

## 訪日外国人による国内ホテルマーケットへの影響（4 都道府県の稼働率編）

2015 年 8 月 3 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

私募投資顧問部 主任研究員 清原 龍彦

E-Mail: [kiyohara@smtri.jp](mailto:kiyohara@smtri.jp)

## &lt;要約・概要&gt;

本稿では、増加する訪日外国人によりホテル稼働率がどの程度押し上げられているかを推計することで、訪日外国人による国内ホテルマーケットへのインパクトを推計している。推計対象を韓国・台湾・香港・中国という 4 つの国または地域からの訪日外国人としたうえで、東京都・大阪府・北海道・福岡県の 4 エリアでのホテル稼働率の押し上げ効果を推計したところ、東京都では 21.7%、大阪府では 15.6%、北海道では 5.0%、福岡県では 11.3% という結果となった。

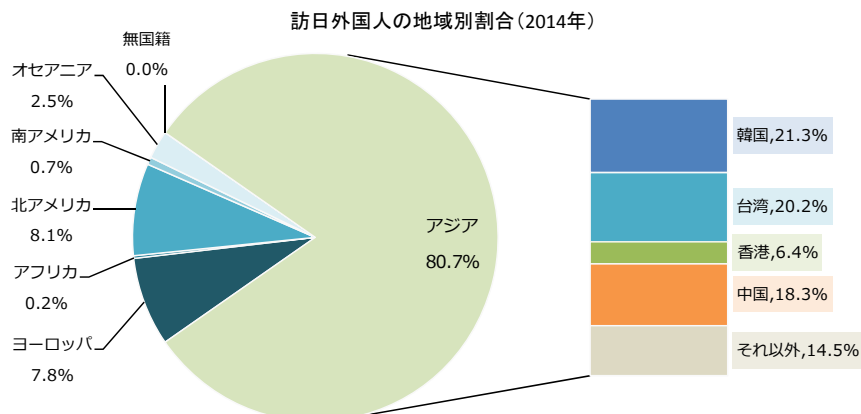
政府は訪日外国人を 2020 年までに年間 2,000 万人まで増加させたいとしており、近くこれが達成されると予想されるが、東京都・大阪府・福岡県といった訪日外国人に選好される地域ではホテル客室数(供給)と訪日外国人(需要)の需給バランスが既に逼迫しており、これらの地域では宿泊地の整備等が喫緊の課題といえる。

## 1. はじめに①(分析対象の選定)

2014 年の訪日外国人旅行者は過去最高の 1,341 万人となり、2020 年までにこれを年間 2,000 万人まで引き上げることを標榜していることからわかるとおり、訪日外国人の増加への取組みは、アベノミクスの成長戦略においても特に重視されている項目の 1 つである。ここ数年の訪日外国人の急激な増加の背景には、円安環境や政府によるビザ発給要件の免除・緩和といった施策等が要因として挙げられる。具体的には、2014 年にミャンマー・インド・インドネシア・フィリピン・ベトナムへのビザ発給要件を緩和し、2015 年 1 月には中国へのビザ発給要件を緩和しているが、これにより訪日外国人は更に増加していることからすると、成長著しい新興国を対象としたビザ発給要件の緩和施策は奏功しているといえ、政府による観光施策には一定の評価をすることができる。

訪日外国人の増加は日本国内の多くの分野にインパクトを与えているが、なかでも新聞・雑誌における「爆」買い等の記事からもわかるように、物販消費に対するインパクトは強烈である。このように訪日外国人の増加は国内物販マーケットに対して大きなインパクトを与えていると思われるが、その一方で、訪日外国人の増加が国内ホテルマーケットに対してどの程度のインパクトを与えているかについてはあまり報じられていない感もあり、本稿では訪日外国人の増加による国内ホテルマーケットに対するインパクトに関して推計することとした。なお、本稿では旅行目的以外の外国人も含めた訪日外国人を対象としており、これら訪日外国人の大部分がアジア特に韓国・台湾・香港および中国という 4 つの国または地域からとなっていることに鑑みて(図表 1)、これら 4 つの国または地域からの訪日外国人を前提とした国内ホテルマーケットへの影響について考察することとした。

(図表 1) 訪日外国人の国籍別比率(2014 年)



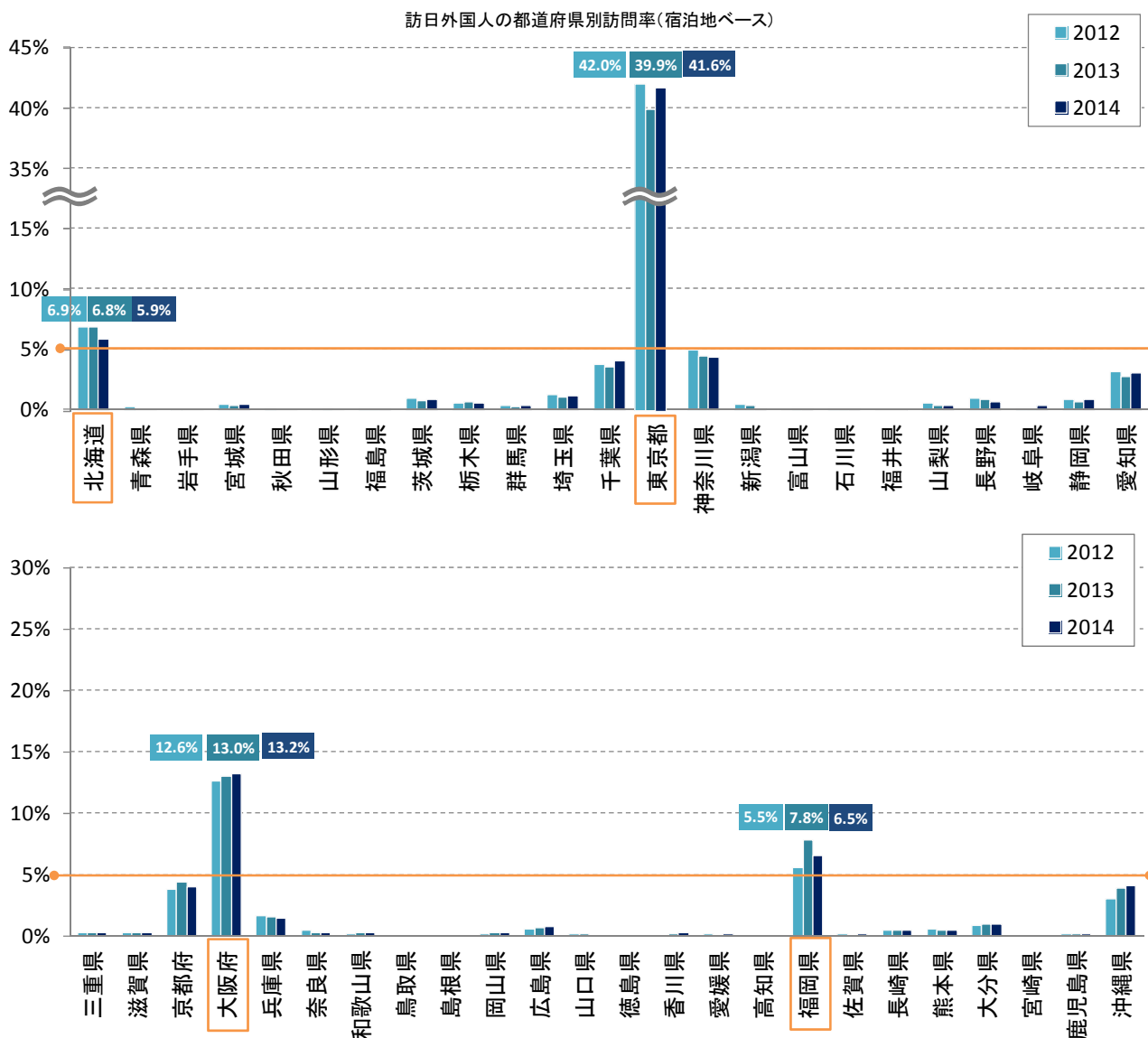
注)「中国」の割合は、出入国管理統計における「中国」と「中国(その他)」の合計に基づき算出  
出所)法務省「出入国管理統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

2. はじめに②(分析エリアの選定)

(図表2)は、訪日外国人が国内のどの都道府県を訪問しているかについて、時系列でグラフ化したものである。第二次安倍政権が発足した2012年から直近2014年までにおいて、訪日外国人の訪問率が5%を3年連続で超過しているのは東京都・大阪府・北海道・福岡県の4都道府県であった。東京都および大阪府のような知名度の高い大都市に加えて、著名な観光地や温泉・スキー場といった観光資源の豊富な北海道やアジア諸国からのアクセス性に優れている福岡県が外国人に選好されているものと思われる。

以降では、訪日外国人の訪問率が3年連続で5%を超過している上記4都道府県を分析エリアとして、前述のとおり、旅行目的以外の外国人も含む韓国・台湾・香港・中国という4つの国または地域からの訪日外国人による国内ホテルマーケットへの影響について推計を行う。

(図表2) 訪日外国人の都道府県別訪問率(宿泊地ベース)



出所)観光庁「訪日外国人消費動向調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

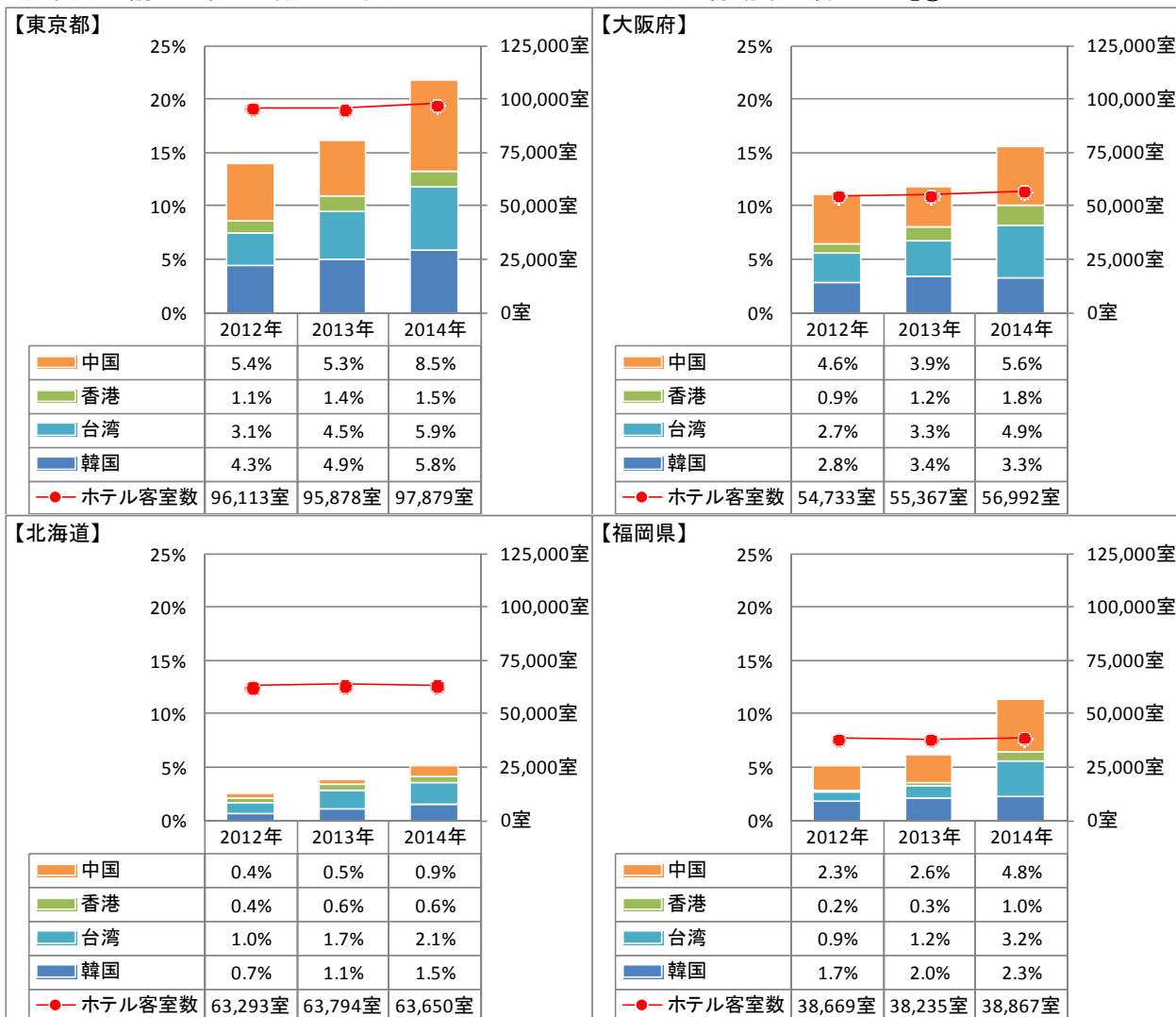
### 3. 4 都道府県における訪日外国人のホテル稼働率への寄与

(図表3)は、訪日外国人の5%超が訪問する4都道府県において、これら訪日外国人が当該都道府県におけるホテル稼働率にどの程度のインパクトを与えているかを時系列でグラフ化したものである。

全体的な傾向として、4都道府県のいずれにおいてもホテル客室数に大きな増減は見受けられない一方、訪日外国人は増加しているため、これによりホテル稼働率は押し上げられている。特に、東京都についてはホテル客室数がおよそ10万室あるにもかかわらず、増加する訪日外国人によってホテル稼働率が毎年押し上げられることで直近の2014年では20%を超過する水準まで上昇しており、ホテル客室数(≒供給)と訪日外国人(≒需要)が逼迫している状況が顕著となっている。同様の傾向は大阪府や福岡県においても見られるのに対して、ホテル客室数の多い北海道においては他エリアほど需給バランスが逼迫している状況は見られない。

国籍別にみると、4都道府県のいずれにおいても2013年から2014年にかけて中国からの訪問者による比率が急伸しており、冒頭に記載した国内物販マーケットと同様に、国内ホテルマーケットに対しても大きなインパクトを与えていることがわかる。

(図表3) 訪日外国人(韓国・台湾・香港・中国に限定)によるホテル稼働率の押し上げ①



注)韓国・台湾・香港・中国という4つの国または地域からの訪日外国人のみに基づく推計

出所)法務省「出入国管理統計」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」および厚生労働省「衛生行政報告例」をもとに

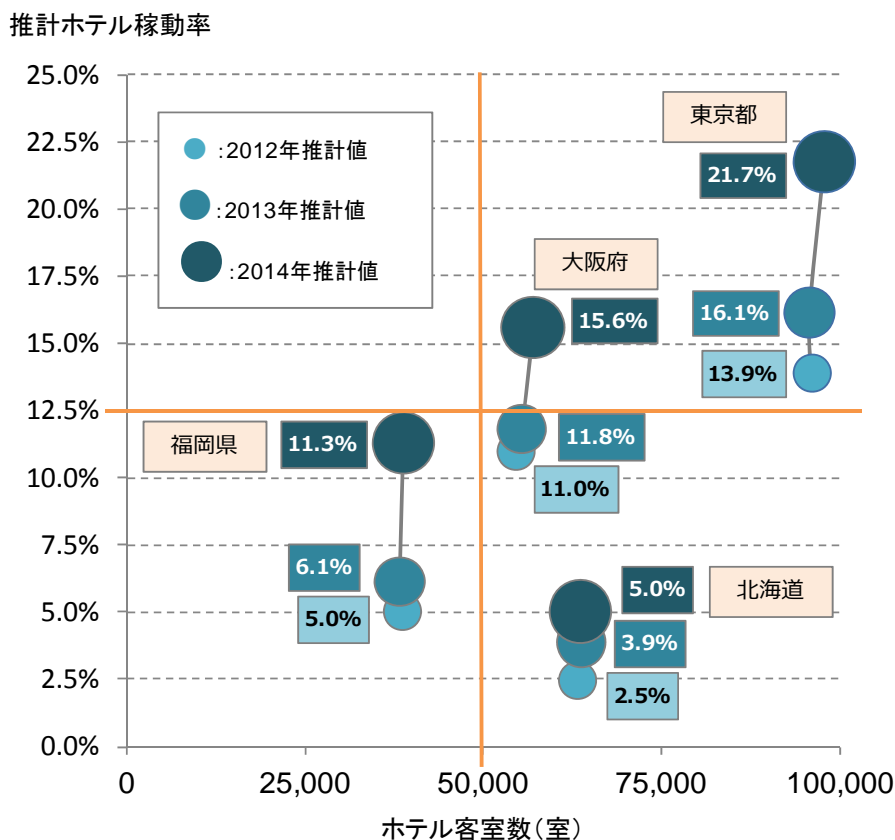
三井住友トラスト基礎研究所作成

#### 4. 考察

本稿では、増加を続ける訪日外国人のなかでもその大半を占める韓国・香港・台湾・中国という4つの国または地域からの訪日外国人に焦点を当て、稼働率という側面から国内ホテルマーケットへのインパクトに関する推計を行った。推計の対象とした4都道府県のうち、東京都・大阪府・福岡県では上記4地域からの訪日外国人によりホテル稼働率は、順に21.7%・15.6%・11.3%と10%を超過する水準まで押し上げられているものと推計された(図表4)。なお、本推計結果は上記4地域からの訪日外国人のみに基づく推計であり、他地域からの訪日外国人および国内旅行者等を勘案していない点に留意が必要である。加えて、各推計結果は都・道・府・県全域での数値であり、主要駅至近または中心部のような利便性・繁華性の高いエリアに所在するホテルの稼働率は推計結果以上に押し上げられていると考えられ、ホテル客室数(≒供給)と訪日外国人(≒需要)の需給バランスはより逼迫しているものと思われる。

冒頭にて記載のとおり、政府は東京オリンピックの開催年である2020年までに訪日外国人を2,000万人まで増加させることを目標としているが、円安環境やビザ発給要件の緩和といった経済的・政策的要因等を背景に2012年以降の訪日外国人数は飛躍的に増加しており、今後もこの傾向が継続すれば、2020年より早い段階において訪日外国人は2,000万人を突破すると思われる(\*1)。とすれば、訪日外国人によるホテル稼働率の押し上げ効果は現状以上に強まるといえる。なかでも2020年における東京都のホテル稼働率は、オリンピック開催により長期滞在を前提とした訪日外国人に加えて、国内旅行者等も東京都中心部に多数流入してくることが予想され、かつてない水準まで上昇すると考えられる。このような状況を踏まえ、政府には訪日外国人2,000万人という数値設定のみならず、宿泊地の整備等も視野に入れた総合的な施策を講じることが求められている。

(図表4) 訪日外国人(韓国・台湾・香港・中国に限定)によるホテル稼働率の押し上げ\_②



注1) 韓国・台湾・香港・中国という4つの国または地域からの訪日外国人のみに基づく推計

注2) 前掲(図表3)の4つの国または地域からの訪日外国人によるホテル稼働率の数値を合計のうえプロット

出所) 法務省「出入国管理統計」、観光庁「訪日外国人消費動向調査」および厚生労働省「衛生行政報告例」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

(\*1) 2015年7月23日付「日本経済新聞(朝刊)第3面」等に関連記事

## 【本件のお問い合わせ先】

私募投資顧問部

TEL:03-6430-1332

[https://www.smtri.jp/contact/form-private/private\\_fund.html](https://www.smtri.jp/contact/form-private/private_fund.html)**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3F

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、斡旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。