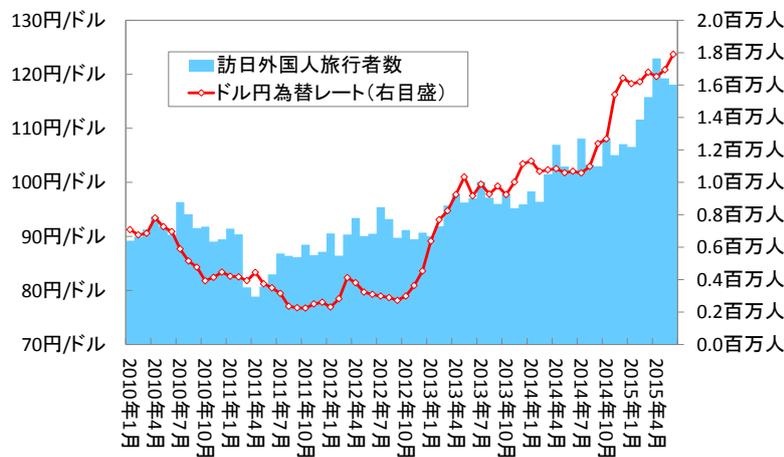


## (不動産投資)： 訪日外国人旅行者の急増によるホテル市況の好調とホテル不足

訪日外国人旅行者数の急増などから、ホテルの収益は改善し期待利回りは大きく低下している。建築費高騰の中、着工軒数は停滞してきたが、ここにきて新規計画が増加。当面ホテル不足は続くが、中期的な訪日外国人増加のためさらなる日本の魅力作りが重要だろう。

2015年6月の訪日外国人旅行者数は160万2千人（前年は106万人）で、円安の影響もあり前年同月比+51.8%の大幅増となった（図表1）。今年は6月までの半年間の累計が914万人に達し、通年で1,800万人の達成がほぼ確実となっている。東京オリンピック・パラリンピックが開催される2020年までに2,000万人を目指すという政府目標は、当初、かなり高いハードルと考えられたが、すでに手の届く範囲にまで到達した。

図表1： 訪日外国人旅行者数と為替レート



(注) 為替は東京市場ドル・円レート、17時時点の月中平均  
(出所) 日本政府観光局(JNTO)、日本銀行

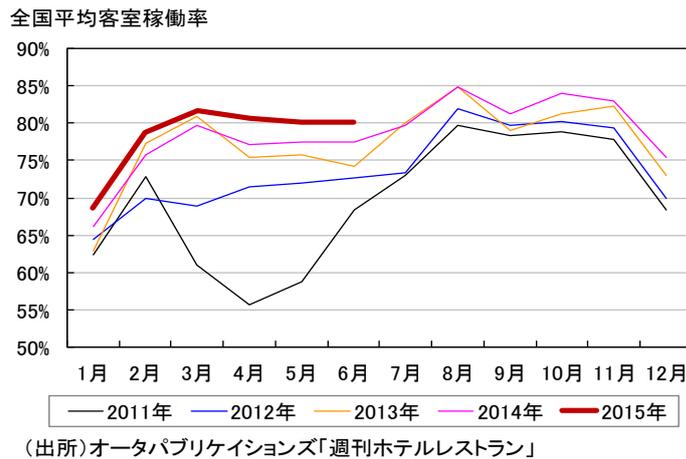
訪日外国人の増加に加え、今年は日本人宿泊者の増加もあり、国内のホテル客室稼働率は近年で最も高い状況が続いている（図表2）。宿泊旅行統計によると、2015年第2四半期の国内宿泊施設における延べ宿泊者数は1億1,847万人泊（前年比+7.0%増、同+772万人泊増）で、このうち日本人は前年比+2.0%（同+197万人泊）の増加、外国人は前年比+49.0%（同+576万人泊）の増加だった。延べ宿泊者に占める外国人比率は大幅に上昇し、2015年第2四半期は14.8%となった。このうち今年4月の外国人比率は17.0%と高く、特に東京都内宿泊施設の外国人比率は35.5%と、延べ宿泊者数の3人に一人以上が外国人だった。さらに、都内宿泊施設ごとの外国人比率を見ると、旅館では延べ宿泊者の54.6%、シティホテルで51.0%と過半数を外国人が占め、ビジネスホテルでも27.2%と4人に一人以上が外国人で占められていた。

今年春には、訪日外国人の増加などから、東京では一部ビジネスホテルで一室3万円と通常の3倍の料金が設定されたと話題になった。こうしたアグレッシブな価格設定は、インターネット経由の予約が大半を占め、需給にあわせて客室料金を柔軟に引き上げることが可能になったためだ。需要急増の中で、ビジネスホテルだけでなく高級ホテルでも積極的に客室単価の引き上げを進めつつある。その結果、STRグローバルによると、1～6月のホテルの平均販売価格

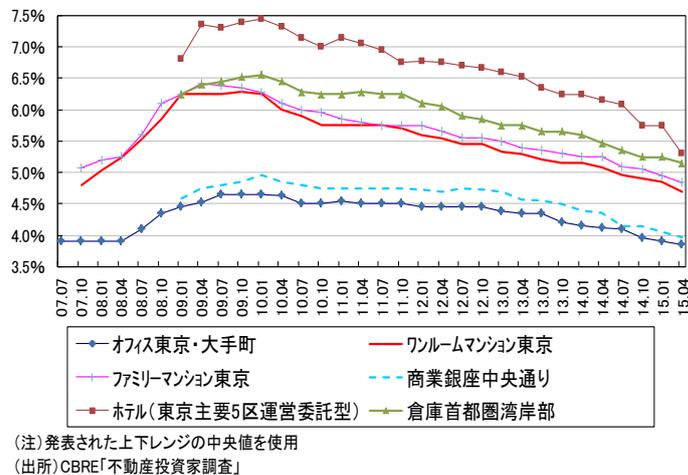
は前年同期と比べ都内で+10.7%の上昇、大阪では25%の上昇となった<sup>i</sup>。

客室稼働率の上昇に加え、今後も客室単価の上昇が見込めるため、不動産売買市場でのホテルへの評価は急速に高まっている。大手不動産サービス会社のCBREによると、東京都心5区に立地するホテルの平均期待利回りは5.30%（2015年4月調査結果、2014年4月は6.15%）と一年間で▲85ベーシスポイントの急激な低下となった（図表3）。現在、ジャパン・ホテルリート投資法人などのJ-REITや外資系ファンド、ホテル事業会社に加え、住宅系不動産会社など様々なプレイヤーが参入しホテルの取得競争が激化しているようだ。

図表2： 全国ホテル客室稼働率



図表3： セクター別期待利回りの推移



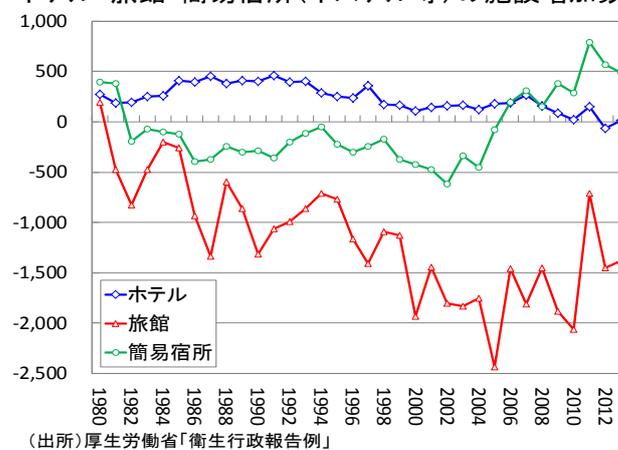
全国でホテル不足は深刻化しているが、ここ数年で3～4割上昇したという建築コストの増加<sup>ii</sup>から新規の開発はなかなか進展してこなかった。宿泊業の建築着工戸数は低水準での横ばいが続いている。しかし、ここに来て稼働率および客室単価の上昇（収益改善）に対応して、ホテル計画が増加しはじめた。オータパブリケーションによると、2015年から2018年までのホテル新設・増設計画は全国で23,128室あり、これは半年前の調査から+3,722室の増加となった<sup>iii</sup>。このうち東京都内では8,769室と全国の37.9%に相当する新・増設が計画されている。

現在、増加する都市部の宿泊需要の重要な受け皿となっているのが、ホステルやカプセルホテルなどの簡易宿所だ。旅館の廃業によりホテルと旅館の合計客室数が過去20年間、横ばいで

推移する一方、ホステル等は毎年約 500 軒の増加を続けている（図表 4）。ホステルの増加は宿泊料金が安いという旅行者側の要望に加え、供給側にとっても築古のオフィスなどからのコンバージョン（用途変更）先としてのメリットが大きい。オフィスとしては立地が悪くても、ホステルであれば十分競争力のある立地は多く、短い修繕期間・安い修繕コストでコンバージョンできる。大手不動産会社などの進出もあり、今後もホステルの増加が続くと考えられる。

人口減少が本格化する中で、ホテル事業はこれまで以上に有力な投資先となっている。今後、ホテルやホステルの増加に加え、政府の規制緩和によりサービスアパートメントや民泊も宿泊施設として供給が拡大する可能性が高く、規制緩和の動向を注視する必要がある。当面、ホテル不足が続く状況に変化はないと思われるが、2020 年以降を見据え、訪日外国人リピーター増加のために、さらなる日本の魅力作りを着実に実行することが重要と思われる。

図表 4: ホテル・旅館・簡易宿所(ホステル等)の施設増加数(前年比)



- i 「老舗ホテル、客室価格上げ、改装で外資に対抗、オークラ、1泊平均4万円、帝国ホテル、専用案内人配置」日本経済新聞 2015年8月1日朝刊
- ii 沢柳知彦「主要都市でホテル不足が深刻化」エコノミスト 2015.6.2
- iii オータパブリケーション「週刊ホテルレストラン」2015.6.5

(竹内 一雅)

発行： ニッセイ基礎研究所  
 〒102-0073 東京都千代田区九段北 4-1-7 九段センタービル  
 FAX：03-5512-1082, E-mail：report@nli-research.co.jp  
 年金ストラテジーWebアドレス  
[http://www.nli-research.co.jp/report/pension\\_strategy/index.html](http://www.nli-research.co.jp/report/pension_strategy/index.html)

本誌記載のデータは信頼ある情報源から入手、加工したものです。その正確性と完全性を保証するものではありません。本誌内容について、将来見解を変更することもあります。本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、契約の締結や解約を勧誘するものではありません。ニッセイ基礎研究所の書面による同意なしに本誌を複写、引用、配布することを禁じます。