

インバウンド需要回復と不動産市場

～復活するホテルセクター～

<要旨>

コロナ禍で激減した訪日客数は、日本入国に関する制限が段階的に緩和・撤廃されたことにより急速に回復している。それに伴い外国人の宿泊需要も劇的に回復しており、外国人延べ宿泊者数は足元では2019年の水準を超えている。

こうしたインバウンド需要の回復は、ホテルや店舗など不動産市場にもプラスの効果を与えており、特に人流抑制や訪日客の激減により大きな打撃を受けたホテルについては、今後も外国人宿泊需要の回復が続くことで運営状況は一段と改善する見通しである。

ホテル業界では人手不足がボトルネックとなり、需要が戻っても客室をフルに販売できないということも生じている模様だが、客室の需給がタイトになることは客室単価を上げるチャンスでもある。今まで日本のホテルは、客室単価よりも稼働率を重視すると言われていたが、宿泊需要の急回復と人手不足による供給制約という状況を奇貨として、客室単価の維持・向上を重視する経営に変革していくこともできるのではないだろうか。

コロナ禍により非常に厳しい状況に陥ったホテルセクターだが、アフターコロナの需要回復をレベニューマネジメント(収益管理)の考え方など、長い目で見てホテルの運営主体・従業員・利用者のいずれにもメリットとなるような改革の機会とすることが望まれる。

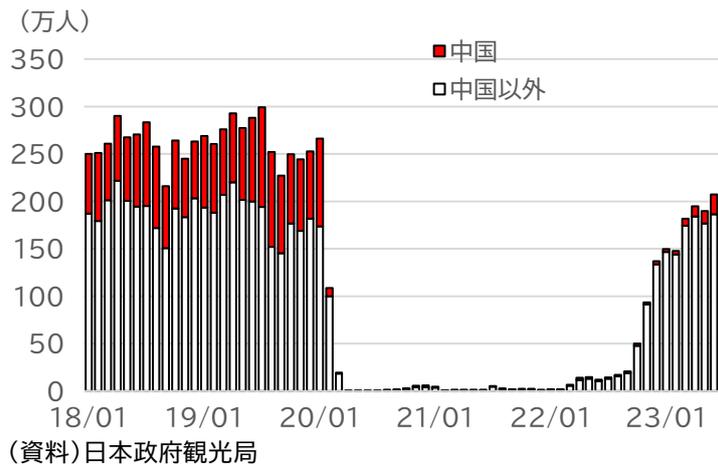
1. 訪日客数は昨年後半から急速に回復

日本政府観光局「訪日外客統計」によると、コロナ禍前の2019年に訪日客数は3,188万人と過去最高を記録しており、日本政府は2020年に4,000万人、2030年には6,000万人という目標を掲げていた。それがコロナ禍による制限で日本への入国が難しくなり、2021年には僅か24.5万人にまで激減してしまった。

しかし、2022年6月に外国人観光客の受入れが再開し、同年10月には個人旅行が解禁されたことにより、訪日客数は急速に回復している。さらに新型コロナウイルスの感染症法上の分類が、2023年5月8日に「2類」から「5類」へ移行し、日本への入国者に求められていた、検査証明提出などの「水際措置」も4月29日をもって不要となった。国際的な人の往来に関する制限が撤廃されたことから、訪日客数は一段と回復傾向が強まるものと期待されている。

足元では、2023年1月～7月に日本を訪れた外国人は1,303万人(2019年同期比▲33.6%)とコロナ禍前に比べまだ3割以上も低い水準だが、その主な要因はコロナ禍前には訪日客の3割を占めていた中国が同▲83.7%と大幅な減少が続いていることである(次頁図表1)。中国を除くと2019年同期の86%まで回復しており、なかには米国・カナダ・シンガポール・ベトナムのように2019年の水準を上回っている国もある。

図表1 訪日外客数



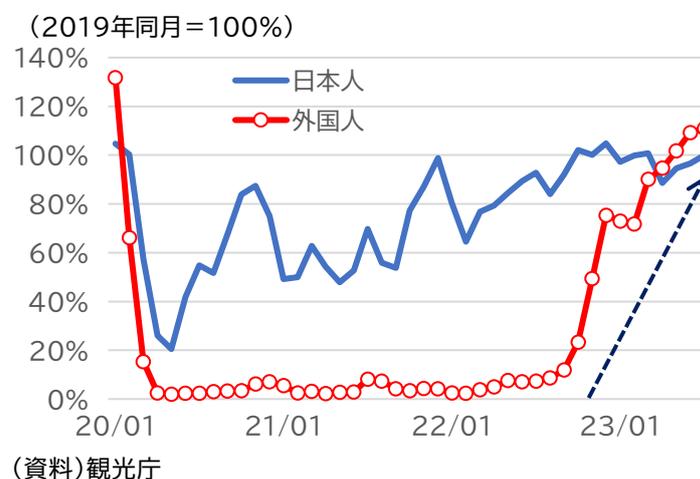
中国人訪日客の回復が遅れているのは、日中間の航空便がコロナ禍で大幅に減便されたことや、中国政府が団体旅行を解禁した対象国に日本が含まれていなかったことが理由である。しかし、航空便については日中双方の航空会社が既に日本路線の再開や増便を行っており、団体旅行についても2023年8月10日に解禁となった。

2023年3月31日に閣議決定された「観光立国推進基本計画(2023年度～2025年度)」では、「訪日外国人旅行者数を2025年までに2019年の実績を超える」ことが目標に挙げられている。中国人の団体旅行客に関しては、経済状況の悪化や原発処理水海洋放出の影響から、目先の回復ペースは緩やかなものになる可能性もあるが、2025年までの目標や6,000万人という長期目標の達成へ向けて、中国から日本への団体旅行解禁が追い風となることは間違いなさだろう。

2. 外国人の宿泊需要も急回復しているが地域により濃淡がある

訪日客数の回復に伴い、ホテルなど宿泊施設の外国人需要も劇的に回復している。観光庁の「宿泊旅行統計調査」により、2020年以降の外国人延べ宿泊者数を2019年同月比の月次推移でみると、2020年4月から2022年8月まで一桁台が続いていたが、個人旅行が解禁された2022年10月以降は急速に上昇しており、2023年7月(一次速報)は111.0%と3か月連続で2019年同月超えとなり、日本人宿泊者以上の回復を見せている(図表2)。

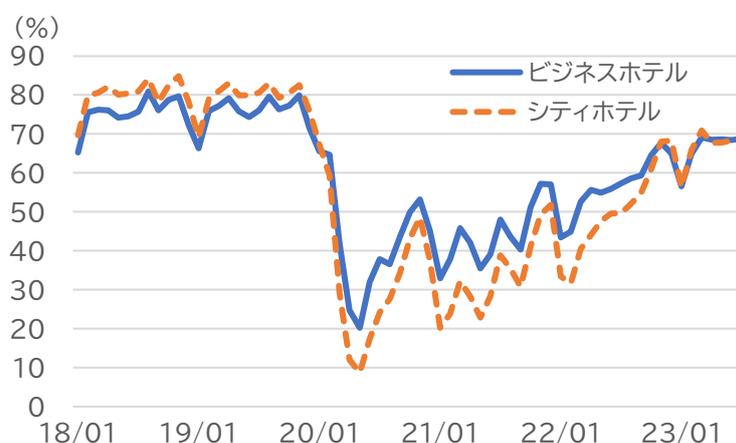
図表2 延べ宿泊者数(2019年同月比)



7月の訪日客数は2019年同月比▲22.4%だったが、それにも関わらず外国人延べ宿泊者数¹が同+11.0%になったということは、コロナ禍前に比べ一人当たりの宿泊日数が伸びたことになる。実際に観光庁の調査によると、観光・レジャーを目的とする訪日外国人の平均泊数は、2019年の6.2泊から2023年4～6月期(一次速報)は7.1泊へ伸びており、観光・レジャー以外を含む全体でも2019年8.8泊に対し2023年4～6月期は10.0泊と長期化を確認できる。

こうした宿泊需要の回復に伴い、ホテルの稼働率も改善している。ビジネスホテルやシティホテルの稼働率(客室稼働率、全国平均)は、2019年には80%前後の高水準で推移していたが、コロナ禍により一時は20%もしくはそれ以下に大きく低下した。その後は感染の再拡大と鎮静化による振れを伴いながらも、稼働率は水準を切り上げていき、直近データの2023年7月にはビジネスホテル68.8%(2019年同月は76.1%)、シティホテル68.5%(同80.6%)とコロナ禍前の9割程度に稼働状況が改善している(図表3)。

図表3 客室稼働率



(資料)観光庁

ただし、宿泊需要の回復度合いは地域により濃淡がある。2023年1月～6月累計の延べ宿泊者数を2019年同期に対する比率(以下、「回復率」)で見ると、全国合計では95.1%だが都道府県ごとにみると最大の東京都118.8%から最小の福井県69.6%まで開きがある。外国人に限ると回復率のバラつき度合いはさらに大きく、東京都の146.0%から鳥取県の25.4%まで100ポイント以上の乖離がある(次頁図表4)

また、日本人と外国人の回復率を比較した場合に特徴的なのは京都府である。京都府は外国人の回復率は128.9%と3番目に高くなっているが、日本人については84.4%と47都道府県中41番目に留まっている。

京都が日本を代表する観光地であることはコロナ禍を経ても変わりはなく、それは日本人にとっても同様なはずだが、京都ではコロナ禍前から観光客の増加による交通機関の混雑やマナー違反など、所謂「オーバーツーリズム」が問題視されていた。外国人の宿泊需要が急回復している一方で、日本人についてはコロナ禍前のような混雑に対する懸念から、京都での宿泊が敬遠され需要回復が鈍くなっている可能性がある。

¹ 宿泊した人の宿泊数の合計。たとえば、1泊した人が2人、2泊した人が2人、3泊した人が1人だった場合、延べ宿泊者数は2人×1泊+2人×2泊+1人×3泊=9人泊となる。

図表4 延べ宿泊者数回復率(2023年1~6月対2019年1~6月)

順位	合計		日本人		外国人	
上位 5 都道府 県	1	東京都 118.8%	高知県 110.8%	東京都 146.0%		
	2	栃木県 111.4%	栃木県 110.8%	栃木県 131.0%		
	3	高知県 110.8%	愛媛県 110.2%	京都府 128.9%		
	4	愛媛県 107.8%	北海道 108.7%	高知県 110.8%		
	5	神奈川県 103.9%	神奈川県 106.9%	福岡県 105.2%		
	全国	95.1%	全国	96.2%	全国	90.4%
下位 5 県	43	福島県 77.1%	鳥取県 79.8%	静岡県 36.2%		
	44	山形県 76.7%	秋田県 77.7%	鹿児島県 32.5%		
	45	山梨県 76.5%	山形県 77.2%	佐賀県 31.5%		
	46	鳥取県 76.2%	福島県 76.9%	宮崎県 28.4%		
	47	福井県 69.6%	福井県 70.1%	鳥取県 25.4%		

(資料)観光庁

3. 中国からの訪日客回復で恩恵を受けるのは？

(1) 中国人訪日客が多く訪れているのはどこか

このように宿泊需要の回復率は、全体で95.1%とコロナ禍前の水準まであと一歩となっている。しかし、この先の展開を考えると、日本人需要については回復率が96.2%まで高まっており、全国旅行支援などの需要喚起策が終了しつつあることや、日本人の旅行需要が海外旅行へシフトしていくことを考えると、一段と大きく拡大することは期待しにくい。

一方、外国人については足元の延べ宿泊者数は2019年同月比で100%を超えているが、7月の訪日客数は同▲22.4%とまだ上振れの余地がある。前節で述べたように、外国人の回復率は地域による濃淡が大きく、見方を変えると回復の遅れている地域ほど、宿泊需要の伸びしろが大きいと言うこともできる。特に、これから本格的な回復が期待される中国人訪日客が多く訪れるところが、その恩恵を受けるものと考えられる。

観光庁「訪日外国人消費動向調査」²では、訪日客の国籍別にどこの都道府県を訪れたかを調査している。2019年の調査によると、全国籍・中国籍に共通して訪問率が高いのは東京都や大阪府といった大都市や、成田国際空港のある千葉県だが、中国籍の訪問率を全国籍の訪問率で除した「特化係数」でみると、全国籍に比べて中国籍が多く訪れているところが見られる。

特化係数が1.5を超えて大きいのは、静岡県・奈良県・愛知県・山梨県・大阪府・京都府の6府県である。なかでも大阪府は、全国籍では最も訪問率が高い東京都を上回り、中国籍の訪問率が最も高い地域となっている。静岡県と山梨県は富士山観光に関連していると思われ、奈良県と京都府といった古都も中国人に人気がある。また、中部国際空港があり、「昇龍道(ドラゴンルート)」³

² 日本全国の空港、港湾において、日本を出国する訪日外国人旅行者を対象に、訪日目的や日本での消費額、滞在中にしたことなどを聞き取り調査しているもの(サンプル調査)。

³ 愛知県から岐阜県・富山県・石川県と日本の中央を南北に縦断する観光ルート。

では、これらのモノをどこで購入しているのか、同調査による「日本滞在中に利用した買物場所」でみると、中国籍が買物した場所のトップはドラッグストア(回答率 88.7%)であり、中国人訪日客の9割近くがドラッグストアを利用していた。ドラッグストアの回答率は全国籍では59.5%なので中国籍はその1.5倍であり、この調査結果は化粧品・香水や医薬品の購入率が高いということも総合的といえる。

このような背景から、中国人訪日客の回復期待が店舗の賃料にもプラスの影響を与えている。たとえば、大阪の心斎橋はコロナ禍前には多くの外国人旅行者で賑わい、ドラッグストアの出店意欲も旺盛だったが、コロナ禍により退店が相次ぎ店舗賃料は下落していた。しかし、足元ではドラッグストアなどの出店意欲が戻っており、国土交通省「令和5年第2四半期地価LOOKレポート」で状況を確認すると、「テナントの出店意欲が高まっており、店舗賃料は上昇傾向にある」「外国人観光客による消費活動等の恩恵を受けやすい地域特性を有するため、観光需要の回復に伴う地域経済のさらなる活性化も期待されている」とのことであり、インバウンド需要の回復により店舗賃料が上昇し地価も上昇に転じている。

4. アフターコロナの需要回復はホテルの収益力向上の機会

以上のように、昨年来の訪日客数の回復や中国人訪日客の本格回復に対する期待は、ホテルや店舗など不動産市場にもプラスの効果を与えている。特に、人流抑制や訪日客の激減により大きな打撃を受けたホテルについては、今後も外国人宿泊需要の回復が続くことで運営状況は一段と改善する見通しである。

ただし、ここでボトルネックになりそうなのが人手不足である。厚生労働省「一般職業紹介状況」によると、2023年1～7月平均の新規求人数(新規学卒者を除く)は「宿泊業・飲食サービス業」が前年同期比+12.7%と全産業合計の同+1.9%を大きく上回っており、ホテル従業員が含まれる「接客・給仕職業従事者」の有効求人倍率(常用、パート含む)は3.19倍と全職業合計1.15倍の3倍近くとなっている。

コロナ禍によりホテル運営が苦しくなったことで離職者が増加し、その人たちが戻ってきていないことが、ホテルの人手不足感が強い要因とみられる。また、以前は日本のホテルで働いていた外国人が、コロナ禍で自国に帰ったまま戻ってこない、あるいは条件の良い他国のホテルへ行ってしまったということもあるようだ。このため、需要が戻っても人手不足のために客室をフルに販売できないということが生じている模様である。

もっとも、考え方を換えれば客室の需給がタイトになることは客室単価を上げるチャンスでもある。たとえば、ホテル特化型J-REITであるジャパン・ホテル・リート投資法人の2023年12月期上期(1～6月)における平均客室単価は、2019年同期比+6.8%となった。下期(7～12月)は同+9.9%と上昇率が高まる見通しであり、稼働率はまだコロナ禍前の水準に達していないものの、客室単価は既にコロナ禍前を上回っている。

今まで日本のホテルは、客室単価よりも稼働率を重視する傾向があり、客室単価を重視する欧米など海外のホテルとは、レベニューマネジメント(収益管理)の考え方が異なると言われていた。しかし、宿泊需要の急回復と人手不足による供給制約という状況を奇貨として、客室単価の維持・向上を重視する経営に変革していくこともできるのではないだろうか。そうすれば、収益力が高まり従業員の賃金や処遇を引き上げることもでき、「条件の良い他国のホテルへ人材が流れてしまう」といった事態もなくなるであろう。その結果、優秀な人材を確保できるようになり、サービスレベルが向上することはホテル利用者にとってもメリットになる。

コロナ禍により非常に厳しい状況に陥ったホテルセクターだが、アフターコロナの需要回復を、単に「コロナ禍前の状態に戻った」でよしとするのではなく、レベニューマネジメントの考え方など、長い目で見てホテルの運営主体・従業員・利用者のいずれにもメリットとなるような改革の機会とすることが望まれる。

(調査部 審議役 上席研究員 小林 俊二)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。