

～ 2020 年に向けて過熱するホテル市場 ～

ホテル市場の概況

最近の国内ホテル需要の増大を下支えしてきた訪日外客数（以下、「インバウンド」という。）は、2016 年に入っても前年同月比で毎月増加しており（9 月推計値まで）、過去最多を記録した 2015 年の 1,974 万人を超えるのは確実とみられる。最も多くを占める中国からの旅行者は 9 月までに 500 万人を超え、昨年の 499 万人を既に上回った。ただし、インバウンド全体の伸び率は縮小しつつあるため、今後の増加ペースは緩やかになるとみられる。また、個人旅行の増加（例えば、中国人観光客の 2016 年 7-9 月の観光・レジャー目的の個人旅行（個人旅行パッケージ利用 + 個別手配）の割合は 53.6%で、前年同期の 43.8%、前々年同期の 34.8%から年々上昇している）により、インバウンドの消費行動は一時期の「爆買い」にみられた都市部を中心としたモノ消費から、地方も含めた時間消費・コト消費へと拡がりが見られるようになっている。

一方、国内旅行は平成 28 年熊本地震や相次いで上陸した台風の影響などにより、2015 年と比べると落ち込みがあったものの、安定的な国内景気や観光復興の施策が支えとなり、需要回復の兆しが見えている。

足下の宿泊需要は、宿泊旅行統計調査や各種調査によると、大都市では対前年比で稼働率の低下が見られるが、それでも稼働率は高い水準にある。また、客室平均単価（ADR）はインバウンドの比率が高いホテルを中心に、上昇傾向が見られる。

本稿の概要

2015 年における宿泊需要は好調なインバウンドが大都市や観光地・リゾート地のホテルの稼働率を押し上げ、高い客室稼働率を記録した。これを受けてホテル等の新設計画が多くなっており、東京都では中央区の銀座や八重洲・京橋地区、関西圏では大阪市や京都市で多くの開発計画が進行している。単独の新規出店や既存ホテルの拡張・建替えに加え、進行中の再開発計画から一部、用途変更して宿泊機能を追加したケースもある。

また、既存のホテルや旅館等の取引も活発な状況が続き、大都市圏から地方への波及もみられる。とくにインバウンドの人気の高い世界遺産やリゾートのあるエリア、新幹線の新規開通エリアでの取引が活発になっている。大都市中心の「爆買い」目的の観光から、時間消費・コト消費への変化が見られる中で、豊富な観光資源を抱える地方へも観光市場の拡大が進むと考えられる。

旺盛な宿泊需要に対し、供給側も通常のホテル建設ではコストや時間がかかり商機を逃すおそれがあるとして、既存建築物のコンバージョンによって早期の市場参入を図るケースも都市部を中心にみられる。さらに、2020 年東京オリンピック・パラリンピックに向けて、一段と宿泊需要が増し、ホテル不足が懸念されるとして、政府も様々な対策を打ち出している。

（本稿は、不動産トピックス 2016 年 4 月号と 9 月号の記事を一部更新・再編集したものである。）

1. 地方でも活況を呈するホテル等への投資

執筆者： 主任研究員 下向井邦博 (shimomukai@tmri.co.jp)

(1) 旺盛な宿泊需要を背景にホテル新設が相次ぐ

国土交通省の「宿泊旅行統計調査」によると、過去最多のインバウンドを受けて、2015年の外国人宿泊者（延べ数）が全宿泊者に占める割合は、全国で13.1%と昨年の9.5%から上昇した。とくに、大都市や観光・リゾート地等では2～3割前後の水準まで高まり、新宿区や渋谷区などでは、半数を超えている〔図表1-1-1〕。

これら大都市や観光・リゾート地では、外国人宿泊者がホテル等の稼働率を押し上げ、客室稼働率は高い水準で推移した〔図表1-1-2〕。

旺盛な宿泊需要を背景に、ホテルの新設計画も多くなっている。建設工事の標識設置届を元にホテル等（旅館やホステル等簡易宿泊所を含む）の新設件数（2016年2月調査時点までの届出による竣工予定日ベース）をみると、東京都港区では2015年に27件あったが、2016年は41件に増加し、2017年以降は45件の新設計画（コンバージョン含む）がある。とくに中央区の銀座や八重洲・京橋地区で多くのホテルが計画されている〔図表1-1-3〕。

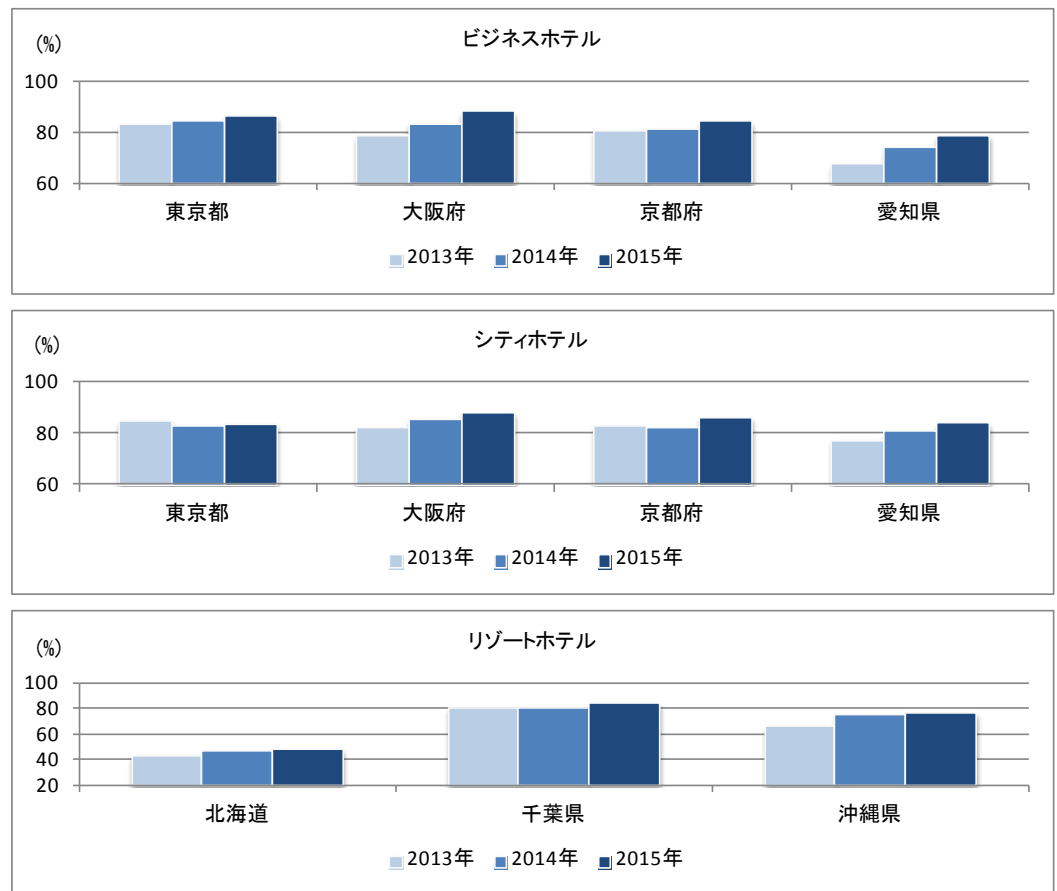
同様に、関西圏の大都市においては、2016年以降に竣工予定の計画は京都市で32件（竣工時期不詳の15件を含む）、大阪市で34件となっている。京都市では建物の高さ制限など開発関連の制約があること、バックパッカーなどの外国人観光客の人氣も高いことなどから、ホステルなどの小規模な簡易宿泊所が多く、計画の約4分の1（32件中8件）を占めているのが特徴的である。

〔図表1-1-1〕 主要都市・観光地の外国人延べ宿泊者の占める割合（従業員規模10人以上の宿泊施設）

	延べ宿泊者数	うち外国人延べ 宿泊者数	外国人延べ宿泊者 の割合
北海道札幌市	8,567,634	1,780,903	20.8%
千葉県千葉市	2,234,767	606,845	27.2%
千葉県成田市	2,294,613	1,340,881	58.4%
東京都千代田区	4,557,578	1,524,447	33.4%
東京都中央区	3,570,852	1,067,357	29.9%
東京都港区	7,132,570	2,335,300	32.7%
東京都新宿区	3,639,292	1,949,351	53.6%
東京都渋谷区	1,483,695	762,736	51.4%
東京都台東区	1,797,127	535,979	29.8%
東京都豊島区	1,758,696	827,391	47.0%
岐阜県高山市	1,103,098	302,830	27.5%
京都府京都市	7,423,596	2,055,255	27.7%
大阪府大阪市	14,123,196	4,187,366	29.6%
福岡県福岡市	6,484,214	1,343,299	20.7%
沖縄県那覇市	3,186,280	753,486	23.6%

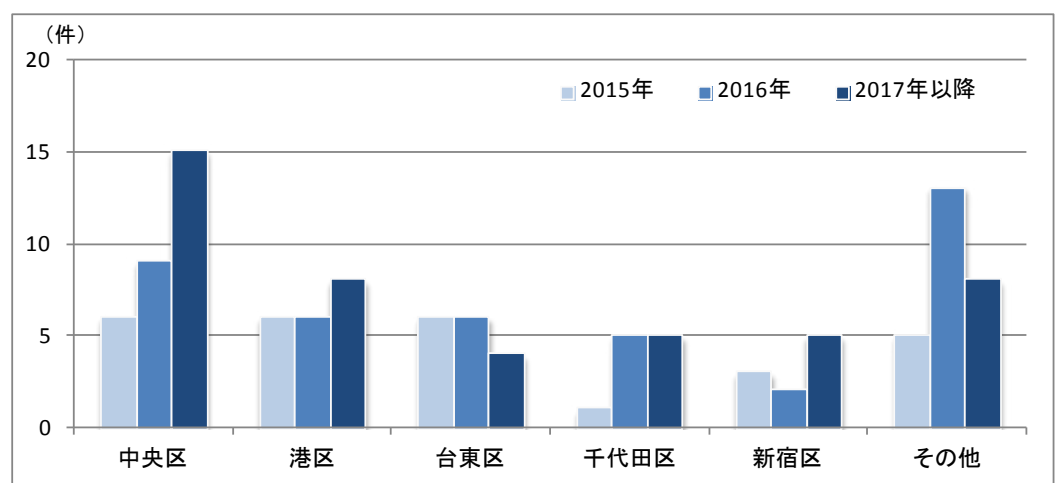
データ出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

[図表 1-1-2] 近年の客室稼働率の推移



データ出所：国土交通省「宿泊旅行統計調査」

[図表 1-1-3] 東京都区部のホテル新設計画



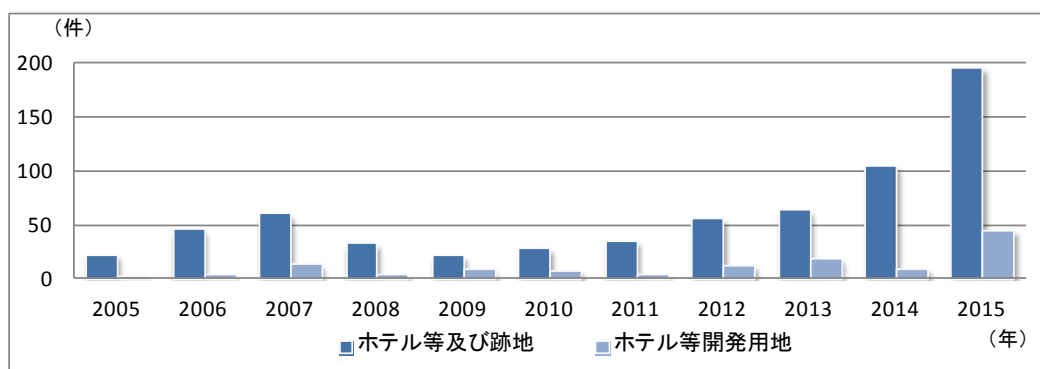
データ出所：建設工事の標識設置届けより都市未来総合研究所作成

(2) 2015 年のホテル等の取引件数は約 200 件、地方でもホテル売買が拡大

上場企業の開示情報などを元に不動産の売買取引を集計した都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査」によると、2015 年の既存ホテル等（跡地や営業譲渡等を含む）の取引件数は約 200 件が確認された。ホテルチェーンの M&A や J-REIT の積極的な物件取得などを背景に、2000 年以降の最多の取引件数を更新するとともに、昨年に比べほぼ倍増している。また、新規にホテルを開発する目的の更地等の取引も多くみられた [図表 1-1-4]。

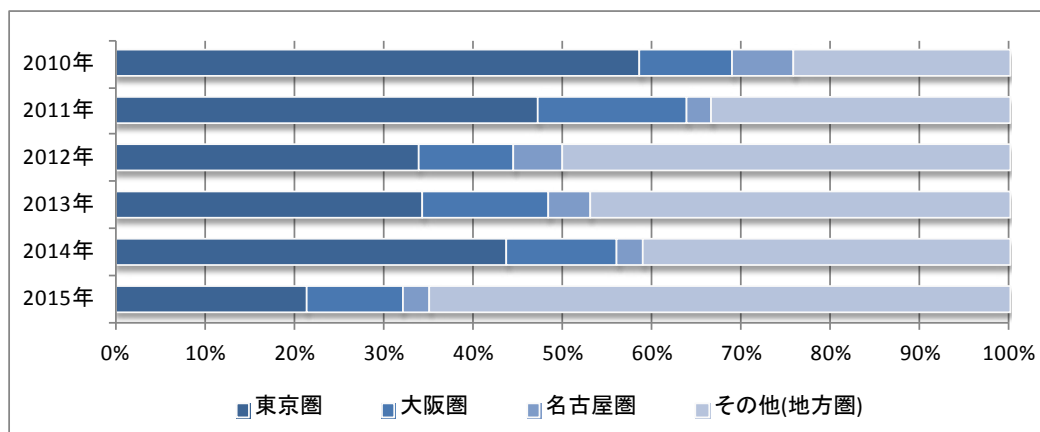
取引対象物件の所在地をみると、東京が 2020 年のオリンピック開催地に決定した翌年の 2014 年は東京圏の物件の割合が上昇したが、2015 年は地方での取引が件数、割合とも拡大した [図表 1-1-5]。とくに那覇市を中心とする沖縄県や札幌市、福岡市、日光市など、インバウンドの人気の高い世界遺産やリゾートのあるエリアで取引が拡大した。また 2015 年に北陸新幹線が開業した石川県や富山県、2016 年に北海道新幹線が開業した函館市でも取引が活発になった。

[図表 1-1-4] ホテル等の売買取引件数の推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-1-5] 取引対象ホテルの所在地構成比の推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

(3) ルール整備で不動産投資先としての民泊にも注目

都市を中心とするホテルの慢性的な不足や 2020 年東京オリンピック・パラリンピックをにらんで、観光客などを一般住宅の空き部屋等に有償で泊める民泊が注目されている。利用者と物件のオーナーとのマッチングサービスを提供する AirBnB には国内で 2 万件超（執筆時点）の登録があるといわれているが、こうした民泊の多くは旅館業法の許認可の対象となり、違法状態での営業や、一部で周辺の住民等とのトラブルが問題視されている。

一方で、大阪府や大田区のように国家戦略特区を利用して民泊を認める条例を制定したり、旅館業法の施行規則の改正（要件緩和）の動きなど、ルールが整備されつつあり、今後民泊ビジネスは拡大するとみられる。

大手不動産業も民泊に対応可能なマンションの開発や賃貸マンションの取得などで市場参入を図っており、不動産投資の対象としても注目される。

【民泊をめぐる最近の動向】

国家戦略特区（国家戦略特別区域）において、条例に基づいて「外国人滞在施設経営事業」の認定を受けた場合には、旅館業法は適用されず、特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設）の営業が一定条件の下で可能となっている。

東京都大田区は全国に先駆けて、2016 年 1 月から国家戦略特区を活用した民泊の営業を認める条例を施行しており、2016 年 10 月 14 日現在、24 物件・77 室・273 人分の認定物件があるとしている。

また、大阪府では 2016 年 4 月から、特区民泊制度が始まっているが、同 10 月 18 日現在の認定施設は 4 件にとどまっている。

鳴り物入りで導入された特区民泊であるが、ここまでの現状では当初の想定ほど普及しているとはいいがたく、滞在 7 日以上という規定が事業者や利用客の利用しにくさにつながっているとみられる。そこで、政府は 2016 年 9 月の国家戦略特区諮問会議において、特区民泊の最低宿泊・利用日数を、現行の「6 泊 7 日以上」から「2 泊 3 日以上」に規制緩和することを正式に決定、政令を改正し、新規参入を促すこととした（同時に、宿泊者名簿の作成や近隣とのトラブル防止措置を民泊事業者に義務付ける）。

大阪市は 2016 年 10 月 31 日に民泊条例を施行するが、施行当初は「6 泊 7 日以上」でスタートし、政令の改正後に条例の日数要件を合わせる方針。また、北九州市の特区民泊事業も同諮問会議で認定されており、2017 年から事業を開始する予定である。

インバウンドをはじめ年間 5000 万人を大きく超える観光客を迎え、宿泊施設の不足を自認している京都市ではあるが、特区民泊によらず、旅館業法に基づく許可を得た民泊（簡易宿所）の整備を促進している。庁内に民泊対策プロジェクトチームを発足させ、旅館業法に違反している民泊施設への適正化指導に取り組んでいる。2016 年 4～8 月に住民の通報などから 725 件の施設を調査し、無許可営業を確認した 331 物件のうち、148 件の営業を中止させた。一方で旅館業法に基づく民泊の許可取得を促しており、4～8 月には前年度の 246 件を上回る 273 件が新たに許可を取得した。

2. コンバージョンによるホステルやコンパクトホテル等の整備

執筆者： 主任研究員 清水卓（shimizu@tmri.co.jp）

（1）既存ストックの活用を通じた収益物件化の動き

外国人旅行者の宿泊需要増大等を背景に、宿泊施設供給の一形態として、従前用途では競争力が低下した築古オフィスビルや商業施設などを取得したのちに、ホステルやコンパクトホテル※等にコンバージョン（用途転換）し収益物件化する動きがみられる。

ホステルやコンパクトホテルへの転換は一般的に、初期投資が小さいこと、工期が短く短期間での開業が見込めること、単位面積当たりの収益性が大きいこと、将来他用途への転換が比較的容易なことなどがメリットとしてあげられる。宿泊客のターゲットは外国人旅行者をはじめ国内の旅行者・ビジネスマン等が想定される。

当該事業は2015年中盤あたりから活発化する様子がうかがわれ、現状、事業者は総合デベロッパー、買取再販事業者、リノベーション事業者、分譲マンションデベロッパー、設計事務所など多様である〔図表1-2-1〕。

※ホステル：寝室は相部屋（2段ベッド等）のドミトリ型で、宿泊者が交流したり食事を採る共用スペースを持つ宿泊施設

コンパクトホテル：コンパクトな寝室空間が独立した形で仕切られたカプセルタイプの宿泊施設等

いずれも浴室等の水回りを部屋に設置せずシャワーブースやパウダールーム等の形で集約するのが一般的。また相部屋やカプセルタイプの寝室空間と併せて少数の個室を併設するケースも多い。

〔図表 1-2-1〕 ホステル、コンパクトホテルへのコンバージョン事例

事業者の属性	事業者	事業展開状況	従前建物の概要
総合 デベロッパー	A社	2014年にゲストハウス型ホテル事業への参入を表明。施設形態はホステルで、増加が見込まれる外国人観光客の宿泊ニーズを捉え事業を展開。築古ビルを取得したのちにホステルにコンバージョンし営業。2015年4月に秋葉原駅徒歩6分の場所に第1号物件を開業し、2016年1月に東日本橋駅周辺で第2号物件を開業。ベッド数100～120程度の施設規模。ホテルの営業終了時には新築分譲マンションや賃貸マンションとして再開発することも想定。今後も利便性の高い都心を中心に取得・開発を行う予定。	・築20～30年超のオフィスビル。 ・敷地面積2百㎡弱、延床面積約1千㎡。 ・地上8階建て。
買取再販 事業者	B社	銀座、築地市場に近い立地のもと企業本社ビル（建物がやや不整形で当時は空きビル）を取得し、コンパクトホテルにコンバージョンして2015年1月に開業。同3月に海外投資家に売却。2015年11月に第2号物件を開業（新宿三丁目駅徒歩3分の物件）。収容者数は130～160名程度。同社は海外投資家の反響が大きいホテルの開発を新たな事業として展開することを決定。2015年5月、シンガポールに現地法人を設立し投資家向け活動を積極化。	（第2号物件） ・オフィスビル（築年数不詳）。 ・敷地面積2百㎡弱、延床面積1千㎡弱。 ・地上5階建て。
リノベーション 事業者	C社	国内各地の老朽化した遊休不動産（オフィスビル等）を取得後にコンバージョンし、宿泊施設・飲食店・シェアスペース・店舗等で構成する「シェア型複合ホテル」に再生する新規事業を2015年に開始。宿泊施設はコンパクト型やドミトリ型が中心。初弾として金沢市の築古オフィスビル2棟を取得し再生、2016年春から夏頃に開業予定。うち1施設の収容者数は90名強。今後、企画・運営ノウハウを結集し新たな事業の柱に育てる方針で、三大都市圏ほか、京都、函館、岡山など地方都市を対象に年間2、3棟手がける予定。	（金沢の2物件） ・築40～50年のオフィスビル。 ・延床面積1千㎡弱～3千㎡弱。 ・地上4～8階建て。
分譲マンション デベロッパー	D社	宿泊、デユース施設として24時間利用可能なカプセルホテル（140室）を仙台市青葉区で2015年11月にオープン（広瀬通駅徒歩5分）。取得済みの商業ビルをコンバージョンし、商業施設、カプセルホテル、賃貸レジデンスの複合ビルに再生。カプセルホテルの収容人数は140名程度。同社では京都市と成田空港周辺で2施設を開業済み（当該2施設では外国人利用客が半数）。	・商業ビル内のオフィスフロア部分をコンバージョン。
シェアハウス 事業者	E社	首都圏を中心に約3百棟、約6千戸のシェアハウスを運営する最大手グループが、ホステルを開業（2014年5月）。立地はJR山手線の鶯谷駅から徒歩3分。安価な相部屋は欧米人をターゲットとし、個室はアジアからのファミリー層に絞る戦略。2015年3月に水天宮駅周辺にカプセルタイプの施設を新たに開業。収容人数は90名弱。短期滞在ならホステルへ、1ヶ月以上の滞在ならシェアハウスへと誘導することで、受け入れのすみ分けができ、顧客囲い込みの面で強みを発揮できる可能性。	・従前はオフィスビルあるいは商業ビルであったと思われる。
設計事務所	F社 （企画・運営受託も行う事業者）	①他社と共同で東京都台東区浅草にホステルを整備し、2015年冬季に開業。メインターゲットは外国人旅行者。収容人員は約130名。 ②川崎市川崎区の築古オフィスビルをコンバージョンし、2015年秋季に竣工。ホステルタイプの施設で、2段ベッドの空間にゆとりを持たせ快適に過ごせる工夫をしている。共用部には、燻製料理のレストランや音楽ラウンジを設置。収容人員は約230名。	①築30年の商業ビル ・敷地面積3百㎡弱、延床面積1千㎡弱。 ・地上7階建て。 ②築22年の事務所ビル ・敷地面積約7百㎡、延床面積3千㎡弱。 ・地上6階建て。

データ出所：各社 Web やニュースリリースなど各種公表資料から作成

3. ホテル不足に対する政府や民間の対応策

執筆者： 研究員 正村美里 (m.masamuar@tmri.co.jp)

(1) 官民におけるホテル不足への対応

日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」によると、2016年1～5月までのインバウンドは前年同期比約1.3倍であった。中国経済の減速や海外要因による円高など、訪日外客数減少に繋がるリスク要因はあるが、現時点では引き続き好調を維持している。しかし、訪日外国人の受け皿となるホテルの客室数不足や宿泊費高騰が言われて久しく、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて東京圏・関西圏を中心にホテルの客室数はさらに不足すると考えられている。また、ホテルの客室数不足に対応してホテルの建設ラッシュが続く一方で、用地確保は困難になってきている。このような背景から、現在政府・民間で実施または計画されているホテル不足対応策の例を図表1-3-1に紹介する。

【図表 1-3-1】 ホテル不足対応策

ホテル不足対応策	概要
民間事業者が空きオフィス・空き家などのホテル以外のアセットをホテルにコンバージョンすることで客室数の増加を図る。	【概要】 ・築古物件や低稼働のオフィスビルなどを、ホテルに用途変更すること。 ・一般的に、初期投資額が少ない、工期が短期であるなどのメリットがあり、宿泊業以外の事業者が新規参入する事例が増加している。特に、オフィス事業者が、自社で所有する空きオフィスの対策として、立地・スペックを吟味した上でホテルにコンバージョンする事例が目立つ。
国土交通省が地方公共団体に宿泊施設の容積率緩和制度創出を促すことで宿泊施設の客室数増加を図る。	【概要】 ・2016/6、国土交通省は地方公共団体宛に宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度創設について通知を発出した。 ・通知は、新築のみならず増改築やコンバージョンも含めた多様な宿泊施設の供給に対応することを意図している。また、最大で現行の容積率の1.5倍且つ300%を上限に上乗せする案が容積率緩和の考え方として例示された。 【想定される不動産市場への影響】 ・ホテルの大型化(客室数増加)により収益性が上昇するため、ホテル適地の増加や異業種からの新規参入を促す可能性がある。 ・収益性が上昇する一方で、用地の仕入価格も上昇する場合、容積率緩和の適用を受けた新築ホテルの利回りが良くなるかは不透明。
政府が空き家などを宿泊施設として活用する民泊を法整備をすることで宿泊施設の客室数増加を図る。	【概要】 ・ホテル不足対策および空き家有効活用を目的に、住宅を活用した宿泊サービスの提供を図る制度。 ・2016/6、厚生労働省と観光庁が共催する「民泊サービス」のあり方に関する検討会が最終報告書を公表した。今後順次法整備が進む予定。 ・民泊は、旅館・ホテルが営業できない住居専用地域での営業が可能となる反面、旅館・ホテルとの線引きを明確にするため、年間提供日数の上限(半年未満(180日以下))が設定される見込み。 【ポイント】 ・年間提供日数の上限設定を巡って、旅館・ホテル業界と民泊事業を検討する不動産業界等で意見の隔たりがあり、日数等の詳細は法案作成時に先送りされた。年間提供日数の上限設定の程度によっては、民泊の物件収支が合わなくなる可能性がある。そのため、不動産業者などが空き家を活用を前提として民泊事業に参入するインセンティブが働きにくく、ホテル不足解消への寄与度は限定的になる可能性がある。
厚生労働省が日本政策金融公庫にレジャーホテルを一般ホテルに業態変更するための改装費用の融資を促すことで、客室稼働率上昇(実質的な客室数の増加)を図る	【背景】 ・日本中小ホテル旅館協同組合によると、全国に1万超あるレジャーホテルの平日の平均稼働率は約4割にとどまる。レジャーホテルは18歳未満の利用禁止や広告・宣伝が制限されるなど業法上の制約が多く、インバウンドの宿泊需要の恩恵を受けにくいことも要因のひとつと考えられる。 ・インバウンドの取り込みなどによる収益性向上を企図して一般ホテルへの業態転向を目指す事業者もいるが、改装費の調達がボトルネックとなっていた。

データ出所：国土交通省「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知を発出（平成28年6月13日）」、「民泊サービス」のあり方に関する検討会「「民泊サービス」の制度設計のあり方について(平成28年6月20日)」、日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」、各社公表データなど各種公表資料に基づき作成