

不動産 投資 レポート

日本のホテル市場

統計的把握と需要の将来予測

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)

e-mail: take@nli-research.co.jp

要約

本稿では、様々な統計を利用して、日本のホテル市場(旅館を含む)¹の動向の把握に努めるとともに、『宿泊旅行統計調査』と『旅行・観光消費動向調査統計』を基に、今後2年間のホテル需要の予測を試みた。

その結果、①リーマンショック後の2009年に、宿泊施設の延べ宿泊者数は、業務目的、観光目的ともに大きく減少したこと、②リーマンショック後には定員稼働率も大きく低下したが、業務目的が主の宿泊施設では、リーマンショック以前から稼働率の低下が始まっており、それはホテルの供給増加による影響と考えられることなどが明らかとなった。さらに、③2010~2011年の宿泊需要は、本稿で試みた簡単な推計結果によると、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、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。

宿泊関連の統計はまだ整備がはじ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を把握するため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把握の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の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。

はじめに

現在、日本には、ホテルと旅館をあわせて6万軒、160万室の宿泊施設がある。欧米では、主要な不動産投資アセットの一つとして認知されているホテルだが、日本では投資対象として十分な実績があるとはいえない。J-REITにおいても、現在、41物件(J-REIT全物件数の2.2%、期末評価額の2.9%)が保有されているにすぎない。

日本でホテル投資が進まなかった理由として、①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²、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

¹ 本稿のタイトルは日本のホテル市場としているが、本文中では、明示的にホテルのみを扱う場合以外は、ホテルだけでなく旅館を含めた宿泊施設を対象に分析を行う。

² このような特徴から、ホテルはオペレーショナル・アセットと呼ばれる。

の部門の比重が高くそれらの部門の評価が難しいこと、②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、③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、④宿泊施設に関する統計の未整備等により市場全体の把握や分析が困難であったことなどが挙げられる。

しかし、統計の未整備に関しては、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）などが実施されるようになり、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などが把握できるようになった。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）の調査が開始することになった。

現状では、これらの統計はまだ十分な調査年を経ず、毎年、調査項目が追加されるなど改良が重ねられている状態であるが、ようやく、日本の宿泊マーケット全体の動向を、統計資料から把握できるようになりつつある。

本稿では、様々な統計を利用して、日本のホテル市場（旅館を含む）の数量的把握に努めるとともに、『宿泊旅行統計調査』と『旅行・観光消費動向調査統計』を基に、今後2年間のホテル需要の予測を試みる³。

1. ホテル稼働率の推移

2000年以降、世界の主要な高級ホテルが次々に日本に進出した。特に2007年は、ザ・リッツ・カールトン東京とザ・ペニンシュラ東京という最高級ホテルのオープンにより⁴、外資系高級ホテルと国内老舗高級ホテルとの「東京ホテル戦争」が始まるとか、高級ホテルの競争激化に伴い「ホテルの2007年問題」が起こるなどと言われたりした。戦後最長という好景気の中での、これら外資系高級ホテルの相次ぐ開業は、日本における新たな高級ホテル市場の開拓として大きな話題となった。

しかし、間もなく、2008年のリーマンショックとその後の景気後退が、世界のホテル市況とともに、日本のホテル市況にも急激な悪化をもたらした。日本ホテル協会によると、ホテルの客室利用率は2006年の76.3%から、2007年は74.3%へと低下し、2008年には71.9%へ、そして2009年には67.9%（2006年から▲8.4ポイントの下落）へと大幅に落ち込んだ（図表-1）。

このように、リーマンショック後、ホテルの客室利用率は著しく低下したが、実は、すでにリーマンショック以前の2007年から、ホテルの客室稼働率は低下をはじめていた。日本経済新聞のホテルの客室稼働率調査においても、東京の主要ホテルの客室稼働率の対前年変化幅の低下は、2006年の5月頃から始まっており、リーマンショック後に極端な下落は確認できない⁵（図表-2）。した

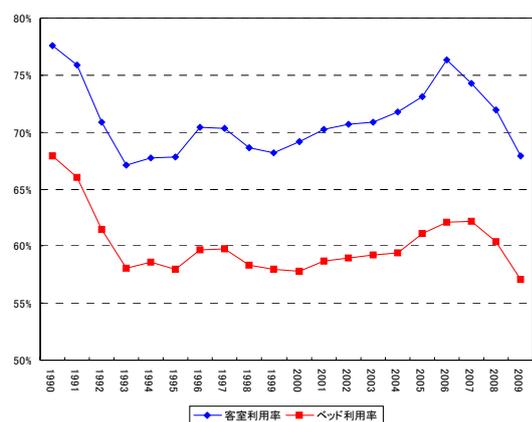
³ これらの統計調査は、調査開始より数年しか経っていないため、必ずしも将来予測に十分なデータが蓄積されているとはいえないが試みとして将来見通しを推計した。

⁴ 2000年代以降、東京にオープンした主な外資系高級ホテルとしては、このほかに、フォーシーズンズホテル丸の内東京（2002年）、グランドハイアット東京（2003）、コンラッド東京（2005）、マンダリンオリエンタル東京（2005）、シャングリ・ラホテル東京（2009）などがある。外資系高級ホテルの攻勢に対抗して、国内老舗高級ホテルは、大規模なリニューアル投資の実施などにより、ホテルの高級化や客室設備の改善、新規サービスの提供などにより、競争力の強化を図った。

⁵ 日本経済新聞社の調査からは、2009年1月～3月までの稼働率が得られない

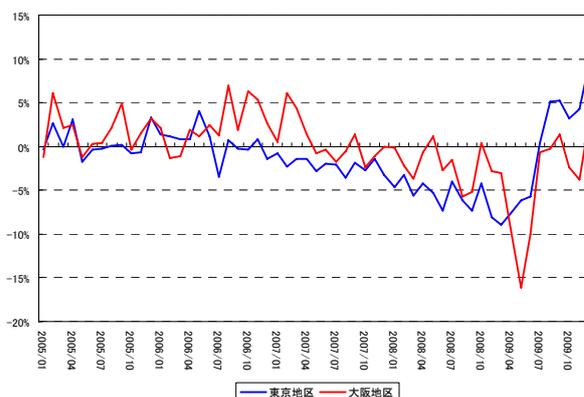
がって、東京の主要ホテルでは、リーマンショック以降の急激な景気後退は、全国のホテル客室利用率（日本ホテル協会の調査結果）ほどには稼働率を低下させることはなかったようだ。ところで、大阪の主要ホテルの稼働率が、2009年4月から6月に大幅に低下しているのは、インフルエンザ騒動と円高の影響と言われている。東京の稼働率は、2009年8月以降、大きくプラスに転じており、2009年12月以降はリーマンショック前の2年前（2007年12月以降）の稼働率を上回っている。

図表-1 ホテル客室・ベッド利用率の推移



(出所)日本ホテル協会資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-2 客室稼働率の対前年変化幅 (東京・大阪の主要シティホテル)



(注)東京と大阪の主要シティホテルが対象。

(注)2009年1~3月は調査データを取得できないため、上記図は2009年12月までを表記。

(出所)日本経済新聞社調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

統計法に基づく基幹統計・一般統計調査の中で、唯一、全国規模で宿泊施設の稼働率を調査しているのが『宿泊旅行統計調査』である⁶。同調査によると、2009年に、宿泊者の50%以上が観光目的である宿泊施設（以下、観光目的が主の宿泊施設とする）の客室稼働率は53.0%であり、宿泊者の50%未満が観光目的である宿泊施設（以下、業務目的が主の宿泊施設⁷）の客室稼働率は61.7%であった（図表-3）。

客室稼働率の調査は、2009年から実施されたため、過去との比較ができない。そこで、定員稼働率の推移を見ると、2009年第1四半期（以下2009Q1期とする）は前年に比べて大幅に低下⁸するなど、2009年の一年間は稼働率の低下が続いたことが分かる（図表-4、図表-5）。また、全国ベースでみると、リーマンショック後の2009年の宿泊施設の稼働率は、著しい低下に見舞われていることが確認できる。

宿泊目的別に見ると、業務目的が主の宿泊施設の方が、観光目的が主の宿泊施設よりも定員稼働率は高いが⁹、今回の不況による下落幅はより大きかったことがわかる¹⁰。業務目的が主の宿泊施設では、定員稼働率の低下が、リーマンショックより一年前には始まっているのに対して（図表-5）、延べ宿泊者数は2008Q4期から低下が始まっている（図表-6、図表-7）。したがって、リーマンショック後に始まった宿泊者数の減少以前に、業務目的が主の宿泊施設で定員稼働率が低下し始め

⁶ 宿泊旅行統計調査では、従業者数10人以上の全ての宿泊施設を対象に調査を実施している。

⁷ 宿泊旅行統計調査では、延べ宿泊者数の構成比を、観光・レクリエーション目的と、出張・業務目的とに分けてたずねている。統計表では、観光目的が50%以上か未満かで集計しているが、調査票に基づく50%未満は出張・業務目的に等しいと考えられるので、ここでは、業務目的と呼ぶこととした。

⁸ 全体で▲2.8ポイント、観光目的が主の宿泊施設で▲2.0ポイント、業務目的が主の宿泊施設で▲4.9ポイントであった。

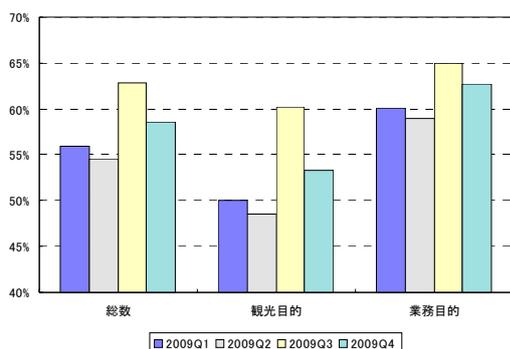
⁹ 2009年の年間では業務目的が主の宿泊施設では53.0%、観光目的が主の宿泊施設では36.5%であった。

¹⁰ 2008年から2009年の年間の定員稼働率の低下幅は、業務目的が主の宿泊施設では▲4.3ポイント、観光目的が主の宿泊施設では▲2.1ポイントであった。

ていたのは、客室供給量の増大があったためと考えられる¹¹。

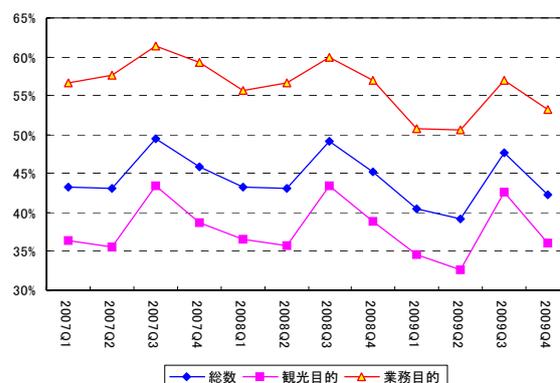
また、2007年から2009年にかけて、多くの都道府県で客室稼働率の低下が見られる(図表-9)。延べ宿泊者数は10県で増加したが(図表-10)¹²、定員稼働率の増加は3県に(石川県、鳥取県、新潟県)すぎなかった。東京都は370万人という大幅な減少(▲9.9%)で、全国の減少数1,643万人の22%を占めているが、定員稼働率の低下は5.5ポイントの低下で収まっている。観光目的が主の宿泊施設では、九州地域と大阪府で定員稼働率の低下が顕著で、関東は相対的に低下幅が小さい。業務目的が主の宿泊施設は、観光目的に比べて稼働率水準は高いが、この2年間の下落幅は観光目的が主の宿泊施設に比べて大幅であり、定員稼働率が50%を下回る都道府県は、2007年の11県から2009年には29県へと増加している。

図表-3 宿泊目的別客室稼働率



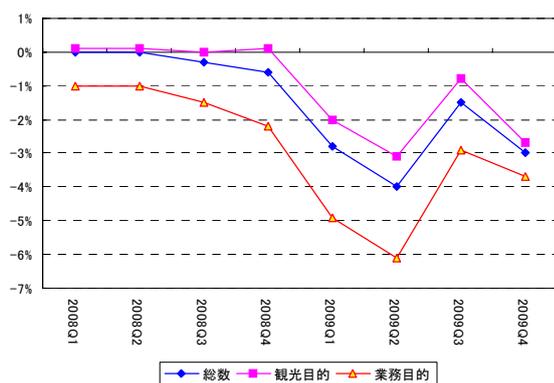
(注)観光目的が50%以上の宿泊施設を観光とし、観光目的が50%未満の宿泊施設を業務目的とした
 (注)客室稼働率の調査は2009年からの実施
 (出所)観光庁「宿泊旅行統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 宿泊目的別にみた宿泊施設の定員稼働率



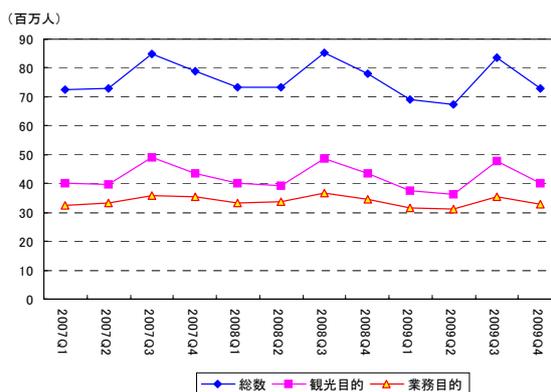
(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 宿泊目的別定員稼働率の対前年変化幅



(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-6 宿泊目的別にみた宿泊施設の延べ宿泊者数

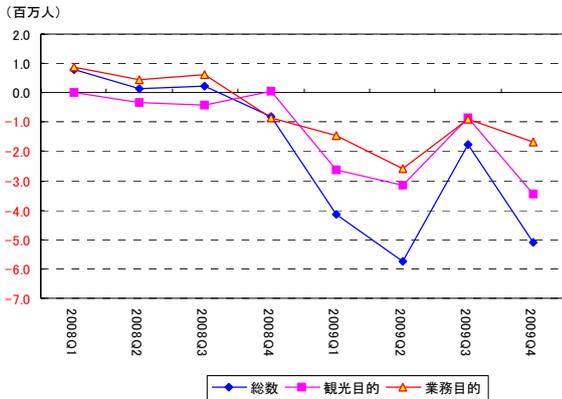


(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹¹ なお、タイプ別に2008年から2009年の客室稼働率の変化幅をみると、シティホテルで▲3.8ポイント、ビジネスホテルで▲4.9ポイント、リゾートホテルで▲2.4ポイント、旅館で▲2.0ポイントと、ビジネスホテルの下落幅が最も大きかった(図表-8)。ただし、調査開始が2008年であるため、本稿では、タイプ別の分析は行わず、観光目的、業務目的別に分析する。

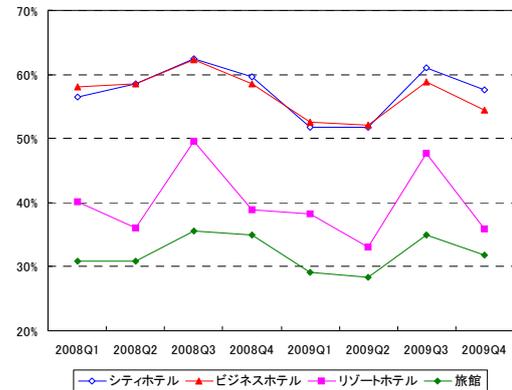
¹² 2年間の増加数は石川県で最も多いが(102万人の増加)、これは2007年3月に発生した能登半島地震の影響で2007年の観光・宿泊者数が激減したため、その反動で大幅な増加数になったためと考えられる。次に増加数が多い新潟県も(52万人の増加)2007年9月に発生した新潟県中越沖地震による減少の反動増と思われる。三番目に増加数が多い島根県(36万人の増加)では、2007年7月に石見銀山が世界遺産に登録されたほか、2008年9月から2009年3月に放送されたNHKの連続テレビ小説「だんだん」の舞台になるなどの出来事があった。ただし、島根県の延べ宿泊者数の増加は、業務目的が主の宿泊施設での増加によるものである。

図表-7 宿泊目的別延べ宿泊者数の増減数



(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

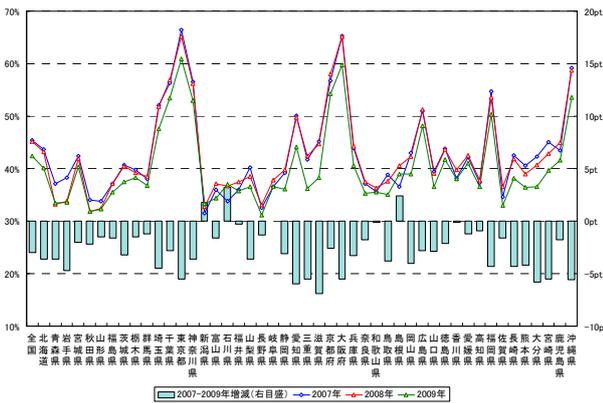
図表-8 宿泊施設タイプ別の定員稼働率



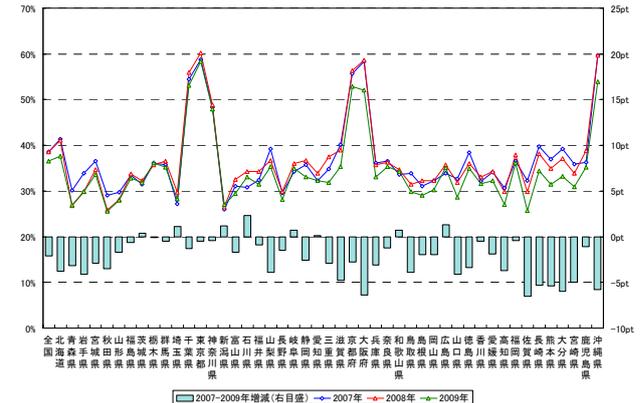
(注)タイプ別の定員稼働率の調査は2008年からの実施
(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-9 都道府県別定員稼働率

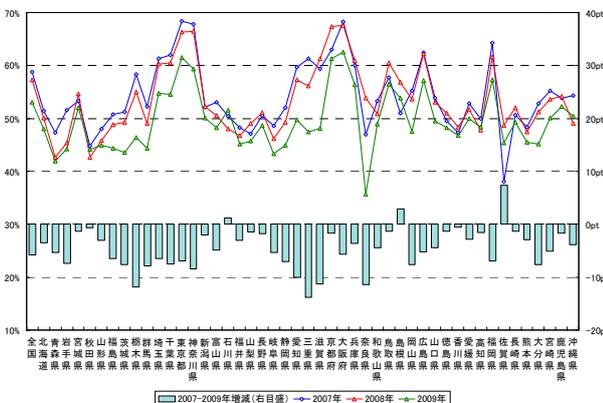
(全体)



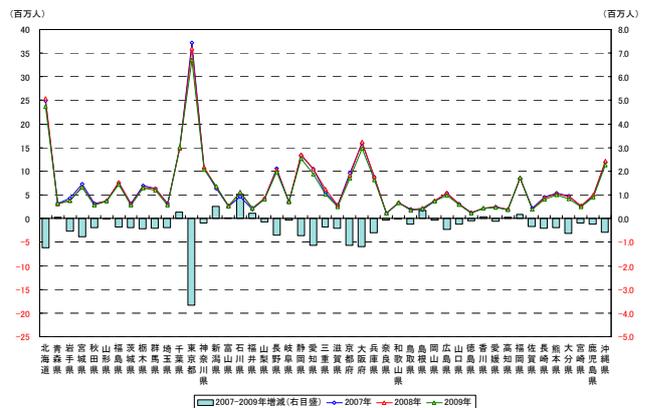
(観光目的が主の宿泊施設)



(業務目的が主の宿泊施設)



図表-10 都道府県別延べ宿泊者数



(注)図表-9の右目盛は2007年から2009年の稼働率増分をポイント(pt)で表示
(出所)宿泊旅行統計調査報告よりニッセイ基礎研究所が作成

2. ホテルの供給動向

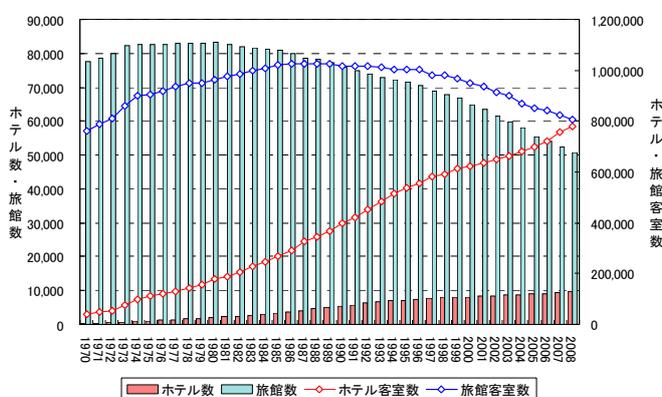
近年、ホテル数およびホテル客室数は、大幅な増加が続いている。

1990年にホテル数は5,374軒、客室数は397,346室だったが、2008年にはそれぞれ、9,603軒（1990年から2008年にかけて78.7%増）、780,505室（同96.4%増）に増加している（図表-11）。一方、旅館は大幅に減少しており、1990年の75,952軒、1,014,765室から、2008年には50,846軒（同▲33.1%）、807,697室（同▲20.4%）となった。

その結果、2008年のホテルと旅館の客室数は、ともに約80万室となり、2009年にはホテルが旅館の客室数を上回った可能性が高い¹³。ただ、ホテルと旅館の合計客室数は、1990年代半ばから150万室後半で推移しており、ホテル客室の増加は旅館の客室の減少を補っているとも言える。

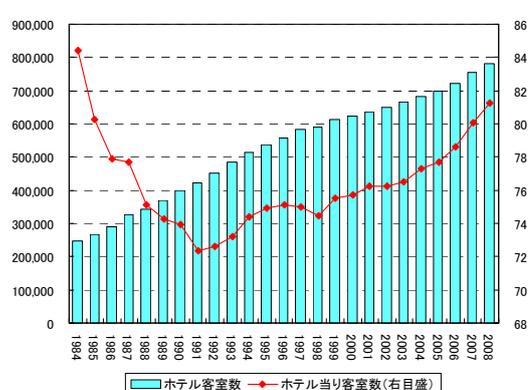
ホテル当りの客室数は増加を続けており、ホテル当り客室数が最も少なかった1991年には、72.3室であったが、2008年には81.3室に増加している（図表-12）。

図表-11 ホテル・旅館の施設数・客室数



（出所）厚生労働省「衛生行政報告例」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-12 ホテル客室数とホテル当り客室数



（出所）厚生労働省「衛生行政報告例」を基にニッセイ基礎研究所が作成

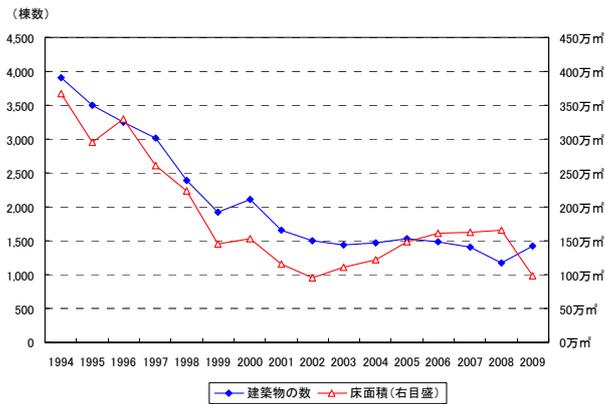
宿泊業の建築着工件数は¹⁴、2008年に着工件数が1,171棟と大きく減少したが、2002年以降、おおむね1,500棟前後で推移している（図表-13）。床面積は、2002年から2008年まで増加を続け、一軒当りの床面積は、639㎡から1,416㎡へと2.2倍に拡大した。このように、2000年代に入ってから宿泊施設の規模拡大の動きは、建築着工の側面からも確認できる¹⁵。

¹³ 最近10年間の客室数の増減数は、ホテルでは1万9千室の増加、旅館では1万7千室の減少である。

¹⁴ 建築着工統計では宿泊業という区分であるため、ホテルだけでなく旅館業も含まれる。

¹⁵ 2009年は、棟数が増加（248棟の増加、前年比21%増）する一方、床面積が大幅に減少（67万㎡の減少、同▲40.2%）したため、一軒当り床面積は698㎡へと大幅に低下（同▲50.7%）するという、トレンドとは大きく異なる結果であった。なお、2009年の宿泊業の数値は現時点では統計として公表されていないため、この数値は国土交通省へのヒアリングによる。

図表-13 宿泊業の建築着工動向

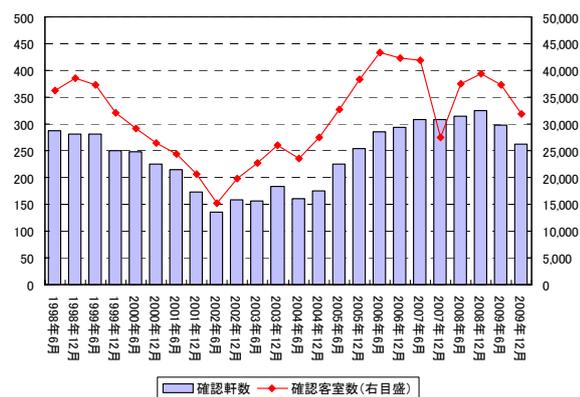


(出所)「建築統計年報」および国土交通省へのヒアリングを基にニッセイ基礎研究所が作成

業界誌の調査からホテルの新增設計画を見ると、2002年を底に増加が続いたが、客室数は2006年を、軒数は2008年をピークに減少に転じ、2009年12月の計画件数は262軒、客室数は3万2千室となっている(図表-14)。2009年12月の調査によると、ホテルのオープン予定年は、2010年が95軒、1万5千室であるが、未定が123軒、8千6百室に達しており、不況による需要の減少や、資金調達環境の悪化などが計画を不透明にさせていると考えられる(図表-15)。この一年間での開発計画の解消数は15件に上る¹⁶。

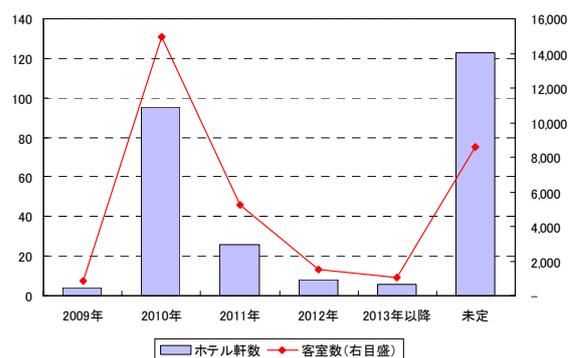
ホテル・旅館経営者の倒産件数は、2008年まで増加した後、2009年は109件へと減少した(図表-16)。一件当たり負債額は2005年の20億1千万円から、2009年には10億5千万円へと▲47.6%減少した。また、2009年1~8月の集計では、従業員数10人未満の業者が53.4%と過半を占め、倒産の小規模化がみられる。ホテル・旅館業界の倒産動向について、帝国データバンクは、今後も高い水準で推移すると予測している¹⁷。

図表-14 新・増設ホテル計画確認軒数・確認客室数



(出所)オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-15 オープン年別にみたホテルの新・増設計画軒数・客室数

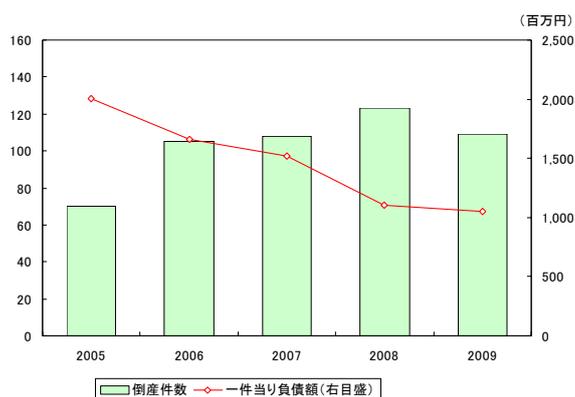


(出所)オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹⁶ 日本初進出が予定されていた、横浜のみなとみらい地区のWホテルや、平城遷都1300年記念事業再開発計画地への進出を予定していたマリオットコートヤード奈良などが含まれている。

¹⁷ 帝国データバンク「ホテル・旅館経営者の倒産動向調査」(2009年9月8日)

図表-16 ホテル・旅館経営者の倒産動向



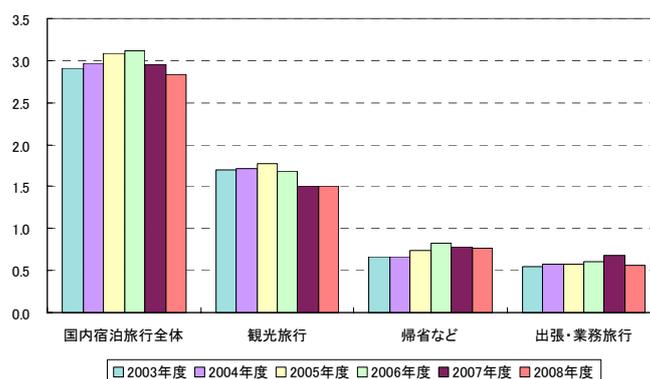
(出所)帝国データバンク「倒産動向調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

このように、近年、ホテルの軒数、客室数は拡大を続けてきた。しかし、客室数の増加分は、旅館客室数の減少分にほぼ等しく、宿泊施設としてのホテルと旅館の客室数の合計値は1990年代後半からほとんど変化はない。また、2002年以降のホテル規模の拡大は、大型ホテルの開発と中小型ホテルの廃業が進んでいたためと考えられる。ホテルの新・増設計画をみると、完成時期が未定のもが多く、金融危機や景気後退は、ホテルの開発にも大きく影響を与えていると思われる。

3. ホテルの需要動向

すでにみたように、宿泊施設への延べ宿泊者数は、リーマンショック後の2009年に大幅に減少した(図表-7)。人口一人当たりの旅行回数も、2006年度の3.12回から2008年度には2.83回に減少している¹⁸(図表-17)。観光旅行は2005年度の1.77回から2008年度には1.51回へ減少し、出張・業務旅行は2007年度の0.68回まで上昇が続いたが2008年度は0.56回へと減少した。

図表-17 旅行回数の減少(人口一人当たりの回数)



(出所)観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

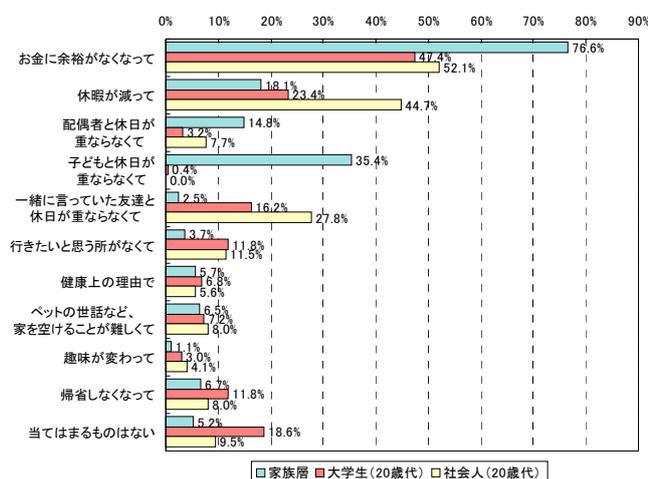
こうした旅行回数の減少は、観光旅行については、家族層、若者層ともに、「お金に余裕がなくなって」が、最大の理由となっており、家族層の76.6%、20歳代大学生の47.4%、20歳代社会人の

¹⁸ 観光庁「旅行・観光消費動向調査」より。「旅行・観光消費動向調査」が公表されている『旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究』では、旅行消費額および経済波及効果を推計する場合、20歳未満と80歳以上の人口については、旅行回数や単価が異なるものとして補正を実施しているが、本稿では調査結果をそのまま表記・利用している。

52.1%が理由として回答している（図表-18）。さらに、お金の余裕がなくなった理由として、若年層（20歳代）では所得の減少（大学生40.5%、社会人64.8%）や、貯蓄に回すようになった（大学生33.3%、社会人45.5%）が多く、家族層では教育費の増大（61.2%）、所得減少（51.1%）、家族の増加（42.3%）などが主な理由となっている¹⁹。

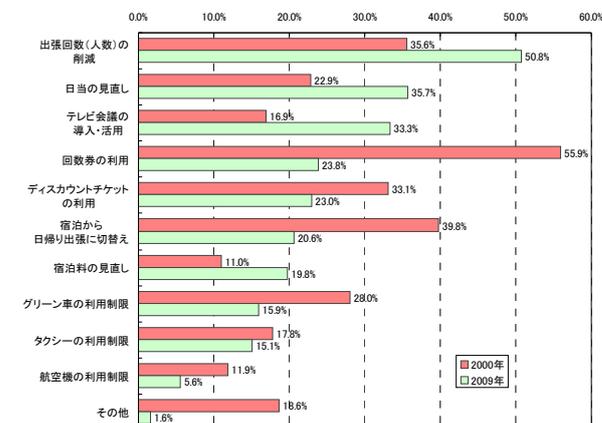
一方、出張については、2007年から2008年に²⁰国内出張費用を削減した企業は全体の52.9%で、その削減方法は、「出張回数（人数）の削減」が50.8%で最大で、次いで「日当の見直し」（35.7%）、「テレビ会議の導入・活用」（33.3%）が続いている（図表-19）。2000年の調査では「回数券の利用」や「ディスカウントチケットの利用」、「宿泊から日帰り旅行への切替え」「グリーン車の利用制限」などが高い比率を占めていたが、これらは大きく比率を落としており、こうした費用削減はすでに実行され、さらなる削減が進められていると推測できる。具体的には、前回と比べて増加が顕著なのが、「出張回数（人数）の削減」や「日当の見直し」「テレビ会議の導入・活用」のほか、「宿泊料の見直し」などである。

図表-18 国内宿泊観光旅行の減少要因



(注)国内宿泊観光旅行の回数が5年前より減少したと回答した人への質問
(出所)観光庁「平成21年度観光白書」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-19 国内出張費用の削減方法



(注)国内出張費用を「削減している」と回答した企業の具体的な削減方法
(出所)労務時報3754号およびニュースリリースを基にニッセイ基礎研究所が作成

『レジャー白書』からホテルの市場規模をみると、2003年から2007年にかけて拡大が続き、2007年に1兆930億円に達したが、2008年には1兆380億円に縮小し、1995年から2008年の年平均である1兆300億円にほぼ等しい規模となった（図表-20）。

1991年以降、ホテルの市場規模が1兆円前後でほぼ横ばいに推移する一方、旅館の市場規模は大きく縮小している（図表-21）。旅館の市場規模は2008年に1兆7,610億円とホテルの1.7倍に達している。しかし、1998年からの10年間で6,850億円縮小し（▲28.0%）、ホテルと旅館の市場規模の総計の縮小幅も6,680億円（▲19.3%）となっている。

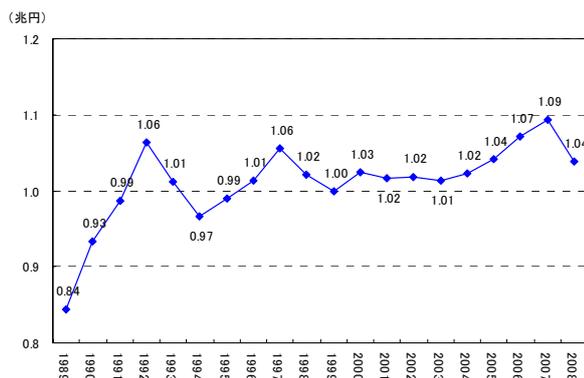
ホテルの市場規模の増加率は、ほぼGDP成長率と同様に推移しており、景気感応度が高いと考えられる（図表-22）²¹。

¹⁹ 観光庁『平成21年版観光白書』より

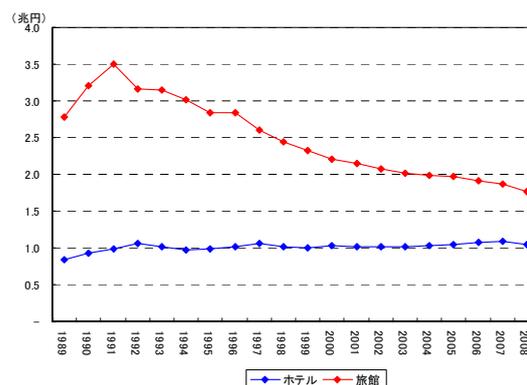
²⁰ 『労務時報』が2009年3～5月に、過去2年間について調査している。『労務時報』3754号およびニュースリリースより。

²¹ 「法人企業統計」から宿泊業（旅館も含まれる）の売上高をみると、『レジャー白書』の「市場規模」と比べ、はるかに変動が激しく、売上高とGDP成長率の相関は高くない。

図表-20 ホテル市場規模

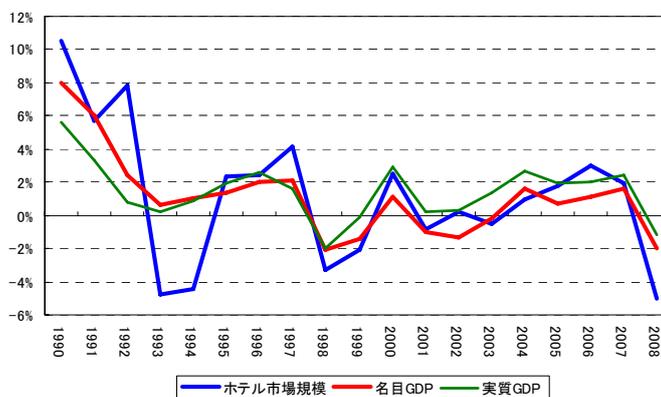


図表-21 旅館市場規模



(出所)財団法人日本生産性本部「2009 レジャー白書」資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-22 ホテル市場規模前年変化率とGDP 成長率



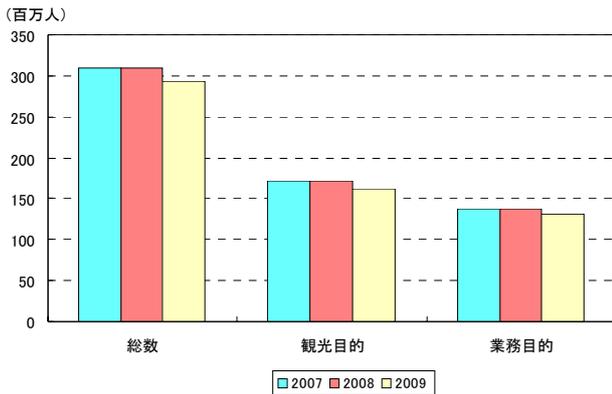
(出所)内閣府資料、財団法人日本生産性本部「2009 レジャー白書」資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

宿泊需要を宿泊施設の延べ宿泊者数からみると、2008年の3億970万人から2009年には2億9,295万人に減少している(図表-23)。このうち、観光目的が主の宿泊施設の延べ宿泊者数は1億6,143万人で全体の55.1%、業務目的が主の宿泊施設への延べ宿泊者数は1億3,147万人で全体の44.9%を占めている。観光目的が主の宿泊施設では、2007年がピークでその後2年連続で減少しているが、業務目的が主の宿泊施設では2008年がピークであった²²。

2009年の利用客室数は、観光目的が主の宿泊施設で、6,904万室と全体の38.9%、業務目的が主の宿泊施設は1億851万室で61.1%に達し、延べ宿泊者数の構成比とは大きく異なっている(図表-24)。

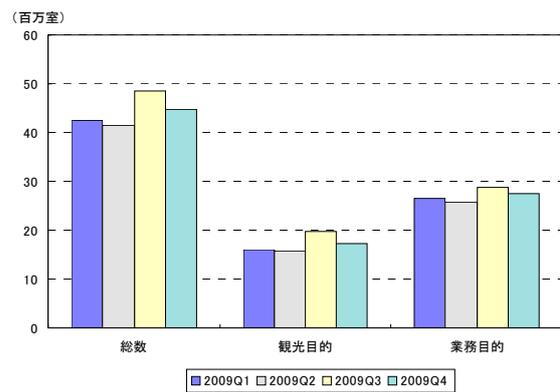
²² 2009年の外国人の延べ宿泊者数は、1,776万人(観光目的が主の宿泊施設に906万人(前年と比べ▲19.8%)、業務目的が主の宿泊施設に870万人(同▲20.6%))で、総延べ宿泊者数の6.1%であった。

図表-23 目的別にみた宿泊施設の延べ宿泊者数



(注) 図表-6の四半期数値を年次集計したもの
 (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-24 目的別にみた宿泊施設の利用客室数



(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-25、図表-26 は、旅行・観光消費動向調査から、宿泊旅行に関する人口一人当たりの回数、旅行単価、宿泊費用、平均宿泊数などを取りまとめたものである。ここで、年間宿泊費用と年間旅行費用は、それぞれ、旅行回数に旅行単価あるいは宿泊単価を乗じて求めた。

人口一人当たりの年間国内宿泊旅行費用は、2006年度の18万1千円から2008年度には15万6千円に減少となった。観光旅行、帰省等、出張・業務旅行²³の変化率は、それぞれ、▲12.3%、▲14.8%、▲15.8%であった。

同様に、国内宿泊旅行における人口一人当たり年間宿泊費用を計算すると、ピークの2005年度の3万2千円から、2008年度には2万2千円に▲33.6%低下している(2006年度から2008年度では▲12.1%)^{24,25}。観光旅行、帰省等、出張・業務旅行の変化率は、それぞれ、▲27.3%、▲47.3%、▲42.9%であった(2006年度から2008年度ではそれぞれ、▲5.6%、▲26.3%、▲21.3%)。帰省等と出張・業務旅行では、旅行費用全体に比べて宿泊費の削減が進んでいる。これは、特に、業務旅行では、日帰りへの切り替えや宿泊費の見直しなど、交通費などと比べて宿泊費の削減が進められたためと思われる。

リーマンショックの影響を見るため、2007年度から2008年度の数値を比べると、旅行回数は観光旅行でわずかながら増加し(0.7%増)、出張・業務旅行で▲17.6%の大幅減だった。人口一人当たり国内旅行の宿泊費用は、観光旅行では増加(10.3%増)に転じているが、出張・業務旅行では▲33.4%の減少と、大きな違いが見られた。ただし、リーマンショックは2008年9月であるため、半年分の効果しか反映できず、2008年度の観光旅行への影響は十分に現れていない可能性も高い。

このように、『旅行・観光消費動向統計調査』の観光旅行に関して、2007年度から2008年度の景気低迷の影響は強くは現れていないようだ。こうした状況は、リクルートの『じゃらん宿泊旅行調査2009』²⁶でも、「(2008年度の)月別旅行件数の推移を見ると、現段階では、国内宿泊旅行市場においては、景気変動の影響はあまり見られなかった」と結論付けており、同様の結果となって

²³ 観光旅行とは観光・レクリエーション旅行であり、帰省等とは帰省・知人訪問・冠婚葬祭参加のことである。

²⁴ 2005年の「旅行・観光消費動向調査」宿泊費(単価)の数値(表9)には問題があると考えられるため、2005年のみ表9から宿泊費比率(宿泊費/旅行支出計)を計算し、表3の旅行単価に乗じて宿泊費(単価)を算出している。

²⁵ 宿泊費等の金額が低いのは人口一人当たりのためである。また、旅行費用には、旅行前・旅行後のさまざまな費用も含まれる。

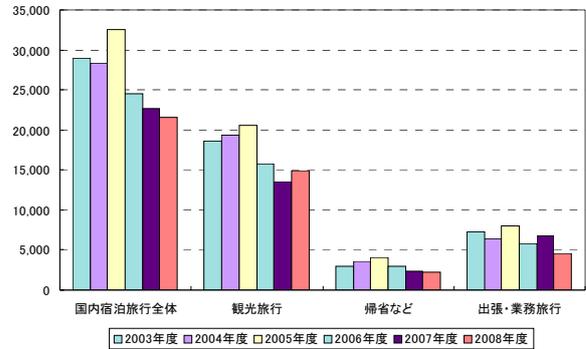
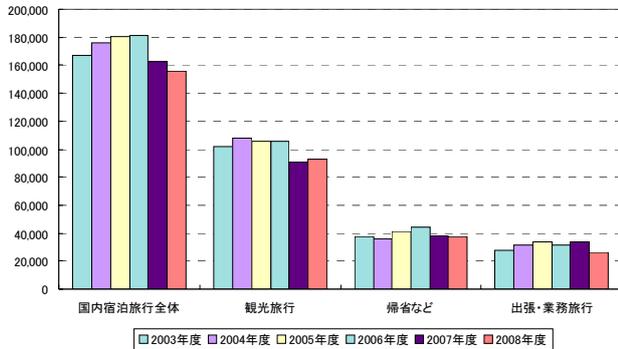
²⁶ リクルート「じゃらん宿泊旅行調査2009」より。

いる。

図表-25 国内宿泊旅行の回数、単価、宿泊数、費用の変化(人口一人当たり、円)

(人口一人当たり年間国内宿泊旅行費用の推移)

(人口一人当たり年間国内宿泊費用の推移)



(注) 観光旅行とは観光・レクリエーション旅行を、帰省等とは帰省・知人訪問・冠婚葬祭参加を示す。

(注) 上記調査の対象は20歳以上80歳未満。

(注) 一人当たり国内宿泊旅行費用は、「旅行・観光消費動向調査」表3の一人当たり旅行平均回数に旅行単価を乗じて求めた。

(注) 一人当たり年間宿泊費は、「旅行・観光消費動向調査」表9の宿泊費に同表3の宿泊旅行回数を乗じて算出した。

(注) 2005年度の宿泊費数値(表9)には問題があると考えられる(他年度と数値が大きく異なる)ため、2005年度のみ表9から産出した宿泊費比率(宿泊費/旅行支出計)を表3の旅行単価に乗じて宿泊費を算出した。さらに表3の宿泊旅行回数を乗じて年間宿泊費用を算出した。

(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-26 国内宿泊旅行の回数、単価、宿泊数、費用の変化(人口一人当たり)(続き)

項目	年度	国内宿泊旅行全体	観光旅行	帰省など	出張・業務旅行	項目	年度	国内宿泊旅行全体	観光旅行	帰省など	出張・業務旅行
旅行回数 (回/人)	2003年	2.91	1.7	0.67	0.54	平均泊数 (泊)	2003年	2.02	1.65	2.85	2.16
	2004年	2.97	1.71	0.67	0.58		2004年	2.10	1.62	2.60	2.91
	2005年	3.08	1.77	0.74	0.57		2005年	2.06	1.63	2.91	2.28
	2006年	3.12	1.68	0.83	0.61		2006年	2.30	1.62	3.17	2.99
	2007年	2.96	1.5	0.78	0.68		2007年	2.11	1.61	2.69	2.55
	2008年	2.83	1.51	0.77	0.56		2008年	1.98	1.56	2.78	2.02
	旅行単価 (円/人回)	2003年	57,398	60,140	55,729		50,849	年間宿泊 旅行費用 (円/人)	2003年	167,028	102,238
2004年		59,293	63,049	53,768	54,632	2004年	176,100		107,814	36,025	31,687
2005年		58,697	59,639	56,148	59,059	2005年	180,787		105,561	41,550	33,664
2006年		58,081	62,895	53,224	51,431	2006年	181,213		105,664	44,176	31,373
2007年		54,912	60,435	48,590	50,023	2007年	162,540		90,653	37,900	34,016
2008年		55,186	61,346	48,900	47,157	2008年	156,176		92,632	37,653	26,408
宿泊単価 (円/人回)		2003年	9,958	10,964	4,483	13,536	年間宿泊 費用 (円/人)		2003年	28,978	18,639
	2004年	9,530	11,327	5,423	11,097	2004年		28,304	19,369	3,633	6,436
	2005年	10,547	11,593	5,539	13,959	2005年		32,485	20,520	4,099	7,957
	2006年	7,862	9,407	3,531	9,457	2006年		24,529	15,804	2,931	5,769
	2007年	7,669	9,019	3,043	10,018	2007年		22,700	13,529	2,374	6,812
	2008年	7,620	9,884	2,804	8,107	2008年		21,565	14,925	2,159	4,540

(注) 図表-23 参照

(出所) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」を基にニッセイ基礎研究所が作成

5. 全国ホテル需要の将来予測

以下では、『宿泊旅行統計調査』を用いて、四半期ごとの延べ宿泊者数の将来予測を試みた。まず、観光目的が主の宿泊施設と、業務目的が主の宿泊施設別にGDP成長率や季節ダミーなどを説明変数として回帰分析を行い²⁷、延べ宿泊者数の将来値を予測した。GDPの見通しは、ニッセイ基礎研究所の短期見通しを用いた²⁸。

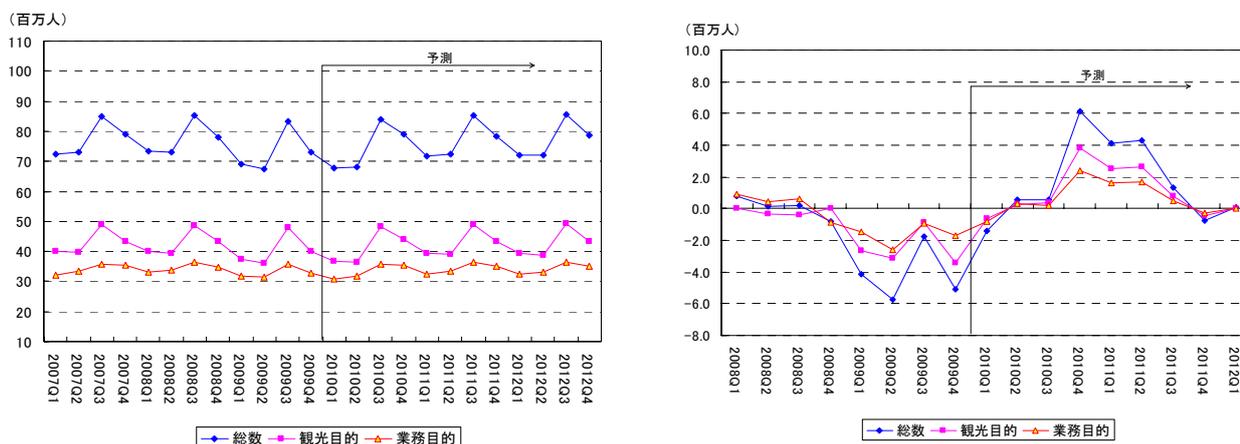
予測の結果、延べ宿泊者数は、2009年の2億9,295万人(前年比▲5.4%)から、2010年には2億9,881万人(同2.0%増)に、2011年には3億777万人(同3.0%増)に増加すると予測された(図

²⁷ 決定係数はともに0.8以上、GDP成長率の係数は5%水準で有意であった。

²⁸ 齊藤太郎「2010・2011年度経済見通し～09年10-12月期GDP2次速報後改定」Weeklyエコノミスト・レター、2010年3月12日、ニッセイ基礎研究所。ただし、四半期別のGDP統計は、過去の実績値もしばしば修整が繰り返されるため、今後、同様の方法で推計しても、過去の回帰式の係数が異なる結果、将来予測値がずれる可能性が高い。齊藤太郎「日本のGDP統計の何が問題なのか」Weeklyエコノミスト・レター、2010年3月26日、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

表-27、図表-28)。2011年には、観光目的が主の宿泊施設の延べ宿泊者数は1億7,075万人で、業務目的が主の宿泊施設では1億3,702万人になると予測された。この結果は、リーマンショックにより2008年から2009年に減少した分を、2009年から2011年にかけての増加で、観光目的の宿泊施設では減少分の93%を、業務目的が主の宿泊施設では84%を取り戻す可能性を示している。

図表-27 目的別にみた宿泊施設の延べ宿泊者数将来予測(四半期)
(延べ宿泊者数) (対前年延べ宿泊者数増減数)



(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-28 目的別にみた宿泊施設の延べ宿泊者数将来予測(年)

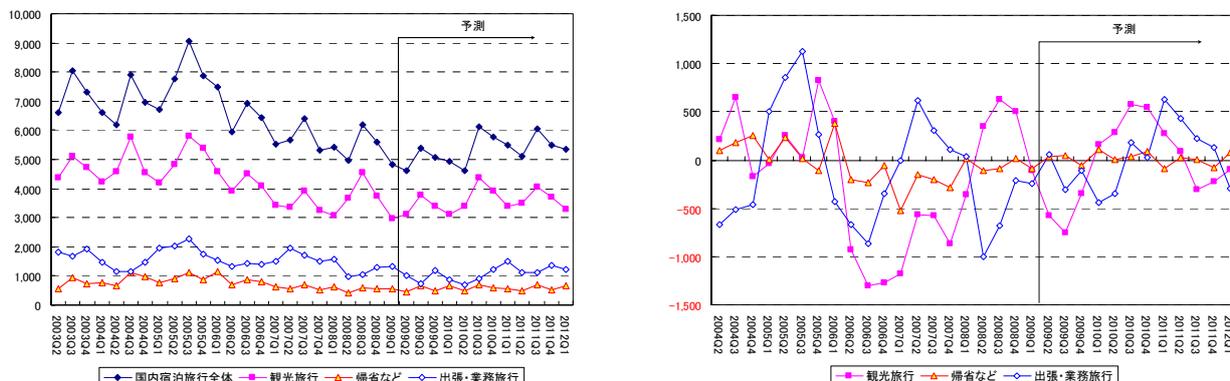
	年	延べ宿泊者数(人)			増加率		
		総数	観光目的	業務目的	総数	観光目的	業務目的
実績値	2007	309,381,780	172,202,440	137,007,940			
	2008	309,698,710	171,497,840	138,106,860	0.1%	-0.4%	0.8%
	2009	292,954,360	161,428,090	131,466,530	-5.4%	-5.9%	-4.8%
予測値	2010	298,808,799	165,251,407	133,557,392	2.0%	2.4%	1.6%
	2011	307,769,867	170,747,761	137,022,106	3.0%	3.3%	2.6%

(注)説明変数として用いた実質 GDP 成長率は、ニッセイ基礎研究所の短期経済見通し(将来予測)を用いた
(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

次に、延べ宿泊者数との相関から、『旅行・観光消費動向調査』の人口一人当たり宿泊旅行回数の将来値を推計し、これに、項目別(観光旅行、帰省・友人訪問・冠婚葬祭、出張・業務旅行)旅行単価予測値と、宿泊費用比率(2008年の宿泊費用/宿泊旅行費用比率)を乗じることにより、人口一人当たりの年間宿泊費用の将来値を推計した。その結果、人口一人当たり宿泊費用は、2008年度の21,565円から2009年度には20,018円に減少するが、2011年には21,988円に増加すると予測された(図表-29、図表-30)。このように、2009年度は減少となるが、2010年度は2003年より続いしてきた宿泊費の減少が5年ぶりに増加に転じるという予測結果となった。

宿泊目的別にみると、2008年度に大きく落ち込んだ出張・業務旅行(▲33.4%)は、2009年度も▲15.8%と減少が予測されたが、2010年度、2011年度は、それぞれ、13.0%増、11.2%増の増加と予測された。観光旅行と帰省等の合計は、2008年度には7.4%の増加であったが、2009年度は▲8.3%の減少が予測され、2010年度、2011年度は、それぞれ、11.0%増、▲2.9%減と、毎年、増減を繰り返しながらも全体としては増加していくと予測された。

図表-29 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)
(一人当たり宿泊費用) (対前年同期一人当たり宿泊費用増加額)



(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

図表-30 目的別にみた人口一人当たり年間宿泊費用の将来予測(年)

区分	年度	年間宿泊費(円/人)				変化率			
		国内宿泊旅行全体	観光旅行	帰省など	出張・業務旅行	国内宿泊旅行全体	観光旅行	帰省など	出張・業務旅行
実績値	2003	28,978	18,639	3,004	7,309				
	2004	28,304	19,369	3,633	6,436	-2.3%	3.9%	21.0%	-11.9%
	2005	32,485	20,520	4,099	7,957	14.8%	5.9%	12.8%	23.6%
	2006	24,529	15,804	2,931	5,769	-24.5%	-23.0%	-28.5%	-27.5%
	2007	22,700	13,529	2,374	6,812	-7.5%	-14.4%	-19.0%	18.1%
予測値	2008	21,565	14,925	2,159	4,540	-5.0%	10.3%	-9.0%	-33.4%
	2009	20,018	13,410	2,265	3,825	-7.2%	-10.2%	4.9%	-15.8%
	2010	21,975	15,083	2,317	4,320	9.8%	12.5%	2.3%	13.0%
	2011	21,988	14,541	2,353	4,806	0.1%	-3.6%	1.6%	11.2%

(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

6. ホテル需要拡大の必要性

このように、当面、需要の増加が予測されるホテル市場であるが、持続的成長のためには、一層の需要拡大が必要である。投資家の立場から見ると、日銀のサービス価格指数のホテル賃料が、長く低下を続けていることに強い懸念がある(図表-31)。ホテル賃料は、様々な契約形態がありながらも、全体としてみると、収益や売上げの一定率で推移すると考えられるため²⁹、賃料の下落はホテル当りの収益や売上げの低迷を反映している可能性が高い。実際、J-REITのホテル物件のNOI(賃貸事業純収益)や、ホテル専門REITの一口当り分配金は横ばいから低下傾向にある³⁰(図表-32)。ホテル賃料の引き上げには、通常、売上げや収益(NOI、GOP(総運営利益)など)の増大が必要であり、そのためには、ホテル需要の拡大が不可欠と考えられる。

ところが、長期的に、日本人の旅行回数や旅行支出が低下・減少していくのではないかと懸念がある。観光庁は、一般的に、生涯で最も旅行する時期(社会人・結婚前)の旅行回数が著しく低下しており、過去の旅行経験が次の旅行への動機に影響するという調査結果を基に、これら若者層がしだいに高齢化していく中で、家族旅行の減少や、その子どもたちの旅行行動の減少など、長

²⁹ 『週刊ホテルレストラン』2008.4.11号「特集 ホテルの賃料動向を探る」では、GOP(Gross Operating Profit:総運営利益)の60~80%を賃料の適正水準としている(デロイトトーマツFAS)。一方、GOP比率は、ビジネスホテル(宿泊特化型)で40~60%、シティホテルで10~30%(エーエム・ワークス 植村加津也氏)ということから、賃料/売上比率は、ビジネスホテルで24~48%(中央値36%)、シティホテルで6~24%(中央値15%)と考えられる。

³⁰ 売上げの減少や、リニューアルによる稼働客室数の減少、ファイナンス環境の一時的な悪化などの影響もあると思われる。

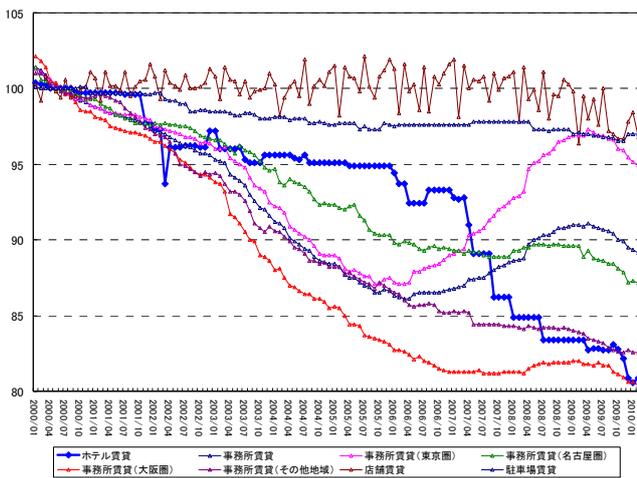
期的に国民の旅行行動が低下する可能性を指摘している³¹。

そうであれば、出張・業務旅行、あるいは訪日外国人旅行者数の増大への期待が高まる。しかし、出張・業務旅行については、日本の生産年齢人口の減少を考えると、今後の大幅な増加は望みにくい。一方、外国人については、2009年の延べ宿泊者数は1,776万人で、これは日本人を含めた延べ宿泊者数全体の6.1%に過ぎないが³²、長期的に日本人の人口減少や旅行回数・宿泊数の減少等の可能性を考えると、外国人旅行者数の増大は、宿泊業の活性化において非常に重要なテーマと思われる³³。

もちろん、現在の宿泊者比率を考えると、外国人ばかりでなく、日本人の旅行需要の拡大が最大の課題である。特に、当面は、少子高齢化の進展により人口の増大が続いている高齢者層の一層の需要獲得は、旅行者数や宿泊者数の直接的な拡大につながると考えられる。

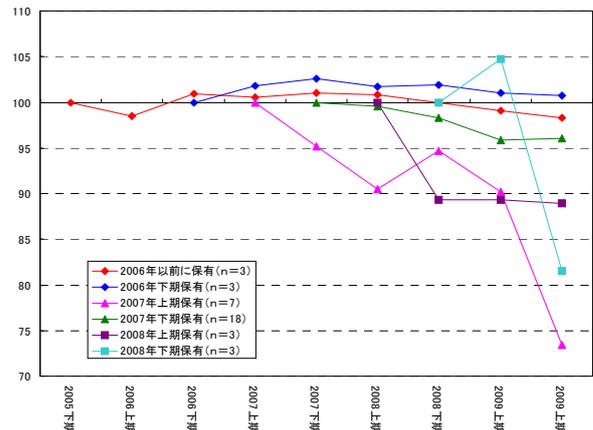
今後、これらの需要層を中心に、さらなる旅行需要およびホテル需要を拡大させるためには、マーケティングの視点を意識して、各事業者が個々の宿泊施設の魅力向上に努めるとともに、地域や国が一体となって、各地域の魅力や日本全体の魅力の向上と広報に努めことが求められる。

図表-31 ホテル賃料の低下



(注) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-32 REIT 保有ホテル物件の取得時期別 NOI 推移



(注) 物件の取得後、物件がフル稼働し始めた決算期を基準に計算 (出所) J-REIT 各社決算資料に基づきニッセイ基礎研究所が作成

おわりに

本稿では、近年、整備がはじまった宿泊旅行統計などを基に、ホテル市場の現状とリーマンショックによる需要への影響を把握した上で、今後2年間の将来見通しを推計した。

その結果、①リーマンショック後の2009年に、宿泊施設の延べ宿泊者数は、業務目的、観光目的ともに大きく減少したこと、②リーマンショック後には定員稼働率も大きく低下したが、業務目的が主の宿泊施設では、リーマンショック以前から稼働率の低下が始まっており、それはホテルの供給増加による影響と考えられること、③『旅行・観光消費動向調査』では、すでに2008年度に

³¹ 観光庁「平成21年 国民の観光旅行の動向と課題に関する分析」別添1、別添2。観光庁『平成21年版観光白書』

³² 現在、ビジット・ジャパン・キャンペーンは続いているが、2010年に1000万人の訪日外国人旅行者数の目標に対して、2009年は金融危機と景気後退の影響で679万人と2008年の835万人から大きく減少した。

³³ 国土交通省「グローバル観光戦略」(2002年12月)では、国際観光旅行をわが国の21世紀のリーディング産業と位置づけており、「観光立国推進基本法」(2006年12月)では、少子高齢化の到来や本格的な国際交流の進展を視野に、観光立国の実現を21世紀のわが国経済社会の発展のために不可欠な重要課題、国家戦略と位置づけている。

出張・業務旅行の人口一人当り宿泊費用は大幅な減少になっている一方、観光旅行では増加が見られたことなどが明らかとなった。さらに、③2010～2011年の宿泊需要は、本稿で試みた簡単な推計結果によると、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、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。

『宿泊旅行統計』では2009年から利用客室数の調査が開始されるなど、統計の整備は現在も進められている。今年も、観光入込者数の基準も整備され、まもなく、全国的に公表が始まると考えられる。また、これまでは、四半期ごとに調査されながらも、年に一度の公表であった、『旅行・観光消費動向調査』も、今年度中に四半期ごとの公表が計画されていると聞く。

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を把握するため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の把握の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の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。