

不動産市場・ショートレポート(7回シリーズ)

コロナ禍収束に向けた不動産市場の動き⑤／賃貸市場(ホテル)

2021年9月14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、研究主幹／馬場高志

■海外でも繰り延べ需要が蓄積する中、清潔さと治安の良さ等から訪日意欲はますます高まっている

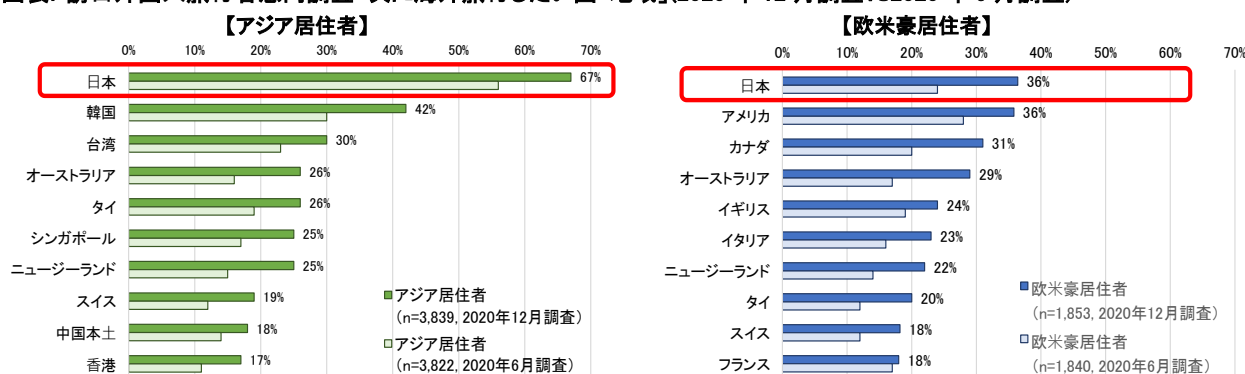
コロナ禍で外国人の入国規制が続き、インバウンド需要に支えられてきた国内のホテル市場は、大きな打撃を受けている。市場の将来予測を行う当社には、ホテル用不動産のオーナーや投資家から、「インバウンド需要はコロナ禍収束後に本当に回復するのか」といった嘆きとともれる問い合わせが相次いでいる。その点、当社発行の不動産マーケットリサーチレポート・不動産賃貸市場(ホテル編)の最新版では、「今後は、繰り延べ需要の顕在化を背景に、2021年後半からの日本人需要の回復に加えて、2022年以降は外国人需要の回復がホテル需要を牽引し、ホテル延べ宿泊者数は、2023年に2019年水準を回復、2024年には同水準を超える」と予測している。本稿では、こうした見方の背景を一部ご紹介する。

コロナ禍も終盤を迎える中で、いわゆる「ペントアップ需要(物品購入やサービスの利用を控えていた消費者が、景気回復期に入って一気に需要を満たそうとする行動やその結果)」が相当に蓄積している。今後は、その顕在化を待つことになる。足元、日本人のペントアップ需要は、海外旅行から国内旅行へのシフトが見られ(2021/3/2公表レポート参照)、外国人のペントアップ需要も同様の傾向は伺われる。

そうした中でも、図表の通り、外国人を対象とした今後の海外旅行意向に関する調査結果において、訪日ニーズは大きく高まっており、アジア居住者、欧米豪居住者の何れでも旅行先の国・地域として日本が首位である。2020年6月と同年12月の調査結果を比較すると、コロナ禍を通じ訪日意欲は一層高まっていると言える。コロナ禍を経験し、他国に比べた日本の清潔さと治安の良さなどの要素がより高く評価されている。訪問先では、東京や富士山、京都や大阪が広く支持を集めているが、特にリピーター客の多いアジアからの旅行者には、北海道・名古屋・福岡・沖縄など地方都市も人気であり、各地域の個性豊かな食事や買い物を楽しむ需要が見て取れる。訪日旅行にかかる予算は以前より積み増す意向もあり、訪日客による日本国内での消費(インバウンド消費)は、訪日客数の回復以上に期待ができそうである。

既に余力のあるオペレーターは、こうしたコロナ禍収束後を見据えた新たな事業展開を模索しており、ホテル市場が再び活気を取り戻す日も近いと見ている。

図表. 訪日外国人旅行者意向調査「次に海外旅行したい国・地域」(2020年12月調査vs2020年6月調査)



出所) (株)日本政策投資銀行・(公財)日本交通公社「アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査(第2回新型コロナウイルス影響度特別調査)」

注1) 調査概要: インターネット上でアジア・欧米豪12地域の海外旅行経験者6,139人を対象に2020年12月1日~12月12日に実施。上グラフは海外観光旅行を今後検討・再開したいとする対象者からの回答(回答は5つまで)。上位10カ国降順。

注2) 前々回調査(2019年度6月実施)および前回調査(2020年6月実施)では、日本の選択率は、アジア居住者55%(1位)→56%(1位)、欧米豪居住者39%(6位)→24%(2位)であった。

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。