

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

アフターコロナでの新しい不動産市場⑥／賃貸市場(ホテル)

2022年3月7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 客員研究員／河村 理恵

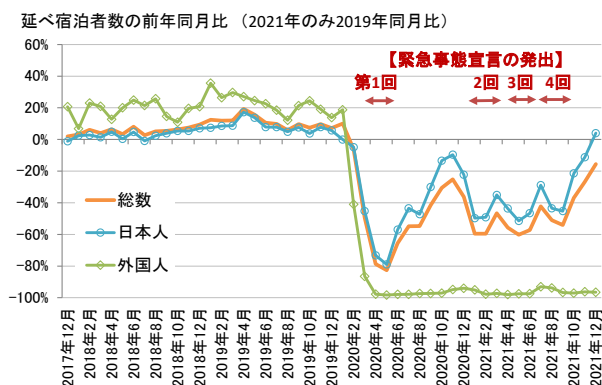
■今後のホテル需要は渡航制限緩和後に外国人主導で回復。所得改善等からサービス品質への希求高まる。

長引くコロナ禍により、ホテル市場の苦境が続く。国内宿泊施設の延べ宿泊者数(図表1)のうち、日本人宿泊者数は緊急事態宣言発出の度に増減を繰り返すが2021年秋以降は回復基調が強まっている。一方、全宿泊者数の2割を占めていた外国人宿泊者数は、入国制限の長期化でほぼ蒸発した状態が続く。しかし先般、WHO(世界保健機構)やIATA(国際航空運送協会)では、水際対策の限界性およびワクチンや治療薬の普及状況を踏まえ、改めて加盟国に渡航制限の緩和・撤廃を勧告した。また米国等から「開国」の外圧も高まっている。慎重姿勢が目立つ日本ではあるが、渡航制限緩和の時機は近づきつつある。

こうした環境が整う一方で、各種調査によれば、アジアを含む諸外国の旅行者にとって、日本の食や温泉等の観光資源および各種文化への関心は引き続き高く、入国制限の緩和に伴い訪日客数は再び従前水準まで回復すると見込まれる。但しUNWTO(国連世界観光機関)によれば(図表2)、アジア地域では国際往來の正常化が進まず、訪日客の8割超を占めるアジア客は、欧米客に比べ回復時期が遅れる見込み。このため、変異株の影響もあり訪日客の回復ペースはやや緩慢となろう。それでも中長期的には、経済成長が続くアジア諸国からの訪日客は増加すると見ている。また滞在日数が長い欧・米・豪の訪日客も、ニーズに即したホテル供給等により客数増および客単価上昇が見込まれる。この結果、今後の国内ホテル需要(延べ宿泊者数)は、日本人需要は、ホテル利用の多い若年層・中年層の人口減少やweb会議の普及等により減少となるが、外国人需要の拡大がこれを補って、増加が続くと予想される。

なお、コロナ禍後は、訪日客が国内の宿泊施設に求めるニーズは、コロナ禍前と異なる可能性が高い。すなわち先進国等では、コロナ禍での消費抑制に伴い家計貯蓄率が高まり、リベンジ需要や旅行予算を積み増す傾向がある。また、新興国を中心に、コロナ禍のさなかでも経済成長が続き個人の所得水準も伸びており、これがコロナ禍後の客室単価の押上げに寄与する見込みである。また各種旅行調査によれば、世界的に、旅行時の消費において、ウェルネス(心身の健康)やサステナビリティへの関心が高まっており、モノ消費からコト消費へのシフトもうかがえる。こうした消費志向の変化を反映して、宿泊施設に期待するサービス品質も高度化・多様化すると見られ、今後は、受け入れ側のホテル運営者や行政等においても、供給「量」の充足から、ホスピタリティの「質」の充実へと戦略シフトが求められるであろう。

図表1. 全宿泊施設延べ宿泊者数の前年同月比



出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注1)対象施設:ホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所。
注2)2020年までは確定値、2021年は速報値。2021年のみ2019年同月比。

図表2. 国際旅行の2019年水準への回復時期について



出所)UNWTO 資料より三井住友トラスト基礎研究所作成
注)UNWTO 専門家委員会の調査回答を地域別に集計。2022年1月時点調査。

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://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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。