

ピークを過ぎた東京と
好調さを見せる地方

東京エリアのホテル市場のRevPAR成長率は昨年で10%強でしたが、今年は引き続き成長過程にはあるものの、昨年から大きく超える成長は続かないと見えています。客室稼働率は上限に近づいており、ADRで調整するような局面に入っているからです。不動産のプロパティロックでいうと、ややピークは過ぎつつある状況でしょうか。

また、関西圏では大阪エリアも昨年



デロイト・トーマツファイナンシャルアドバイザー
合同会社
シニアヴァイスプレジデント
トラベル・ホスピタリティ&レジャー担当
大谷晃司氏

Koji Otani

(PROFILE) 有限責任監査法人トーマツ 金融インダストリーグループにて主に不良債権取引、および金融再編に係るアドバイザー業務を経て、大手金融機関にて、私募ファンド、JREITに対するノンリコースローンに係るデュレデリジェンス等の不動産ファイナンスを担当した後、デロイト・トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社に入社。現在は不動産会社、一般事業法人等に対する不動産関連業務を提供する一方、ホテル・旅館等に係るビジネスデューデリジェンス、フィージビリティスタディー等の事業性評価・分析業務を中心としたFA業務を提供し、企業の資産活用戦略に貢献している。

ホテル売買・開発トレンドを識者はこう見る 「異業種からのホテル 売買・開発市場への参入が顕著に」

デロイト・トーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社
シニアヴァイスプレジデント トラベル・ホスピタリティ&レジャー担当
大谷 晃司氏

ホテルに関するさまざまなサービスをワンストップで提供するデロイト・トーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社。ホテルマーケット調査をはじめオペレーター選定、国内外のトランザクションアドバイザー、開発マネジメントなどホテルに関するサービスを扱うトラベル・ホスピタリティ&レジャー担当の大谷晃司シニアヴァイスプレジデントがホテル開発市場を分析する。

は30%という世界有数の成長率を記録しました。平均客室稼働率も90%を超えており、さすがに伸びしろとしては限られたものになるでしょう。こちらも今後ADRを引き上げる方向でしょうが、あまり過度になると弊害も出るのではないかと懸念されます。

京都は大阪とは若干客層が異なり、欧米からのゲストが多いのが特徴です。アジアに比べて宿泊代に高額を出費する人が多いので引き続き好調に推移すると思われます。

また、最近では中部国際空港セントレアから入るインバウンドも増え、名古屋

も引き続き好調です。大阪ほどホテルが極端に不足しているという状況ではありませんが、10%強程度は成長していると考えられます。名古屋駅前やささしまライブも開発が進められ、ストリングスホテル名古屋も開業し、三井ガーデンホテルの計画も進行中です。オフィスビルについては駅前の大規模オフィスビルの建て替えが相次いでおり、供給面でもやや過剰になる可能性も見えてきています。

福岡は引き続き堅調。昨年も全国平均並みの15%程度の伸びは確保しています。

沖縄についてはインバウンドの取り込みにも成功しており、マーケットは依然として好調が続くと予想されます。インバウンドの誘致の条件として日本との距離感もあるのでアジアから近い

地の利も功を奏していますね。また、この地域は既存物件の売買よりは、開発の話のほうが目立っています。

北海道もインバウンド需要があり、札幌では補い切れず、旭川も函館もここ2〜3年は非常に好調になってきました。以前、北海道の冬場は客数的には閑散としていましたが、いまは雪というテーマが観光資源になりつつありますので。

そのほか、特筆すべきエリアは北陸新幹線開通の恩恵を受けた金沢は外せません。また、セントレアから高山・白川郷を経由して金沢・富山に抜けるいわゆるドラゴンルートではインバウンドは急増しています。高山は京都、奈良と並びミシュラン3ツ星にランクされており、古い街並みや飛騨牛等の食はインバウンドの興味を引き付けており、存在感が高まっています。

開発や売買の取り引きが
地方へ波及しはじめた

大都市部のホテルの開発に関して、東京のニーズはあるけれど現状はホテルに適した用地が希少になりつつある状況です。

大阪・京都は引き続き開発ニーズがあります。売買については、大阪エリアをメインに話が持ち上がっています。新規開発では閑空の発着回数にまだ余力がありインバウンドの取り込み余地があるため引き続き強い開発ニーズがあります。

京都の歴史エリアについては市街地では高さ制限が設けられているため、大阪のようにいきなり1000室規模のホテルができるかというところはききません。300室か街中なら100室台が主になっています。京都の南側は規制

もやや緩いので、京都駅から数駅離れたエリアにホテルを開発するなど商圏が広がってきていると考えられます。

他のエリアでは、沖縄で国内の大手資本のデベロッパーを中心に開発案件がありますが、リーマンショックを挟んで開発企業の顔ぶれが変わってきています。リーマンショック前は新興の不動産会社も多かったのですが、いまは大手資本のデベロッパーが中心となっています。

また、海外のデベロッパーが目立っているのが北海道のニセコ方面です。同地のブランド価値を認めて繁閑のリスクをとってでも開発しようとする傾向が見受けられます。

開発や売買が地方に波及しているのもこのところの特徴的な動向です。政府もいま地方を売り出そうとしていますし、地方自治体も急増するインバウンドを取り込むためにも資産を有効活用できないかと考え始めているようです。現存する建物は築40〜50年のもも多く、ちょうど建て替え時期にきているのも一つの要因だと思います。

当社でも昨年、静岡市の案件を手付けさせていただきました。もちろん静岡は、世界遺産の富士山などのコンテンツもあるので集客が見込めるほか、やはりLCCの影響も多大だと思えます。

こうしたダイレクトアクセスという考え方がインバウンドを取り込むカギの一つです。先日訪問したオーストラリア・ブリスベンの市役所の方も話されていました。オーストラリアは移民を積極的に誘致しており、空港路線の開発と教育環境や魅力的なまちづくりで人口が1.5倍になるそうです。日本では、いまのところ移民については考えていないようですが、その日本版がインバウンド戦略なのでしょう。

今後のホテル開発の
方向性と市場の先行き

ホテル売買等のプレーヤーについては投資口価格の上昇や良好な資金調達環境によりJREITによる取得が多く、売買価格も高騰しているのが顕著な動向です。今後もホテル特化型REITの新規上場も予定され、さらに新規参入プレーヤーも増えていることから今後ともホテル投資マーケットは激化する可能性があります。

ホテルREITの場合、保有物件の収益に連動する変動賃料を採用するケースが多く、変動賃料の場合現状稼働率やADRも上がっていることから賃料が上昇しREITの配当として投資家に還元されるため利回りも上昇しています。

また、以前は不動産業からの参入が多かったのですが、最近は異業種から参入しようとする企業も増加しており、今後もこの傾向は続くと考えています。直近のマーケット環境はホテルのキャッシュフローも上昇しており実需を伴った上昇基調ではあります。

これはやはりインバウンドの伸びが多分に影響しています。政府も2020年までに目標を4000万に引き上げ、2030年には6000万人まで目標を引き上げました。為替の影響もいろいろありますが、ビザも緩和しており、それぞれの国力が一定以上成長しているのが為替の影響は短期的にはあるものの、中長期的に見ればそれほど大きな影響ではないと思われれます。

中長期的なホテル市場の先行きについては、当社では引き続き堅調な成長が進むと考えています。以前は2020年の東京オリンピック開催を境に景況が下降するとの見方もありますが、最近では、オリンピックを一つのイベントとしてとらえ、その後も順調と考える人が増えています。