

訪日中国人減少の ホテルおよび リテールセクターへの 影響は限定的

2025年12月

11月上旬の高市首相の国会答弁の内容を理由に、中国政府が自国民に対して日本への渡航自粛を呼び掛けており、訪日中国人観光客の減少が懸念されている。しかし、インバウンド市場全体への影響は限定的なものにとどまる可能性が高い。訪日中国人の団体旅行の割合はかつて5割程度だったが、直近では15.6%まで低下しており、外交関係の変化に対するインバウンド市場の耐性が高まっているとみられることが、その理由だ。

そして、足元では、外国人にとって魅力的な物価水準および円安を背景に、世界各地からの訪日旅行者が増えている。特に、滞在日数が長く、買物消費額も増加傾向にある欧米豪をはじめとした需要が、訪日中国人の減少によるインバウンド需要への影響を補うだろう。日本の不動産市場におけるホテルおよびリテールセクターへの影響は限定的なものにとどまるだろうと、CBREでは考えている。

1. 訪日中国人の個人旅行の増加により 影響が抑えられる可能性

これまでの報道によれば、渡航自粛や日中間を結ぶ航空便を減便する動きも出ているとされており、訪日中国人の減少は避けられないとみられる。その減少幅や期間において、現状で明確な見通しを立てることは難しいが、影響は限定的なものにとどまる可能性が高い。

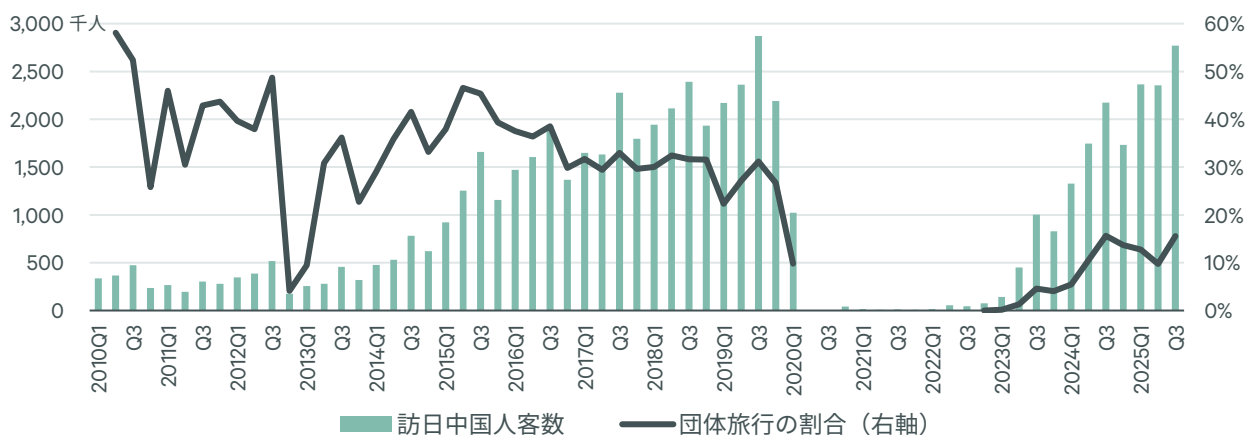
その理由として、訪日中国人のうち、旅行の手配を個人で個別に手配するという形態（以下、「個人旅行」）の割合が高まっていることが挙げられる。観光庁のインバウンド消費動向調査によると、訪日中国人の個人旅行の割合は直近2025年7-9月期で83.0%だった。個人旅行者の場合、政治と自身の価値観・行動を切り離して考える傾向が強く、日中関係の変化による影響を受けにくいと考えられる。

外交関係の複雑化に端を発した訪日中国人の減少は過去にも何度か見られた（Figure 1、2010年Q4以降や2012年Q4以降）。その影響期間はいずれも概ね1年前後続き、期間合計で約3割弱の訪日中国人客の減少につながった。単月ベースでは5割弱の減少が見られる時期もあった。

同時期における中国人への観光を目的とするビザの発給件数は、団体旅行ビザが遅行して2011年や2013年に減少したが、その一方で、個人観光ビザの発給件数は増加を継続した（Figure 2）。このことは、個人旅行は外交関係の影響を受けづらいことを裏付ける。

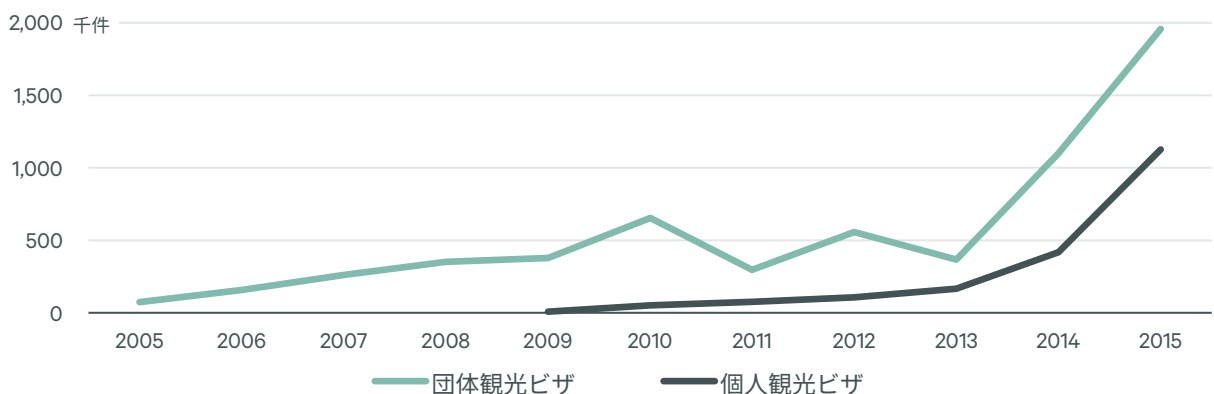
そして、外交関係の影響を受けやすい団体旅行の割合は、当時は5割前後だったが、現在は15.6%である。このことから、今回の訪日中国人客減少は限定的なものにとどまる可能性が高いと言えるだろう。

Figure 1: 訪日中国人客数と、団体旅行の割合



出所: JNTO、観光庁、CBRE、2025年12月
 注: 団体旅行の割合の2020年Q2~2022年Q3については、新型コロナウイルス感染症の影響により調査が中止

Figure 2: 中国人への観光を目的とするビザの発給件数



出所: 外務省報道資料、CBRE、2025年12月

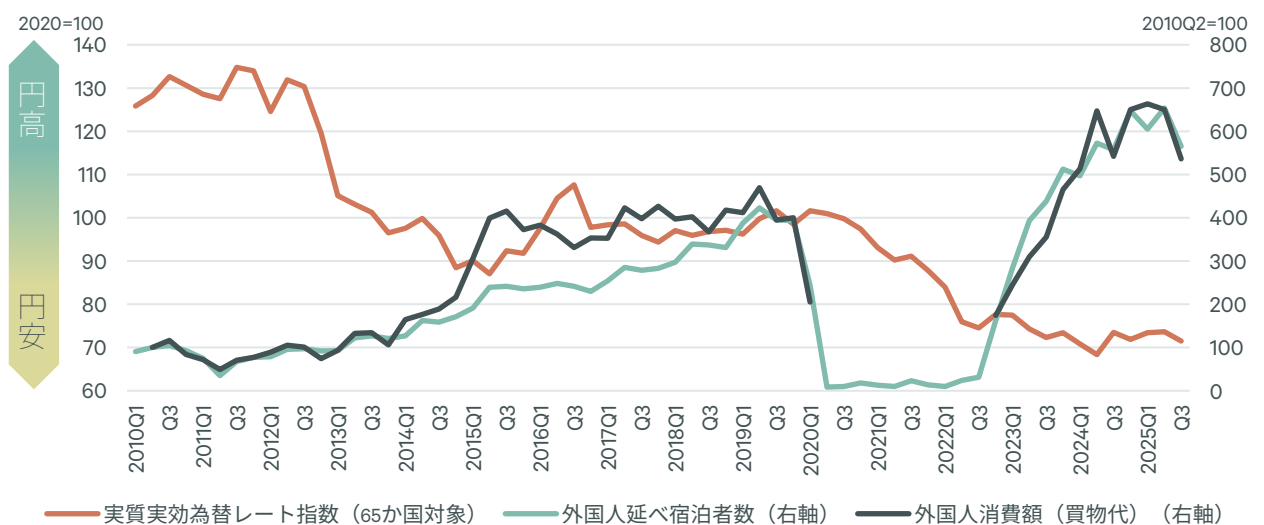
2. インバウンド市場の多角化で 中国人への依存度は低下

また、外国人にとって日本が魅力的な旅行先であることが、訪日中国人の減少を補うと考えられる。実質実効為替レート指数（物価変動の影響を考慮した総合的な円の対外的価値を表す指標）と外国人延べ宿泊者数および外国人の買物代の関係を見ると、円安が進むと外国人延べ宿泊者数は増加し、買物代消費も促進される傾向がある（Figure 3）。足元で、円の実質実効為替レートはインバウンドの増加が始まった2010年以降の最安水準となっており、コロナ前の2019年と比較した場合には約3割も低下している。

結果として、訪日する外国人の国籍・地域も多角化している。特に注目すべきは、コロナ前の2019年と比較して、欧米豪の地域からの訪日外客数が特に高い増加率になっていることだ。具体的には、年初来*の比較で、米国：+91%、豪州：+70%、欧州：+59%となっており、中国：+1%、韓国：+49%、台湾：+36%、香港：+10%よりも増加率が高い。

* 10月までの年初来。欧州については統計値が発表されている8月までの年初来（JNTO「訪日外客統計」）

Figure 3: 実質実効為替レート指数と外国人宿泊者数・買物代消費額の推移（指数）

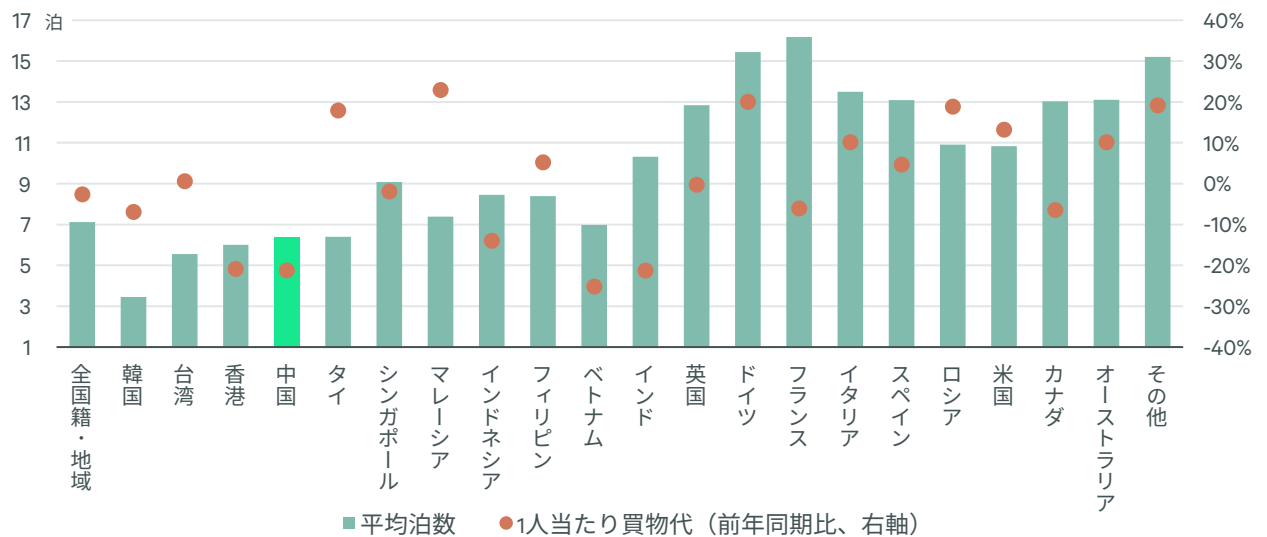


出所: 観光庁、Macrobond、BIS、CBRE、2025年12月
 注: 外国人消費額（買物代）は、訪日外客数に一人当たりの買物代消費額を乗じて推計
 2020年Q2～2022年Q3については、新型コロナウイルス感染症の影響により調査が中止されたため、データはない

そして、特に欧米豪からの訪日客は、旅行1回当たりの宿泊日数が長い（Figure 4）。こうした国からの訪日客の増加が著しいことも、訪日中国人の減少を補い、ホテルの宿泊需要やインバウンド消費を下支えするだろう。また、滞在中の1人当たりの買物代も、欧米豪や東南アジア諸国の増加率が高い傾向にある（Figure 4）。つまり、昨今では多様な国籍・地域の訪日客がインバウンド消費拡大に寄与しており、リテール市場の訪日中国人への依存度は低下していると言える。

したがって、日本の不動産市場におけるホテルおよびリテールセクターへの影響は限定的なものにとどまるだろうと、CBREでは考えている。

Figure 4: 国・地域別の平均泊数・1人当たり買物代前年同期比（2024年10月～2025年9月期）



出所: 観光庁、CBRE、2025年12月

注: 平均泊数及び1人当たり買物代は観光・レジャー目的の訪日外国人を対象

1人当たり買物代の前年同期比は、「2024年10月～2025年9月」を、「2023年10月～2024年9月」と比較したもの

Contacts

五十嵐 芳生
ディレクター
オフィスチーム／ホテル
yoshitaka.igarashi@cbre.com

本田 あす香
ディレクター
リテールチームリーダー
asuka.honda@cbre.com

羽仁 千夏
シニアディレクター
リサーチヘッド
chinatsu.hani@cbre.com

無断転載を禁じます。本レポートは、事業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。