

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

コロナ禍で不動産市場は何が変わったか⑥／賃貸市場(ホテル)

2021年3月2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／岡村七月

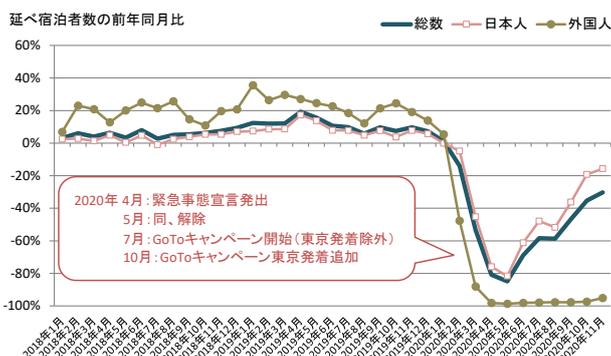
■日本人の宿泊需要は居住地近郊への観光旅行から徐々に回復

国内の宿泊施設(ホテル、旅館等)における延べ宿泊者数(宿泊需要)は、新型コロナウイルス感染拡大により急減した。外国人需要は入国制限により依然として消失状態にあるが、日本人需要は2020年5月を底に前年同月比の減少幅は徐々に縮小している(図表1)。特に日本人需要の回復を牽引しているのは観光目的の旅行(業務目的の旅行は引き続き低迷)で、コロナ禍の2020年も6月以降、回復基調が続いている。

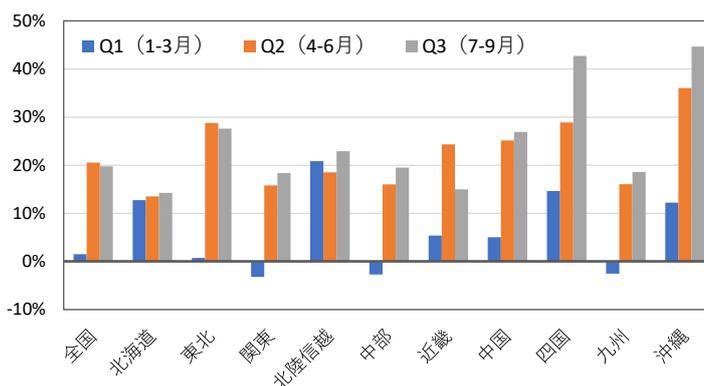
そこで観光旅行の内容をみると、コロナ禍によって不特定多数が利用する公共交通機関を避け自家用車で往来可能な居住地近郊を選ぶ傾向が強まっている。観光旅行における域内旅行者比率(圏域内の旅行者全体に占める圏域内に居住する旅行者の比率)は、全国平均で4-6月期、7-9月期とも前年同期比で20%ポイント上昇した(図表2)。特に首都圏1都3県と北海道を除く府県では、一足早く緊急事態宣言が解除され観光旅行の回復が進むも、長距離旅行の自粛により圏域内の短距離旅行が喚起され、加えて大都市圏からの旅行者の減少も相まって、域内旅行者比率が急激に高まっている。Go Toトラベル事業が開始された7月以降も東京発着の開始が10月と遅れたこともあり、引き続き高い域内旅行者比率を維持している。

なおGoToトラベル事業では、飛行機や新幹線を利用した遠方への観光旅行も喚起されたが、感染第3波や2回目の緊急事態宣言等に伴い本事業は停止されている。こうした状況を鑑みると、国内の宿泊施設事業者においては、当分の間、インバウンド需要や日本人の長距離旅行に代わって、近隣居住者の需要をいかに喚起するかが問われることになろう。

図表1. 国内宿泊施設における延べ宿泊者数の推移



図表2. 域内旅行者率の前年同期差(2020年 vs. 2019年各四半期)



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)対象施設は、ホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所。

注2)2019年までは確定値、2020年は速報値による。

出所)観光庁「旅行・観光消費動向調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注1)域内旅行者率:〈旅行先・所在地ともエリアAの旅行者数〉÷〈所在地がエリアAの全旅行者数〉で計算

注2)上グラフは、前年からの変化差=(2020年各四半期の域内旅行者率)-(2019年同期の域内旅行者率)を示している

- 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。
- 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、今後の見直し、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。
- 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。
- 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。

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、新型コロナウイルスの不動産市場への影響を広く一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む有償レポートに関しては担当(馬場: banbat@smtri.jp)までお問い合わせください。