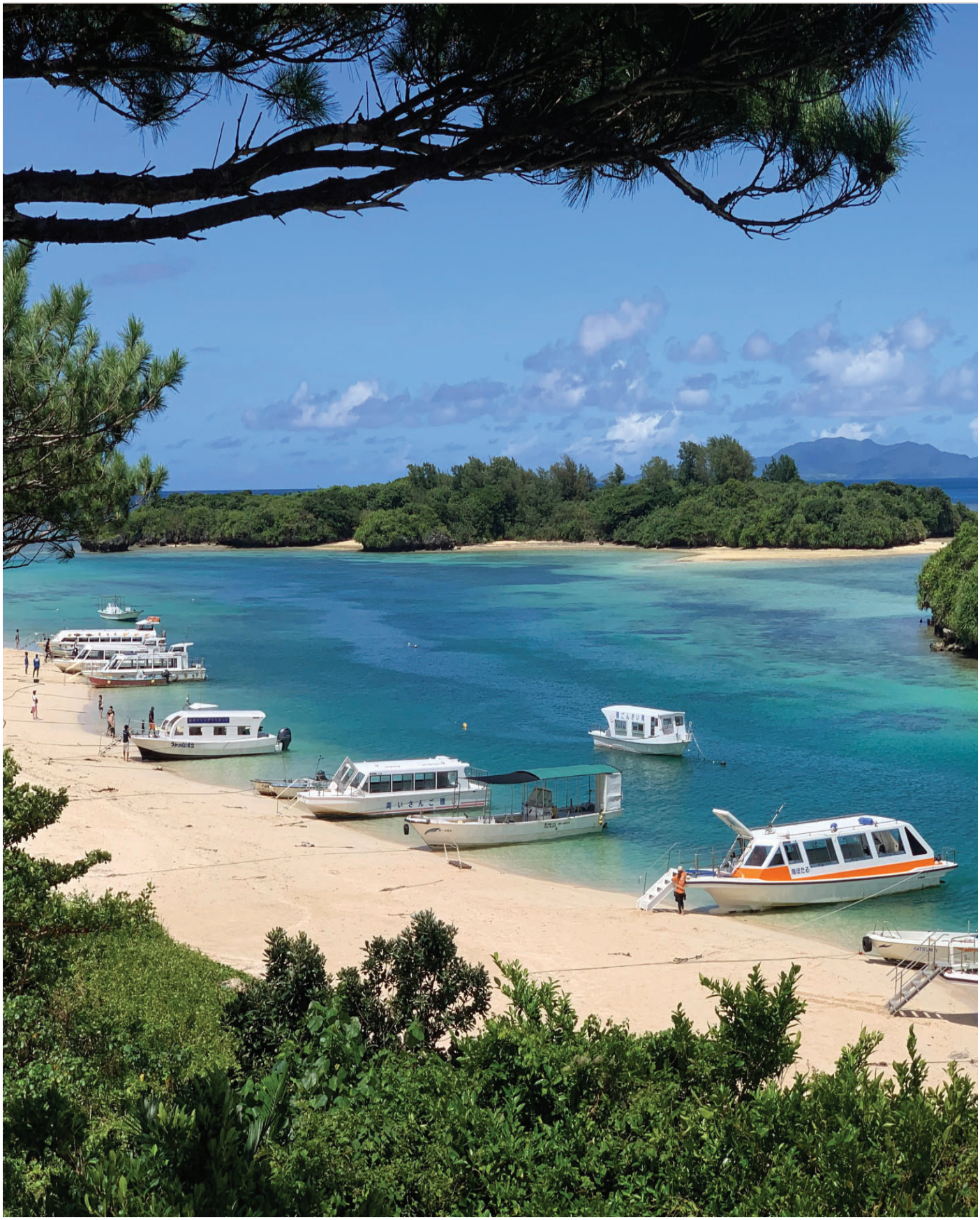
日本 – 2020年9月

SPOTLIGHT
Savills Research

ホテル市場（要約版*）

savills



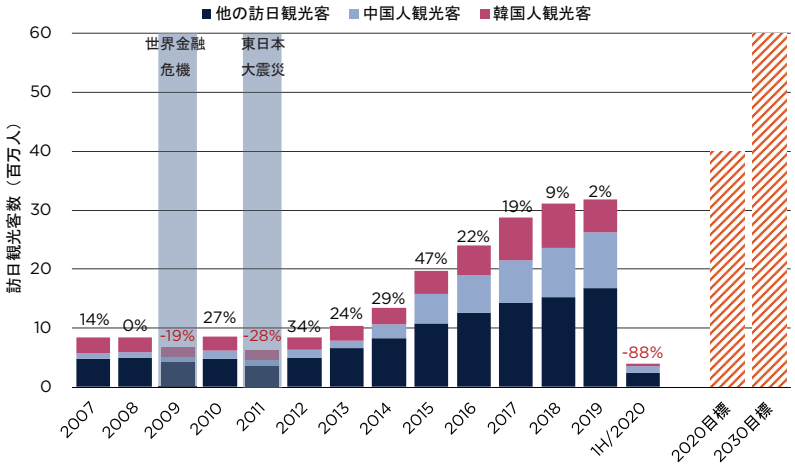
延期となった歴史的な一年

要旨

- 訪日観光客数は8年連続の増加を続けて来たが、2020年上半期にはわずか400万人となり、2020年は減少する見込みである。
- 東京五輪を追い風として、2020年には記録的な客室供給数が予想されているが、2021年以降は新規供給が急減する見込みである。
- 2019年は延べ宿泊者数の84%を日本人が占め、日本人の年間宿泊消費額も増加傾向にある。
- 日本の失業率は世界的に低水準であり、国内旅行が楽しまれる余力があるだろう。
- J-REITの価格推移はホテル市場に対する投資家の評価を表しており、中上級ホテルを多数有するREITは宿泊特化型ホテルを中心としたREITを上回る評価を受けている。
- 稼働率は20-30%の水準に急減し、ADRも新型コロナウイルス発生前の半分以下の水準となっている。郊外型のホテルは都市型のホテルに比べて堅調である。
- 2020年上半期のホテル取引総額は前年同期比19%減の2,140億円となったが、2019年の記録的な取引総額を踏まえれば、わずかな下落と言えるだろう。新型コロナウイルスが猛威を振るう前の契約が取引を支えていると見られる。

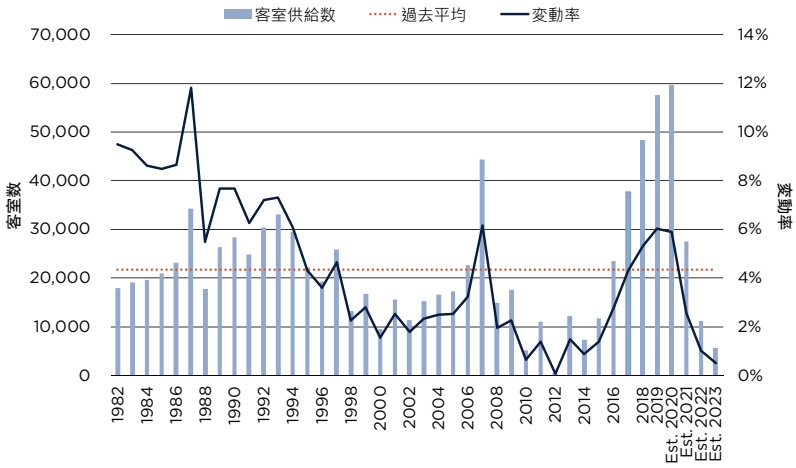
世界中の国境が閉鎖される中、訪日観光客数も激減している。訪日観光客はホテル市場における成長の原動力ではあるが、日本人客が依然として主力であることに変わりはない。短期的には日本人客向けが無難だろうが、この危機を乗り切る資本がある者には、長期的には訪日観光客の増加が好機をもたらすだろう。

グラフ 1: 訪日観光客数、2007年～2020年上半期



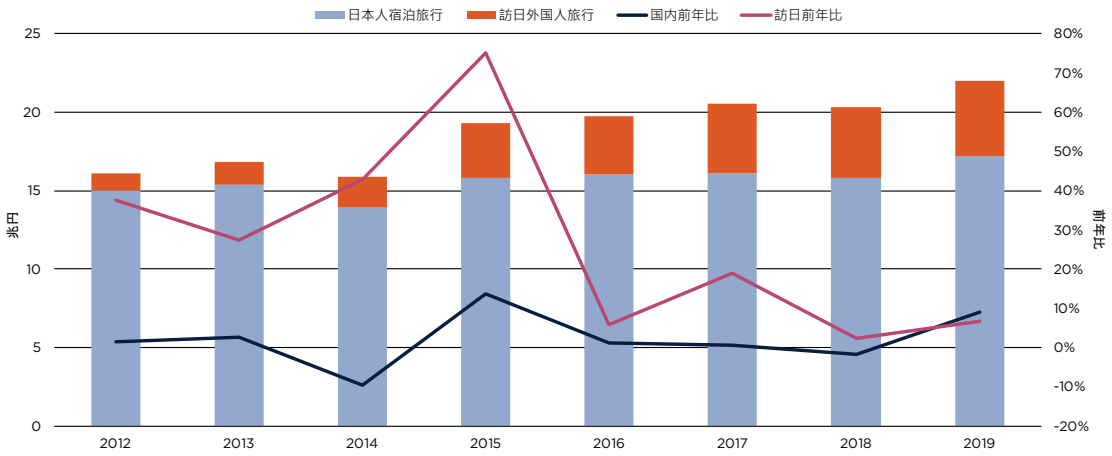
出所 観光庁、国際観光振興機構、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 2: ホテル客室供給数、1982年～2023年*



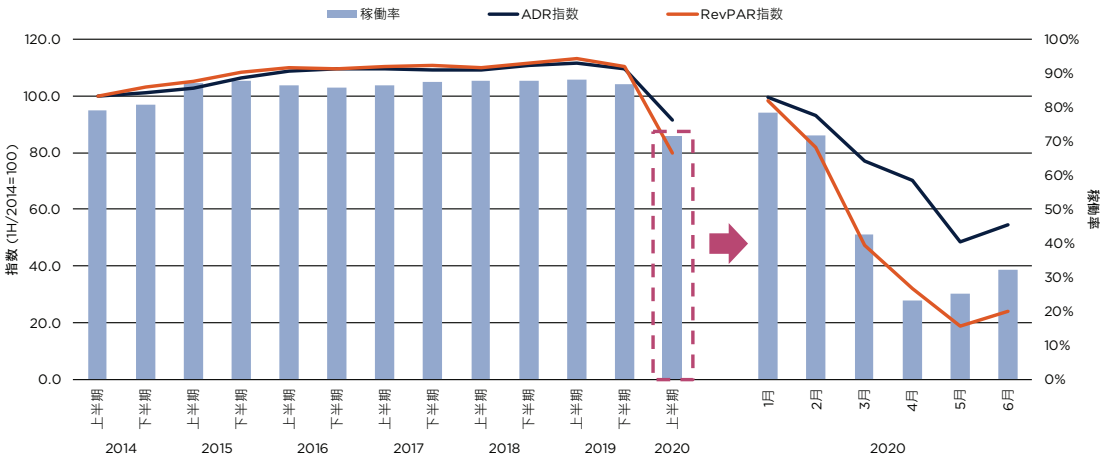
出所 週刊ホテルレストラン、厚生労働省、各種メディア、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング
* 2020年の数値は、年末までに開業予定のホテルを含む

グラフ 3: 国内宿泊旅行の消費動向、2012年～2019年



出所 観光庁、国際観光振興機構、サヴィルズ リサーチ・アンド・コンサルティング

グラフ 4: 宿泊特化型ホテルの業績、2014年～2020年上半期



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
* 2014年から2020年上半期までのデータは直近12ヵ月平均。2020年の月別データは、ADR指数とRevPAR指数が単純平均、稼働率が加重平均。

表 1: 2020年上半期におけるJ-REITによる主要な取引

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
フォーシーズンズホテル京都	49	398	非公開	京都府京都市	合同会社タイガー（東京建物投資顧問の特別目的会社）
御宿野乃京都七条	24	51	非公開	京都府京都市	hausInvest (Commerz Real)
相鉄フレッサイン新橋烏森愚口	8	36	3.9%	東京都港区	非公開

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

市場の見通し

ホテル市場の短期的な見通しは厳しい。国境閉鎖や移動制限はホテルの需要を蒸発させ、本年上半期の営業指標を急激に悪化させた。厳しい状況は日本だけではないものの、東京五輪を控えたこのタイミングは特に問題を大きくした。東京五輪は2021年に延期されたが、感染状況次第では中止の可能性も大いにある。

しかしながら、日本人観光客が日本のホテル市場の主力であることに変わりはなく、海外旅行が事実上不可能な現状では、数百万人の日本人が海外旅行に代わり、国内旅行を志向する可能性がある。日本の高い都市人口密度を考慮すれば、マイクロツーリズムやワーケーションの需要も考えられる。特に、東京近郊ではこの夏の宿泊需要の回復が確認されている。これらの需要を捉えることができれば、この危機を乗り越える支えとなるだろう。長期的には、コロナ後の世界情勢の回復次第であり、収賄疑惑や地元の反対で困難な状況は続くものの、大阪や他の候補都市におけるカジノの創設は、特に地方経済の起爆剤として期待されうるだろう。

残念なことに日本の歴史的な一年は散々なものとなっているが、これは一時的な調整と捉えるべきだろう。例えば、2019年のラグビーワールドカップは大成功と受け取られている。EY日本法人による調査では、海外からの観戦客の60%が初来日であり、その75%は是非日本へ再訪したいと答えている。日本の潜在的な魅力の高さが確認された事例である。

楽観的には2021年にはコロナウイルスの克服とともにオリンピックが開催されることも考えられるが、残念ながらこの可能性は高くはないだろう。観光業界は2021年に起こることとにかかわらず、日本の魅力を高める努力を続けていくことが肝要となるだろう。

savills 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
ディレクター、リサーチ・アンド・コンサルティング部長
+81 3 6777 5192
tkaneko@savills.co.jp

サイモン・スミス
シニア・ディレクター
アジア・パシフィック
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

ホテル・アドバイザリー
市川智従
ディレクター
ホテルアドバイザリー部
+81 3 6777 5184
toichikawa@savills.co.jp

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.