

## 不動産市場・ショートレポート

## 新たな危機・新たな環境と不動産市場⑥／賃貸市場(ホテル)

2022年8月30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

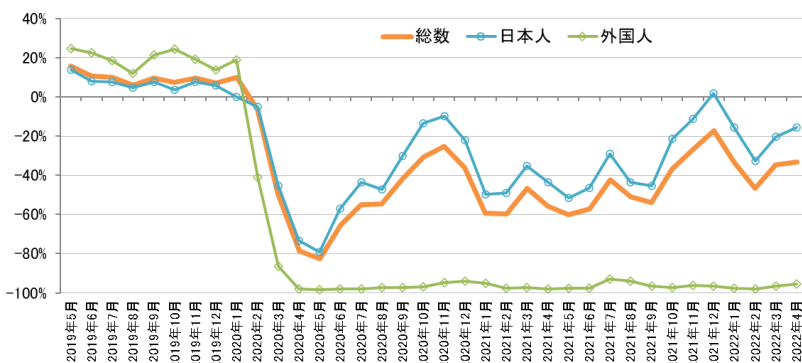
## ■コロナ禍、日本人の宿泊需要は団体旅行から個人旅行にシフト、ホテル運営にも改善・変革を迫る。

2020年以降、特に遠方への移動を伴うホテル等の宿泊者数は、コロナ禍に伴う移動制限を受け大きく落ち込んだが、その後、感染収束・拡大を繰り返しつつも、日本人宿泊者を中心にコロナ禍前水準に向け回復基調にある(図表1)。2022年春以降も、行動制限を伴わないハイシーズンを迎え、さらなる回復が期待されている。

需要水準が徐々にコロナ禍前に戻りつつある中、以前より地方の観光地等で多く見られた、「パック・団体旅行」に伴う宿泊需要が減少する一方で、代理店等を経由しない「個人旅行」の需要が若年層を中心に増加している(図表2)。これは、感染回避の一手段としての目的に加え、旅行直前まで感染状況を確認する消費者が増えたこと、ネット予約の利便性向上で予約やキャンセルが容易になったこと、旅行代理店の廃業や規模縮小が顕在化したこと、等が背景にある。結果として、計画から旅行実施日までのリードタイムが短い個人旅行が、消費者ニーズにマッチし普及・拡大したと言えよう。

こうした旅行形態の変化は、既にホテル側の運営にも影響を及ぼしつつある。これまで、大規模ホテルや旅館等が囲い込んできたパック・団体旅行の多くはリードタイムが長く、ホテル従業員等のスケジュール管理や補充等が比較的容易であった。しかし、リードタイムの短い個人旅行が主体となれば、計画的・継続的・安定的な人員確保が難しくなり、人件費も高くなりやすい。またパック・団体旅行の場合、代表者のみのチェックイン・アウトとなるため、フロントの作業時間が短時間で終了するのに対し、個人旅行はグループごとに都度チェックイン・アウトを行うため、フロントの作業時間が長くなることに加えて、清掃時間もまちまちになるなど、宿泊人数が同じでも人件費はより大きくなる。実際、これまでパック・団体旅行等に依存してきたビジネスホテルや大型ホテル等では、個人旅行が牽引する足元の需要回復に対し、清掃やフロント人員の確保が間に合わず、やむなく稼働率を下げざるを得ない施設が増えている。

図表1. 全宿泊施設延べ宿泊者数の前年同月増減率(2021年以降2019年同月増減率)

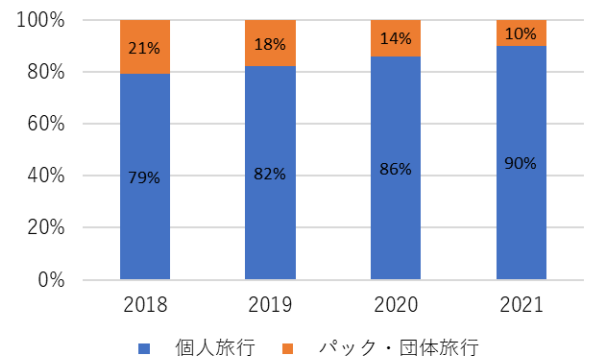


出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

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年以降は速報値。2021年以降2019年同月増減率。

図表2.日本人の宿泊旅行消費額の旅行形態別比率



出所)観光庁「旅行・観光消費動向調査」より三井住友トラスト基礎研究所作成

今後は日本人における個人旅行シフトが加速し、ホテルの運営コストはさらなる増加が見込まれる。加えて2020年前後のホテル大量供給に伴い、多くのビジネスホテルは激しい価格競争にさらされており、需要回復を期待する一方で、しばらくは客室単価(ADR)を上げにくい状況が続く。こうした中、余力のあるホテル等では自らの収益改善に向け、タッチパネルを用いたフロント業務の無人化や、比較的原価の安い朝食を充実させる等のサービス強化など、費用面・収入面での収益改善方を模索しつつある。

更に個人旅行へのシフトは、新興国の所得上昇に伴う世界的な動きにもなっている。旅行形態への対応の巧拙は、今後の外国人観光客(=個人旅行者)の本格回復に向けても、各ホテルの優勝劣敗を左右することになる。

## 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](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。