



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

# レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件入居率

**97.68%**  
(2026年3月15日時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 [www.rentlife.co.jp/owner](http://www.rentlife.co.jp/owner)

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



## 《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

[rentlife.co.jp/inquiry/rentnews](http://rentlife.co.jp/inquiry/rentnews)

vol.108 専用お問合せフォーム



今号のお題目

## 《特集》 拡大する外国人の訪日需要。外国人はどんな目的で訪日している？

- 外国人が感動！日本の“当たり前”ランキング！～長期滞在して初めてわかる、日本の暮らしの魅力とは？～
- 【預かりくんリフォーム事例】完成前に入居者確保！賃料アップ！コストを惜しまずデザインと機能を向上

近年、日本を訪れる外国人すなわち来日外国人は急速に増加しています。特にコロナ禍後の回復と、日本における国際観光の拡大が大きな原因となっています。2024年、日本を訪れた外国人観光客は、約3,687万人と、過去最高を更新しました。そして、これはコロナ禍前の2019年の約3,188万人を超える水準となりました。ところがさらに2025年には、年間で約4,268万人以上の外国人が日本を訪れ、これまでの最多記録を更新し、拡大が続いています。私どもの本社のある長野市周辺にも多くの外国人が連日、訪れてきます。特にスキーやスノーボードが楽しめる冬の時期には大挙して集まっています。長野駅は外国人の観光客で連日、大混雑しています。世界には

### 急速に拡大する来日外国人

**拡大する外国人の訪日需要。外国人はどんな目的で訪日している？**

**賃貸需要は？日本で暮らす外国人の動向**



ウインタースポーツのできない国も多く、特に新幹線の便も良い長野は人気があるようです。日本政府は2030年までに年間6,000万人訪日の達成を目標に掲げており、観光インフラの整備や地方誘致の取り組みが進められています。この目標がますます現実味を帯びてきました。

しかしそんな中、国の発表によると中国人客は25年12月に前年同月比で約45%減

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- |       |                 |                  |        |                      |                  |
|-------|-----------------|------------------|--------|----------------------|------------------|
| ■ 長野店 | 長野県長野市栗田 2007   | TEL.026-219-5580 | ■ 伊那店  | 長野県伊那市中央 4561-7      | TEL.0265-77-2580 |
| ■ 松本店 | 長野県松本市島立 940-1  | TEL.0263-40-5001 | ■ 飯田店  | 長野県飯田市北方 1157-2      | TEL.0265-25-8050 |
| ■ 諏訪店 | 長野県茅野市ちの 2767-2 | TEL.0266-82-5101 | ■ 横浜支店 | 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 | TEL.045-470-3213 |

少したとも明らかにしました。減少は22年1月以来となり、日中対立による中国人客の伸び悩みなど先行きは明るいばかりではありません。今後は高市総理の台湾有事発言に端を発した日中関係の悪化が益々懸念材料となりま

す。中国政府は11月中旬から自国民に日本への渡航自粛を求めており、11月の中国からの訪日客は単月で今年最少の56万人となるなど、中国人観光客減少が、好調だった旅行関係事業に影を落としています。しかし、当の高市首相は意地になって発言を撤回しません。国民に、雰囲気で押し活

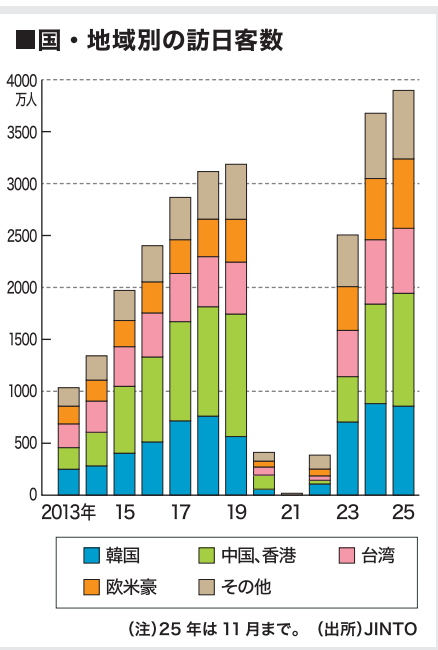
のようにより支持されている自民党の中で強気の姿勢を貫いているのでしよう。中国やロシアのような独裁者国家に意

地で立ち向かい、自分の面子を通して首相もどうかと思いますが、

国民が危機感を感じなければどうにもならないでしょう。

■国別の訪日客数

訪日客は13年に1,000万人を超え、16年に2,000万人台、18年には3,000万人台と早いペースで増加してきました。20年からの新型コロナウイルス禍で大幅に落ち込みましたが、23年以降に再び急回復しました。そんななか、国・地域別では様相が変わってきました。13年から18年は近隣諸国のアジア圏から中国や韓国、台湾、香港



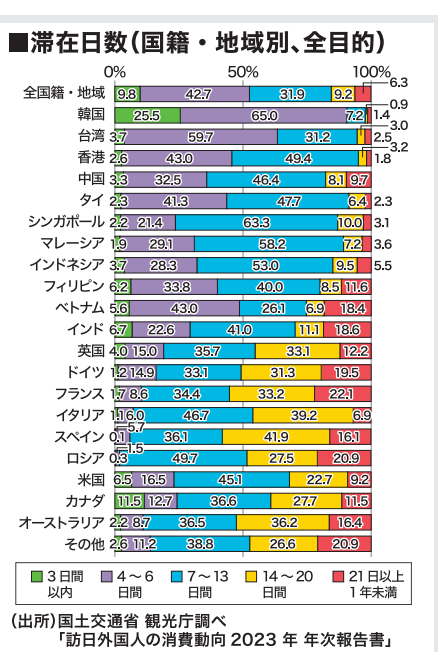
13年から18年は近隣諸国のアジア圏から中国や韓国、台湾、香港

■来日外国人の観光滞在日数は?

来日外国人の賃貸需要

政府観光庁が行っている「訪日外国人消費

の増加幅が大きかったのですが、18年以降は欧州や北米、オーストラリアといった遠方の地域が伸びてきました。遠方からですと滞在日数が長く、多くの地域を周遊してくれるとして政府や業界も欧米客の誘致を進めてきました。近年の日本では円安傾向が続いていることもあり、4,000万人超えにつながったのだと思います。



政府観光庁が行っている「訪日外国人消費

外国人、日本人に限らず増えてきた長期滞在体験型観光。

近年、訪日外国人・日本人を問わず増えている「長期滞在型・体験型観光(ロングステイ/滞在型旅行)」の実態について、国の政策動向

動向調査」の統計によれば、訪日外国人旅行者全体の平均宿泊日数(平均泊数)は約10.1泊でした。調査では6日以内の滞在者が過半数を占める一方、欧米やオーストラリアからの旅行者は比較的滞在期間が長めで、7日以上や、14日以上滞在する旅行者も多く、長期滞在の割合が高い傾向も見られました。国籍・地域別に見ると、特にベトナムなどで30泊以上など長期滞在者が多くなっています。これは日本政府がベトナム向けの観光ビザ取得要件を大幅に緩和したこと

で、観光目的での長期滞在(短期滞在ビザの上限は90日)が可能になり、結果として長期間の旅行がしやすくなりました。それに比べ、距離も近い韓国、台湾、香港などアジア近隣は比較的短めの滞在傾向という違いもでてきます。

外国人、日本人に限らず増えてきた長期滞在体験型観光。観光でも長期ならマンスリー需要に結びつく

近年、訪日外国人・日本人を問わず増えている「長期滞在型・体験型観光(ロングステイ/滞在型旅行)」の実態について、国の政策動向

や旅行者の志向変化をベースに整理すると以下のような特徴が見られます。

体験・滞在重視の観光スタイルが広がっている背景には観光の質の変化があります。従来の「短期観光(都市中心+観光名所巡り)」から、「暮らすように旅する」=滞在期間を長めに取り、地域文化・体験を楽しむ旅行スタイルが増加しています。これは欧米やアジアの若い世代を中心に、旅行の価値観が「体験・交流・深い理解」へシフトしている世界的な潮流とも一致します。そしてこのような長期滞在体験型観光には、マンスリーの利用が最も便利な選択肢となります。通常生活する上で必要な、キッチン関係設備やバスルームなどがついた設備に加えて、生活に必要な洗濯機や掃除機・電子レンジなどと、



ソファ・ベッドなどの家具家電がついたマンション物件なら、まさに暮らすように泊り体験を味わう長期滞在型観光にピッタリの施設といえます。事実、私もレントライフが提供するこのような設備が整ったマンション物件には、仕事需要だけでなく外国人の長期滞在型観光需要の利用も増えてきています。さらに最近ではリタイヤした日本人高齢者の「ゆっくと滞在して、体験をしながら楽しむ、のんびり観光」にも人気が出てきました。こうした需要は駅近の賃貸物件の空室対策としても有効になります。

**来日外国人、その目的は観光ばかりではない**

来日する外国人が増えている背景・目的は観光だけではありません。訪日客数は2025年に過去最多の約4,270万人に達するなど大きく増加していますが、その人々の中には「観光以外の来日目的」も含まれてきています。

**来日外国人が増えている主な目的は？**

**①ビジネス・商用目的**  
観光目的とは別に、会議・商談・取引・展示会参加などのビジネス目的で来日する人もいます。こうした「商用客」は訪日総数とは分けて統計されており、観光客とは別カテゴリーとして扱われています。また、日本は海外企業の進出、展示会・国際会議の開催地としても注目されており、訪日外国人の

ビジネス目的の比率が増す可能性も指摘されています。

**②留学・教育目的**

日本には多くの外国人留学生や研修生が来ており、日本語を学ぶための日本語学校での言語学習や学術交流、専門教育を受けるための滞在も一般的になっています。したがって、文化活動・研修・語学学校への通学のために多くの外国人留学生が日本に訪れています。こうした人々は短期旅行とは異なり、長期滞在ビザを取得した上で来日しているのです。

**③就労のための長期滞在目的**

少子高齢化と労働力不足への対応として、日本では外国人労働者の受け入れが拡大しています。そのため、技能実習生や特定技能外国人、専門職就労者など、多様な就労目的で来日する人が増えています。

**④家族・生活基盤のための来日**

結婚などで配偶者を一緒に連れてくる帯同や、扶養家族の同行など、生活基盤や家族関係を目的とした来日もあります。当然ですが、これらは短期観光ではなく移民や移住であり、長期の生活目的による入国になります。

**増加する外国人人口と賃貸需要。日本で暮らす外国人の動向と問題点**

まず初めに、拡大する外国人賃貸需要と住まいの実態レポート(2026年時点)をご紹介します。  
日本に在留する外国人の数はこの数年間で大幅に増え、：

レントライフ便りの続きが気になる方は  
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →