

日本 - 2022年8月

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

ホテル市場(要約版*)

savills



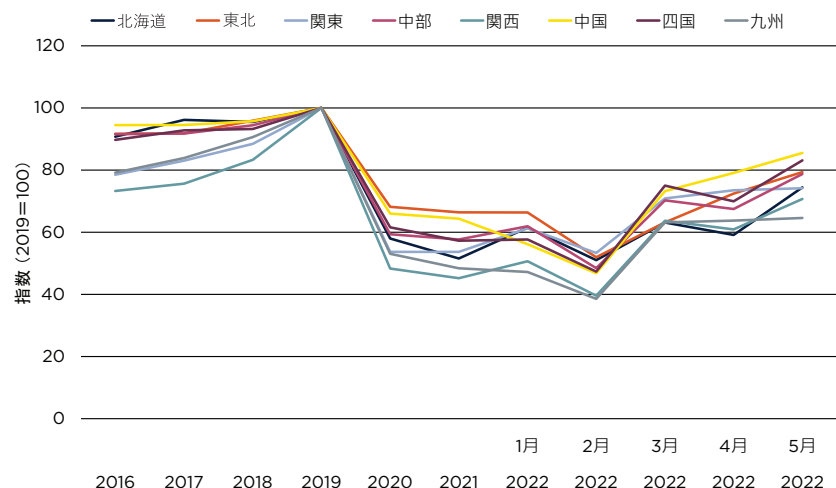
着実な成長軌道を進むホテル市場

要旨

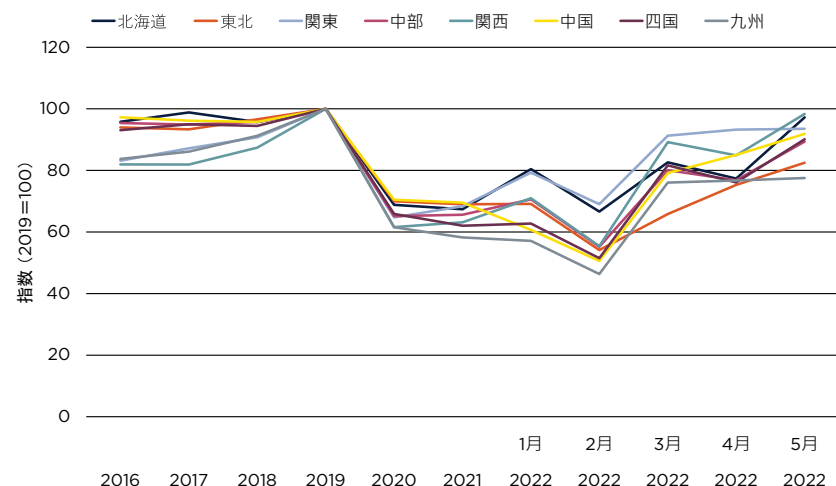
- 国内旅行市場は堅調に推移し、今後も回復が続く見込みである。
- 現段階においては観光目的の旅行者に係る需要が回復を先導しており、MICE関連の需要の回復については依然として見通しが困難である。
- 国政選挙がしばらくなく、円安による物価上昇圧力が政治問題化する中、政府がインバウンドの正常化を進める土壌が整っている。
- 全国的にホテル需要が回復したが、インバウンド依存度や全体的な旅行需要の高まりにより、今後の回復力には違いが見られるだろう。
- ホテルの稼働率は上昇したが、ADRは横ばいで、需要は全体的に弱含みである。
- ホテルセクターにおける投資額は前年並みで、高級ホテルの取引が目立った。国内外の投資家需要はともに旺盛である。
- 日本銀行は来春までに金融政策を見直す可能性があり、成長余地の大きいホテルは価格が高止まりした物流や住宅から投資家の関心を誘うだろう。

日本のホテル市場は堅調な回復を見せ、国内旅行市場はコロナ禍前の水準に近づきつつある。為替及び貿易収支の安定の観点からもインバウンド市場の早急な正常化が期待される。ホテル市場に対する期待度を鑑みると、資金力のある、市場の回復を確信する投資家にとって、今が最後の投資の好機かもしれない。

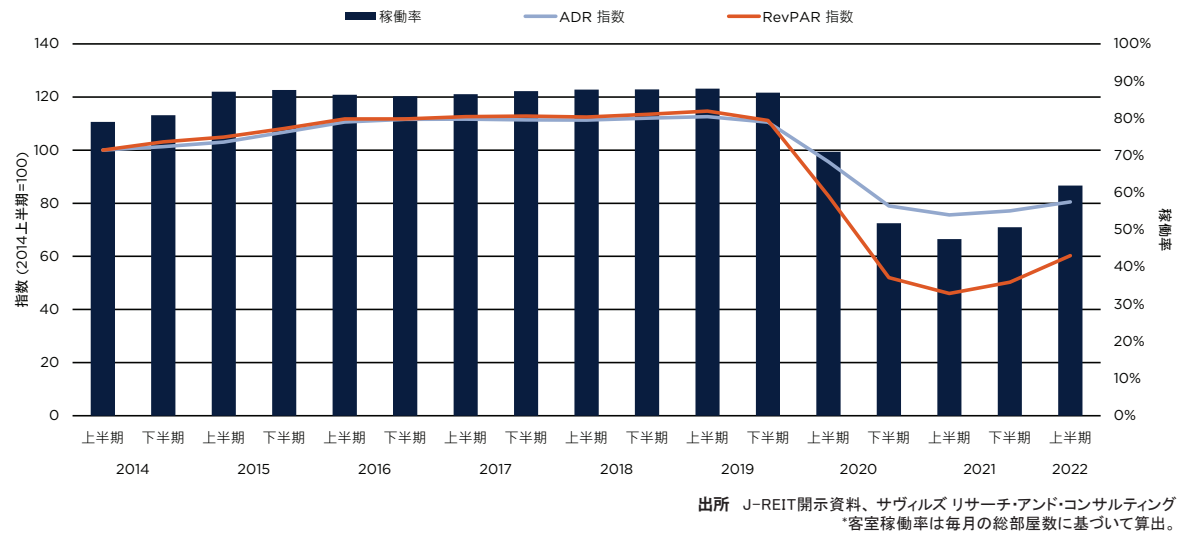
グラフ 1: 地域別延べ宿泊者数、2016年～2022年5月*



グラフ 2: 地域別日本人の延べ宿泊者数、2016年～2022年5月*



グラフ 3: 宿泊特化型ホテルの業績、2014年～2022年上半期



グラフ 4: 投資家別ホテル業における投資額、2007年～2022年上半期

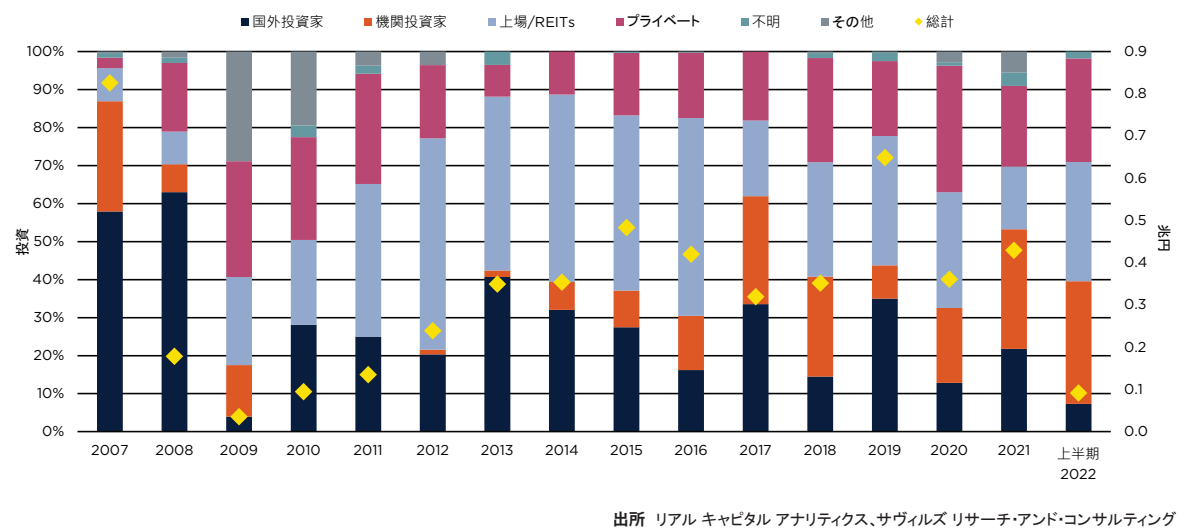


表 1: 2022年上半期における主要な取引

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
西武ホテルポートフォリオ	150.0	非公開	非公開	複数	GIC
ザ・リッツ・カールトン京都 (49%)	23.0	343	3.5%	京都	積水ハウス
星のや沖縄 (77.5%)	12.2	157	5.2%	沖縄	星野リゾート・リート

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

経済活動の正常化が進むにつれ、ホテル市場の見通しは改善傾向にある。円安により海外旅行が割高となる中、日本人旅行者の国内回帰が進むことが見込まれ、ホテル需要は着実に回復していくだろう。さらに、国政選挙がしばらくなく、円安による物価上昇圧力が政治問題化する中、政府がインバウンドの正常化を進める土壌ができています。

過去数か月は全国的にホテル需要が回復したが、地域やホテルのカテゴリーにより、今後の回復力には違いが見られるだろう。

商業等の他のセクター同様、ラグジュアリーセグメントの回復は力強いだろう。中国のゼロコロナ政策は回復に水を差すものの、政府の後押しもあり、富裕な旅行者を引き付けることができるだろう。一方で、物価高や冴えない賃金上昇に悩まされる一般世帯を顧客とするバジェットセグメントの回復は限られ、回復にはより多くの時間を要するだろう。

インバウンド市場は依然振るわず、銀行の融資は限定的である。しかしながら、ホテル市場の回復を信じる、資金力のある投資家にとって今は投資の好機である。来春にかけて若干とはいうものの金利の上昇が

見込まれ、過熱感のある物流や住宅セクターから、成長余地の大きなホテルセクターに一部の投資家の期待が移ることが予想される。全体として、ホテル市場の着実な回復は続きそうだ。



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・アドバイザー
松永 裕文
ディレクター
ホテルアドバイザー一部
+81 3 6777 5284
hmatsunaga@savills.co.jp