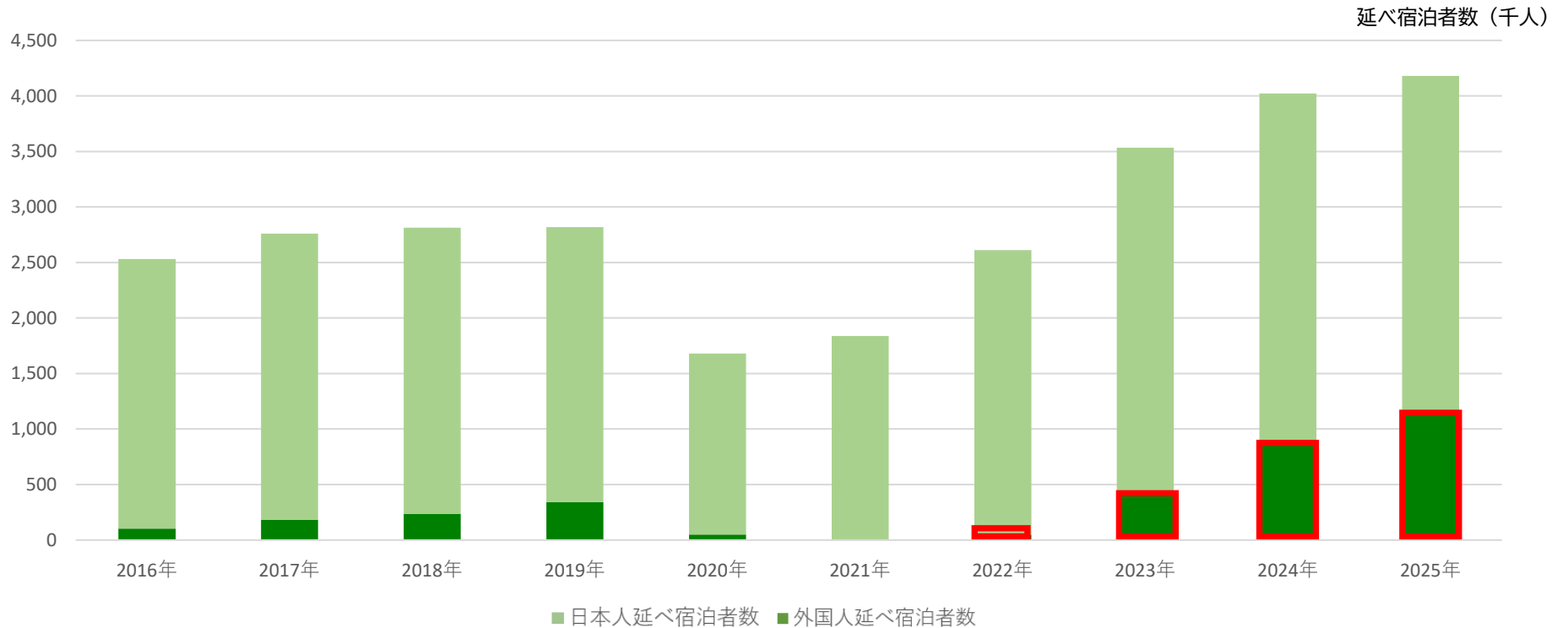


延べ宿泊者数の年次推移

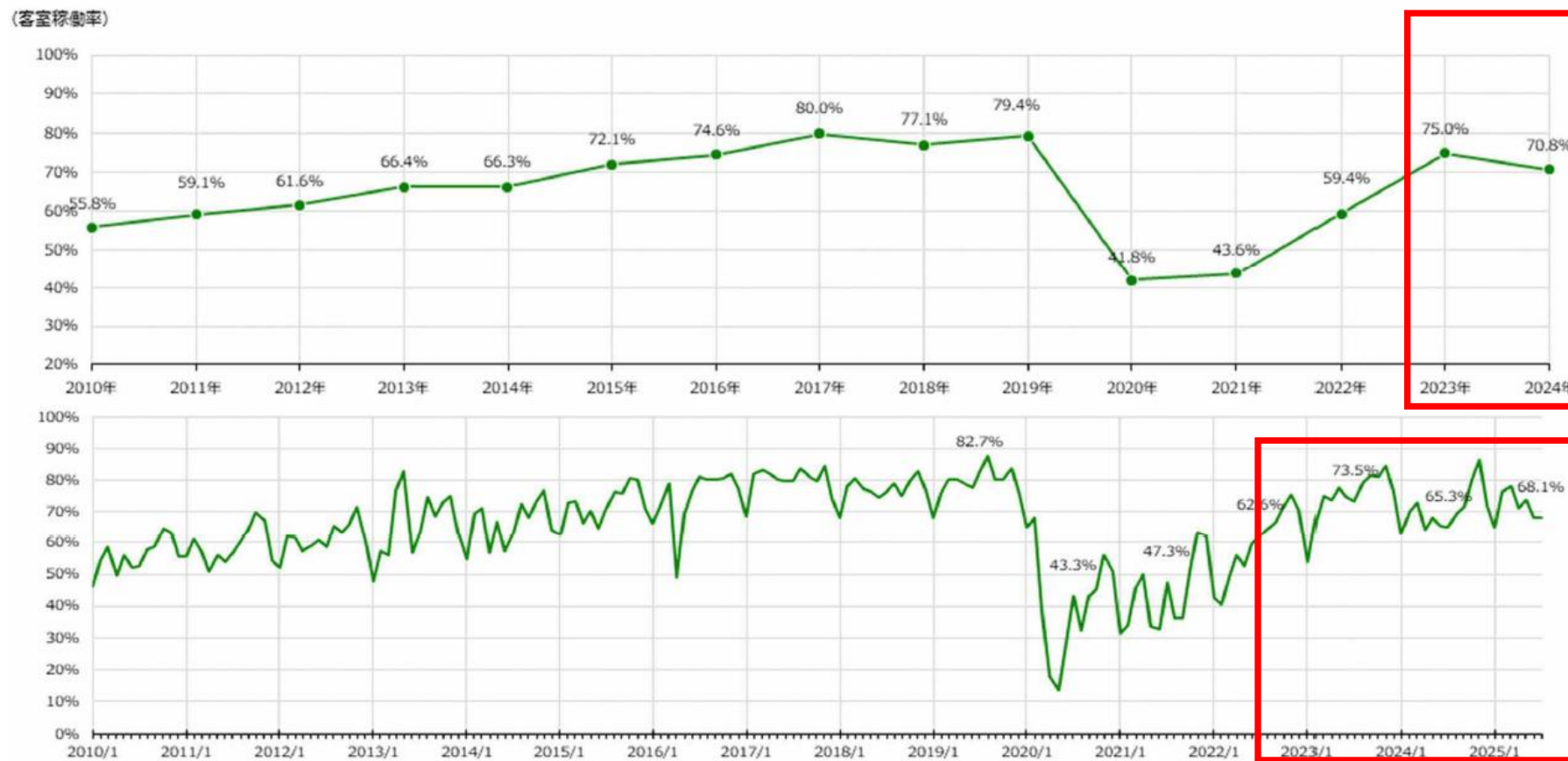
- 本市の延べ宿泊者数は、コロナ禍収束後、日本人及び外国人ともに回復傾向にあり、2023年以降は特に外国人の増加傾向が顕著。



	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
全体延べ宿泊者数	2,531	2,760	2,813	2,819	1,681	1,837	2,611	3,533	4,023	4,180
日本人延べ宿泊者数	2,427	2,578	2,578	2,476	1,632	1,831	2,564	3,099	3,133	3,026
外国人延べ宿泊者数	104	182	235	343	49	6	47	434	890	1,154

客室稼働率の推移

- 本市の客室稼働率は、2017年まで上昇傾向で推移し、その後は概ね80%前後を維持。コロナ禍収束後、2023年は約75%まで回復し、2019年と比較した2024年の回復率は約89%。

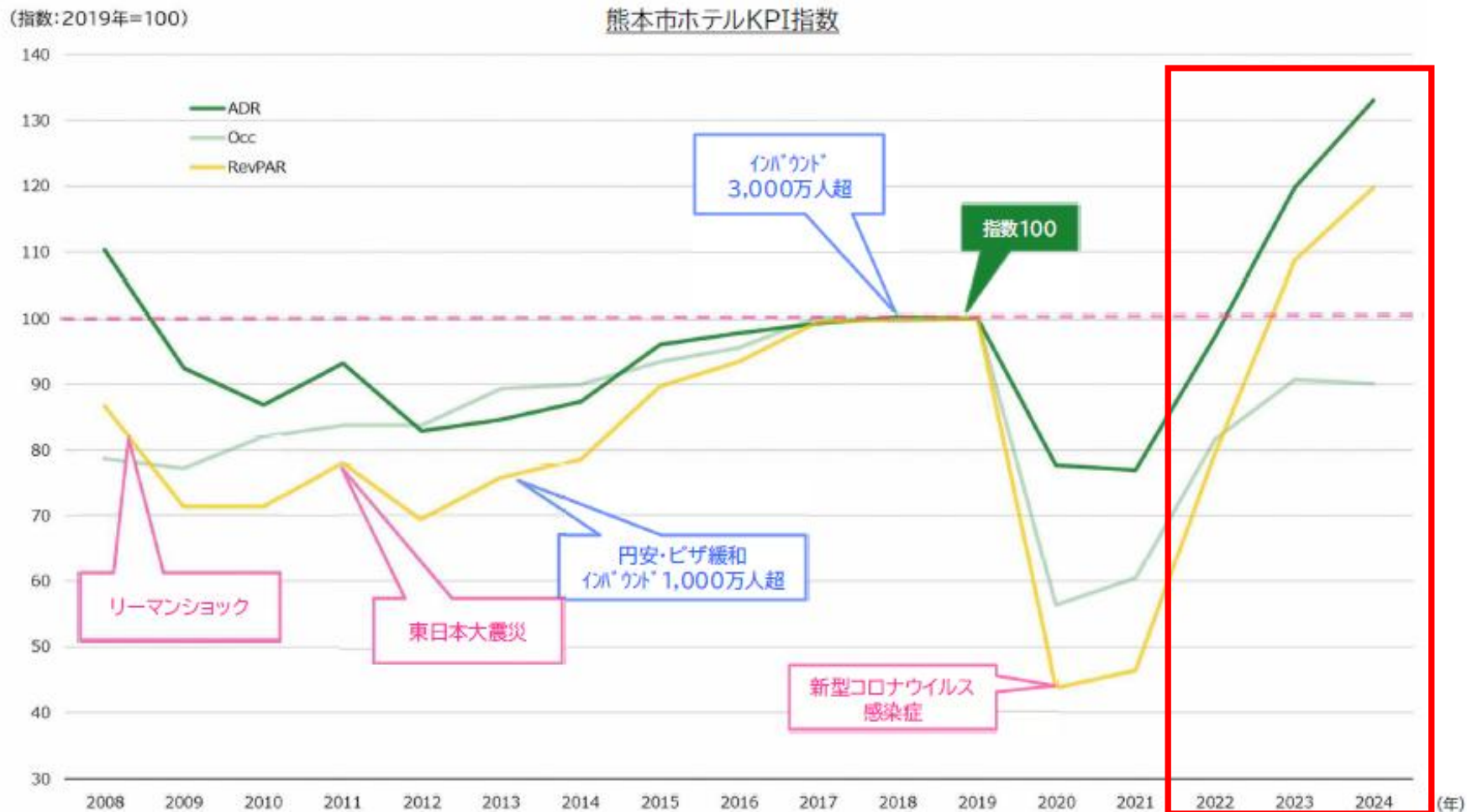


Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません

(資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査※」を元に一般財団法人日本不動産研究所が作成
※調査対象：熊本市内における旅館業法に基づく営業許可を得ているホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などの施設

ホテルKPI(重要業績評価指標)推移

- 本市のホテルのADR(平均客室単価)・Occ(客室稼働率)・RevPAR(販売可能な客室1室あたりの収益)は、コロナ禍収束後、回復傾向が鮮明となり、今後も上昇傾向が続くものと予測する。



Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません

福岡市とのKPI水準比較

- ADR(平均客室単価)とOcc(客室稼働率)ともに福岡市と熊本市で同様の推移をたどっているが、コロナ禍以降の上昇率はADR・OCCいずれも福岡市の方が大きい。



Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません

福岡市・熊本市KPI水準比較(RevPAR(販売可能客室1室あたり客室売り上げ))

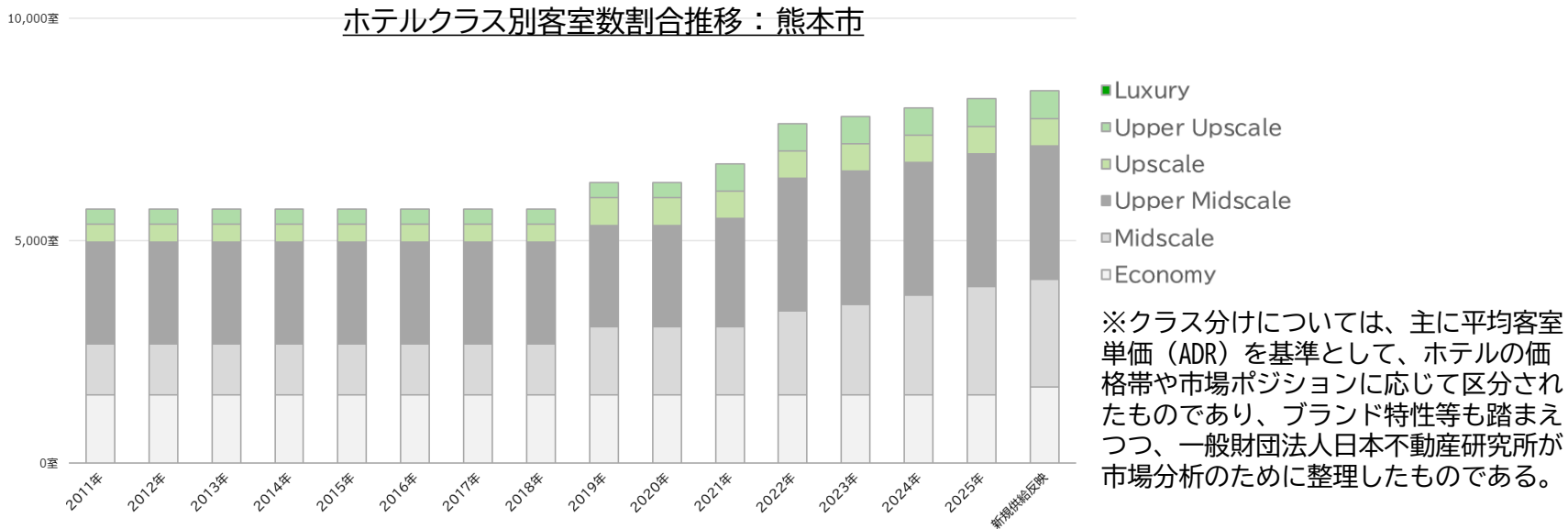
- 本市のRevPAR（販売可能客室1室あたり客室売り上げ）は、福岡市と比較すると、約6,000円低く、「両市ともRevPARは増加傾向にあるものの、福岡市と比較すると熊本市の成長率は緩やかとなっている」構造にある。



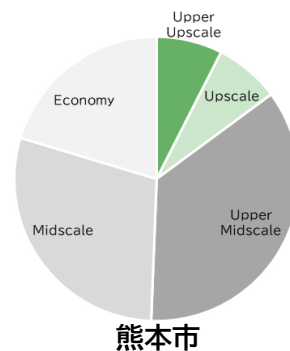
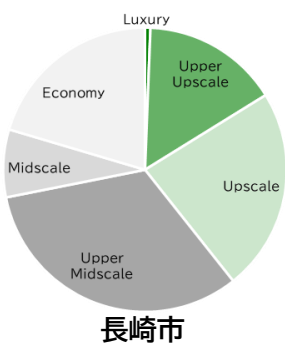
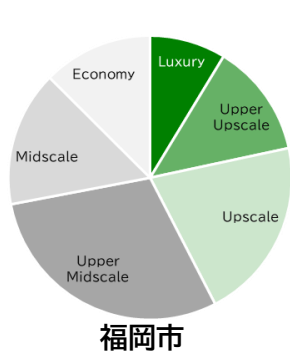
Copyright© 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません

ホテルクラス別客室数推移

- 本市の客室数50室以上のホテルは約50棟で、その約8割がUpper Midscaleクラス※以下、一方で、Upscaleクラス以上※は約2割、Luxuryクラス※は皆無であり、ビジネスホテル中心の市場である。
- 本市のホテルは、九州新幹線開業以降、建設数が増え、さらに2020年以降加速。



ホテルクラス別客室数割合都市比較(新規供給反映※)：福岡市・長崎市・熊本市



※令和8年（2026年）5月調査時点で把握できている竣工予定のホテルを含んだもの

ホテルポテンシャル考察

(一般財団法人 日本不動産研究所 マーケットレポートより抜粋)

- 熊本市の延べ宿泊者数(宿泊需要)については、インバウンド拡大、熊本空港の国際線拡充、TSMC進出の交流活発化を背景に、外国人延べ宿泊者数の増加が顕著である。
- アッパーアップスケールクラスの供給は限定的で、ラグジュアリーホテルの供給はなく、熊本市はハイクラスホテルの空白地となっている。
- 熊本空港の国際線増便や、九州全体における近距離アジア市場からの流入、全国的トレンドとしての欧米豪の国籍分散が加速していくことで、一定割合の富裕層インバウンドの流入も期待できる。
- さらに、熊本市のMICE誘致戦略による国際会議誘致が強化されることで、学会の役員クラス・スポンサー企業の役員滞在によるハイクラスホテル需要の高まりも想定できる。
- 熊本市は、食等の体験型観光需要、MICE需要、半導体需要といった独自性があり、さらに阿蘇・温泉等との連携で観光地としての魅力を強化していくことで、ハイクラスホテルの需要は喚起できるポテンシャルがある。

以上を総合的に勘案すると、熊本市におけるアッパーアップスケール、ラグジュアリーホテルの段階的導入は需要・供給両面で成立余地があると考えられる。また、熊本市はハイクラスホテルの空白地という点からも、建設コスト高・人材確保難の中で、客室単価の持続高が見込める希少なカテゴリーの供給は合理的という視点もある。ラグジュアリークラスは、MICE・VIP滞在・観光地としての魅力向上の施策と同時に進めることが他都市の傾向からも推奨される。

※上記は国内における現在の一般的なマーケット状況を元にした考察であり、熊本市の将来動向を確約するものではないことにご留意ください。