済産業省「工場立地動向調査」の調査対象となる製造業、電気ガス業、熱供給業に係る分野の研究を行う企業のうち、研究所を建設する目的で1,000㎡以上の用地（賃借含む）を取得し、単体で研究所を設置するものが対象で、工場敷地内等に付設される研究所は含まれない。

〔図表2-1〕企業の研究開発費の推移



（注）研究開発費の内訳は特定目的別研究費のうち6分野を示した。

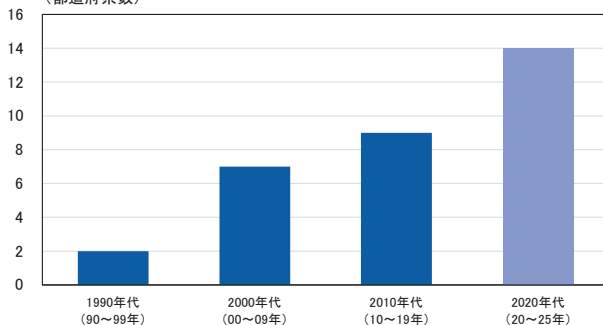
〔図表2-2〕企業の研究開発費の業種別内訳（2025年調査）



（注）単位未満で四捨五入しているため、内訳の合計は100%にならない。

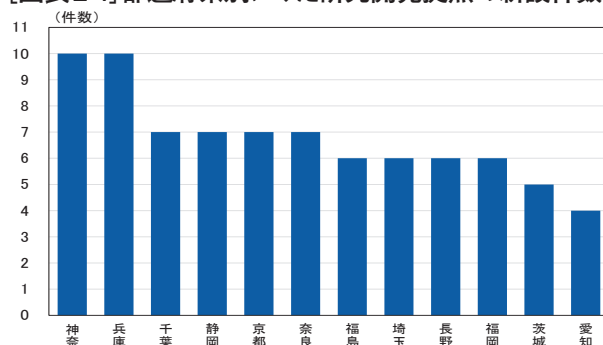
図表2-1、2-2のデータ出所：総務省「科学技術研究調査」

〔図表2-3〕企業の研究開発拠点の新設なし都道府県数（都道府県数）



（注）1990年から2025年の研究開発拠点の設置数を集計

〔図表2-4〕都道府県別にみた研究開発拠点の新設件数



（注）2020年から2025年までの研究開発拠点の新設数を集計し、上位（同位含む）12の府県を示した。

図表2-3、2-4のデータ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

新たな研究開発拠点の設置事例では、イノベーション拠点としての機能を備える事例が多い

2025年以降に公表された研究開発拠点の主な新設等の事例をまとめました[図表2-5]^{※3}。

15拠点のうち、イノベーション機能を持つのが12、拠点集約が8つと多く、業種別には電気機器、化学、医薬品が多くなっています。

研究開発拠点の集約等に伴い、イノベーション機能を備えた拠点を新設

[事例1～7]は、研究開発拠点の集約による利便性向上や他部門・他社等との連携強化を図る際に、オープンイノベーション等の機能を備えた建物を新設等するケースです。大手住宅設備機器メーカー(事例2。以下、番号)では、他県や本社の研究開発部門を集約し子会社建屋の改築により研究開発拠点を初めて開設しました。また、合併した大手化学メーカー(7)は、分散する研究開発機能を新拠点に集約し、成長が期待されるモビリティ分野、ヘルスケア・メディカル分野、半導体・通信技術分野等向けの新製品等の開発を進めます。

イノベーション機能の強化を主目的に拠点を新設

[事例8～12]は、イノベーション機能の強化を主目的として研究開発拠点を設置するケースです。大手化学メーカー(9)は、東京圏の立地優位性と研究所が隣接するという強みを生かし社内外の連携強化の拠点としてイノベーション拠点を新設します。大手電機メーカー(12)では、最先端技術と新規事業の開発や産学連携の共

創パートナー等との交流促進のためにイノベーション拠点を新設し、グループの戦略的なフラッグシップ拠点とします。

研究から商品開発・量産化までの体制整備を優先し競争力強化を図るため新設

[事例13、14]は、最先端の技術開発の環境整備において、研究開発から商品開発・量産までのプロセスを一貫して行うため、他事業所との連携や事業横断を前提に研究施設を新設するケースで、大手電機メーカー(13)は地方都市に新設しています。

研究開発拠点の設置は活発化する可能性

企業にとって研究開発による技術基盤の拡充は企業価値を高めるためには不可欠であり、高市政権における科学技術・イノベーション基本計画^{※4}では、研究開発投資額は大幅増加の目標が掲げられています。国家戦略技術領域に設定された技術分野を中心に研究開発投資は高めの水準が見込まれることから、研究開発拠点の設置も活発となる可能性があると思われます。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※3: 設置事例は既存事業所内等への新設も含む。2025年以降(最新公表時点)に企業が公表した研究開発拠点のうち主なものを取上げた。

※4: 高市政権の科学技術・イノベーション基本計画(2026年3月閣議決定)とは、日本の科学技術力の強化と国家競争力・安全保障を主眼に、政府研究開発投資を5年間で倍増させ、重点技術分野やエコシステムを戦略的に整備する施策。研究開発投資額は、政府の60兆円と官民合わせ、180兆円を目標としている。AI、量子技術、半導体、バイオ・ヘルスケア、宇宙、フュージョンエネルギーの6分野を国家戦略技術領域に設定している。

[図表2-5] 企業の研究開発拠点新設等の事例

事例No	業種	公表年月 (最新時点)	竣工等年月	概要(背景・施設概要など)	建物新設場所 投資額等	所在地	建物 延床面積	拠点設置目的・機能			
								研究開発 拠点の集約	研究・実証・ 事業化等 の一体化	本社 機能等 移転	オープン イノベ ーション等
1	食料品	2025年1月	2026年10月 事業開始予定	研究開発機能の強化と利便性向上に加え、土地の有効活用等を図るため、研究開発拠点を県内に移転。複数部門・外部との連携に力を入れることで研究開発機能の強化を図る。社内外の異なる技術領域の人とのコミュニケーションを活性化し、オープンイノベーションを推進	用地取得、 建物新設投資額 1110億円	神奈川県 横浜市	約18,000㎡	○			○
2	その他製品	2025年4月	2026年6月 竣工	コア技術の深耕や新技術、独自商品の創出のため研究開発に特化した研究開発拠点を初めて開設。他県や本社にある研究開発設備を集約し、別拠点の開発部と研究部の情報交換・連携や外部企業等とも交流する共創ラボとする。	子会社建屋を 改築投資額 約35億円	大阪府 八尾市	約7,953㎡	○			○
3	化学	2025年6月	2025年7月 稼働	グループの技術力強化を目的に新設。グループ会社の技術者がオープンにコミュニケーションを取れ、事業の壁を超えた連携や技術の融合・発展、最適な生産性、イノベーションを実現できるような設計。また、顧客や研究機関、世界の大学、バリューチェーン関係者との研究開発活動の技術ハブとして機能させることを目指す。	敷地内、 建物新設投資額 70億円	東京都 品川区	9,929㎡	○			○
4	電気機器	2025年7月	2027年1月 竣工予定	技術力を高める機能の充実、拠点集約による効率化、コミュニケーション促進による企画力・開発力の向上を目指し、本社・研究開発センターを新設。オープンな執務環境を設け、フロンティアや飲食店等を併設、多機能広場やイベントスペースを併せて、一般にも利用出来る融合型の施設とする。	用地取得、 建物新設投資額 約107億円	愛知県 名古屋市中区	14,905.74㎡	○		○	○
5	医薬品	2026年2月	2026年2月 稼働	敷地内に点在する研究開発に関する建物の機能集約、新たな製品開発に必要な機能の拡充と環境整備、将来的な国内外の防疫対策の変化に柔軟に対応可能なバイオセキュリティ強化を図るため、研究開発棟を新設。部門間の情報共有やコミュニケーション活性化、従業員の働きやすさを意識した設計とする。	敷地内、建物新設	茨城県 つくば市	5,319.44㎡	○			○
6	電気機器	2025年4月	2025年5月 稼働	高度化・多様化する製品とシステム開発や顧客対応に必要な人員増に対応可能なスペース確保のため、技術棟を新設。技術部門を集約し、開発・技術・企画、営業部門が連携するテクニカルセンターや多目的ホールを設置。創造性や生産性、人材採用力の強化を目指す。	建物新設 投資総額 約52億円	石川県 白山市	約12,928㎡	○			○
7	化学	2026年4月	2026年4月 開所	分散する研究・開発機能を新たな研究所に集約し、機能間の連携強化によりシナジーの創出を図る。モビリティ分野、ヘルスケア・メディカル分野、半導体・通信技術分野等向けの技術開発を促進し、新製品・技術を開発	建物新設	兵庫県 三田市	約9,000㎡	○			○
8	機械	2026年4月	2026年1月・ 5月稼働	エンジニアリングとイノベーションの2拠点を新設。エンジニアリングの施設では、生産加工の工程集約や自動化の進化、現場データと知見を活かしたソリューション開発と実証を推進。イノベーションの施設は、自社の顧客の工場を「共創」という形で具体化、イノベーションでもてなす場等として活用	敷地内、 建物新設	愛知県 江南市	2拠点計： 21,700㎡				○
9	化学	2025年6月	2027年6月 稼働予定	東京圏の立地優位性と工場と研究所が隣接する強みを活かし、社内外との連携強化の拠点として共創イノベーション施設を新設。リチウムイオン電池向け材料開発では、問題の早期発見、製品開発のスピードを高めるためオープンラボの機能を備え、新たな電極製造方法のドライ成形技術プロセスや材料開発にも対応	敷地内、 建物新設	神奈川県 川崎市	約23,000㎡				○
10	医薬品	2025年7月	2028年8月 竣工予定	低・中分子およびバイオ医薬品の製法開発機能の強化および環境対策推進を目的に研究棟を新設。研究、研究開発棟、製薬機能のうち早期開発に関わる部分を含め経営資源を集中、R&Dアウトプットの向上を図る。多機能間の連携を促進する設計やラボオートメーションの導入で研究効率を高める。また、環境設計型の建物とする。	用地取得、 建物新設 総投資額800億円	東京都 北区	27,136㎡				○
11	電気機器	2026年1月	2026年12月 竣工予定	既存および新規事業の基礎研究、企画、デザイン、設計の強化を目的に研究開発拠点を新設。研究開発機能の拡充を図るとともに顧客や協力会社、地域住民などとの関係性を強化し価値創出に向けた取り組みを加速。本社や事業所との地理的メリットを生かすほか、社外と技術交流等によるオープンイノベーションを促進	用地取得、 建物新設 投資総額約460億円	滋賀県 守山市	約64,850㎡				○
12	電気機器	2026年4月	2026年4月 開業	最先端技術と新規事業の開発や、産学連携の共創パートナーやイノベーター等との交流促進のため、イノベーション拠点を開設。AI等先端技術の導入で働きやすい環境を整えグループの戦略的なフラッグシップ拠点とする。	敷地内、 建物新設	神奈川県 川崎市	約46,854㎡				○
13	電気機器	2026年2月	2026年3月 開業	セラミックコンデンサの開発・製造における技術力の向上を目的に研究開発に特化した最先端の環境を整備し、よりハイレベルな研究開発業務および技術者の育成を図る。他事業所や協力会社とも連携し、商品開発から量産まで生産プロセス全体におけるモノづくり力の強化を目指す。	用地取得、 建物新設 総投資額約350億円	福岡県 越前市	41,709㎡		○		
14	電気機器	2025年5月	2025年10月	カーボンニュートラルの実現の達成に向け、パワーエレクトロニクス機器の小型化・高効率化に寄与する次世代デバイスの活用や再生可能エネルギー普及のためのエネルギー制御技術の開発について、研究開発から商品開発までを一貫して、かつ、事業横断で行うため研究施設を新設	事業所内、 建物新設投資額 3年間で約50億円	京都府 向日市	フロア面積 1,000㎡		○		
15	化学	2026年4月	2027年度末 完成予定	先端半導体材料の品質評価などを行う設備を新設し、成長を見込む半導体材料事業の競争力強化を目指す。今回の建物新設により、分散していた製造プロセス技術、品質評価、分析の3機能を1つに集約し効率化を図る。	敷地内、 建物新設	大阪府 大阪市	約3,200㎡	○			

(注) 拠点設置目的・機能かつ公表年月(最新公表時点)順。計画は変更される可能性がある。拠点設置目的・機能は各社プレスリリースなどから関連すると思われるものに○印を付した。

出所：各社の適時開示情報、プレスリリース、報道資料を基に都市未来総合研究所作成

訪日中国人減少による宿泊需要への影響は限定的

中国政府による訪日自粛要請の影響で、2025年12月～2026年4月までの訪日中国人は約173万人（前年同期比-53.6%）、2025年12月～2026年2月までの中国人延べ宿泊者数^{※1}は約456万人泊（同-48.1%）に半減しました。しかし、全体でみると同期間の訪日外客数は約1,799万人（同+0.3%）、日本人を含めた延べ宿泊者数は約1.3億人泊（同-0.1%）で、中国を除いた国・地域からの需要増加（同+11.2%）と日本人による需要増加（同+0.9%）が中国人の減少分を補完している状況です。2025年の延べ宿泊者数に占める中国人の割合が全国トップ（12.6%）であった大阪府は、2025年12月～2026年2月の中国人延べ宿泊者数が約66万人泊で前年同期比-64.2%と大幅に減少しましたが、日本人を含めた延べ宿泊者数の増加により全体としては約1,148万人泊で同-6.5%の小幅な減少に留まっています。J-REIT保有物件のADR^{※2}とRevPAR^{※3}をみると、大阪府は万博特需の剥落と時期が重なったこともあり2025年12月以降、前年同月比マイナス幅を拡大させながら推移していますが、全国平均や東京都は前年同月比、指数ともに概ね横ばいで推移しています〔図表3-1、3-2〕。

訪日中国人減少による宿泊需要への影響は限定的に留まっていますが、2026年4月の訪日外客数が韓国や台湾などの近隣諸国・地域で二桁増を維持する一方、中東地域や欧州の主要国が二桁減となるなど、中東情勢緊迫化に伴う影響が出始めており、ホテルの業績を下押しする圧力となる可能性があります。

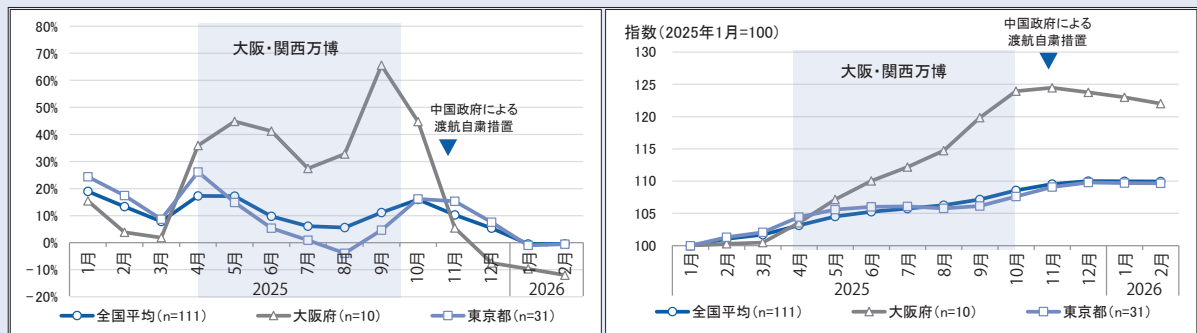
（以上、都市未来総合研究所 大塚 美里）

※1：観光庁「宿泊旅行統計調査」の集計方法が、2026年1月より「従業員数」から「客室数」に変更された。2025年は従業員数10人以上の施設を対象とした延べ宿泊者数を、2026年は客室数20室以上の宿泊施設を対象とした延べ宿泊者数を使用して集計した。

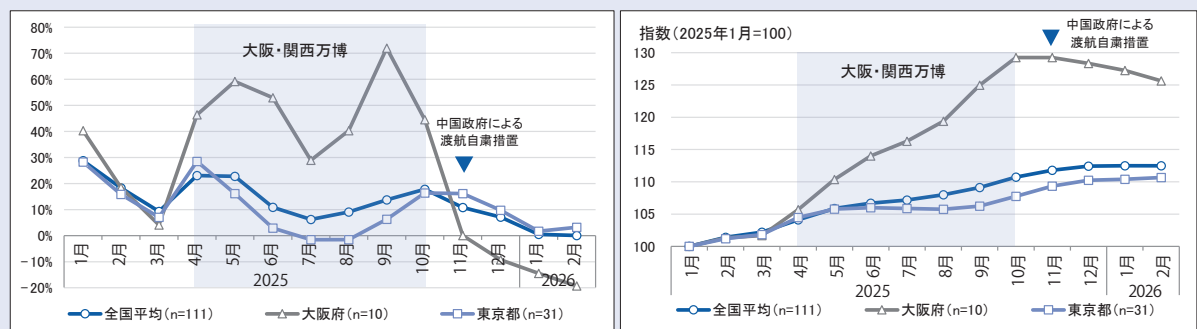
※2：Average Daily Rate（客室平均単価）

※3：Revenue Per Available Room（販売可能な客室1室あたりの収益）のことでADR×客室稼働率で求められる。

〔図表3-1〕ADR（左図：前年同月比、右図：指数）



〔図表3-2〕RevPAR（左図：前年同月比、右図：指数）



（注）J-REITが保有するシティホテルとビジネスホテルのうち2024年1月～2026年2月までの連続データが取得できる物件を対象とした。nはサンプル数。指数は、季節変動要因を除くため12か月後方移動平均した値に対して2025年1月を100として指数化したもの

図表 3-1、3-2 のデータ出所：J-REIT 公表データを基に都市未来総合研究所が作成

不動産トピックス 2026.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内 1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <https://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)