

不動産市場・ショートレポート／賃貸市場(ホテル)

急回復するフルサービス型ホテル市場の見通し

2023年3月28日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 研究員／浅岡 慎太郎

■所得増が外国人需要を喚起するも、客室単価上昇で日本人需要は弱含み

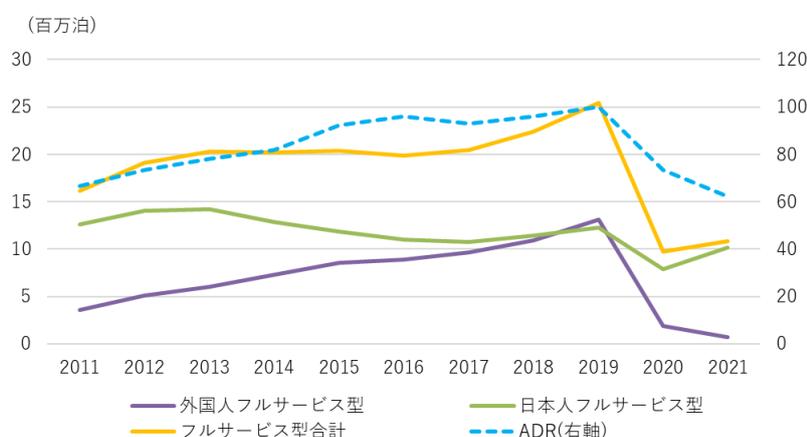
2022年はコロナ感染の再拡大があり、春頃まで日本人のホテル宿泊需要は落ち込んだが、その後は行動制限解除や消費者の外出意欲の高さ、各種観光事業支援、円安による海外旅行から国内旅行へのシフトにより、同月比で2019年水準を上回るまでに回復している。また、入国制限の大幅緩和を受け、訪日外客数の回復ペースは上昇しており、外国人のホテル宿泊需要は2022年11月で2019年同月の43%まで回復している。

フルサービス型ホテル(=シティホテル+リゾートホテル=ビジネスホテル以外のホテル)の外国人宿泊需要は、東京都をはじめとする主要エリアでは、コロナ前を見ると、訪日外客数の増加に伴い増加傾向にある(図表1)。一方で、足元では、観光事業支援等もあり、フルサービス型ホテルの日本人宿泊需要は高いものの、コロナ前では減少傾向にあった。

我が国では官民一体で観光促進を行っていることもあり、外国人旅行者から食事や治安の良さ、宿泊施設への評価が高く、諸外国からの訪日旅行への意欲は非常に高い。また、近年、東アジアやASEAN諸国では経済成長に伴い個人所得が増加しており、訪日旅行者は増加傾向にある。そのため、もともと長期滞在の多い欧米の富裕層需要に加え、アジア諸国の富裕層需要が増加したため、フルサービス型ホテルの外国人需要は増加傾向にあった。

フルサービス型ホテルの日本人需要の減少傾向にはいくつかの要因が考えられる。主な要因の一つ目は、旅行実施年齢帯のホテル選びである。比較的金銭面に余裕がある高齢者層は、安全で快適に過ごせる設備やきめ細やかな接客サービスが享受できるフルサービス型ホテルを選択しやすい傾向にある。一方で、イベント等の都市型観光を支える若年層は、コストパフォーマンスを重視する風潮にあり、宿泊主体型ホテル(=ビジネスホテル)を選択しやすい傾向にある。それゆえ、アクティブに活動できる60代の人口減少や行動範囲が縮小しがちな後期高齢者の増加により、徐々に高齢者層の旅行機会が減少し、また医療や介護のための資金確保による消費選好の変化もあり、フルサービス型ホテルの日本人需要は減少傾向にある。

図表1. 東京都のフルサービス型ホテル需要と客室単価



出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)ADRは2019年を100として指数化している。

二つ目の要因として、客室単価の上昇が挙げられる。主要エリアのフルサービス型ホテルは、もともと供給が少ないため、外国人需要増加に伴う需要全体の増加により、客室単価が上昇しやすい傾向にある(図表 1)。また、世界的にみれば日本の客室単価は主要先進国と比較して低く、なおかつ相対的に外国人の所得が増加していることも、単価引き上げの要因となりうる。一方で、日本の経済成長は鈍化しているため、日本人の支払い能力が、上昇するフルサービス型ホテルの価格に追い付かなくなっている。このような経済的な要因により、ますます日本人がフルサービス型ホテルを利用しにくくなり、日本人の同タイプの需要は減少した。

外国人需要の高まりに伴う客室単価の上昇と経済的要因によって、引き続き日本人のフルサービス型ホテルの需要は低調に推移すると考えられるものの、外国人需要の増加が日本人需要の減少を補う形で、需要全体は増加すると予測される。また、従来から外国人需要が比較的高い主要エリアだけではなく、これまで外国人需要の少なかった地方の中核都市でも、富裕層をはじめとする外国人需要の取り込みが期待されており、フルサービス型ホテルの開業が予定されている。今後は、主要エリアのみならず地方でも外国人需要が創出され、地域観光の活性化や新たな観光資源開発が進むと期待される。

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP(https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/117/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。