

(不動産投資)：宿泊関連統計の整備が進むホテル市場

ホテル市場は、需給実態の把握や動向分析が困難な不動産セクターの代表であった。しかし、近年、宿泊関連統計の整備が進み、その状況は大きく改善しつつある。統計の整備は事業者や投資家にとって極めて有用であり、今後も一層の充実を期待したい。

これまで、ホテル市場は需給実態の把握や動向の分析が困難な不動産セクターであった。それは、第一に、統計の整備が不十分であったためであり、第二にホテル市場の特性として分析が難しかったためである。

第一の、統計の未整備については、近年、グローバル観光戦略の策定（2002年）、ビジット・ジャパン・キャンペーンの開始（2003年）、観光立国推進法の成立（2006年）、観光庁の設立（2008年）などを通じて、観光統計整備の必要性が強く認識された結果、『旅行・観光消費動向調査』（2003年より）や『宿泊旅行統計調査』（2007年より）が実施され、また、これまで都道府県ごとに異なる手法で集計されていた観光入込客数にも共通基準が設けられ、本年より『観光入込客統計』（2010年）の調査が開始されることになった。こうして、これまで分からなかった、日本の宿泊施設全体の稼働率や利用客室数、一人当たり宿泊費用や、全国の観光入込客数などが把握できるようになるなど、大きく改善が進んでいる。

第二の、ホテル市場自体の分析の難しさは、①ホテル市場の顧客特性の問題と、②ホテルの経営的な問題の二点に分けられる。

まず、①ホテル市場は、他の不動産セクターと異なり、その主要な最終顧客が、個人利用と出張・業務利用に二分されているという特徴がある。例えば賃貸オフィスではテナントの多くは法人であり、また、賃貸住宅の居住者は個人が大半で、スーパーの利用は個人が主体と考えられることと大きな違いがある。最終需要者が二分されるため、需要分析はそれだけ難しくなるが、それに加え、これまでは宿泊統計の未整備により、個人と業務利用別の需要動向が把握できないという問題があった。

しかし、顧客特性の問題は、宿泊関連統計の整備により大幅に改善しつつある。例えば、2009年に全国の宿泊施設の延べ宿泊者数に占める観光目的が主の宿泊施設の比率は55.1%（1億6,143万人）であったが、利用客室数に占める比率は38.9%（6,904万室）にすぎないことが、はじめて明らかとなった（図表1、図表2）。

また、『宿泊旅行統計調査』と『旅行・観光消費動向調査』を利用することにより、宿泊目的別（観光目的、業務目的別）の将来予測も可能となった。我々の推計によると、2010～2011年の宿泊需要は、延べ宿泊者数は前年比で2010年に2.0%増、2011年に3.0%増と増加し（図表3）、人口一人当たり宿泊費用は前年比で2010年度に9.8%増、2011年度に0.1%増と回復していくと予測された（図表4）。このうち、2009～2011年の延べ宿泊者数の増加は、リーマンショックによる2008～2009年の減少分の9割を取り戻すという結果であった。

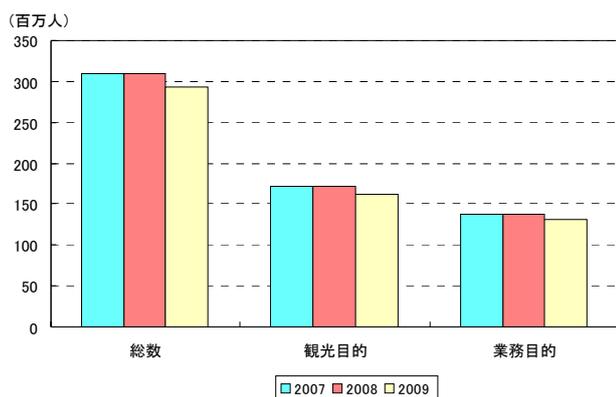
次に、②ホテルの経営的な面からの分析の難しさは、(i)ホテルの収益がオペレーターの運営能力に左右される部分が大きく評価が難しいこと(特に日本のホテルではレストランや宴会部門など宿泊以外の部門の比重が高く、それらの部門の評価が難しいこと)、(ii)欧米で一般的な会計管理手法(ユニフォーム・システム)の導入が遅れてきたこと、(iii)所有と経営の分離が遅れ、売買や経営に関する情報開示が不十分なこと、などを原因としている。

宿泊関連の統計はまだ整備が始まったばかりであるが、これまで、ほとんど分析できなかった宿泊・旅行分野の需要実態の把握に欠かせないものとなりつつある。これらの統計の整備は、事業者の経営計画の策定に有用なばかりでなく、投資家にとっても、稼働率や利用客室数など日本のホテル市場全体の動向を把握するために極めて重要である。

若者層の旅行回数の減少や人口の減少から、今後、長期的に日本人の旅行行動が減少する可能性が懸念される中で、これら宿泊・旅行関連統計は、市場の実態と動向を把握し、対応を検討するために不可欠な情報であり、これからも一層の充実を期待したい。

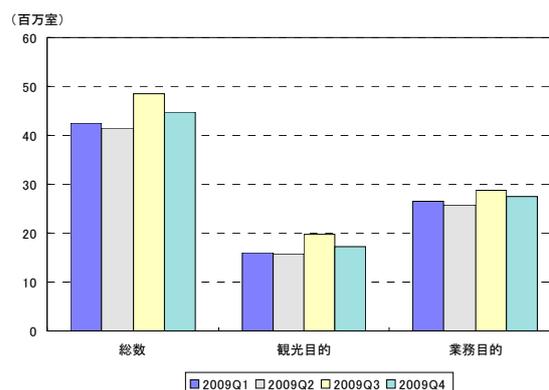
(竹内 一雅)

図表1: 宿泊目的別にみた宿泊施設の延べ宿泊者数



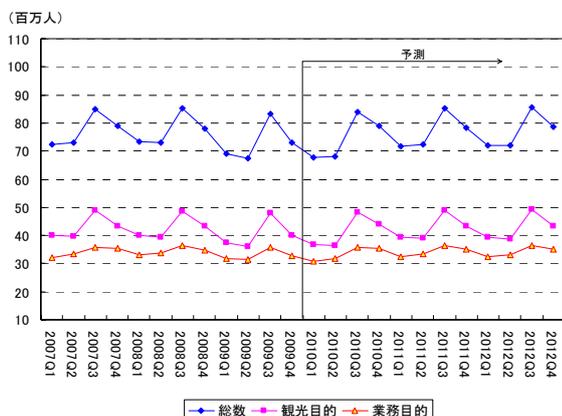
(注) 観光目的が 50%以上の宿泊施設を観光とし、観光目的が 50%未満の宿泊施設を業務目的とした
(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表2: 宿泊目的別にみた宿泊施設の利用客室数



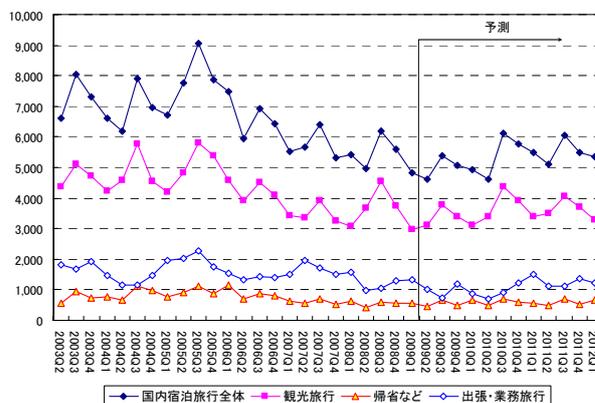
(注) 利用客室数の調査は 2009 年から実施
(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表3: 宿泊目的別にみた宿泊施設の延べ宿泊者数 将来予測(四半期)



(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査報告」および GDP 成長率等を基にニッセイ基礎研究所が推計

図表4: 宿泊目的別にみた人口一人当たり宿泊費用の将来予測(円/人)(四半期)



(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」、「宿泊旅行統計調査報告」および GDP 成長率等を基にニッセイ基礎研究所が推計