

2020年のホテルマーケット展望 注目を集める ホテル開発トレンドと 需要動向

Room to Grow
Hotel Demand Expected to Keep Pace
with New Supply



土屋 潔
CBRE Hotels
ディレクター



五十嵐 芳生
CBRE リサーチ
アシリエイトディレクター



本田 あす香
CBRE リサーチ
アシリエイトディレクター

インバウンド需要の拡大と客室単価の上昇が、ホテル開発を加速させている。東京23区・大阪市・京都市の三大マーケットでは、2017年から2020年にかけて、既存客室数の38%に相当する新規供給が予定されている。一方で、宿泊態様の多様化が進む中、一部では供給過剰への懸念も報じられ、ホテルマーケットはまさに転換点を迎えたと言える。本稿では、2020年のマーケットの見通しについて、現地で収集したデータに基づき予想する。

●本稿は、2018年1月31日にCBREホテルズとCBREリサーチが共同で発表したレポートを再録したものです。

1 拡大するインバウンド需要と収益成長見通しがホテル開発を促進

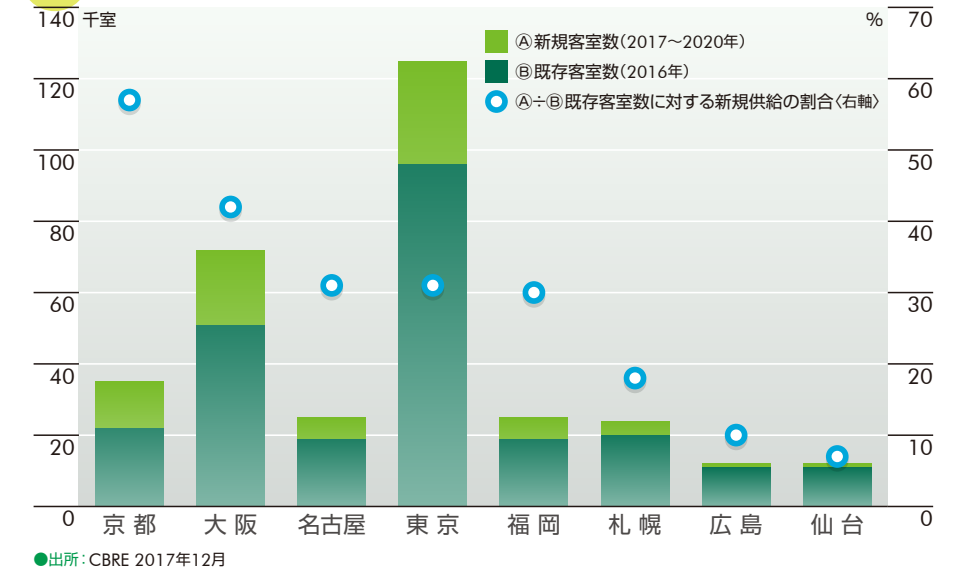
大都市圏を中心に、ホテルの開発計画が相次いで浮上している。全国主要8都市で2017年から2020年までに供給される客室数を集計した結果、2016年末の既存ストックから32%の客室数が増加することがわかった。

東京、大阪、京都の三大マーケット全体では、既存ストックに対して38%、都市別では、東京は31%、大阪は42%、京都は最も多い57%に相当する供給が見込まれている(図表1)。

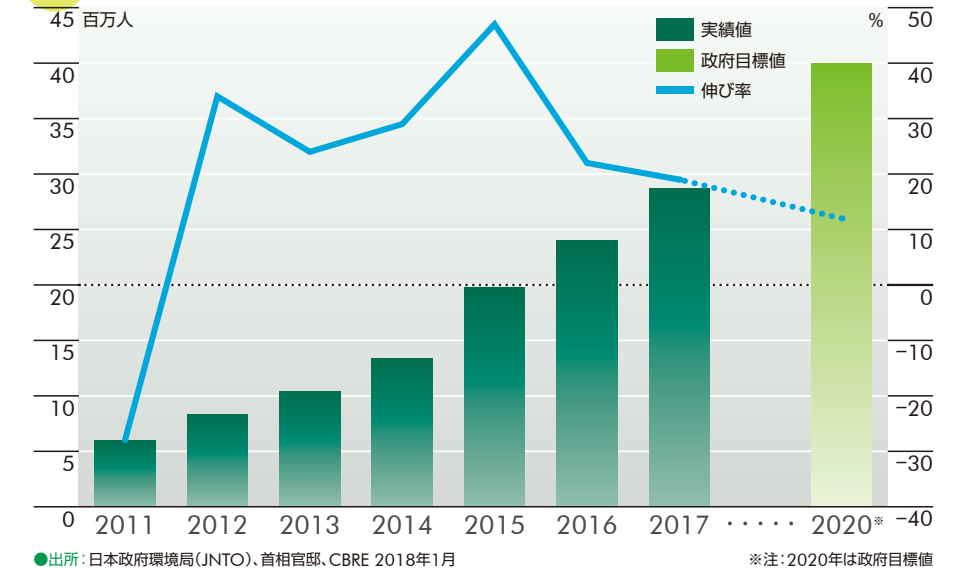
ホテル開発が進む背景には、拡大するインバウンド需要がある。2017年の訪日外客数は対前年比19%増加の2,869万人に達した(図表2)。増加率が年平均12%にまで鈍化したとしても、2020年の政府目標値である4,000万人は十分に達成可能と言えよう。

訪日外客数増加の恩恵を受けて、ホテルの稼働率も上昇し、その結果客室単価を上げる動きが見られるようになった。ホテル開発の加速は、増加するインバウンド需要と上昇するパフォーマンスを裏付けにして、収益の成長見通しを描きやすい環境だったことが要因と言えよう。

図表1 都市別ホテル客室新規供給



図表2 訪日外客数推移と政府目標



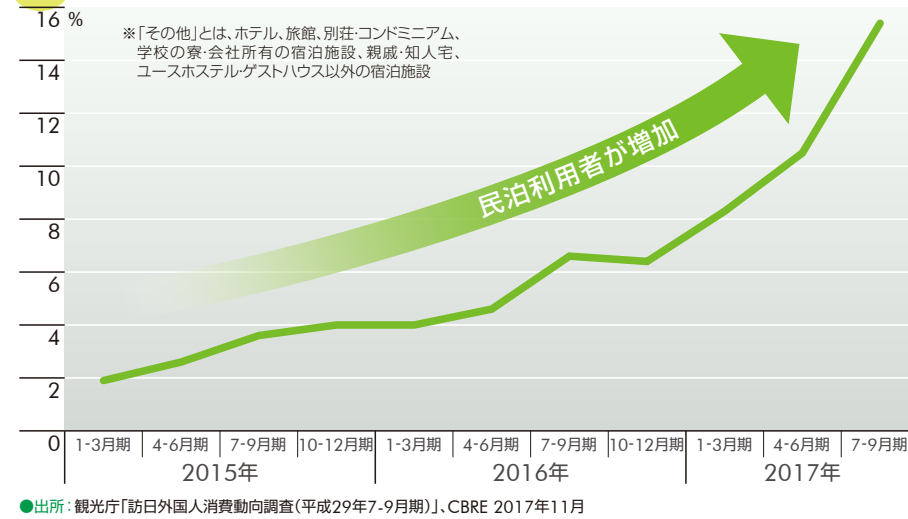
2 供給の増加と宿泊態様の多様化で転換点を迎えたホテルマーケット

しかし、2017年からホテルマーケットは転換点を迎つつある。高い稼働率を維持するためにホテルオペレーターが客室単価を調整する動きが一部で見られるようになった。その背景として、客室単価の上昇に伴う一部のビジネス利用客の敬遠、新規供給による競争の激化に加え、大都市圏を中心に急増している民泊やクルーズ船、ホステルなどの簡易宿所を含む宿泊態様の多様化などが挙げられる。

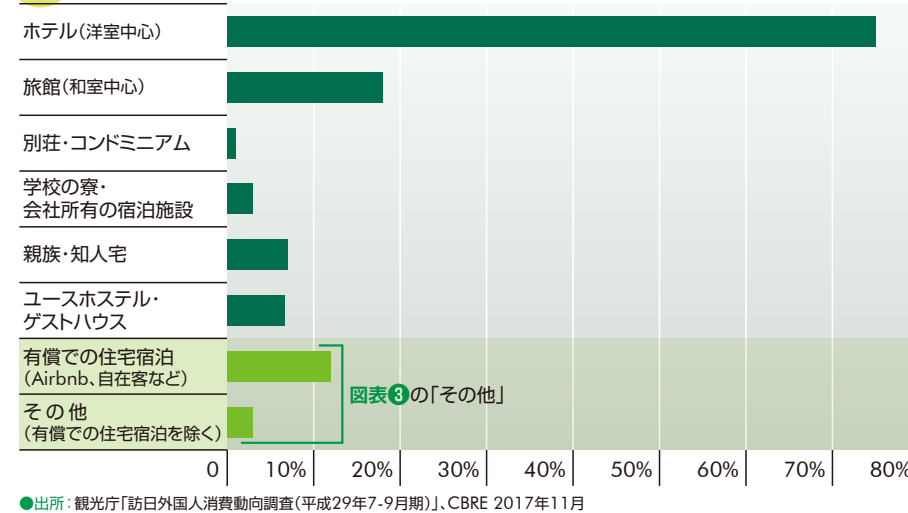
観光庁の訪日外国人消費動向調査(2017年7~9月期)によると、宿泊施設として民泊が含まれる「その他」と回答する割合が2016年以降増加傾向にある(図表3)。また外国人延べ宿泊者数^{*1}と、訪日外客数の前年同月比の推移を比較すると、2016年以降両者に乖離が生じ始めている(図表5)。ここで、外国人延べ宿泊者数の対象となる宿泊施設^{*2}に民泊やクルーズ船は含まれない。訪日外客数の伸び率ほど外国人延べ宿泊者数が伸びていないということは、民泊やクルーズ船に需要が流出していることを示していると推察される。

2017年に入り客室単価を引き下げる動きも見受けられる大阪については、民泊の影響が特に強く現れたと考えられる。先述の観光庁の調査(図表4)によると、回答した訪日外国人の12.4%が民泊にあたる「有償での住宅宿泊」を利用したと回答した。これに対して大阪観光局による調査^{*3}では、訪日外国人の19%が大阪で民泊を利用したと報告されており、全国ベースである観光庁の調査結果よりも大阪の割合が高い。

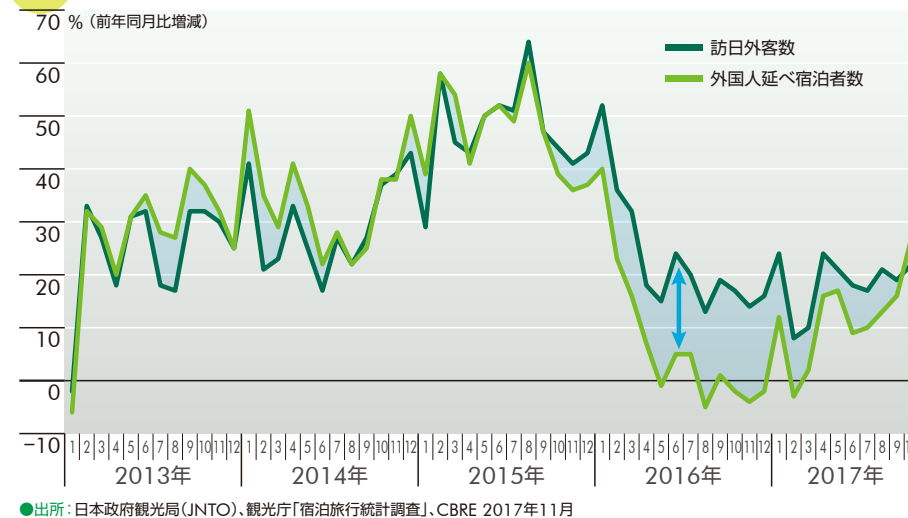
図表3 宿泊施設「その他」割合の推移



図表4 日本滞在中の宿泊施設利用率



図表5 訪日外客数と外国人延べ宿泊者数比較



*1 延べ宿泊者数：各日の宿泊者数を月間で足し合わせた数。仮に二人組の旅行者が1ヶ月間(30日間)宿泊した場合は、2人×30日=60人となる。
*2 宿泊旅行統計調査の対象となる宿泊施設：ホテル、旅館、別荘・コンドミニアム、学校の寮・会社所有の宿泊施設、親戚・知人宅、ユースホステル・ゲストハウス
*3 大阪観光局「平成28年度 関西国際空港 外国人動向調査結果」

3 2020年のホテルマーケット

本稿では、東京、大阪、京都の三大マーケットについて、2020年のホテルマーケットの需給を検証した。検証にあたっては、民泊の影響も考慮している。2020年の訪日外客数4,000万人を前提に推計された2020年の宿泊需要を基に、ホテル運営にとって適正とみられる空室を見込んで必要客室数を算出し、これを同年の予想客室数ストックと比較した(検証にあたっての前提条件の詳細は、下記の表「2020年の必要客室数と客室ストック数、推計の前提条件」を参照されたい)。

東京は客室が不足、大阪・京都はストックが必要客室数を上回る。

2020年の訪日外客数4,000万人という政府目標を前提とすると、東京のホテルマーケットでは、2016年末時点の既存ストックの31%にあたる約3万5千室の客室が供給されてもなお、必要客室数には3,500室程度不足すると推計される(図表7)。なお、東京五輪開催期間中に想定される一時的な訪日客の増加については本推計に織り込んでいないため、実際はこの想定以上に需給が逼迫する可能性もある。

一方、大阪では約13,500室、京都では約11,300室程度、予想ストックが必要客室数を上回ると推計される。

ただし大阪と京都が必ずしも供給過剰とは言えない。これまでに人気の観光都市で宿泊需要が潜在化もしくは他エリアへ流出していた可能性。

大阪と京都においてストック数が必要客室数を上回るとみられることは、必ずしも供給過剰を意味するものではない。大阪と京都の2016年の稼働率は予約が取り難いとされる90%前後で、いずれのエリアも少なくとも現在の需給は極めてタイトであることを示している。さらに、大

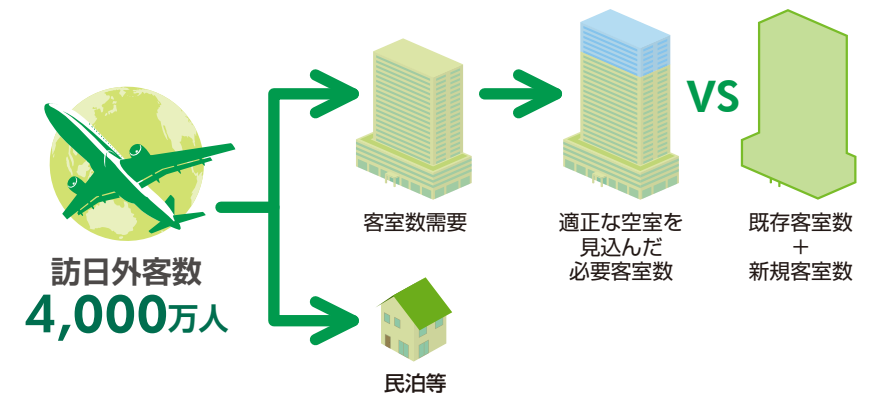
阪と京都には、ストック不足により需要の一部が顕在化していなかった可能性もある。実績値を基に推計された需要の予想値には、この潜在需要が織り込まれていないと考えられる。

実際、京都府における客室数(ストック)の規模は、2016年の外国人訪問者1人当たり2.3室と、全国平均(7.9室)に比べて極端に少ない。また、京都府を訪れる外国人の41%しか京都府内で宿泊していない(図表8)。これは、宿泊先の選択肢が少ないため、京都を訪れた外国人がやむを得ず他の都道府県で宿泊していたこと

を示すものであり、需要の流出もしくは潜在化を招いていたことを物語っている。

一方、2016年に大阪府を訪れた外国人が府内に宿泊した割合は65%だった(図表8)。京都府よりも高い水準ではあるが、2014年当時は90%だったことから、以前に比べて宿泊需要が潜在化または流出が進んでいることがわかる。これは、稼働率が高まり、予約が取り難くなった結果、他の都道府県や民泊に宿泊需要が流れたためと考えられる。供給によってストック不足が解消されれば、需要の回帰が期待できるだろう。

図表6 2020年需給推計のイメージ



●出所：CBRE、2017年12月

2020年の必要客室数と客室ストック数、推計の前提条件

「明日の日本を支える観光ビジョン」に示された2020年の政府目標が達成されることを想定

- 訪日外客数：4,000万人
- 地方部(三大都市圏以外)での外国人延べ宿泊者数：7,000万人泊、外国人延べ宿泊者数の地方部比率：50%

民泊の影響は、外国人延べ宿泊者数に対して考慮し、2016年末時点の各都道府県の宿泊施設客室数に占める民泊件数の割合を求め、この割合を外国人延べ宿泊者数に対する影響と擬制した

外国人が宿泊する施設タイプ(旅館、ホテルなどの分類)の割合は、2016年から横ばいとする

日本人の延べ宿泊者数、宿泊地割合、宿泊施設タイプ割合は、2016年から横ばいとする

1室当たり宿泊者数は、都道府県毎、宿泊施設タイプ毎に算出し、2016年の値から横ばいとする事で、各都道府県の宿泊施設タイプ別の客室数需要を求める

都道府県別のホテル客室数需要を求め、都市別に補正推計したうえで、稼働率を85%と想定した場合の必要客室数を求める

新規供給は、CBREによる個別計画の調査及び推計による積み上げ値をもって算出する

●出所：CBRE、2017年12月

4 多様化する宿泊需要がホテルマーケットを変える

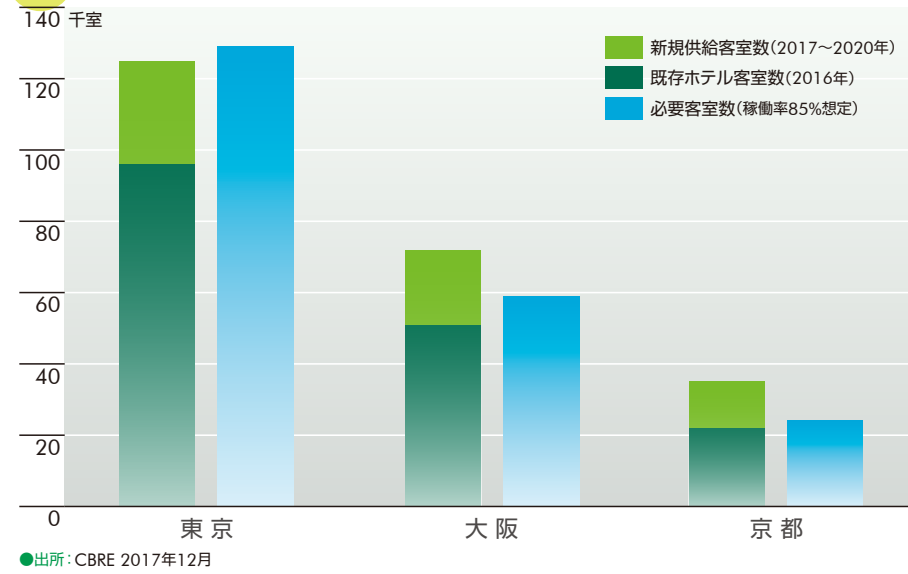
前述の通り、供給ボリュームのみに着目した分析では、東京・大阪・京都のいずれのマーケットにおいても供給過剰の懸念は低いとみられる。とはいえ、供給されるホテルのタイプがビジネスホテルに偏っていることに鑑みると【図表9】、ホテルタイプによっては競争激化を惹起する可能性も否定できない。

CBREが把握している主要8都市の新規供給の92%は宿泊主体型^{※1}のホテルであり、少なくともその5割近くはビジネスホテルが占めている。そのため、アップクラスやフルサービスホテル^{※2}であれば差別化が図られるだろう。また、消費者の嗜好がモノ消費からコト消費へとシフトしていく中で、宿泊先に対するニーズも変化は免れない。

ホテルは、単に宿泊するための「施設」としての機能だけでなく、宿泊そのものの「体験」の質を高める機能も求められるようになるだろう。例えば、ブランドコンセプトや内外装のデザイン、朝食の内容などで地域性や独自性を創出することや、ブティックホテルやライフスタイル型ホテルといった新しいタイプのホテルも、同じ宿泊主体型ホテルの中での差別化要素と言える。

今後はこのようなホテルの独自性や創造性によって集客力を高めるといった差別化が、ホテル運営の鍵になるだろう。

図表7 客室数と必要客室数(2020年)



図表8 外国人訪問者1人当たりの客室数と訪問地別宿泊率(2016年)



9 2大都市における分類別ホテルの供給動向(2017年~2020年)

●フルサービスホテル ●宿泊主体型ホテル ●その他



※1 宿泊主体型ホテル: 宿泊機能以外の付帯施設を限定、または最小限にした、宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル
 ※2 フルサービスホテル: レストラン、バンケット、フィットネス、スパ、ドアマン、ベルボーイ、コンシェルジュなどの多彩な施設とサービスを提供するホテル

CBRE HOTELS

tel 03-5288-9200 www.cbrehotels.com

国内外のネットワークと専門性を活用し、

ホテル開発、運営、投融資に関するアドバイザリー業務をご提供しています。

取得・売却・アセットマネジメント・鑑定評価・

運営会社選定・契約交渉支援・フィージビリティスタディまで、

ホテルについての幅広い対応が可能です。

リゾート施設、サービスアパートメント、

カジノ等に関するコンサルティング業務も行っています。

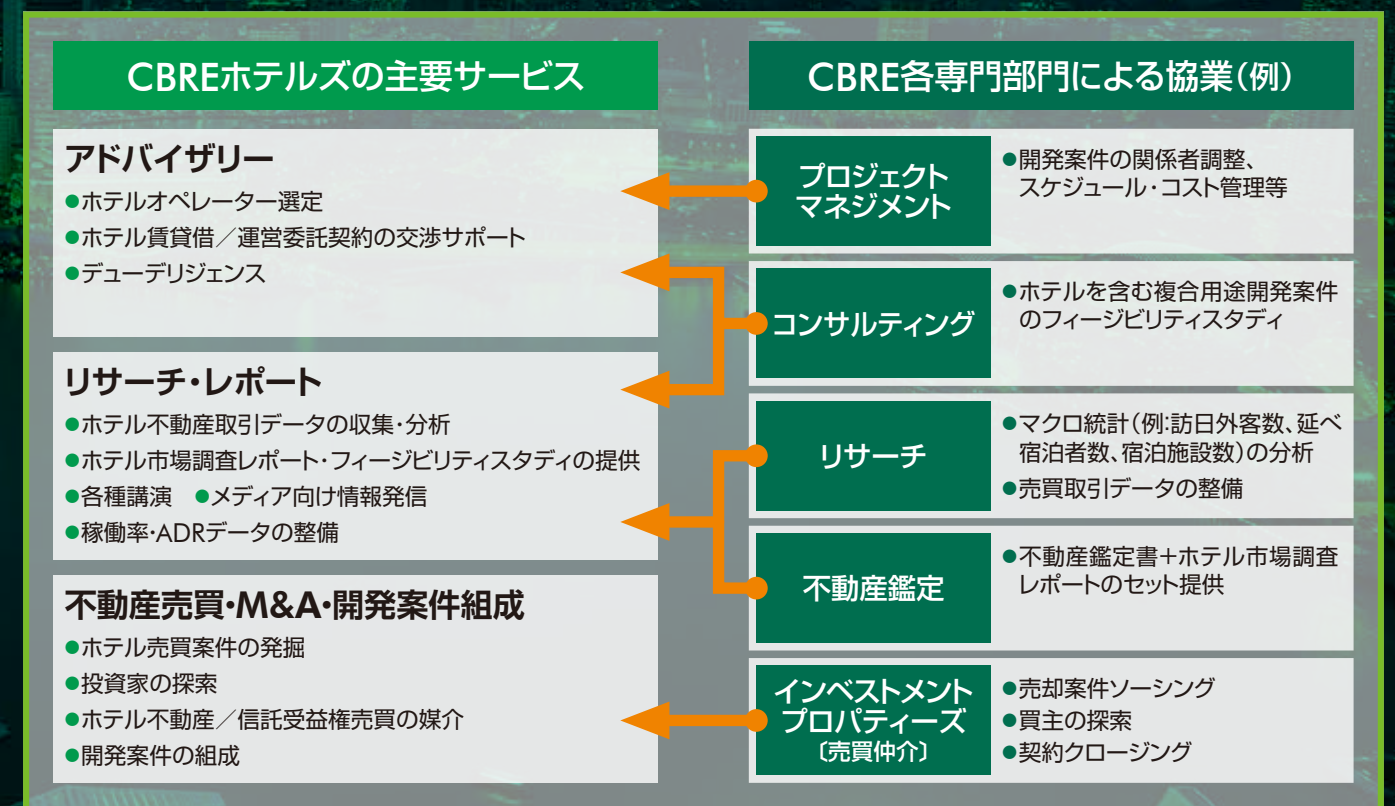
シービーアールイー株式会社

東京都千代田区丸の内2-1-1

CBREホテルズ

ホテル不動産のトータルソリューション

インバウンド需要の拡大により、ホテルアセットへの注目度が高まっている昨今。その開発・所有・売買には、時々刻々と変化するマーケットトレンドを先取りし、蓄積された経験と、特別なノウハウおよび幅広いグローバルネットワークが必要とされます。CBREは、ホテルマーケットを熟知した専門家が国内外からサポート体制を整え、クライアントのニーズにフルラインで対応いたします。



主なサービスネットワーク



リーシング
仲介サービス

●国内で半世紀近くに及ぶ仲介実績を通じた、不動産オーナーとのリレーション



全国10拠点

●札幌・仙台・東京(2ヶ所)・横浜・名古屋・金沢・大阪・広島・福岡



Hotels
海外拠点

●アメリカ、欧州・中東・アフリカ、アジアパシフィックの3本部制
●全世界で200名超のプロフェッショナルを配置