

# アナリストの眼

## ホテル市場を取り巻く環境と今後の見通し

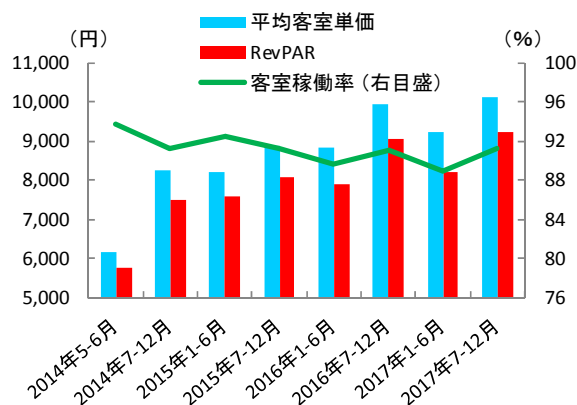
### 【ポイント】

1. 訪日外国人客数は拡大を続けており、その受け皿となるホテル市場も恩恵を受けている。
2. ホテル事業への投資活発化を受けて供給過剰による競争激化が懸念されるほか、国内人口減少による人手不足への対応も喫緊の課題となっている。
3. ホテル事業者は民泊新法の施行等の事業環境の変化をチャンスと捉えるとともに差別化戦略をとることが重要である。

### 1. ホテル市場の動向

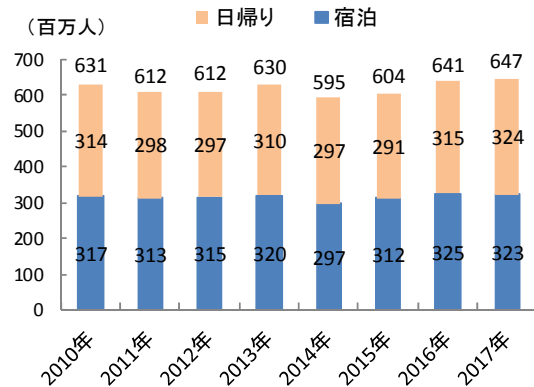
最近では、以前にも増して、様々な場所で外国人旅行者を見かけるようになった。実際に、訪日外国人客数は2012年以降拡大を続け、2017年は2,869万人と前年比19.3%増、5年間で実に3.4倍となった。政府が目標としている2020年4,000万人も射程圏内に入っている。外国人旅行者の受け皿となるホテル市場も恩恵を受けており、平均客室単価やRevPAR（客室稼働率×平均客室単価）は上昇基調を示している（図表1）。客室単価を上げて稼働率が実質フル稼働状態とされる80%をコンスタントに上回っていることから、需要が旺盛であることが確認できる。訪日外国人の増加が、ホテル市場の追い風となっていることは間違いなさそうだが、依然として国内の旅行者数の割合は高く、そのトレンドにも注意を払う必要がある。日本在住の国内旅行者数の推移では、アベノミクス以降の景気回復を背景に、全体数は増加傾向にある。しかし、その内訳では日帰りの人数の増加が目立ち、2017年には宿泊の人数を上回った（図表2）。宿泊費の上昇による宿泊を伴う出張の手控えや、旅行者の節約志向がその原因と考えられよう。国内人口が減少を辿る環境下では、今後も訪日外国人旅行者に頼る構造は続くと思われるが、次項以降ではホテル市場を取り巻く環境と今後の見通しについて考えていきたい。

図表1. ホテル稼働状況【投資法人A】



(資料) 投資法人資料より富国生命作成

図表2. 日本人国内延べ旅行者数の推移



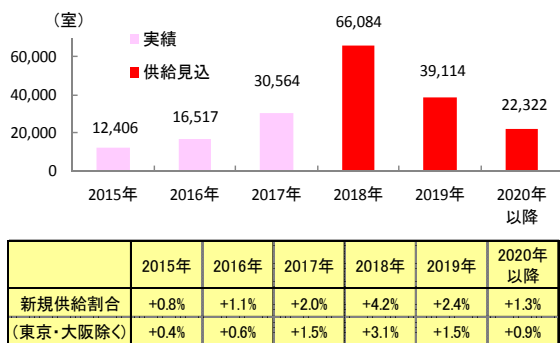
(資料) 観光庁資料より富国生命作成

## 2. ホテル市場における懸念材料

近年は、ホテル専業会社のみならず、住宅メーカーや建設会社、鉄道会社、小売業者等異業種によるホテル事業への投資が活発化している。これは、人口減少による中長期的な成長の頭打ちが予想される中で、高い需要が見込めるとともに本業との親和性が高く、参入障壁が比較的低いホテル事業が選ばれているためと考えられる。ストック収入が得られるという点では賃貸マンションも同様だが、入居までの一定期間は資金回収が滞ることもあり、開業と同時に資金回収がスタートするホテルが選好されている側面もあろう。オリンピックが開催される2020年にかけて供給が増えることが予想されており、供給過多による競争激化が懸念される(図表3)。特に供給が増えているのは、立地が重要視される宿泊特化型施設であるため、供給が需要を上回るタイミングでは、利便性の低い物件から稼働率が低下していくことが予想される。

また、他業種でも大きな課題となっている人手不足への対応は、喫緊の課題であり、あるホテルでは接客ロボットの導入や一部オペレーションの自動化を進めている。また、従業員の役割を固定化せず、フロントやウエイター、厨房の作業までも兼任させることで、各従業員の能力強化やオペレーションの効率性向上を図っているホテルも存在する。いずれも、システム導入の初期コストや一時的な教育コストがかかるものの、中長期的には生産性向上に寄与し、施設の競争力を高める取組みといえよう。さらに、外国人労働力の活用も対策の一つである。宿泊業・飲食サービス業の外国人労働者への依存度は、2017年で4.1%と他業種に比べて高く、5年前からの依存度の上昇幅も他業種と比べて大きい(図表4)。外国人にとって、専門的な技術や知識が問われない宿泊業・飲食サービス業は比較的选择しやすいと推察される。インバウンド需要が今後も増加することを鑑みれば、言語面で優位性がある外国人労働者の雇用は、事業運営上プラスに働くとも考えられる。2018年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」には、外国人材の受入れを拡大するため新たな在留資格を創設する旨が明記され、来年4月からの制度開始に向けて受入れ業種の選定など準備が進められている。対象業種には、農業、介護、建設、宿泊、造船など人手不足が深刻な分野が想定されており、ホテル事業者の人材確保には追い風となる可能性がある。

図表3. 全国のホテル供給見込み



(資料) 投資法人資料より富国生命作成

(備考) 新規供給割合は、各年初の総客室数に対する年間新規供給客室数の割合

図表4. 産業別の外国人労働者への依存度

	2012年 (%)	2017年 (%)	上昇幅 (%pt)
製造業	2.5	3.6	1.1
卸売業・小売業	0.7	1.5	0.9
宿泊業・飲食サービス業	2.0	4.1	2.1
教育・学習支援業	1.6	2.0	0.4
建設業	0.3	1.1	0.8
運輸業・郵便業	0.5	1.6	1.1
情報通信業	1.4	2.3	0.8
学術研究・専門・技術サービス業	1.0	1.9	0.9
農業・林業	0.7	1.3	0.6
医療・福祉	0.1	0.3	0.1

(資料) 厚生労働省「外国人雇用状況の届出状況」、総務省「労働力調査」より富国生命作成

(備考) 依存度=外国人労働者数/就業者数

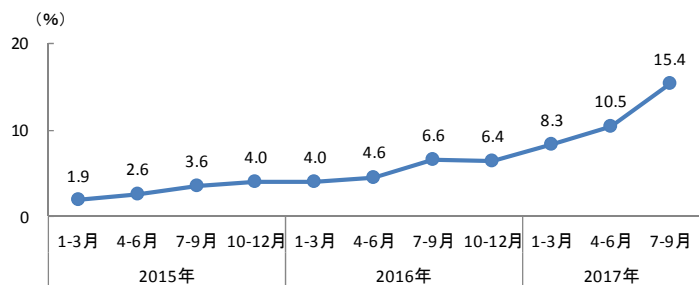
## 3. 民泊市場の動向

2018年6月に住宅宿泊事業法(民泊新法)が施行され、旅館業法上の簡易宿所もしくは特区民泊以外に、合法的に民泊を運営する選択肢が増えた。同法では、民泊を営むには

住宅宿泊事業者としての届出が必要であり、年間の宿泊日数が180日を超えないことが条件として定められている。また、住宅宿泊事業者に課せられる義務として、床面積に応じた宿泊者数の制限、清掃の徹底、非常用照明器具の設置、外国人宿泊者向けの外国語での表記、宿泊者名簿の管理、近隣住民への配慮等細かい要件が明記されるとともに、一部自治体で制定されている上乗せ規制を遵守することが求められる。例えば、京都市では家主が同居していない施設は約10分で駆け付けられる管理人の駐在義務や、住宅専用地域での営業日数を冬の閑散期の60日間に限定する等の制約を設けている。これらの諸条件を満たすことのハードルの高さや届出の煩雑さから、届出件数は民泊新法施行前に大手民泊仲介業者のサイトに掲載されていた数を大幅に下回り、受理件数の低調な自治体も散見される。また、民泊仲介業者にも、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置が義務付けられ、住宅宿泊事業者として届出がない施設のオンラインサイトからの削除や予約の取り消しを余儀なくされた。利用を予定していた外国人旅行者にとっては寝耳に水であり、旅行を取り止めざるを得なかったケースもあろう。外国人旅行者の宿泊施設としての民泊の存在感は年々増しているため、今後物件の減少を契機に日本への訪問を控えることも考えられよう(図表5)。

ただし、民泊新法は施行されたばかりであり、混乱は初期の一時的なものに止まる可能性がある。長期的には民泊新法の意義である健全な民泊サービスの普及が図られ、外国人の観光需要に限らず様々な目的で安心して宿泊できる施設が増えることで、ヒトの流れの活性化に繋がるだろう。

図表5. 訪日外国人旅行者の民泊利用率の推移



(資料)観光庁資料より富国生命作成

(備考)訪日外国人旅行者が利用した宿泊施設のうち「その他」の割合を使用。「その他」は、ホテル、旅館、別荘・コンドミニアム、学校の寮・会社所有の宿泊施設、親戚・知人宅、ユースホテル・ゲストハウス以外を指す。

#### 4. ホテル市場の今後について

日本の宿泊市場は、需給両面で変化の時代を迎えている。ホテル事業者にとっては、この変化を機会と捉えることが重要である。民泊は事業への圧迫要因と考えられていたが、規制による民泊施設の一時的な減少を機に、民泊では味わえない日本ならではのおもてなしを提供することでリピーターを増やすチャンスともいえる。また、供給が増えていく環境下では、他の宿泊施設との価格以外での差別化戦略も求められよう。ある事業者は、ホテルを単なる宿泊施設ではなく、多様な観光ニーズを満たす施設として、アメニティやサービスに工夫を凝らしており、利用者へ新しい付加価値を提供している。また、異業種から参入する場合には、自社のブランド価値が高くないため、外資系企業と提携し欧米の顧客への訴求効果を狙う取組みも見られる。前述したロボットが接客を行うホテルもエンターテインメントの要素を取り入れた差別化戦略の一つであろう。いずれも、宿泊施設のコモディティ化の波にのまれないための戦略であり、生き残りのためには今後も従来の考えに捉われない柔軟な発想が必要だろう。ホテル事業者には、日本が真の観光立国となるための魅力ある施設運営に期待したい。

(株式会社グループ 田口 智也)