

日本 - 2023年2月

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

ホテル市場(要約版*)

savills



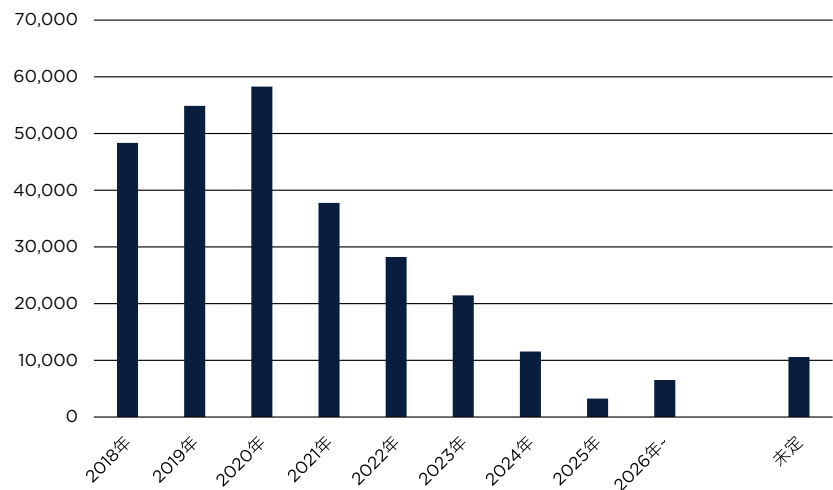
複数の課題を抱えるものの、インバウンド市場の再開は大きな回復をもたらした

要旨

- 日本では2022年10月にインバウンド観光が再開し、外国人観光客の入国が大幅に増加している。
- 堅調な需要を背景にADRは大幅に上昇したが、稼働率の向上は緩やかなものとなっている。人手不足もあり、多くのホテルが稼働率よりも室料の引き上げを優先している。
- ホテルタイプによる回復の差は顕著で、リゾートホテルや高級ホテルは、宿泊特化型ホテルよりも業績が良く、この傾向は続くだろう。
- 今後数年間は新規供給が限られるため、室料はしばらく高止まりするものと思われる。
- 2022年のホテルセクターにおける投資額は前年を大きく上回る見込みである。価格上昇に伴い、更なる取引が期待されるだろう。
- 航空運賃の高騰、全体的な営業費用の向上、人手不足、世界的な景気減速により、今後の成長が鈍化する可能性があるだろう。

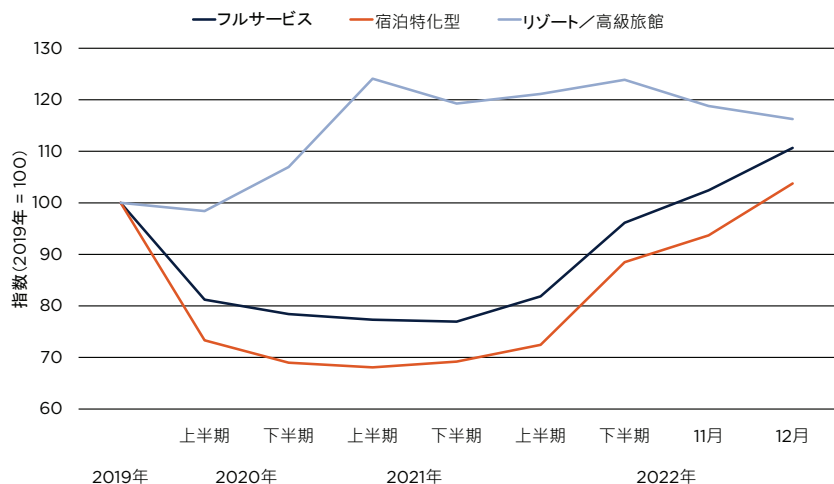
水際対策の緩和によりインバウンド観光は大幅に回復し、期待が高まっている。ホテルセクターの業績は堅調で、室料も高騰した。しかし、人手不足、インフレによる営業費用の上昇、世界の景気減速の影響等、ホテルセクターが今後直面する課題も多い。

グラフ 1: ホテル新規供給客室数、2018年～2026年



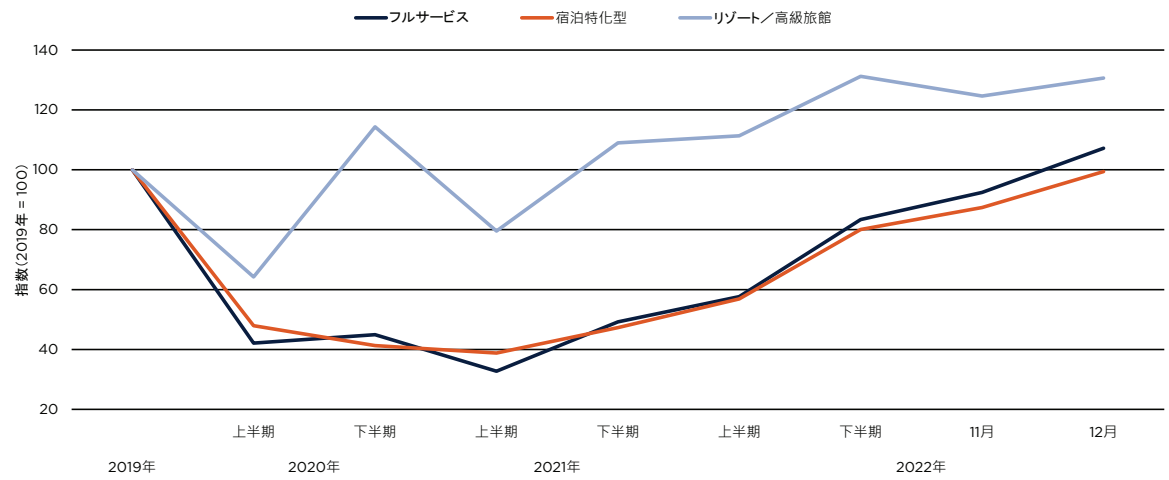
出所 ホテルズ、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 2: J-REITにおけるホテルタイプ別ADR指数、2019年～2022年



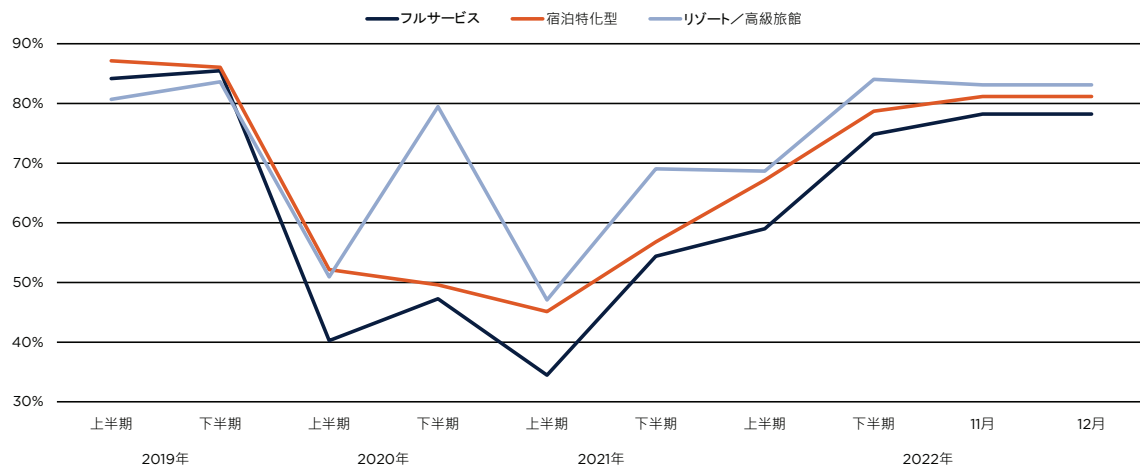
出所 J-REIT開示資料、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 3: J-REITにおけるホテルタイプ別RevPAR指数、2019年～2022年



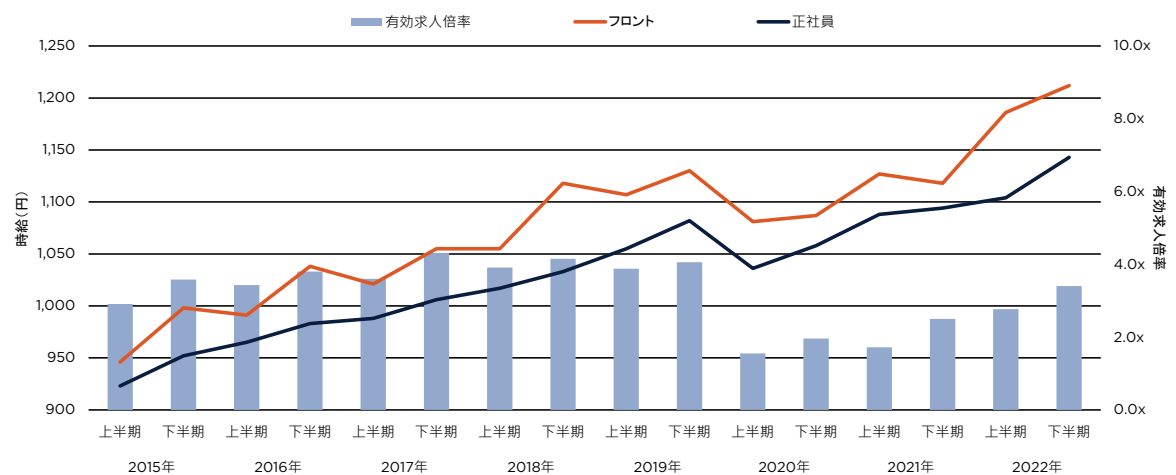
出所 J-REIT開示資料、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 4: J-REITにおけるホテルタイプ別稼働率、2019年～2022年



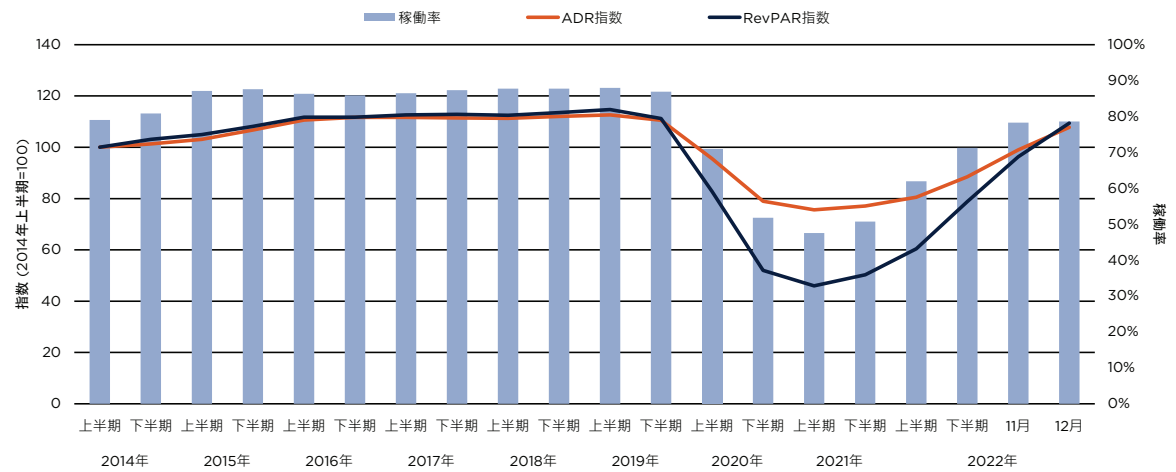
出所 J-REIT開示資料、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 5: ホテルセクターにおける平均時給及び有効求人倍率別、2015年～2022年



出所 厚生労働省、ジョブズ リサーチ センター、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 6: 宿泊特化型ホテルの業績、2014年～2022年



グラフ 7: 投資家別ホテル業における投資額、2007年～2022年

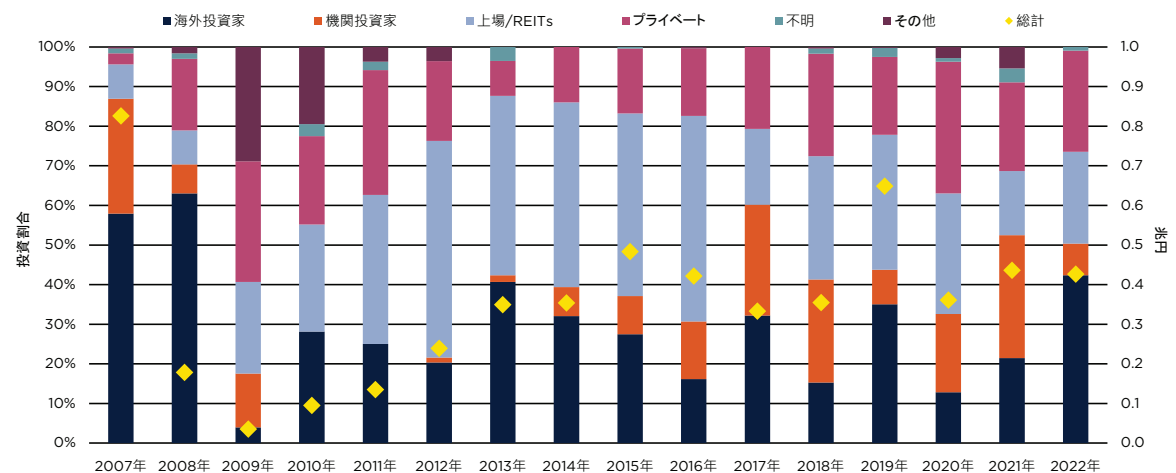


表 1: 2022年下半期における主要な取引

施設名称	取引価格 (十億円)	客室単価 (百万円)	直接還元 利回り	所在地	買主
リーガロイヤルホテル大阪	55.0	53.0	非公開	北区、大阪	ベントール・ グリーンオーク
ルネッサンス リゾート オキナワ・ ココ ガーデンリゾート オキナワ	25.0 - 30.0	52.9 - 63.4	非公開	沖縄	ダイショウ
ホテルザフラッグ心斎橋	14.3	49.7	4.0%	中央区、大阪	アクティビア・ プロパティーズ 投資法人

出所 J-REIT開示資料、リアル キャピタル アナリティクス、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

市場の見通し

インバウンド市場の再開により、ホテル業界を取り巻く環境は急回復している。労働力不足、営業費用の増加も受け高止まりした室料が、稼働率向上の重石となっているとはいえ、ADR、RevPARは大きく改善し、多くのホテルではコロナ前の水準を上回っている。1月は繁忙期ではないものの、繁忙期の12月と遜色ない営業数値となっているホテルも多いようだ。2023年には中国人観光客の回帰もあり、更なる改善が予想される。ホテルの新規供給が限定的なことも室料を高止まりさせる要因となるだろう。

全体として楽観的なホテル業界ではあるが、業績の二極化が見られるだろ

う。コロナ禍の影響が限定的であったハイエンドの需要が相対的に大きな割合を占めるだろう。一方で、予算制約のあるバジェットセグメントの需要成長はそれ程でもなく、宿泊特化型ホテルが集中している地域では、あまり状況が好転しない可能性がある。

日本のホテル業界はいくつかの課題に直面するだろう。労働力不足の問題は稼働率向上の足枷となり、多くのホテルがADRに注力することとなっている。この労働力不足は直ぐに解決するものではなく、しばらくホテルの営業に影響を及ぼすだろう。高止まりした室料は予算制約のある平均的な利用者を締め出すことになるかもしれない。更に、世界経済

の減速が予想されるため、潜在的な訪日客の一部が計画を再考するかもしれない。また、現在のホテルの業績は全国旅行支援等の補助金によりかさ上げされている可能性があるが、補助金は3月に終了してしまう。

全体としては、ホテル業界の見通しは明るく、投資意欲は過去半年間で大きく高まっており、昨今見られる大型案件の成約につながっている。ホテルの営業数値は高止まりし、更なる改善が続く見込みであるため、市場参加者の期待は高い。ホテル売買価格がコロナ前の水準に近づいて来たため、より多くの売買案件の成約が続くだろう。



連絡先

サヴィルズ・ジャパン

クリスチャン・マンシーニ
アジア太平洋地区
最高経営責任者
+81 3 6777 5150
cmancini@savills.co.jp

リサーチ

金子哲也
マネージング・ディレクター、部長
+81 3 6777 5192
tkaneko@savills.co.jp

サイモン・スミス
アジア太平洋地区責任者
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

ホテル・アドバイザリー

松永裕文
ディレクター
ホテルアドバイザリー部
+81 3 6777 5284
hmatsunaga@savills.co.jp