

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024年1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）

地方ホテルのADRは、国際線便数回復によって、さらなる上昇へ

2024年5月13日

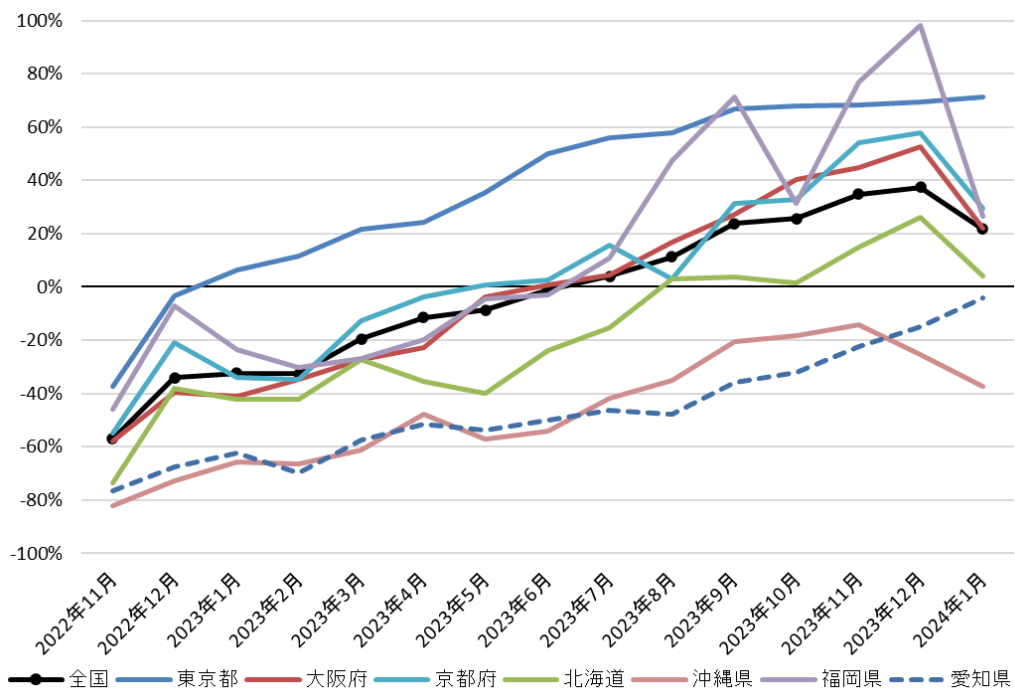
投資調査部 副主任研究員  
浅岡 慎太郎

三井住友トラスト基礎研究所

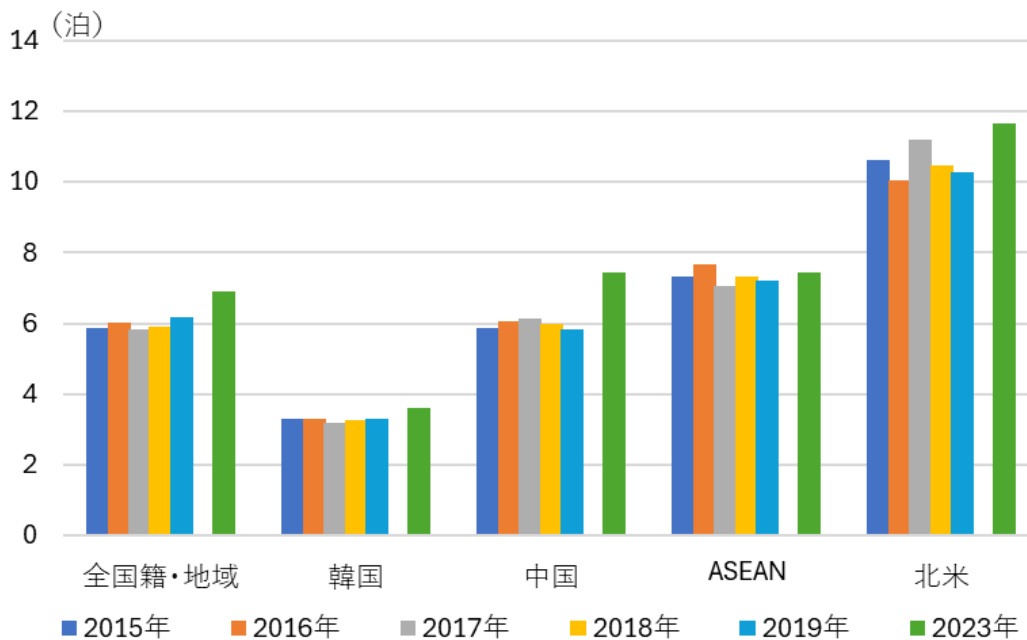
# 2023年の外国人ホテル需要は堅調に回復したが、需要は東京に集中

- 2023年の全国の外国人ホテル需要（外国人延べ宿泊者数）は、円安やリベンジ消費により滞在日数が長期化したこと（右図）、8月以降中国からの団体旅行が解禁したことから、増加が続いた（左図）。
- ただし、国際線便数の回復の違いによってエリア間の需要の回復度合いが異なる（次頁）。東京都は国際線便数の回復が早いいため、需要が集中した。次いで、福岡県は韓国便数の回復が進んだため、京都府は世界的に人気な観光地で周遊旅行の訪問先になりやすいため、好調だった。一方で愛知県や沖縄県の外国人需要は、国際線便数の回復の遅れにより、2019年水準を下回って推移している。

【外国人のホテル延べ宿泊者数の推移（2019年同月比）】



【主要国の平均泊数】



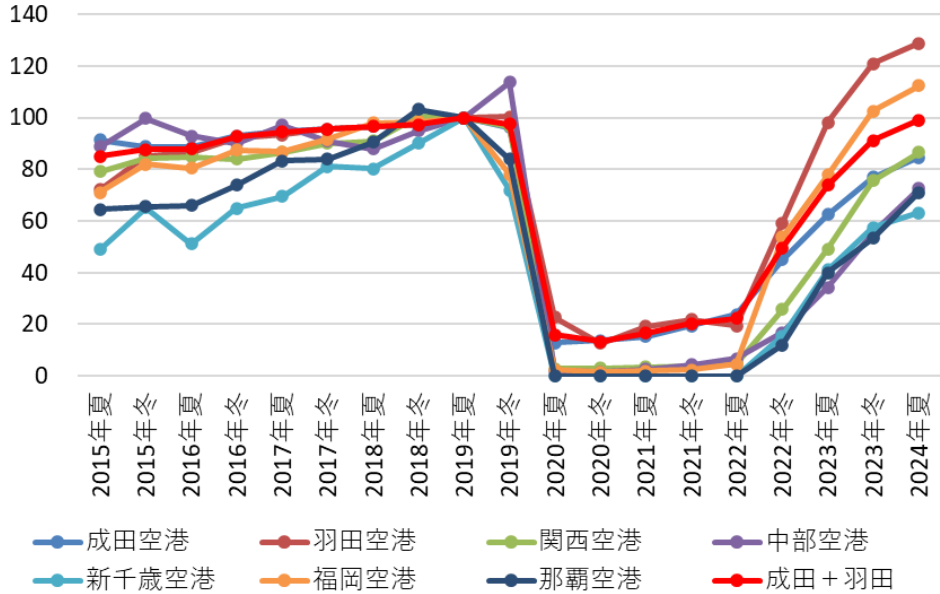
出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 2024年は速報値に基づく。

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

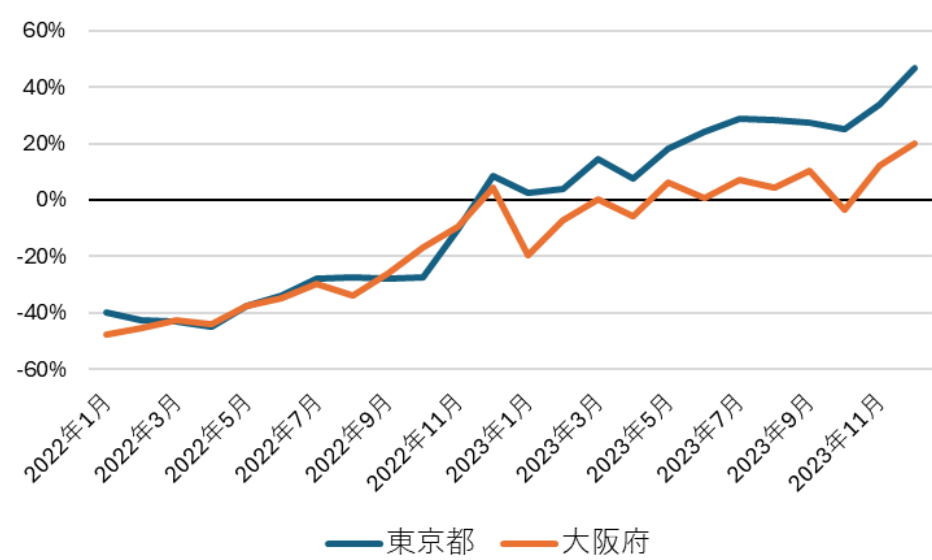
# 全国的にADRは上昇、東京は外国人需要集中で急上昇。今後、地方の上昇ペースは加速

- 全国的にADR（客室単価）は急上昇している。要因として、①人手不足を踏まえた稼働率よりADRの上昇を優先する経営へのシフト、②円安やリベンジ消費等による外国人の宿泊費支払い能力上昇、③物価上昇による経費増加、等が挙げられる。
- 特に、東京都では、外国人需要が集中したこともあり、これまで低価格であった宿泊主体型ホテルのADRは急上昇している（右図）。
- 今後、地方の国際線便数が回復すれば、地方を訪れる外国人旅行者が増加し、東京都の外国人需要の増加ペースは徐々に落ち着くとみられる。その結果、東京都のADRの上昇ペースは鈍化し、地方のADRは上昇ペースはさらに加速すると見込まれる。

【主要空港の国際線便数推移（1週間あたり）（2019年夏=100で指数化）】



【宿泊主体型ホテルのADRの推移（2019年同月比）】



出所) 国土交通省をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 直行便のみを集計。

出所) 三井住友トラスト基礎研究所作成

## 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】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

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。
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>