

# 福岡市における宿泊需給の動向について

2026年4月21日

公益財団法人九州経済調査協会 情報研究部

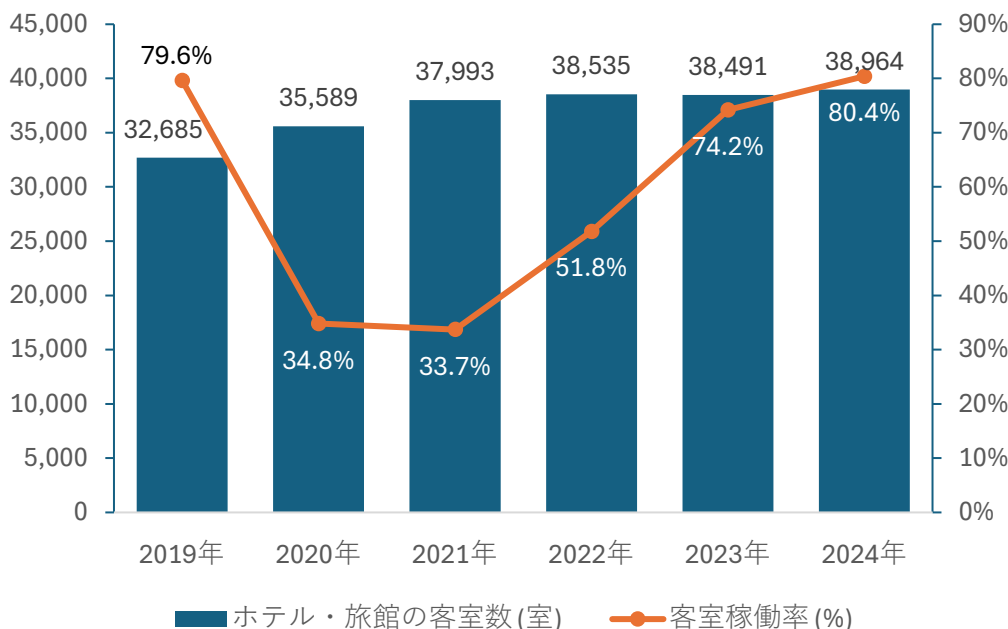
福岡市では近年、大規模イベント開催日や行楽シーズンを中心に、宿泊施設のひっ迫や価格の高騰が指摘されている。本稿では、宿泊旅行統計や当会が宿泊予約サイトより取得したデータをもとに算出している「宿泊稼働指数<sup>1</sup>」などを活用し、福岡市における宿泊の需給動向を分析する。

## 1. 福岡市における宿泊施設の過不足状況：供給が相次ぐ中でも高稼働の状況が続く

福岡市内のホテル・旅館は2019年以降2021年まで開業が集中し、その後も増加傾向が続いている。2024年時点では、2019年比で6,000室以上増加している。また、ラグジュアリーホテルや外資系チェーンの進出など、国際会議やVIP対応を意識した高級セグメントの供給も増加している。多様な価格帯や業態の施設が増加することで、宿泊受け入れ機能の多様化・高度化が進んでいる。

年間の平均客室稼働率はコロナ禍で一度大きく落ち込んだものの、コロナ禍明けの2022年以降上昇傾向が続き、2024年には80.4%と、コロナ禍前の2019年の水準（79.6%）を上回った。

図1 福岡市におけるホテル・旅館の客室数及び客室稼働率の推移



資料)「福岡市の観光・MICE 2025年版(福岡市観光統計)」より九経調作成

<sup>1</sup> 宿泊稼働指数は日次の空室の水準を指数化したもので、九経調が独自に推計。原数値は0から100の間の数値をとり、稼働状況が良い場合は100に、稼働状況が悪い場合は0に近づく。算出方法は「参考資料」を参照  
 なお、従業員不足等の供給制約による稼働率低下が指摘されるなか、本指数が宿泊予約サイトの空室情報を基に算出している関係で、統計上の延べ宿泊者数・施設稼働率よりも上振れしている可能性に留意が必要である

次に、観光庁が公表している「宿泊旅行統計」の参考指標である「主な市区町村別の客室稼働率」を用いて他地域との比較を行った。今回は、2024年1月～2025年12月まで継続的に数値を入手できる市区町村のみを比較対象として整理した。上記期間中の月別客室稼働率の月別日数に基づく加重平均を算出すると、福岡市は80.4%で全国9位（152市区町村中）であり、東京都市圏の高稼働エリアに次ぐ水準で、非常に高い状況となっている。

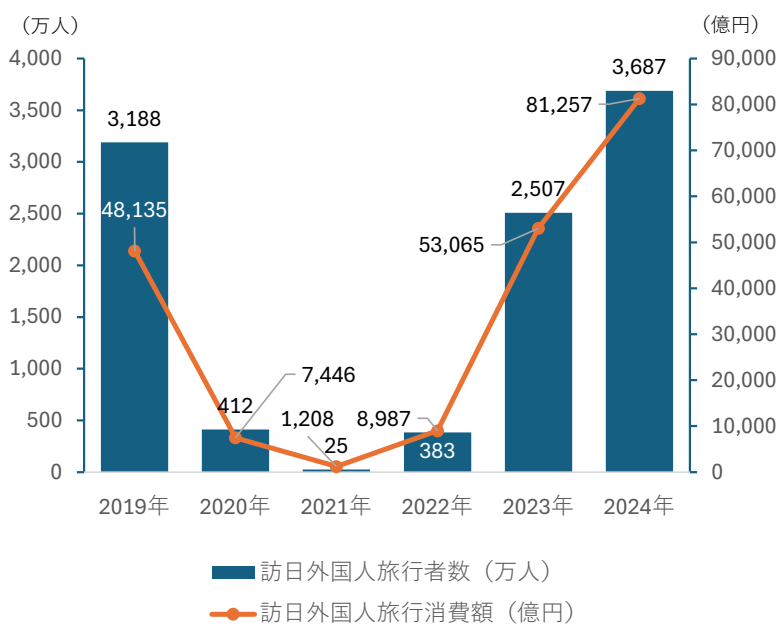
図2 客室稼働率の市区町村別比較（2024年1月～2025年12月）

市町区村	客室稼働率
1 東京都品川区	86.9
2 千葉県浦安市	86.7
3 東京都渋谷区	84.5
4 神奈川県藤沢市	84.4
5 東京都大田区	83.6
6 東京都中央区	83.0
7 東京都江東区	82.3
8 東京都台東区	82.1
9 福岡県福岡市	80.4
10 北海道千歳市	80.3

注) 2024年、2025年の2年間の月別客室稼働率を、月別日数で加重平均した数値  
資料) 観光庁「宿泊旅行統計」

近年の稼働率の上昇はインバウンド観光客の増加が大きな要因であり、特にアジアからの訪日客が急増している。また、観光に加えてビジネス・MICE・イベント・スポーツ大会・受験など多様な目的の宿泊需要が重なっていることも高稼働の要因となっている。

図2 訪日外国人旅行者数と訪日外国人旅行消費額の推移



資料) 「福岡市の観光・MICE 2025年版（福岡市観光統計）」より九経調作成

## 2. 福岡市の日別宿泊稼働指数の動向

福岡市における日次ベースでのピーク時の宿泊稼働状況について、宿泊稼働指数を用いて確認する。2024～2025年の2年間における宿泊稼働指数（原数値）の上位10日が以下の通りで、いずれも98を超える水準となっており、これらの日程ではほぼ空きがない状況といえる。基本的に行楽シーズンの土曜日や連休、また、複数の大規模イベントが重なっている日が上位に来ている（例：第2位の2025/2/22（土）、第6位の2025/2/23（日）は、2025/2/24（月）が祝日だったことに加え、2日連続でみずほPayPayドーム福岡で大規模ライブが開催され、市内各地でも複数のイベントが重なっていたことで需給がひっ迫した）。

表1 2024～2025年の2年間における宿泊稼働指数（原数値）の上位10日

	日程	宿泊稼働指数 (原数値)	年	曜日
1	2025/10/25	100	2025	土
2	2025/2/22	99.8	2025	土
3	2025/6/28	99.7	2025	土
4	2025/11/22	99.5	2025	土
5	2026/3/20	99.5	2026	金
6	2025/2/23	99.3	2025	日
7	2024/11/16	99.1	2024	土
8	2025/4/17	99.1	2025	木
9	2024/6/15	98.8	2024	土
10	2024/2/10	98.6	2024	土

資料) 九経調 DATASALAD

### 3. 今後の展望：現状と同水準の高稼働が続く見込み

以上より、福岡市におけるホテル市場動向の現状は、供給拡大が続く一方で足元の需要も堅調に推移し、全体として需給はややタイトと評価できる。宿泊が全くできないといった明確な供給不足の状況にはないものの、エリアやグレード、時期によっては需給がひっ迫する状況が発生している。特に、大型イベント開催時には需給のひっ迫でホテル価格が高騰する場合もあり、ピーク需要に対しては供給が十分には追い付いていない面もある。

今後も大型ホテルを含む新規開業が数多く予定されており、総客室数は段階的に増加する見込みである。一方、中長期的には需要が増加して供給増加分を吸収し、結果的に現状と同水準の稼働率 70～80%台を維持するシナリオが想定される。為替の反転や国際関係の悪化等によるインバウンド減少、および、地価・建設費・人件費高騰による採算悪化などの不確定要素が挙げられるが、福岡市は他都市と比較しても空港アクセス・アジア近接性・人口動態などの面で優位性があり、堅調に推移すると想定される。

#### 主な直近開業・今後開業予定のホテル（新設）

- 福岡プリンスホテル ももち浜（2026年3月17日開業、229室）
- BASE LAYER HOTEL 福岡（2026年4月15日開業予定、126室）
- バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多（2026年9月1日開業、117室）
- ソラリア西鉄ホテル福岡エアポート（仮称）（2027年予定、165室）
- エースホテル福岡（2027年予定、192室）
- 博多駅前3丁目ホテル（仮称）（2028年度予定、約150室）

資料) 各種報道、公表資料より九経調作成

秋野 隆士（情報研究部 研究主査）

E-mail: akino@kerc.or.jp

## 参考資料

### 1. 宿泊稼働指数の算出方法

#### ■日次（原数値）

$$100 - \left( \frac{\text{当日の空室数} - \text{当日を含む過去 730 日の最小空室数}}{\text{当日を含む過去 730 日の最大空室数} - \text{当日を含む過去 730 日の最小空室数}} \right) * 100$$

※当該地域において、宿泊施設が過去 365 日以上連続して立地・稼働していると判定される場合に限り算出

※空室情報の取得開始時期が 2017 年 7 月であるため、2018 年 7 月～2019 年 6 月については過去 365 日以上 730 日未満の最大・最小空室数より算出している

#### ■日次（トレンド成分）

「日次（原数値）」を 7 日間周期のデータとみなして要因分解し、曜日要因・イベント要因（イベント・その他の特殊要因）を除いたもの

※「日次（原数値）」を 28 日分以上連続して算出可能に限り算出

#### ■日次（トレンド+イベント成分）

「日次（原数値）」を 7 日間周期のデータとみなして要因分解し、曜日要因を除いたもの

※「日次（原数値）」を 28 日分以上連続して算出可能に限り算出

#### ■月平均指数

「日次（トレンド+イベント成分）」を月ごとに単純平均したもの

※ある日のある地域において空室データが存在しない場合は、当日を含む前 14 日間かつ当日を含む後 14 日間において平均空室数が 0 より大きければ、当該地域において宿泊施設が連続して立地・稼働していると判定

※空室データの取得ができなかった日については、当日を含まない前 4 週間の同曜日の平均値により補間した上で要因分解を行っている

### 2. 緊急事態宣言発令に伴う対応

#### ■休業施設を除いた特別集計

2020 年 4～5 月における緊急事態宣言の発令に伴い宿泊施設の休業がみられた。その影響がある 2020 年 4～6 月の宿泊稼働指数は、休業した宿泊施設を除くための処理を行って算出した。具体的には、2020 年 4 月に 20 日以上かつ 2020 年 5 月に 20 日以上空室が提供されている施設のみを対象に指数を算出した

#### ■特別集計との接続

2021 年 4 月以降に発表している宿泊稼働指数は、全サンプルによる集計（2018 年 7 月～2020 年 3 月および 2020 年 7 月～）と上述の特別集計（2020 年 4 月～2020 年 6 月）を接続したものである。原数値を接続した上で、曜日調整をおこなっている