

日本 - 2025年2月

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

ホテル市場(要約版*)

savills



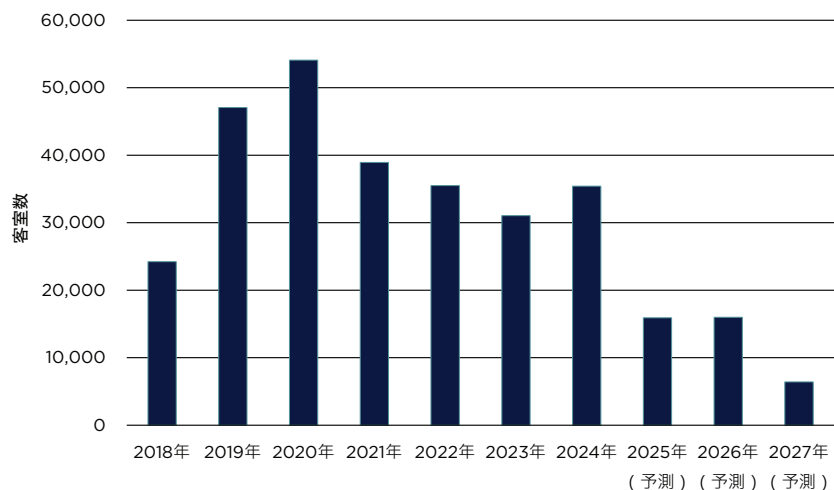
更に勢いを増すホテル市場

要旨

- 2024年の訪日観光客数は3,700万人に達し、2019年の過去最高水準である3,200万人を大きく上回り、更なる成長が見込まれる。
- ADRは上昇を続けており、積極的な採用活動による稼働率の回復がRevPARの上昇も支えている。
- 高騰する建築費と労働力不足が新規供給の制約となり、2025年以降の新規ホテル開業予定数は大幅に減少している。
- 特に東京、大阪、京都といった主要観光地ではホテル供給に限られる中で、既存ホテルにとっては追い風となり、ADRの上昇やホテルの資産価値の向上に繋がっていくだろう。
- 再訪日観光客は、主要観光地にとどまらず地方にも足を延ばす傾向が強まっており、これが地方のホテル市場のさらなる成長を後押しするだろう。ホテルは投資家にとって魅力的な対象となっており、2024年の投資額は速報値で1.1兆円に達し、年間不動産取引総額の20%を占め、最高値を更新した。大型取引も複数見られた。
- ラグジュアリートラベル需要の高まりを受け、日本各地でラグジュアリーホテルの開発が相次いでいる。
- 大阪は2025年の万博に加え、日本初の統合型リゾート開発が進められている。大阪への関心が高まり、ハイエンド観光地としての地位を確立することが期待される。

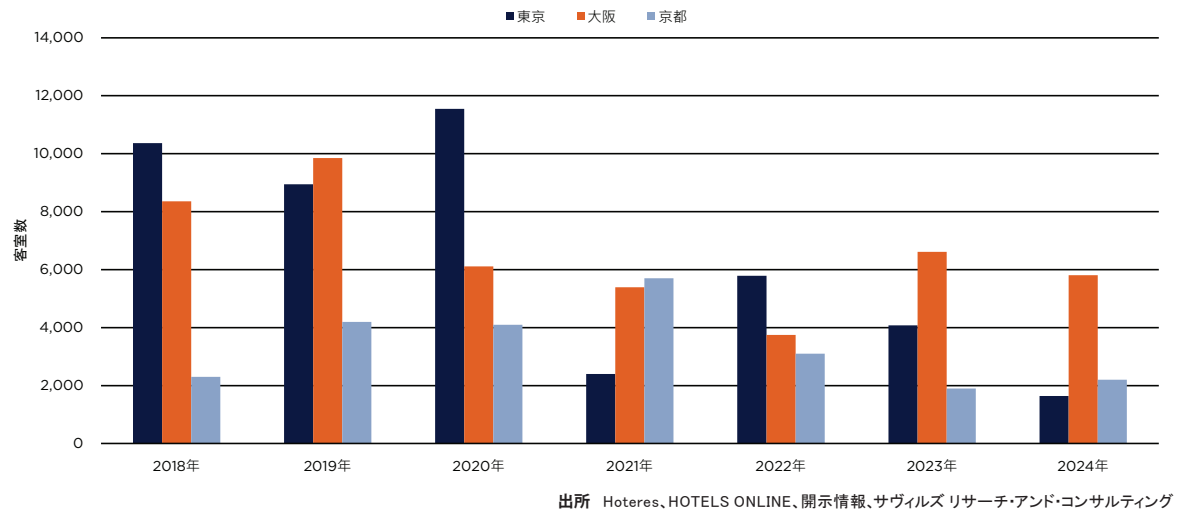
記録的な訪日観光客数が、ADR及びRevPARの更なる上昇を後押しし、2024年のホテル市場は輝かしい成長を遂げた。この堅調な勢いは、2025年も持続すると見込まれる。コロナ禍によるプロジェクトの中止に加え、建築費の高騰や労働力不足が影響し、2025年以降の新規ホテル供給は抑制される見通しである。これにより、既存ホテルがさらなる恩恵を受けることが予想される。一方で、ラグジュアリーホテル市場では、ラグジュアリーブランドが日本各地で存在感を強め、引き続き成長を遂げている。これらを背景とし、取引市場においても活発な動きが見られ、取引量は過去最高水準に達している。さらなる大型案件の成立が期待され、ホテル市場の躍進が続くだろう。

グラフ 1: ホテル客室供給数、2018年～2027年(予測)

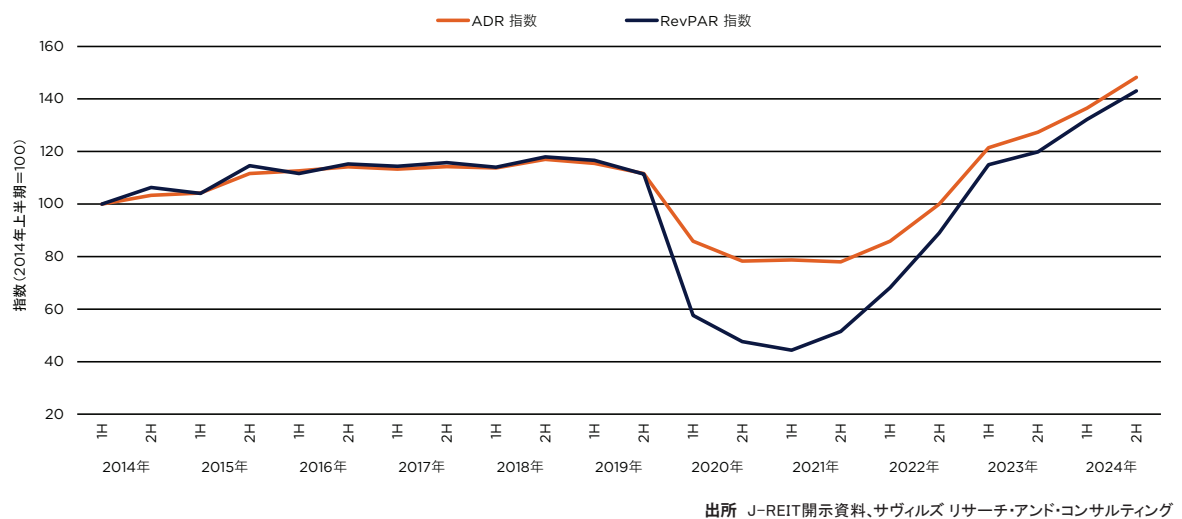


出所 Hoteres、HOTELS ONLINE、開示情報、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

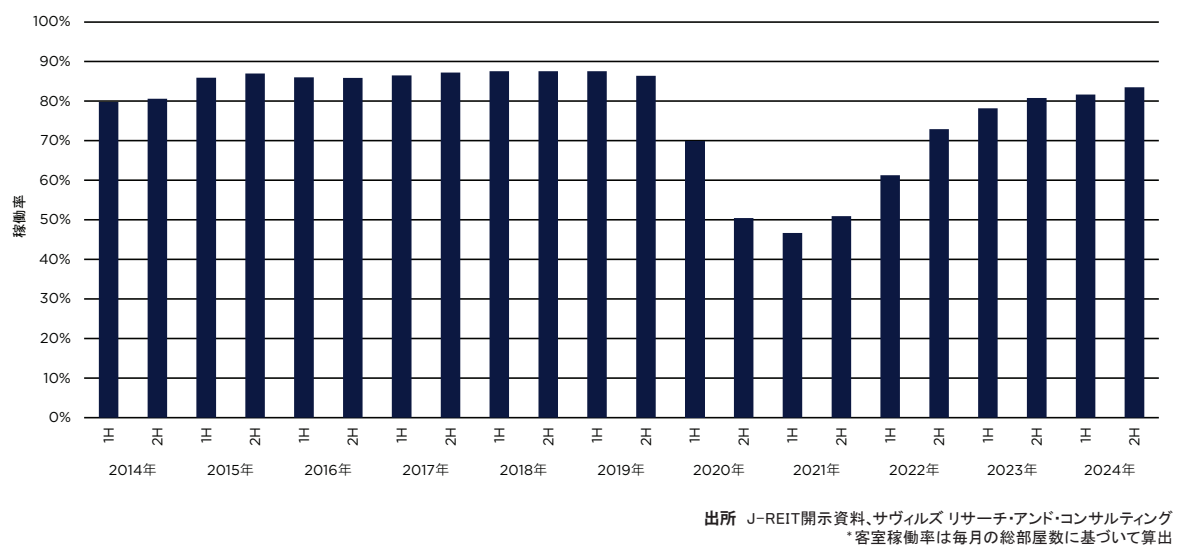
グラフ 2: 東京・大阪・京都における新規ホテル供給客室数、2018年～2024年



グラフ 3: 宿泊特化型ホテルのADRとRevPAR指数の推移、2014年～2024年



グラフ 4: 宿泊特化型ホテルの稼働率の推移、2014年～2024年



グラフ 5: 投資家別ホテルセクターにおける投資額、2007年～2024年

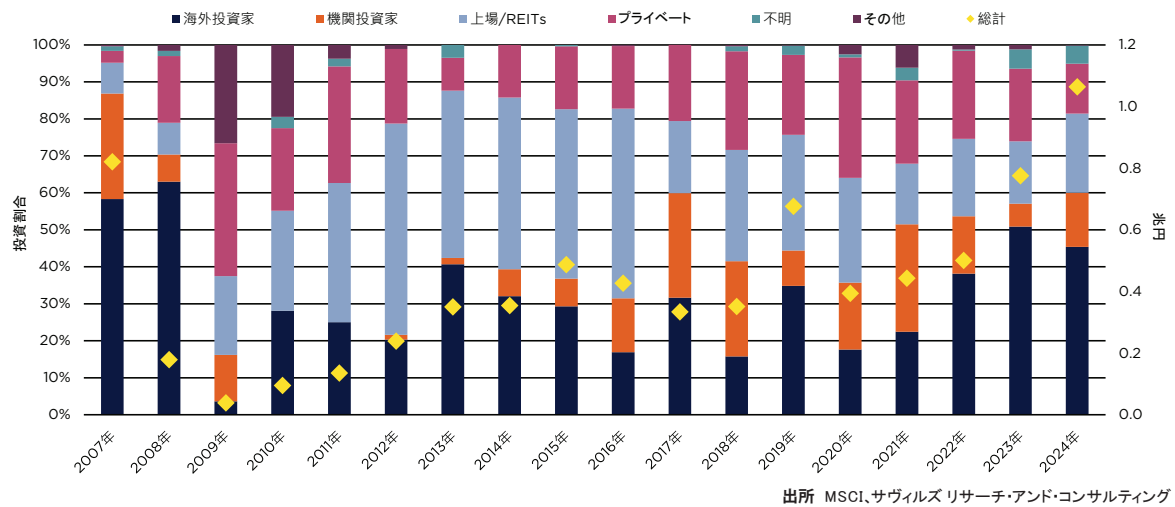


表 1: 年間ホテル客室供給の増減率、2025年(予測)対2024年及び2020年

	2025年(予測)	前年比	対2020年
東京	1,500	-9%	-87%
関東*	1,800	-67%	-71%
近畿**	3,300	-71%	-76%
北海道	1,400	-45%	-58%
東北	1,600	-8%	-18%
甲信越・北陸***	1,300	-12%	-36%
東海	1,400	-53%	-69%
中国	1,600	2%	-49%
四国	200	-53%	-62%
九州	1,100	-74%	-70%
沖縄	700	-71%	-82%
日本合計	16,000	-55%	-71%

出所 Hoteres、HOTELS ONLINE、開示情報、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

*関東地方は東京都を含まない。

**近畿地方は大阪府と京都府を含む。

***甲信越・北陸地方は、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県を含む。

表 2: 日本の主なラグジュアリーホテル開発計画、2025年～2028年*

都市	ホテル名	所在地
2025年		
東京	フェアモント東京	ブルーフロント芝浦
東京	JWマリオット・ホテル東京	THE LINKPILLAR I (南棟)
大阪	ウォルドルフ・アストリア大阪	GRAND GREEN OSAKA (南棟)
大阪	リーガロイヤルホテル大阪 (ヴィニエツ コレクション)	リーガロイヤルホテル大阪
京都	カペラ京都	自社開発物件
札幌	インターコンチネンタル札幌	AXA札幌中島公園プロジェクト
2026年		
東京	ウォルドルフ・アストリア東京日本橋	日本橋一丁目中地区プロジェクト
横浜	横浜フォーシーズンズ・ホテル&リゾート	自社開発物件
名古屋	コンラッド名古屋	ザ・ランドマーク名古屋栄
ニセコ	北海道ニセコ シックスセンス	自社開発物件
2027年		
沖縄	フォーシーズンズ・リゾート・アンド・プライベート・レジデンス 沖縄	自社開発物件
2028年		
東京	ドーチェスターコレクション	トーチタワー

出所 Hoteres、開示情報、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

*開業予定は変更となる可能性がある。

表 3: 2024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
グランドニッコー東京 台場	107.0	121	非公開	東京	TPGアンジェロ・ゴードン、 ケネディクス
ホテルポートフォリオ (12物件)	104.0	-	4.7% - 5.9%	複数	インヴァシブル投資法人
ザ パーク フロント ホテル アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン	70.0 程度	-	非公開	大阪	東急グループの特別目的会社
ヒルトン福岡シーホーク	64.4	61.2	4.3%	福岡	ジャパン・ホテル・リート投資法人
ホテルポートフォリオ (4物件)	34.7	-	3.8% - 4.1%	東京、大阪	スターアジア不動産投資法人

出所 J-REIT開示資料、MSCI、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

2024年下半期のホテル市場は順調に推移し、急速かつ持続的な成長を遂げた。ADRは上昇を続けており、人材確保やホテル運営の改善により、稼働率の向上が実現している。これにより、RevPARの更なる成長が期待される。

この好調な市況は、訪日観光の力強い成長によって支えられており、日本の観光市場における存在感も引き続き拡大している。2024年には訪日観光客数が過去最高を更新し、今後も更なる増加が見込まれる。一方で、特に東京、大阪、京都における新規ホテル供給数は限定的な状況が続く見通しである。建築費の高騰や労働力不足といった要因の影響により、今後のホテル供給は更に減少するだろう。このような環境下において、既存ホテルは恩恵を受けており、ADRの上昇に加え、売買市場における評価額の上昇も見られる。

その一方、日本における国際的なラグジュアリーホテルの展開は一層活発化しており、2025年には全体の供給が限定的な中で、多くの著名なホテルブランドが日本市場に参入する予定である。これらの新規開発の多くは主要都市に位置し、大規模な再開発プロジェクトの一環として開業が予定されている。更に、地方都市やリゾートエリアにもラグジュアリーホテルの開発が進んでおり、主要観光地にとどまらず、訪日観光需要の一層の拡大が期待される。

とはいえ、観光需要に影響を及ぼし得る要因も存在する。例えば、貿易摩擦等の世界的な政治・経済の不確実性や、円高の進行は一部の訪日客にとって障壁となる可能性がある。しかし、アジア太平洋地域の経済は依然として堅調であり、米ドル高または円安の状況は継続するとみられる。仮に日本銀行が政策金利を引き上げたとしても、今年の円相場は1米ドル＝140円程度までの上

昇にとどまる可能性が高く、現在の力強い訪日観光需要を大きく減退させる要因にはならないと考えられる。自然災害等の予測不可能なリスクはあるが、過度な懸念を抱く必要性は小さい。

総じて、日本のホテル市場は引き続き堅調な成長を遂げており、更なる発展が見込まれている。2025年の万博や統合型リゾートといった大規模プロジェクトは、日本の観光市場を更に充実させ、より多くの観光客を呼び込む契機となるだろう。特に地方においては、増加する訪日観光客の受け入れ体制を整えながら、更なる成長が見込まれる。こうした動向を背景として、日本のホテル市場は引き続き堅調な成長軌道を歩むことになるだろう。



連絡先

サヴィルズ・ジャパン

青木 寿夫
インスティテューショナル・インベストメント・
アドバイザー、マネージング・ディレクター
+81 3 4330 3265
taoki@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 4330 3103
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.asia

ホテル・アドバイザー

松永 裕文
ディレクター
ホテルアドバイザー一部
+81 3 4330 3064
hmatsunaga@savills.co.jp