

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024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）

ADRの上昇により、日本人にとって旅行そのものが難しい時代へ

2024年11月29日

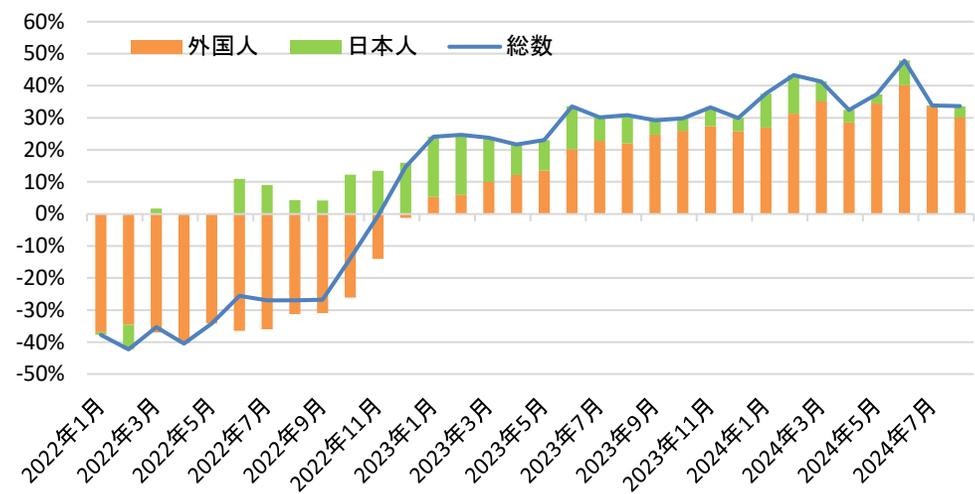
投資調査部 副主任研究員
浅岡 慎太郎

三井住友トラスト基礎研究所

ADRの上昇が所得上昇を大きく上回り、日本人にとって旅行そのものが難しい時代へ

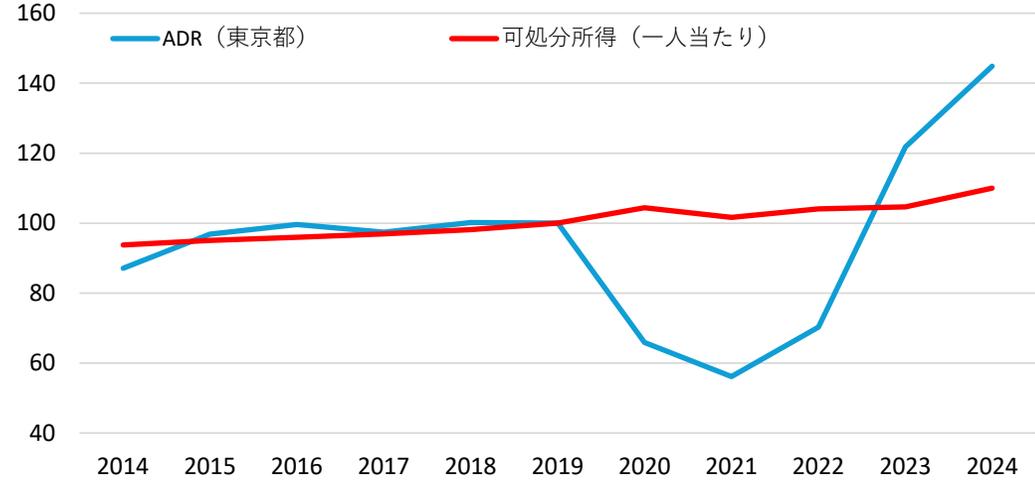
- 東京都のホテル延べ宿泊者数は、2022年12月に2019年水準を上回り、足元では+40%前後で推移している。回復当初は、日本人のリベンジ需要が寄与していたが、これは既に一巡している。足元では、ADR（客室単価）の上昇により、日本人延べ宿泊者数は抑制されているが、外国人延べ宿泊者数は大きく増加し、足元のホテル需要の成長に寄与している。
- 東京都の宿泊主体型ホテルのADRをみると、訪日外客数の堅調な増加に加え、人手不足から稼働率よりもADRの引き上げを優先する運営方針の定着や物価上昇分のADRへの転嫁により、上昇傾向が続いている。こうしたADRの上昇が日本人のホテル需要を抑制していると見ている。
- 今後、回復途上の中国人観光客の増加や経済成長の著しい東南アジア圏旅行者の増加によって、ADRは可処分所得よりも強く上昇を続けると予想される。そのため、日本人旅行者は、ホテルのダウングレード、旅程の短縮化、日帰り旅行へのシフトといった宿泊費の削減を強いられ、宿泊旅行は控えられる可能性がある。
- しかしながら、日本人宿泊客に依存しているホテルも未だ多い。そのようなホテルでは、収益確保のためにADRの引き上げと同時に日本人旅行者の集客が重要となる。そのため、リピーターや囲い込みのための日本人向けの会員特典、付加サービスを充実させる、積極的なPRなど、様々な誘客施策が必要である。

【東京都のホテル延べ宿泊者数の成長率とその属性別寄与度（2019年同月比）】



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

【東京都の宿泊主体型ホテルのADRと可処分所得の推移（2019年=100）】



出所) 内閣府、Oxford Economicsをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) ADRの2024年は8月までの平均値、可処分所得の2024年は推計値。可処分所得は一人当たり。

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>