

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2023年7月発行・要約版）第6章／不動産賃貸市場・ホテル編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（ホテル市場）

外国人の旅行支出額と客室単価の動向

2023年9月14日

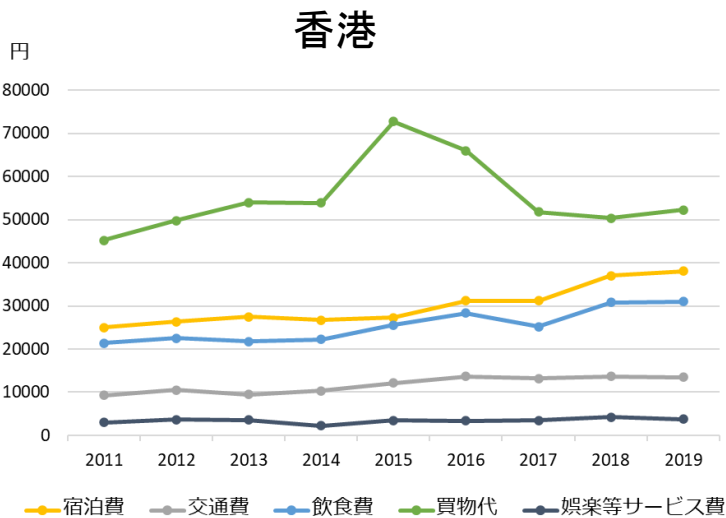
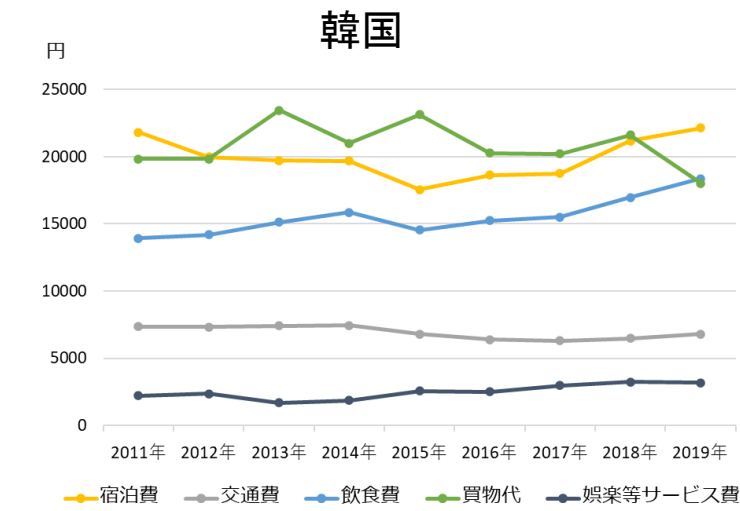
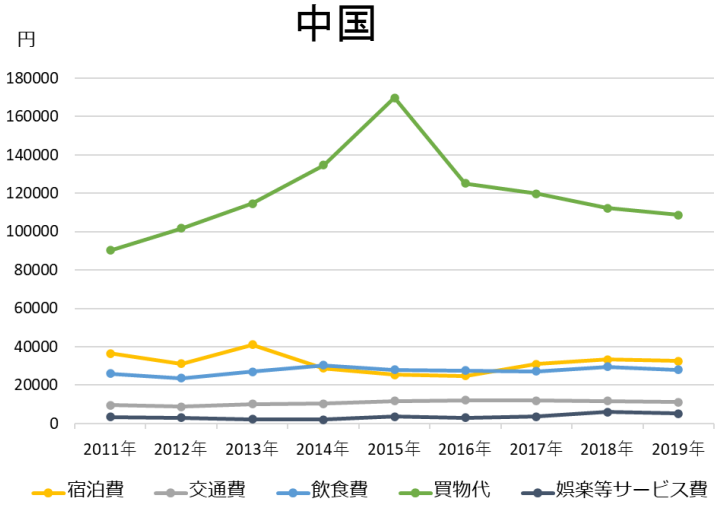
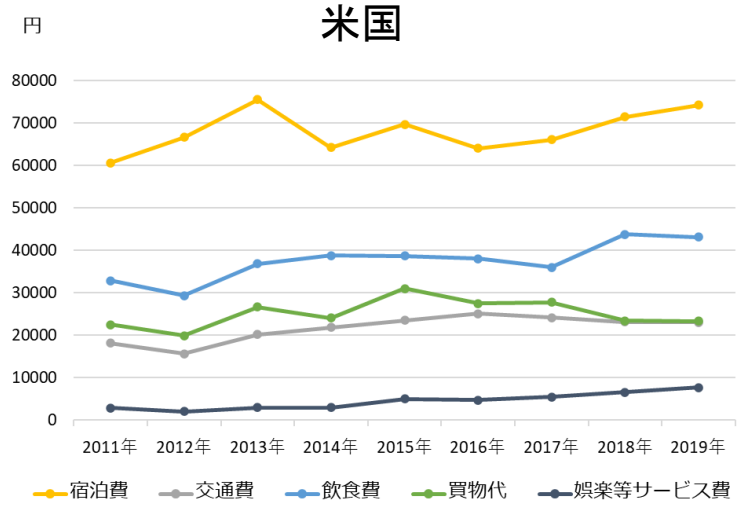
投資調査第1・2部 副主任研究員
浅岡 慎太郎

三井住友トラスト基礎研究所

サービス重視の消費選好と経済成長で外国人旅行者の宿泊費支払可能額は上昇

- コロナ禍前の訪日外国人の旅行支出単価をみると、米国は、アジア諸国より滞在日数が長く、また単価の高いフルサービス型ホテルの利用が多いため、宿泊費の占めるウェイトが大きい（上左図）。
- リピーターは買物よりも宿泊費や飲食費を含むサービスを重視する傾向にある。そのため、2015年以降、リピーター比率が高まっているアジア人旅行者の買物代は高水準ながら減少基調で、宿泊費や飲食費が増加傾向にある（上右図、下図）。加えて、アジア諸国は今後も経済成長が期待されるため、宿泊費への支払可能額は上昇すると予想される。
- 娯楽等サービス費は、各国とも低いものの、テーマパークやスキー、温泉といった日本の観光資源が注目されているため、上昇基調にある（上、下図）。

【訪日外国人の旅行支出単価】



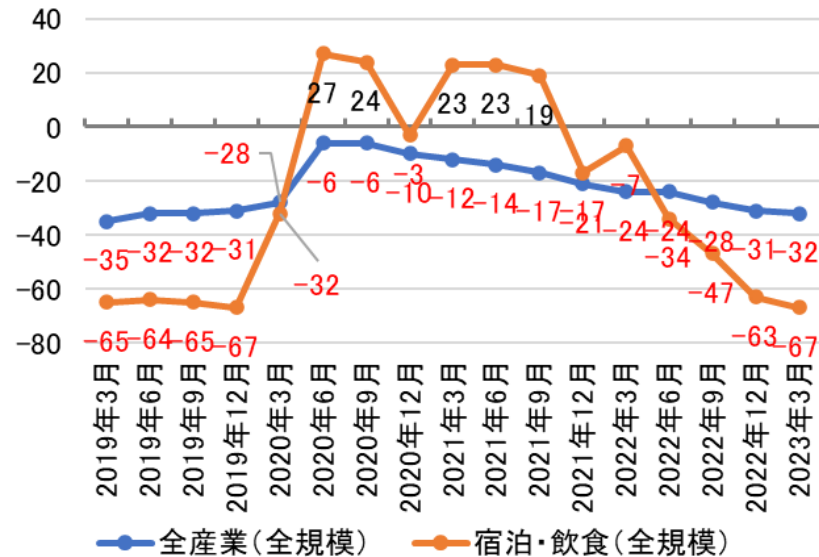
出所) 観光庁「訪日外国人消費動向調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 旅行支出単価は一人一回あたりの旅行支出を表し、購入者単価及び購入率を基に算出。

外国人旅行者の宿泊費支払可能額上昇により客室単価は上昇が続く

- 足元の宿泊業では、コロナ禍で従業員が削減されたため、宿泊客の需要回復に清掃やフロント人員の補充が追い付かず、人手不足感が強い（左図）。そのため、ホテル経営者の多くは、無理に稼働率を上げるより、客室単価引き上げにより利益確保する経営を図っている。加えて、多くのホテルで、①業務過多に対するインセンティブや離職防止のための賃上げによる人件費上昇、②物価上昇による水道高熱費や食材費の上昇、に直面している。そのため、①②の価格転嫁により客室単価は上昇しやすい。
- 日本の客室単価は世界的にみれば安価であり、さらに今後は、外国人旅行者の宿泊費への支払可能額が上昇すると予想される。そのため、人口減少により日本人需要が減少し、外国人需要への依存が進む中で、客室単価を引き上げても、外国人需要を取り込み利益を確保できると考えるホテル経営者も多く、客室単価の上昇が続くとみられる。

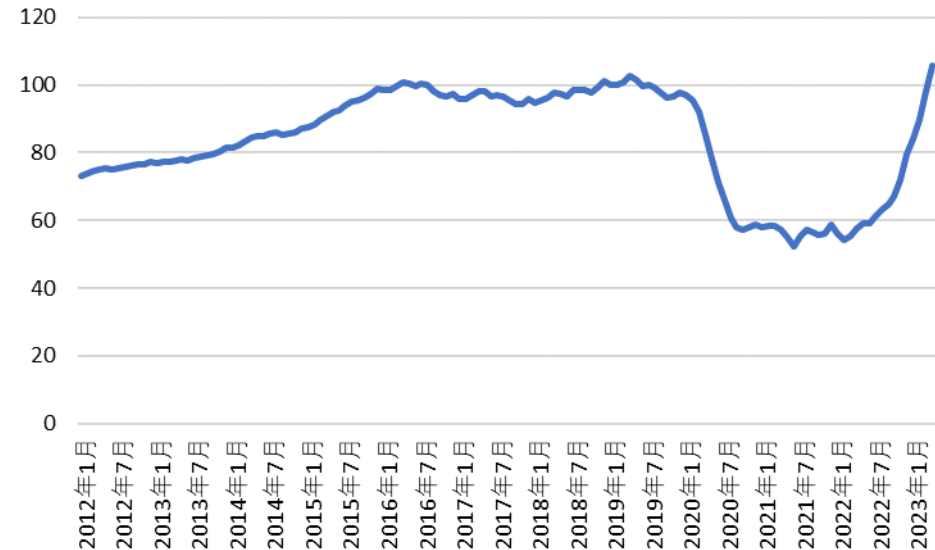
【雇用人員DI】

雇用人員DI（過剰－不足）



出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」(日銀短観)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 雇用人員DI=「過剰」の回答社数構成%－「不足」の回答社数構成%。

【客室単価(ADR)の推移】



出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成
注1) ADRは、原数値を6か月後方移動平均し、2019年1月を100として指数化している。
注2) 東京都の宿泊主体型ホテルを対象としている。

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://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。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
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。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>