

基礎研 レター

ホテル不足とホステル・民泊拡大と 規制緩和

金融研究部 不動産市場調査室長 [竹内 一雅](#)
(03)3512-1847 take@nli-research.co.jp

1——ホテル客室不足とその要因

現在、都市部を中心にホテル客室の逼迫度が高まっている。多くの主要都市で客室稼働率は過去10年間の最高水準を更新しており、オータパブリケーションの全国ホテル稼働率調査によると2013年10月以降、20ヶ月連続で前年同期と同等か上回る状況が続いている。今年2月から3月には、中国の旧正月休暇などによる訪日外国人の増加や春休み・受験シーズンなどが続いたことによる客室不足から、東京では一部ビジネスホテルで一室3万円と通常の3倍の料金が付けられたと話題になったⁱ。稼働率は4月、5月になってもさほど低下せず、ホテル客室の逼迫度が緩和する兆しはない。

こうしたホテル客室需給の逼迫理由として第一にあげられるのが、訪日外国人旅行者数の大幅な増加だ。今年5月までの訪日外国人旅行者数は754万人で前年比45%の大幅な増加となった。2013年に1,036万人、2014年に1,341万人と増加してきたが、今年5月までの過去12ヶ月間の累計が1,575万人に達しており、現在の勢いが続くと年間で1,700万人の達成がほぼ確実だ。

第二の理由が、経済や所得・雇用環境の改善に加え円安に伴う国内旅行志向の高まりなどⁱⁱから、外国人だけでなく日本人の国内宿泊も再び増加しはじめたことである。宿泊旅行統計によると、日本人の延べ宿泊者数は2014年の一年間に前年比で▲489万人泊の減少だったが、今年5月までに前年比で+399万人泊(+2.4%)の増加と反転した。ちなみに外国人は5月までに前年比で+826万人泊(+47.5%)の大幅増加だった。

第三の理由として、宿泊需要が大幅に増加する一方、ホテルと旅館の客室数が増加していないことがあげられる。近年、旅館の廃業で旅館の客室数が大きく減少しており、ホテル客室数の増加にもかかわらず、ホテルと旅館の合計の客室数は過去20年間、ほぼ横ばいで推移している(図表1参照)。

現在、ホテルの増築や新規開発が次々に公表されているが、宿泊需要の増加に追いついていないのが現状だ。しかも、毎年8月には日本人の国内旅行が大幅に増加することから、客室の逼迫度はさら

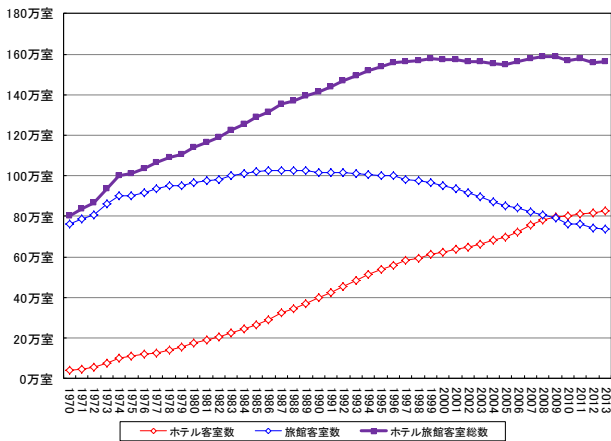
に高まり、この夏にも宿泊施設不足から大量の宿泊需要を取りこぼす可能性が高い。

2—ホステルなど簡易宿所の急増

ホテルの客室不足下で最近、急速に増加しているのが、ホステルやカプセルホテル、ゲストハウスなどだ^{iiiiiv}。旅館業の施設数を見ると、旅館が毎年約1,500軒減少し、ホテル数も2008年から2013年の5年間に206施設の増加にすぎないが、ホステルなどの簡易宿所は2008年以降、2,510軒の増加と、毎年平均で500軒の増加を続けている（図表2）。

簡易宿所のベッド数・収容人数は統計上把握できないが^v、一施設あたり30～50ベッドならば、年平均で15,000～25,000ベッド、5年間の実績で75,300～125,500ベッドが簡易宿所で新たに提供された計算になる^{vi}。このように、ホテル客室の需給が逼迫する中で、ホステルなどの簡易宿所が宿泊需要の増加に重要な役割を果たしてきたと思われる。

図表1 ホテルと旅館の施設数・客室数



(出所) 衛生行政報告例

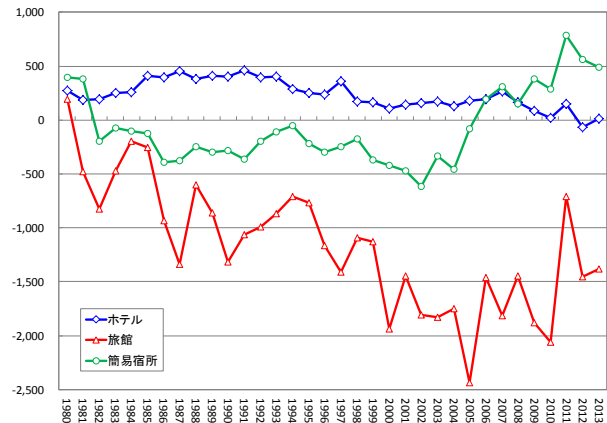
ホステル等の急増には、供給側の要因も強く働いている。大都市におけるホステルなどの新設では、築古オフィスからのコンバージョン（用途変更）先としての利点があるからだ。

オフィスとしては築古で立地が悪く、今後、安定した収益が望めない場所でも、ホステルやカプセルホテルであれば、①十分競争力の高い立地で、②ホテルに比べて高い坪効率を実現でき、③短い修繕期間、④安い修繕コストでコンバージョンできるというメリットがある^{vii}。そうした利点も、大手不動産会社や不動産コンサルティング会社で、新たにコンバージョンによるホステル事業に進出するところが現れてきた理由のひとつと思われる。

3—民泊ビジネスの急拡大と規制緩和

ホテル不足の深刻化と宿泊料金の上昇により、旅行者から大きな注目を集めているのが、自宅の空

図表2 ホテル・旅館・簡易宿所の施設増加数(前年比)



き部屋を貸したい人と、宿泊先を探す旅行者との仲介を行うインターネットサイトだ。大手の Airbnb（エアビーアンドビー）は 191 カ国 100 万件以上の物件登録があり、日本の登録も 1 万件を超えたという。外国人を中心に利用者が急増しているようだが、現行法では空き部屋を「業」として賃貸することは旅館業法違反の可能性があると大きな問題となっている。

その一方で、政府はこうしたインターネットを通じて自宅やその一部あるいは別荘などの宿泊者を募集する民泊サービスの規制緩和の検討をはじめており、来年度までに結論を出す方針だ^{viii}。現在、政府の規制緩和により、すでに実施されている農林漁業体験民宿業のような民泊サービスもある。今年度からは、各地の大きな祭りなどのイベント開催時に一時的に宿泊施設の不足が見込まれる場合、自治体の要請により旅館業法の許可を受けずに自宅を提供できるという規制緩和が決定している。これに応じて、株式会社百戦錬磨では民泊検索・予約サイト「とまりーな」の、大規模イベント時への運営拡大を公表しており、今後、民泊ビジネスも急速な拡大が見込まれる。

4—さらなる早急な宿泊施設供給の必要性と規制緩和によるビジネスチャンスの拡大

不動産投資の視点から見ると、宿泊施設は高齢者施設とともに、今後の需要増が見込める有力な投資先である。しかも現在、宿泊需要の急増に供給が追いつかず、宿泊施設の新設は喫緊の課題となっている。しかし、人件費や建築コストの高騰、開発余地の不足などから、建築着工統計をみても新規開発はなかなか進んでいないのが現状だ。

こうした状況も、築古オフィスのホテルやホステル等へのコンバージョンの取り組みを急拡大させている。その動きを後押しするように、政府は本年 6 月に「規制改革に関する第 3 次答申」および「規制改革実施計画」において、既存不適格建築物の増築や用途変更時における規制緩和の実施あるいはその検討を明らかにした。これにより、築古のオフィスビルなどの宿泊施設への用途変更や増築が容易になる可能性が高まってきた。

今年から来年にかけて日本の人口は一年間に 40 万人以上減少し、今後さらに人口減少は加速していくと予測されている^{ix}。日本が本格的な人口減少時代に突入する中で、有望な投資先である宿泊施設（シティホテル・ビジネスホテル・リゾートホテル・旅館・ホステル・ゲストハウス等）での急増する需要を取りこぼさないよう、早急に十分かつ安定した供給を実現する必要がある。ホテル客室需給が逼迫する現在の状況下では、オフィスなどの宿泊施設へのコンバージョンや民泊による宿泊施設の新規供給は不可欠と考えられるため、政府による規制緩和の動向を注視し、それを最大限活用した適切な新規供給が行われることが望まれる^x。

ⁱ 沢柳知彦「主要都市でホテル不足が深刻化、それでも供給増には限界」週刊エコノミスト 2015 年 6 月 2 日号、「国内外からレジャー客急増で“ビジネスホテル難民”が続出」週刊ダイヤモンド 2015 年 4 月 18 日号などを参照のこと。

ⁱⁱ これらの他にも、団塊世代の退職などによる高齢者の旅行需要の拡大などもあげられる。

ⁱⁱⁱ これらの業態のほとんどは旅館業法上の簡易宿所にあたると思われる。旅館業法第二条によると、「この法律で「簡易宿所営業」とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のものをいう。」とされている。なお、「この法律で「下宿営業」とは、施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいう」。

^{iv} ホステルやゲストハウスなどに厳密な区分や定義はないと思われる。これらの特徴は簡易宿所として、一室を複数の宿

泊者が共有する相部屋（ドミトリー）が主体になっていることである。カプセル型のベッドにより個室性を高めているのがカプセルホテルといえる。

v 厚生労働省の「衛生行政報告例」では簡易宿所は施設数のみ記載されている。観光庁の「宿泊旅行統計調査」では簡易宿所も調査対象となっているが簡易宿所が項目として集計されていない。

vi 簡易宿所として5年間に提供されたのが10万ベッド（2,500軒×40ベッド/軒）とすると、この期間に年間3,650万人泊分（10万ベッド×365日）の宿泊スペースを簡易宿所が新たに供給したことになる。

vii 総合ユニコム「月刊レジャー産業資料」2015年7月号月刊を参照のこと。

viii 規制改革会議「規制緩和に関する第3次答申～多用で活力ある日本へ～」平成27年6月16日

ix 国立社会保障・人口問題研究所の予測によると、2015年から2016年にかけて日本の人口は1億2,660万人から1億2,619万人へと▲40万4千人の減少（2014年から2015年にかけては▲35万1千人の減少）になると予測されている（各年10月1日時点）。なお、住民基本台帳に基づく人口によると、2014年の一年間の人口減少は▲271,058人（2013年は▲244,014人の減少）であった（各年1月1日時点）。ただし、2014年には外国人が+59,528人増加（2013年は▲2,352の減少）しており、外国人の人口増加が人口減少幅の縮小に貢献したようだ。

x 訪日外国人の動向については竹内一雅「急増する訪日外国人のホテル需要と消費支出ー2014年の訪日外国人旅行者数は前年比+29%増、外国人延べ宿泊者数は同+34%増、消費額は同+43%増で2兆円を突破」基礎研レポート2015年5月21日、ニッセイ基礎研究所も参照のこと。

xi 本稿執筆にはJLLの沢柳知彦氏、総合ユニコム「月刊レジャー産業資料」の上野恒治氏から貴重なコメントを数多くいただいた。