



地方における観光地の取組み

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部 研究員 岩瀬 有加

- ・ 政府は、「持続可能な観光」、「消費額拡大」、「地方誘客促進」を方針とし、地方への訪日外国人旅行者の誘客を進めている。訪日外国人旅行者数は順調に増加しているものの、いまだ訪問先は東京都、大阪府、京都府などに偏っており、今後はこれまで以上に地方への旅行者数を増加させる必要がある。
- ・ 観光地として訪日外国人旅行者からの人気の高い白馬村（長野県）、高山市（岐阜県）の取組みを確認したところ、観光地としてより競争力を高めるために、積極的な広域連携が進められていた。広域連携により、旅行者にとっては利便性が高まるとともに、観光地にとっても多様な観光資源を活用できるため、魅力ある周遊ルートを形成できる。
- ・ 訪日外国人旅行消費額を向上するには、訪日外国人旅行者数だけでなく、旅行消費額単価を上げることも必要だ。欧州、オーストラリア、米国の旅行消費額単価は平均と比べて高い。白馬村、高山市は、オーストラリアや欧州からの訪日外国人旅行者が多い。
- ・ 2025年7月時点では、2019年と比べると依然として円安であり、2025年1～6月も訪日外国人旅行者数は好調だ。今後も政府の施策による後押しを受けて訪日外国人旅行者数は増加していくと思われる。一方で、トランプ関税により景気減速の見通しが強まっており、訪日外国人旅行者数が維持、増加できたとしても、旅行消費額単価に影響を与える可能性があるため、今後の動向には注視が必要である。

1. 訪日外国人誘客に向けた政府方針

(1) 「明日の日本を支える観光ビジョン」、「観光立国推進基本計画(2023～2025年度)」による目標設定

訪日外国人旅行者の増加に関する報道が増えているが、政府は、2030年訪日外国人旅行者数6,000万人、訪日外国人旅行消費額15兆円の目標達成に向けて、施策を進めている。この6,000万人、15兆円という目標値は、2016年3月に策定された「明日の日本を支える観光ビジョン」で設定された数値である。（図表1）。

観光立国の実現に向けた「観光立国推進基本計画（計画期間：2023～2025年度）」（以下、「基本計画」という。）では、質の向上も重視し、旅行消費額単価などの設定も追加された。「基本計画」では、「持続可能な観光」、「消費額拡大」、「地方誘客促進」を基本的な方針として掲げている。

国土交通省観光庁の「宿泊旅行統計」によると、2024年の都道府県別の延べ宿泊者数¹では、東京都、大阪府、京都府のみで、いまだ全体の約6割を占めている。今後、さらなる訪日外国人旅行者数を拡大するには、これまで以上に地方誘客の推進が重要であり、訪日外国人旅行者が分散することはオーバーツーリズムの対策としても有用である。

¹ 延べ宿泊者数とは、各日の全宿泊者数を足し合わせた数をいう。

欧州、米国、オーストラリア、中国は富裕層が多く²、旅行消費額単価が高いため、富裕層を地方へ誘客する取組みも進められている。

図表 1 政府の掲げる訪日外国人旅行者数などの目標

(注1)	2020年	2025年	2030年
訪日外国人旅行者数	4,000万人	3,188万人	6,000万人
訪日外国人旅行消費額	8兆円	5兆円 (注2)	15兆円
訪日外国人旅行消費額単価	-	20万円	-
訪日外国人旅行者一人当たり 地方部宿泊数 (注3)	-	2泊	-

- (注1) 2020年、2030年の目標値は「明日の日本を支える観光ビジョン」、2025年の目標値は「観光立国推進基本計画（計画期間：2023～2025年度）」による。
- (注2) 訪日外国人旅行消費額は2025年までの目標設定ではなく、「早期に」とされている。
- (注3) 「観光立国推進基本計画」によると、地方部とは、三大都市圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県）以外の地域をいう。なお、2019年実績は1.4泊、2024年実績も1.4泊と横ばいとなった。
- (出所) 観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」（2016年3月30日）、「観光立国推進基本計画（第4次）」（2023年3月31日）」をもとに大和不動産鑑定株式会社で作成。

「基本計画」では、地方誘客に向けたコンテンツとして、「国際競争力の高いスノーリゾートの形成」、「歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進」などを挙げている。特にスノーリゾートは「訪日外国人旅行者の地方での長期滞在や消費拡大を図る上で、鍵となるコンテンツ」とされており、国内のスキー・スノーボード人口が減少する中、訪日外国人旅行者の取り込みは観光地としての価値向上につながるとして、積極的な展開が図られている。

(2) 訪日外国人旅行者数

2030年目標値である訪日外国人旅行者数 6,000 万人は、2023 年における各国の外国人旅行者受入数³でみると、世界 3 位の米国（約 6,600 万人）、4 位のイタリア（約 5,700 万人）と同水準の数値である。

日本政府観光局の「訪日外客統計」によると、2024 年の訪日外客数（訪日外国人旅行者数）は約 3,687 万人となり、2025 年の目標値（コロナ禍前の 2019 年水準超え）である約 3,188 万人を約 16%上回った。2025 年 1～6 月までの上半期の累計では約 2,152 万人と、早くも 2,000 万人を上回り、好調な出だしとなっているが、2030 年に 6,000 万人を達成するとなると、2024 年時点より 2030 年までに約 63%増加することが必要となる。

(3) 旅行消費額単価

訪日外国人旅行消費額を向上させるには、旅行者数だけでなく、旅行消費額単価を上げる必要がある。「基本計画」では、2025 年までの目標値として 20 万円が設定された。

旅行消費額単価を国籍別にみると、2019 年の全国籍・地域（平均）は 15.9 万円/人だが、2024 年は

² Knight Frank 「THE WEALTH REPORT」(2025)によると、2024 年の保有資産 1,000 万 USドル以上の富裕層は世界全体で約 234 万人。構成割合は米国が 38.7%、中国が 20.1%、ドイツが 3.0%、英国が 2.4%、イタリアが 1.8%、オーストラリアが 1.8%。

³ 世界観光機関「International Tourism Highlights」(2024 Edition)による。フランス(1 億人)が 1 位、スペイン(8,500 万人)が 2 位。日本は 15 位。

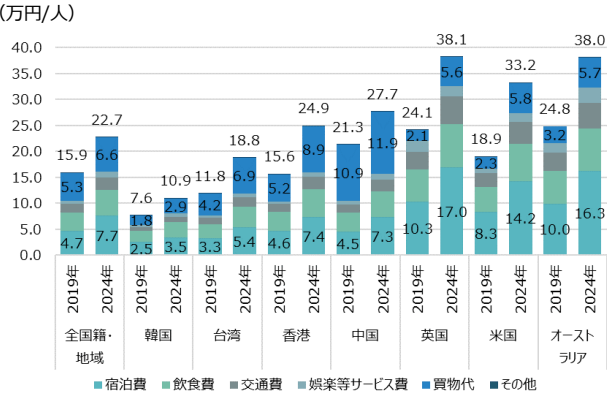
22.7 万円/人と約 43%増加した（図表 2）。2024 年の旅行消費額単価は、「基本計画」の目標値である 20 万円を達成している。

英国、米国、オーストラリアの訪日外国人の旅行消費額単価は高く、2024 年では米国が 33.2 万円/人、英国、オーストラリアが 38 万円/人を超える水準となっている。

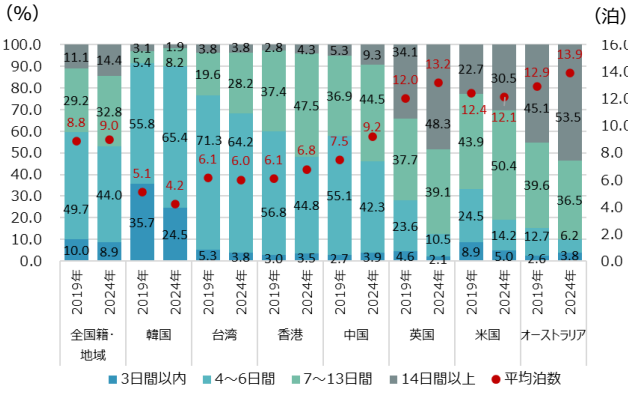
旅行消費額単価を構成割合でみると、2024 年平均（全国籍・地域）では宿泊費が 34%、買物代が 29%だが、英国、米国、オーストラリアの宿泊費は 43%超と平均よりも高い水準にあるのに対して、買物代は 15~18%と平均よりも低い水準にある。一方で、中国の宿泊費の割合は 26%と低く、他のアジア圏でも 30%前後の水準と平均以下になっている（図表 3）。

英国、米国、オーストラリアの平均泊数は 10 日超となっており、2024 年の平均泊数は 2019 年と比べ、米国では微減しているものの、英国、オーストラリアでは増加している。滞在日数の割合をみても、アジア圏の中では滞在日数の長い中国でも「7~13 日間」と「14 日以上」の割合は 54%だが、英国では 87%、米国では 81%、オーストラリアでは 90%と 8 割を超える（図表 4）。

図表 2 国籍別 旅行消費額単価



図表 4 国籍別 滞在日数の構成割合及び平均泊数



図表 3 国籍別 旅行消費額単価の構成割合

	全国籍・地域		韓国		台湾		香港		中国		英国		米国		オーストラリア	
	2019年	2024年	2019年	2024年	2019年	2024年	2019年	2024年	2019年	2024年	2019年	2024年	2019年	2024年	2019年	2024年
宿泊費	30%	34%	33%	32%	28%	29%	30%	30%	21%	26%	43%	45%	44%	43%	40%	43%
飲食費	22%	22%	28%	27%	22%	21%	24%	22%	17%	18%	26%	22%	25%	22%	25%	21%
交通費	11%	11%	10%	8%	11%	10%	10%	9%	7%	8%	14%	14%	14%	13%	15%	13%
娯楽等サービス費	4%	5%	5%	6%	4%	4%	3%	4%	3%	4%	9%	5%	5%	5%	7%	8%
買物代	34%	29%	24%	26%	35%	37%	33%	36%	51%	43%	8%	15%	12%	18%	13%	15%
その他	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

（出所）観光庁「インバウンド消費動向調査」2019、2024 年間集計表 【一般客（全目的）】をもとに大和不動産鑑定株式会社で作成。

2. 好調な地価上昇を示す観光地

2025 年 3 月に公表された地価公示⁴では、訪日外国人旅行者の人気の高い地域や再開発により利便性、繁華性が向上した地域で地価上昇が著しい結果となった。商業地の動向をみると、地価の高い東京でも、訪日外国人旅行者からの人気の高い浅草などでは 2 桁の上昇率を示している。

地方でも、訪日外国人旅行者の人気の高い白馬村（長野県）や高山市（岐阜県）内の地価公示地では、30%前後と高い上昇率を示すものもあった⁵。

⁴ 国土交通省「令和 7 年地価公示」
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_fr4_000001_00265.html
⁵ 「白馬 5-1」は対前年変動率 33.0%、「高山 5-1」は同 28.8%。

一方で、同じ都道府県であってもエリアによっては変動率がマイナスとなっている観光地もある。地価上昇の大きい地域では、観光地としてどのような取組みを行っているのか。

(1) 長野県白馬村

近年、国内のスキー・スノーボード人口が減少しているが、白馬村を訪れる外国人スキーヤーの数は増加している。

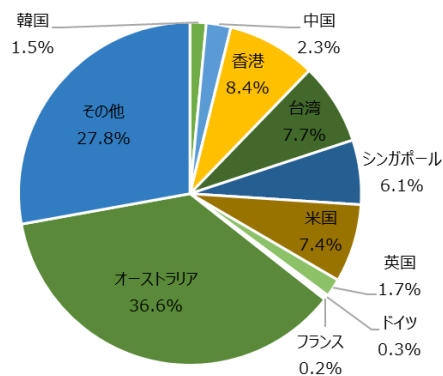
白馬村では、隣接する小谷村、大町市と連携し、「HAKUBA VALLEY」として展開を行っており、スキーシーズンには10のスキー場と連携し、総滑走距離129km、リフト本数94、コース数120⁶にものぼる大規模なスキーリゾートを形成している。エリア内スキー場共通のフリーゲートシステムなども導入し、エリア一体で海外へ発信を行っている。

「HAKUBA VALLEY」はEpic Passプログラムに加盟している。シーズンパスを購入することにより、国際的なスキーリゾートを所有、運営するVail Resortsの山岳リゾートの利用が可能であり、白馬村では連続5日間無料で滑走することができる。Epic Passへの加盟も外国人スキーヤーへの知名度向上に寄与したと思われる。日本では、白馬村以外に北海道のルスツリゾートも加盟している。

白馬村の外国人観光客延宿泊者数（2023年）のうち、オーストラリアからの訪日外国人は約37%を占める（図表5）。

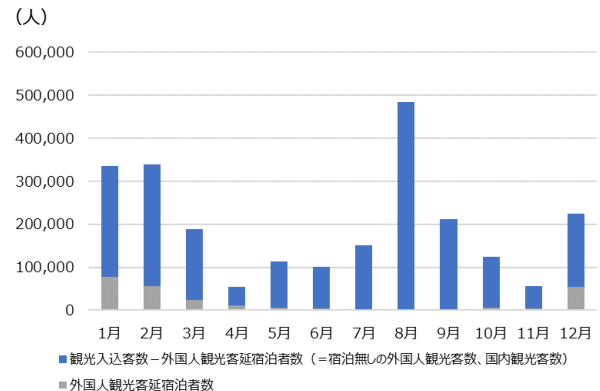
香港、台湾、シンガポールからの訪日外国数もそれぞれ約6～8%程度おり、アジア全体で約30%を占めるが、スキーシーズン（12～3月）以外の時期における外国人旅行者数は少ない（図表6）。

図表5 白馬村外国人観光客宿泊者数
構成割合（2023年）



（出所）白馬村「令和5年外国人観光客延宿泊者数（国・地域別、月別）」

図表6 観光入込客数、外国人観光客
延宿泊者数の月別推移（2023年）



（出所）白馬村「観光客入り込み状況（速報値）」、「令和5年外国人観光客延宿泊者数（国・地域別、月別）」
をもとに大和不動産鑑定株式会社で作成。

スキー場の運営にあたってはオフシーズン（グリーンシーズン）の活用が課題である。白馬村の観光客数をみると、8月の観光客数は1月、2月よりも高い観光客数となっているものの、4～11月の平均観光客数は低い水準となっている。

白馬村には、観光資源としてスキー場以外にも、白馬八方温泉などの温泉や、白馬連峰、八方池などを有している。こうした観光資源を活用し、「HAKUBA VALLEY」では通年を通じた収益基盤を構築

⁶ 「HAKUBA VALLEY」HP記載の各スキー場の数字を合算したもの。

し、グリーンシーズンにも外国人旅行者の集客増加を目指す。グリーンシーズンの利用は台湾、香港などアジア圏からの訪日外国人旅行者数が多い。

「HAKUBA VALLEY」のうち、4カ所のリゾートを保有・運営する日本スキー場開発株式会社グループでは、ノンスキーヤーのために雪遊びなどを楽しめるスノーアウトドアエリアを設置したり、グリーンシーズンにマウンテンカート、バイクのコースを設置したりと通年を通じた観光客誘致を進めている。グリーンシーズンに営業する「白馬岩岳マウンテンリゾート」では、2024 年来場者が 4 期連続で過去最高値となった⁷。

また、白馬村では家族経営によるペンションが多いが、富裕層向けの外資系ホテルの参入が続く。白馬村における外資系ホテルの建築計画が数多く公表されている（図表 7）。白馬村内において立地条件が優れた商業地域における供給は限定されており、稀少性が高い。別荘地としての需要も堅調であり、立地条件の優れた土地の取引価格はこうした需要をうけて好調に推移している。

図表 7 外資系ホテルなどの建築計画

時期	概要
2022年12月	シンガポールのカノリーホテルズが運営する「カノリーリゾート白馬」が1日1組のヴィラタイプのホテルを開業。
2023年11月	ウェルス・マネジメント株式会社が白馬八方尾根スキー場 咲花ゲレンデにスキーイン/アウト可能な立地にホテル開発用地を取得。 （シンガポールのバンヤンツリー・グループとホテル運営委託契約に向けた基本条件に合意し、「バンヤンツリー・白馬（仮称）」が2028年に開業予定。）
2024年9月	日本スキー場開発グループは、傘下の株式会社岩岳リゾートが運営する「白馬岩岳マウンテンリゾート」山麓のベースエリア南側に国際的なハイグレードホテル開発を目的として、三菱地所株式会社及び清水建設株式会社と土地の売買契約締結。
2024年12月	株式会社温故知新が開発したコンドミニアム型の「ホテルラヴィーニュ白馬」が開業。
-	株式会社AQUA RESORTが「白馬」駅前にホテルを開発予定。

（出所）各社プレスリリースをもとに大和不動産鑑定株式会社で作成。

(2) 岐阜県高山市

歴史的な町並みを持つ高山市は、城下町として著名な地域である。高山市が行った 2024 年度旅行者アンケート（対面調査）によると、旅行者の満足度は「郷土料理」（69.4%）、「温泉」（64.0%）、「自然・景観地観光」（54.4%）、「歴史的建造物・町並み観光」（52.2%）の順に高い結果となった。

高山市の立地をみると、東京、大阪、名古屋の中央に位置しており、観光ハブとして周辺地域との連携を進め、広域的な観光拠点の形成を進めている（図表 8）。周辺地域と連携し、観光エリアを広域化することで、観光客の滞在日数の増加を図る。

訪日外国人旅行者に向けて様々な観光ルートの提案がなされているが、人気が高い「北陸・飛騨・信州 3 つ星街道」は、ミシュラン・グリーンガイド・ジャポンに 3 つ星と紹介された世界遺産、国宝などを結ぶ広域周遊ルートで、「兼六園（石川県金沢市）」、「五箇山（富山県南砺市）」、「白川郷（岐阜県白川村）」、「古い町並み（岐阜県高山市）」、「松本城（長野県松本市）」を巡る。

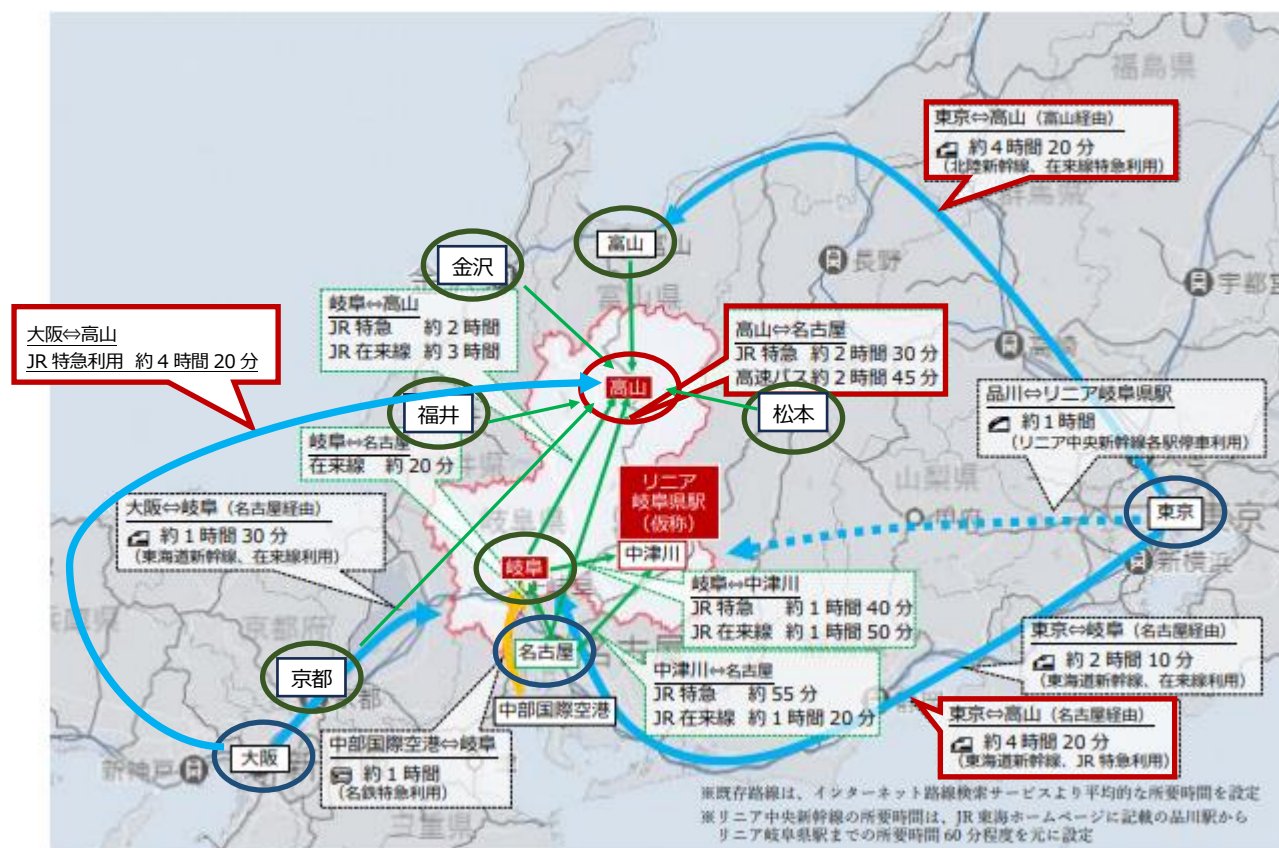
また、「ドラゴンルート」といわれる名古屋から、松本、飛騨高山、白川郷を経由して富山、金沢へ

⁷ 株式会社岩岳リゾート「白馬岩岳マウンテンリゾート、2024 年度来場者数が 46.3 万人超を達成！ 冬季は国内外のスキーヤー・ノンスキーヤーともにすべての客層において来場者数が増加」（2025 年 4 月 14 日）

向かうルートも人気が高い。東京から東海道新幹線などを利用し、名古屋経由で高山を訪れる訪日外国人も多かったが、2024年3月に、北陸新幹線が金沢駅（石川県）から敦賀駅（福井県）まで延伸開業した後は、東京駅から北陸新幹線を利用した富山駅経由での訪問も増えている。

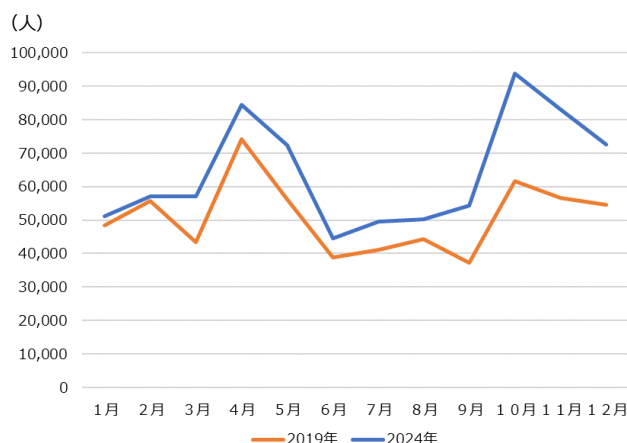
松本市（長野県）から高山を経由して福井市（福井県）に至る中部縦貫自動車道「大野油坂道路」の九頭竜 IC～油坂区間の開通が予定されていたが、九頭竜湖畔に架かる新子馬巣谷橋の対策工事が必要となり、開通は2026年から2029年春へと延期となった。今後、中部縦貫自動車道が整備されれば、周遊ルートの充実が進むと思われる。

図表8 高山の観光ハブとしての機能（イメージ）

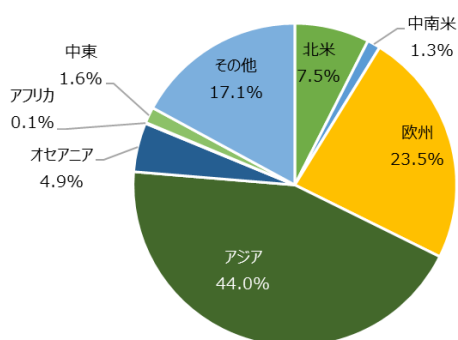


(出所) 岐阜県「岐阜県地域公共交通計画」をもとに大和不動産鑑定株式会社で一部加筆

図表9 高山市外国人観光客宿泊者数の推移 (2019、2024年)



図表10 高山市外国人観光客宿泊者数構成割合 (2024年)



(出所) 図表9、10ともに高山市「令和6年 高山市外国人観光客宿泊統計 資料編(1)」

高山市の2024年外国人観光客宿泊者数は、約77万人と2019年（約61万人）を上回った。4月と10月に開催される高山祭の影響や桜、紅葉シーズンであることもあり、特に4月と10月の観光客数が多くなっている（図表9）。

高山市の外国人観光客宿泊者数の構成割合は、アジアが44.0%、欧州が23.5%となっている（図表10）。2024年における訪日外客数（訪日外国人旅行者数）の国籍別構成割合では、アジアが80.2%、欧州が6.5%であることを考えると、高山市の構成割合は宿泊者数を前提にするという違いはあるが、欧州の割合が高いことがわかる。

高山市では、旅行消費額単価の高い欧州、米国を中心とした富裕層をターゲットとした訪日外国人旅行者数増加のための施策を進めている。

また、高級ホテルの建設も進んでおり、2024年3月には、リゾートトラストの運営する会員制ホテル「サンクチュアリコート高山 アートギャラリーリゾート」が開業した。今後も森トラスト・ホテル&リゾートやNTT都市開発でもホテルの建設を予定している⁸。

3. まとめ

観光地として訪日外国人旅行者からの人気の高い白馬村（長野県）、高山市（岐阜県）の取組みを確認したところ、観光地としてより競争力を高めるために、積極的な広域連携が進められている。広域連携により、旅行者にとって利便性が高まるとともに、観光地にとっても多様な観光資源を活用できるため、魅力ある周遊ルートを形成できる。

白馬村、高山市は、オーストラリアや欧州からの訪日外国人旅行者が多い。欧州、米国、オーストラリアからの訪日外国人は長期滞在を行うことが多く、旅行消費額も高い。旅行消費額を高めるためには、安定したリピーターを増やすことが必要だ。そのためには、宿泊、飲食施設の充実なども求められる。訪日外国人旅行者からの人気の高い観光地では、富裕層に対応するための外資系ホテルなどの整備が進められている。

円高への動きもみられるが、2025年7月時点では、2019年と比べると依然として円安であり、2025年1～6月も訪日外国人旅行者数は好調だ。今後も政府の施策による後押しを受けて、訪日外国人旅行者数は増加していくと思われる。一方で、トランプ関税により景気減速の見通しが強まっており、訪日外国人旅行者数が維持、増加できたとしても、旅行消費額単価に影響を与える可能性があるため、今後の動向には注視が必要である。

⁸ 一般社団法人 飛騨・高山観光コンベンション協会「飛騨高山 観光ビジョン 2025～2029」（2024年12月）による。

<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。