

## 需給とも好調なホテルマーケットの見通し

2016年2月1日

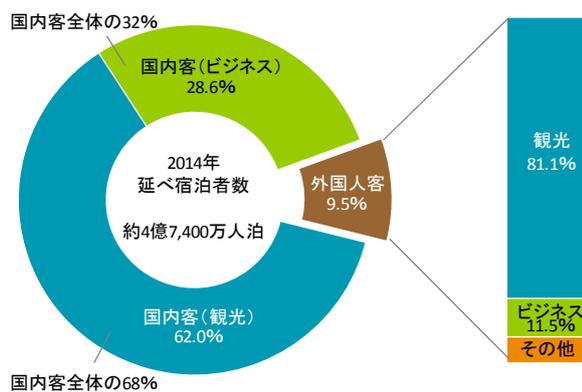
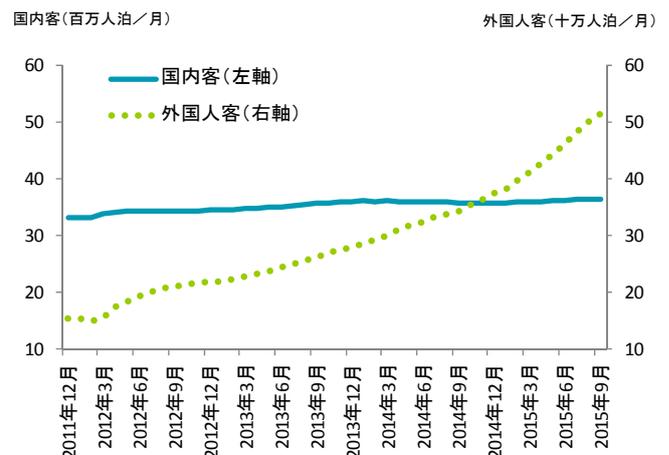
株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 客員研究員 岡村七月

今、ホテルマーケットが熱い。日本人の国内旅行需要が消費税率の引き上げの影響による落ち込みから回復する中、外国人観光客が過去に例を見ない勢いで増加し、東京や大阪では曜日によってはホテルの宿泊予約が困難な状況になっている。堅調な需要を受けて供給サイドでは新規開業、リブランド、増改築などの動きが活発化しており、ホテルの客室総数は増加基調にあるが、需要の増勢ペースを踏まえると、需給バランスは好調に推移する見通しである。

## 宿泊需要の1割ながら増勢著しい外国人客

国内の宿泊施設(ホテル、旅館等)における2014年の延べ宿泊者数は、前年比1.6%増の4億7,400万人泊、1日あたりに換算すると約130万人泊である。宿泊需要の約9割を国内客が占めており、仮に日本人全員が宿泊施設に宿泊したと仮定すると1人あたり年間3.4泊に相当する。国内客需要は2014年に消費税率引き上げの影響で一時弱含んだが、景況感の改善や株高による資産効果、また、円安の影響で海外旅行を国内旅行に振りかえる動きもあり、活動的で消費力の高いアクティブシニア層が牽引して好調である。しかし、増勢が著しいのは宿泊需要全体に占める割合が約1割の外国人客で、2012年から2014年の2年間の増加率は国内客の4%に対し、外国人客は70%となっている。

図表1 国内宿泊施設における延べ宿泊者数の内訳  
(目的別内訳は推計値)図表2 国内宿泊施設における延べ宿泊者数の推移  
(12カ月移動平均)

出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」「旅行・観光消費動向調査」、日本政府観光局(JNTO)「日本の国際観光統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注1) 延べ宿泊者数(総数)と日本人、外国人の比率は「宿泊旅行統計調査」による実績値。

注2) 目的別の内訳比率は三井住友トラスト基礎研究所が推計。

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) 2015年は速報値。

## 観光立国実現に向けた施策が奏功、円安も追い風

### ＜年間1千万人達成からほどなく2千万人到達も目前＞

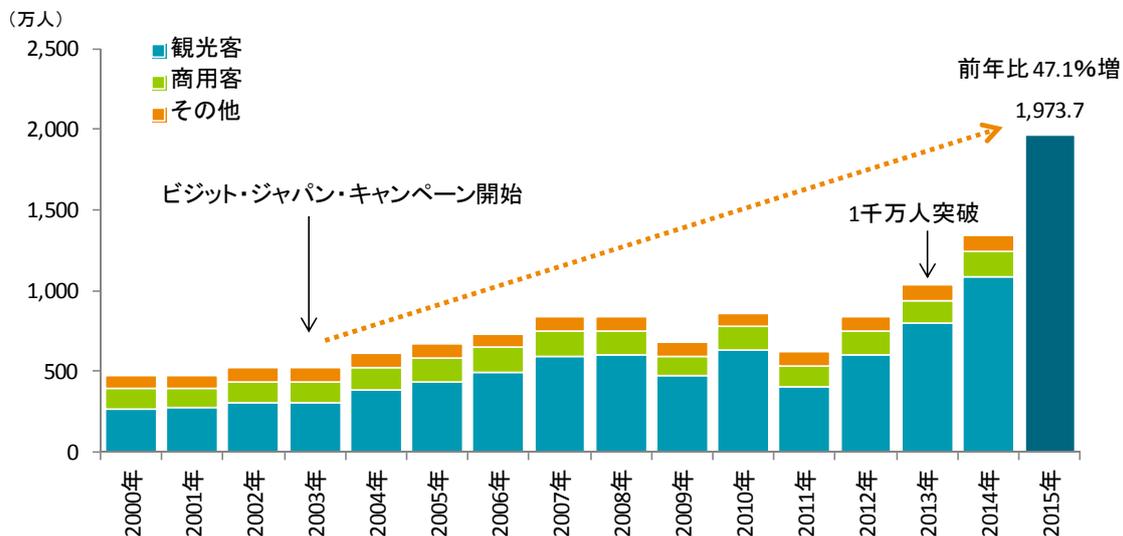
日本政府が観光立国宣言を発してビジット・ジャパン・キャンペーンを開始した2003年の訪日外国人客数は年間約500万人であった。世界金融危機と東日本大震災の影響で客数を1,000万人に倍増させるのに10年を要し、目標達成は3年遅れたが、次の目標として掲げられた「2020年に2,000万人」は、2016年に前倒しで達成することが確実視されており、現在、目標の上方修正が審議されている。

観光立国実現に向けた政府の強力な施策推進の中でもビザ緩和措置(免除、数次ビザ発行、発給要件緩和)がとりわけ大きな成果をあげており、現在、対象国はアジアの主要国をほぼカバーするまでに至っている。2015年には、2005年に全土に対して団体観光ビザの発給を開始して以来、段階的に発給要件を緩和してきた中国に対して、数次ビザ(有効期限内に何度でも出入国可能)の発給開始等が実施された。

### ＜訪日外国人の8割がアジアから＞

2015年に日本を訪れた外国人は、中国(25%)、韓国(20%)、台湾(19%)の上位3カ国で全体の6割を占め、その他の国々を含めたアジア全体では8割に達する。その背景には、前述のビザ緩和措置に加えて、アジアにおけるLCC(ローコストキャリア)の普及、および航空規制の緩和措置を受けて国内各地の空港で国際線の路線および座席数が増加したことや、アジア諸国における経済成長に伴う海外旅行需要の拡大がある。また、近年の増勢の強まりには2012年末の第2次安倍内閣発足後のアベノミクスによる円安の進行も追い風となっており、これによってアジアのみならず欧米からの旅行者も確実に増加している。

図表3 訪日目的別訪日外国人客数の推移



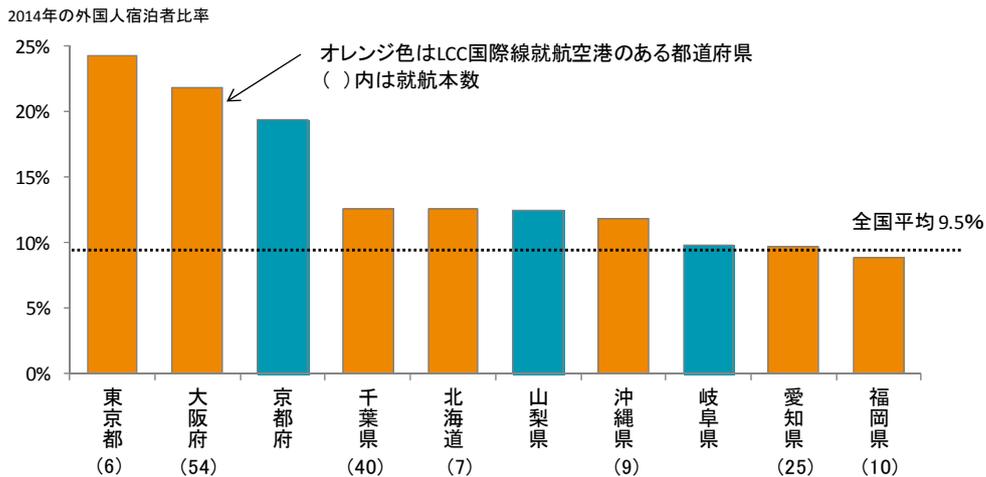
出所) 日本政府観光局 (JNTO) 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 2015年はJNTO推計値。

ホテルの客室稼働率は過去最高水準

＜外国人宿泊需要の7割が主要6都道府県に集中＞

2014年の外国人延べ宿泊者数は東京が突出して多く、これに大阪、北海道、京都、千葉、沖縄を加えた6都道府県で全体の7割を占めている。現在のところ、外国人需要の恩恵を大きく享受しているのは、LCC国際線が就航する空港周辺やゴールデンルート(成田～関空)にある一部の都道府県である。これらの都道府県は宿泊需要に占める外国人比率が高い。

図表4 国内宿泊施設における外国人宿泊者比率（上位10都道府県）



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

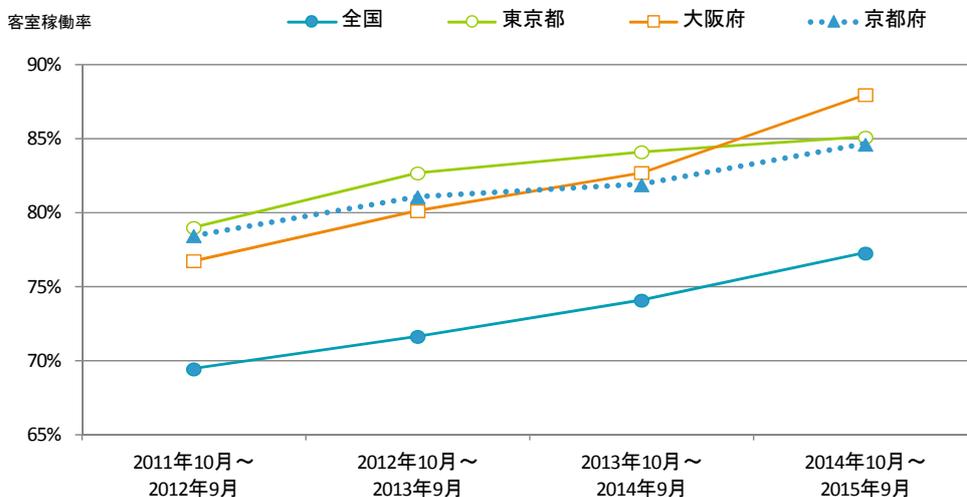
＜東京、大阪、京都の客室稼働率は世界的にも高水準＞

ホテルの客室稼働率が過去最高水準を更新している。東京、大阪、京都ではマーケット平均としては上限の85～90%に達しており、これは世界的にみても非常に高い。客室の高稼働を受けて、ADR<sup>※1</sup>、RevPAR<sup>※2</sup>も上昇しており、足元の大阪のADRは世界金融危機前の水準を2割以上上回っている。東京はそこまでの回復には至っていないものの、客室稼働率が高止まりしてADRの上昇速度が強まっている。

※1 Average Daily Rate : 平均客室販売単価。

※2 Revenue Par Available Rooms : 1日の販売可能客室数あたり客室売上高。

図表5 ホテルの客室稼働率の推移



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) 客室稼働率は、ビジネスホテルとシティホテルの平均

## 東京を中心にホテルの新規供給が増加

### ＜外資系ホテル開業の動きは東京から地方都市へ＞

好調な国内外需要を受けてホテル運営のパフォーマンスが改善していることからホテルオペレーターの新規開業意欲が旺盛になっており、東京を中心にホテルの新規供給が活発化している。また、異業種からの参入の動きもみられる。

他方、外資系ホテルの開業の動きは外国人需要も厚い京都などの地方都市に広がりつつある。愛知県の中部国際空港の隣接地に開業予定のスプリング・サニー・ホテルズ&リゾートは、中国の春秋航空(LCC)を傘下に持つ春秋集団が日本のサンフロンティア不動産と提携してホテル事業に参入する第1号で、今後日本国内でチェーン展開を図っていく予定である。

新規開発によるホテルの開業は、用地取得コストと建築コストの高騰でハードルが上がっていることから、既存ホテルのリブランド化による再生供給やオフィス等の他用途からのコンバージョン、カプセルホテル(旅館業法では「簡易宿所」)の供給等も増加しており、この傾向は今後も続くと考えられる。

図表6 ホテルの開業客室数(リブランド含む)

開業時期	全国	東京	大阪	京都
2014年	約13,000	約4,000	約1,000	約1,000
2015年	約13,000	約6,000	約1,000	約700
2016年	16,926	4,383	926	681
2017年	14,497	3,611	1,359	432
2018年	1,823	1,300	—	—
2019年～	3,050	200	—	—
未定	6,675	452	300	—
ストック 2014年度末	834,588	98,644	57,147	23,650

図表7 海外資本による今後のホテル開業計画

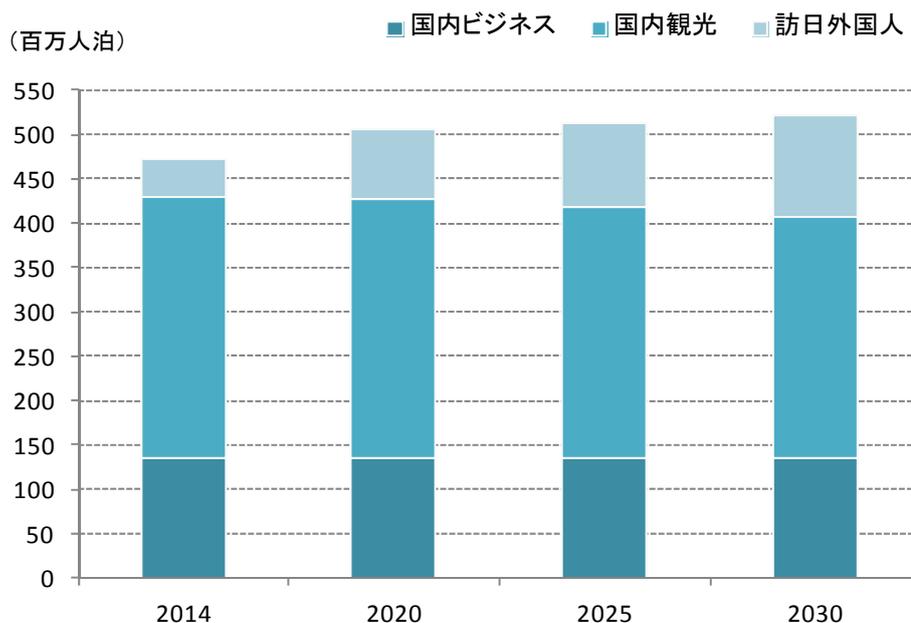
ホテル名	所在地	開業時期	客室数
アマネム	三重県	2016年	28
フォーシーズンズホテル京都	京都府	2016年	124
スプリング・サニー・ホテルズ&リゾート	愛知県	2016～2017年	250～300
シェラトン沖縄サンマリーナリゾート	沖縄県	2016年	200
パークハイアットニセコ HANAZONO	北海道	2019年	100
ザ・リッツ・カールトンリザーブ	北海道	2020年までに	50

出所) ㈱オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」、厚生労働省資料(ストック)をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

### ＜需給バランスは好調に推移する見通し＞

今後の見通しは、需要については、国内人口の減少と超高齢化社会の到来で中長期的には弱含む国内客需要を外国人需要が補っていくことが期待される。外国人需要を国連世界観光機関（UNWTO）による世界の観光需要の見通しをもとに足元のトレンドよりも保守的に見積もっても、需要の総量は緩やかに増加することが見込まれる。一方の供給は、近年、ホテルの客室ストックの純増が年 1～2%で推移してきたのに対し、リブランドを含む 2014～2016 年の開業実績・予定が全国で年 2%前後、東京では 4～6%の水準である。需要の増勢ペースを踏まえると、供給過剰に至る兆候はみられず、全般的に需給バランスは緩むことなく好調に推移する見通しである。

図表 8 総延べ宿泊数の予測シミュレーション結果



(千人泊)	実績値	推計		
	2014	2020	2025	2030
国内ビジネス	135,000	135,000	135,000	135,000
国内観光	294,000	293,000	283,000	272,000
訪日外国人客	45,000	79,200	95,500	115,300
計	474,000	507,200	513,500	522,300

出所) 2014 年は観光庁「宿泊旅行統計調査」、2020 年以降は三井住友トラスト基礎研究所が推計

【お問い合わせ】投資調査第 1 部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

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。