



最近の国内ホテル市況

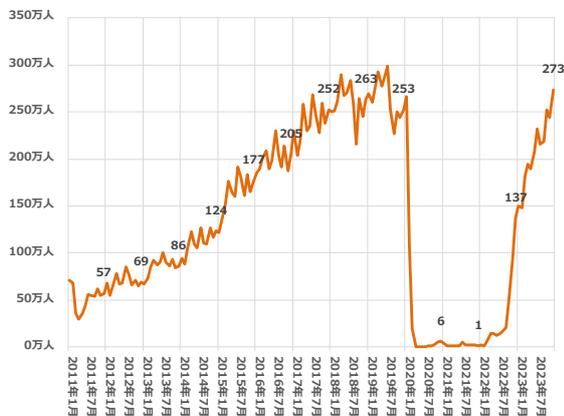
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・ホテル市場が活況だ。コロナ禍からの規制解除と円安などに伴い、国内の延べ宿泊者数はコロナ前の2019年に近い水準にまで回復した。訪日客数も昨年12月には同月として過去最多となるなど、今後、さらに外国人宿泊者数の増加がありそうだ。
- ・宿泊料金は、客室稼働率の回復を上回る勢いで伸びている。2023年後半の宿泊料金は、東京都区部ではコロナ前の19年同月比で2割ほど高い水準となっている。ただし、ドル建てに換算すると、19年同月比で1割ほど低く、外国人にとってはお得な状況にありそうだ。
- ・2023年の宿泊業用建築物の着工件数は2018~19年と同水準に回復した。ただし着工床面積は同期間に7割減となっており、宿泊施設の小規模化の流れを反映しているようだ。

1. 訪日外国人旅行者数の回復

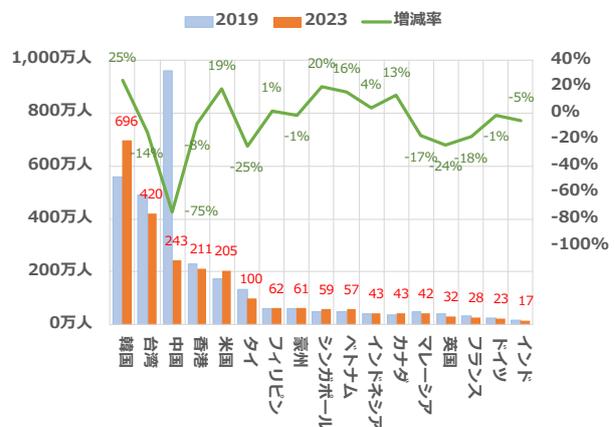
- 2023年の訪日外国人旅行者数は2,507万人で19年(3,188万人)の79%の水準に回復した。
- 2022年10月(50万人)からの増加は顕著で、2023年12月の訪日客数は273万人となり、2019年同月の253万人を8.2%上回るなど、12月としての過去最多を記録した(図表1)。
- 2023年の訪日客のうち、国・地域別では韓国からが696万人で最多(19年比+25%)となり、中国からは2019年比で▲75%の大幅な減少だった。
- 2019年比で訪日客数が大きく増加したのは、韓国、米国、シンガポール、ベトナム、カナダなどである(図表2)。なお、2023年12月は、12の国・地域(韓国、台湾、香港、シンガポール、インドネシア、ベトナム、インド、豪州、米国、カナダ、メキシコ、中東地域)で単月の過去最多となっており、今後、さらなる訪日客の増加がありそうだ。

図表1: 訪日外国人旅行客数(月次)



(出所)JNTO(日本政府観光局)

図表2: 訪日外国人旅行客数(年、国・地域別)



(出所)JNTO(日本政府観光局)

2. 延べ宿泊者数

- 宿泊旅行統計によると、2023年の延べ宿泊者数（12月は速報値）は5億9,351万人泊で2019年（5億9,592万人泊）とほぼ同等まで回復した。23年の延べ宿泊者数のうち、日本人は4億8千万人、外国人が1億1千4百万人（外国人比率は19.2%）だった（図表3）。
- 最近の延べ宿泊者数の急速な回復は外国人によるものであり、その増加は急速だ（図表4）。2019年同月と比較した23年10月の増減率は+19%、11月は+31%、12月は+32%だった（日本人はそれぞれ、+4%、+1%、+4%）。
- 一方、日本人延べ宿泊者数は23年10月から前年比で減少に転じた（2023年12月は前年同月比で▲4%）。全国旅行支援など支援策の終了や、外国人客の増加による宿泊施設のひっ迫、宿泊料金上昇も理由と考えられる。

図表3: 国内延べ宿泊者数(年次)



(出所) 宿泊旅行統計、2023年12月は速報値

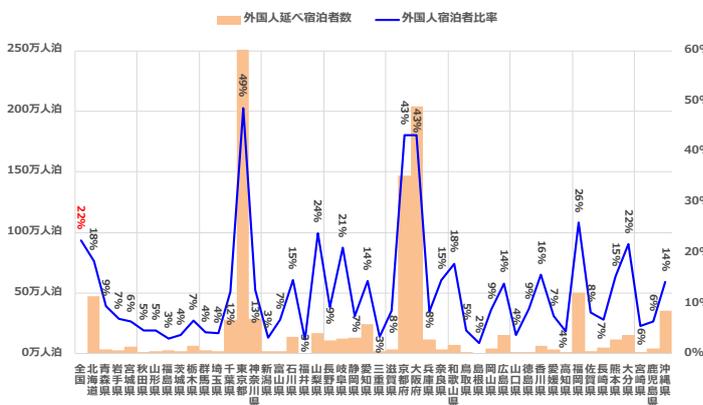
図表4: 国内延べ宿泊者数・前年比増減数(月次)



(出所) 宿泊旅行統計、2023年12月は速報値

- 2023年11月の外国人の総延べ宿泊者数に占める比率は全国で22%であったが、都道府県別に大きな差異がある。最も比率が高いのが東京都の49%で、延べ宿泊者数の半数が外国人であった。次いで京都府、大阪府（ともに43%）と続き、福岡県、山梨県、大分県、岐阜県も20%を上回る。外国人宿泊比率は上昇基調にあるが、23年11月時点で29道県が10%を下回っている（図表5）。
- なお、民泊（住宅宿泊事業法に基づく民泊）での宿泊者数も増加基調にある（図表6）。

図表5: 外国人延べ宿泊者数・宿泊比率(2023年11月)



(出所) 宿泊旅行統計

図表6: 民泊(住宅宿泊事業法)延べ宿泊者数

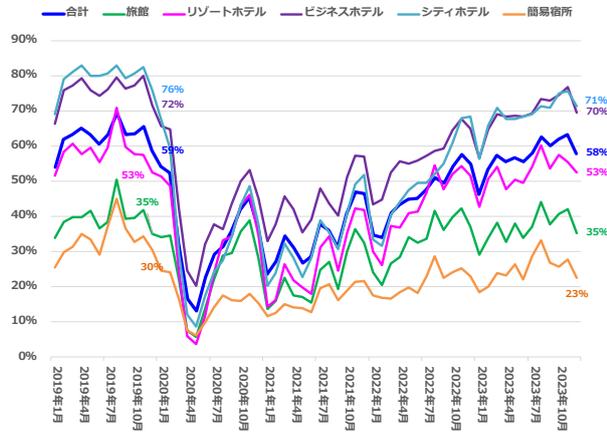


(出所) minapaku(民泊制度ポータルサイト)

3. 稼働率・客室料金

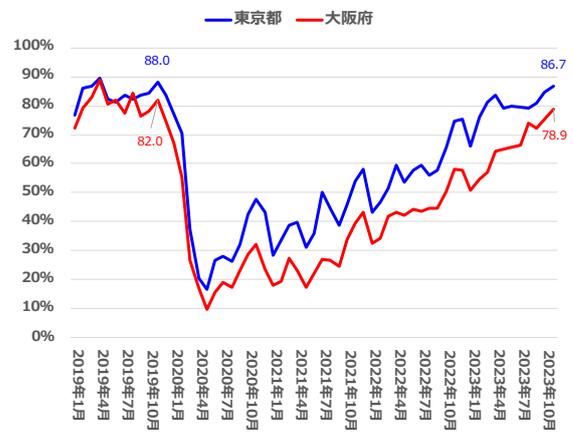
- 宿泊者数の増加に伴い、稼働率も大幅に改善している。2023年12月の全体の稼働率は57.9%で、2019年同月の58.7%に近い水準にまで戻ってきた（図表7）。
- 全国では2023年11月に76.7%となったビジネスホテルの稼働率であるが、東京都（86.7%）や大阪府（78.9%）でも、回復が進んでいる（図表8）。

図表7：客室稼働率(タイプ別、全国)



(出所)宿泊旅行統計、12月は速報値
 (注)コロナ期に療養施設として利用された宿泊施設は稼働率計算から除外されている。最近の人手不足により営業できていない客室は、総客室数から差し引かれていないため未稼働客室に含まれる。

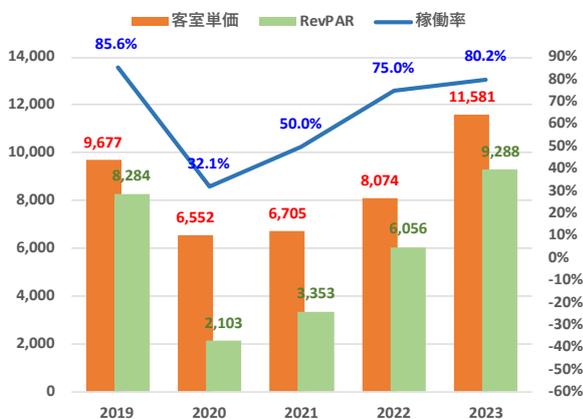
図表8：ビジネスホテル客室稼働率(東京都・大阪府)



(出所)宿泊旅行統計
 (注)数値は2019年と2023年11月の稼働率
 (注)23年12月の速報値では地域別の稼働率は開示されていない

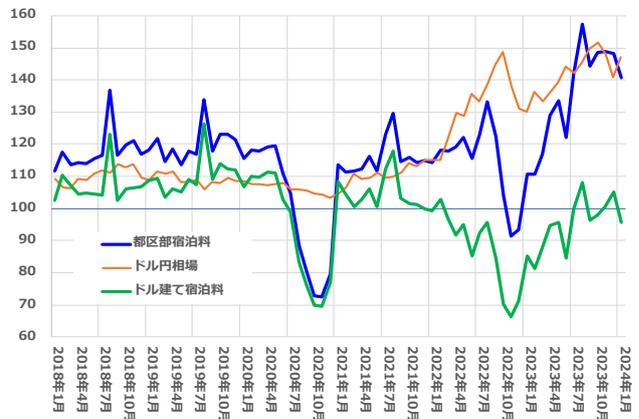
- 稼働率以上に、顕著な回復となっているのが客室料金だ。2023年の上場ビジネスホテルの客室料金は11,581円で、2019年と比べ20%の上昇となっている（図表9）。需給ひっ迫に加え、インフレや人手不足なども要因と考えられる。
- 消費者物価指数（都区部）によると、2023年後半から宿泊料は近年の上限を超えて上昇しており、宿泊料は2019年同月比で2割程度の大幅な上昇となっている（図表10）。
- 宿泊料指数と為替レートからドル建ての宿泊料指数を算出すると、2023年後半の都区部のドル建て宿泊料は2019年同月比で平均1割低かった。（人手不足の中で）外国人宿泊比率が高い地域ほど客室料金の引き上げが容易だった可能性がありそうだ。

図表9：ビジネスホテルの稼働率・客室単価
 (上場ビジネスホテル8ブランド)



(出所)東京商工リサーチ
 (注)RevPAR=客室単価×稼働率としてRevPARを求めた

図表10：宿泊料指数(円建て指数・ドル建て指数)
 (都区部、宿泊料は2020年基準、消費者物価指数)

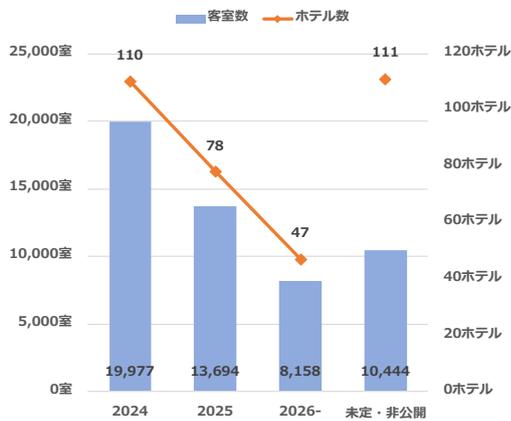


(出所)消費者物価指数、Quick(ドル円相場は月末値)より作成
 (注)消費者物価指数の都区部宿泊料(2020年基準)とドル円相場(月末値)を用いて、次式でドル建て宿泊料指数を算出。
 ドル建て宿泊料指数=宿泊料指数/ドル円相場*100

4. ホテル供給計画、ホテル・旅館ストック数

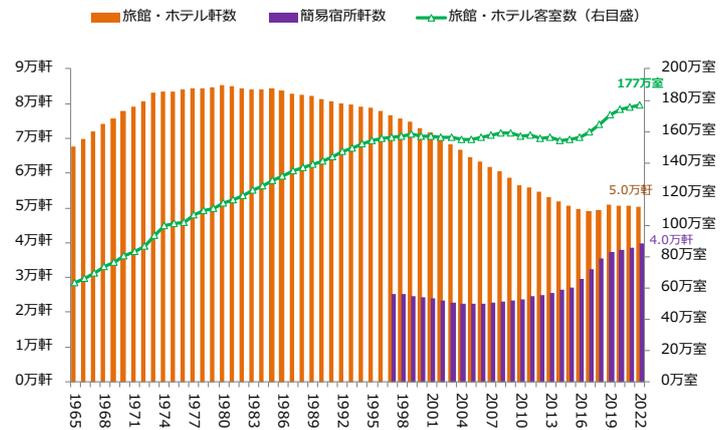
- 週刊ホテルレストランによると、2024年の開業予定は110軒、客室数は約2万室である（図表11）。
- なお、2022年度のホテル・旅館は合計で50,321軒、客室数は177万室だった（図表12）。旅館の減少から合計施設数は長期的な減少が続いてきたが、底打ちの兆しがあったところにコロナ禍の影響で再び減少。客室数はわずかながら増加が続いている。
- 一方、簡易宿所の数はコロナ禍のもとでも増加が続き、2022年度に39,811軒へと増加している。

図表 11: ホテルの開業予定



(出所) 週刊ホテルレストラン

図表 12: 旅館・ホテルの施設数・客室総数(年度)



(出所) 衛生行政報告例

5. 宿泊施設着工・ホテル売買

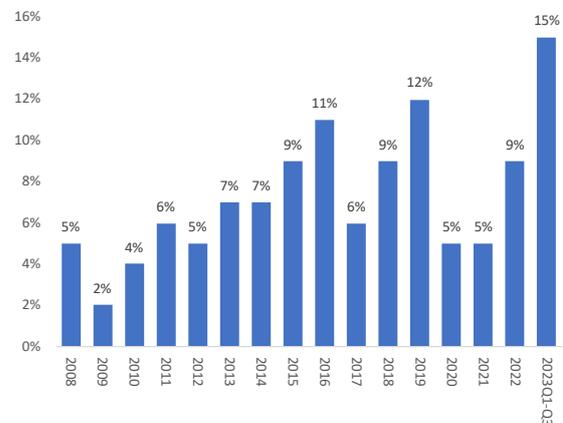
- 宿泊施設の着工件数はコロナ前の2019年と同等以上の水準に回復してきた。一方、床面積はピークである2018年の30%（7割減）であった。床面積当りの工事予定額は2018年比で26%上昇しており、宿泊施設の小規模化の流れや工事費の上昇を反映している可能性がある。
- 2023年第1～第3四半期の国内不動産投資額は、JLLによると前年同期比40%増の2兆7,483億円だった。このうちホテルへの投資は15%を占め、全体の投資額に占める構成比は大きく拡大した。
- なお、日経不動産マーケット情報によると、2023年通年でホテルへの投資は前年比2.28倍に達しており、今後も日本国内でのホテル投資は堅調に進むと考えられる。

図表 13: 宿泊業用建築物の着工棟数・床面積



(出所) 建築着工統計

図表 14: 国内不動産投資額に占めるホテル比率



(出所) JLL