



〒663-8006 兵庫県西宮市段上町 3-14-4-607 TEL:0798-52-7470 FAX:0798-52-7480

ホテルマーケットレポート

～変革期に入った日本のホテル市場～

2015年12月24日
エーエム・ワークス

日本のホテル市場は、1980年代の不動産バブル、1990年代の失われた10年と呼ばれる長期不況期、2008年のリーマンショックにかけてのファンドバブル、その後のデフレ不況という景気の浮沈の中で紆余曲折を経てきた。

近年、東日本大震災以降、日本のホテル市場は爆発的に活性化しており、かつてのファンドバブルの様相を思い起こさせる状況となっているが、その勢いと範囲はこれまで経験してきたものとは異なる大きさを進展している。その原動力となっているのは、爆発的に伸びている訪日外国人の波であるが、この波はこれまでビジネス需要を基盤として構成されてきた日本のホテル市場の構造を根本的に変えてしまうほどの勢いをもっていると推察する。

そこで本レポートでは、この訪日外国人の爆発的な伸びの内容をみてみることで、それが今後日本のホテル市場に対してどのような変化を、どれほどのマグニチュードをもってもたらしてゆくのかについて考察を試みる。

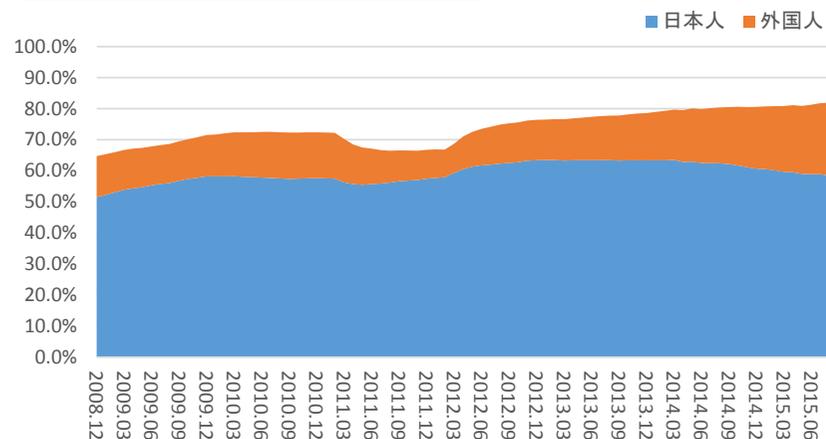
本レポートの著作権はAM WORKSに属する為、本レポート並びにその一部を参照引用したり、転載したりする場合にはAM WORKSの事前承諾を要する。

2015年12月24日

有限会社 エーエム・ワークス
代表取締役 植村 加津也
パートナー 小松 美佐

◆主要都市のホテル客室稼働率にみる日本人・外国人の構成

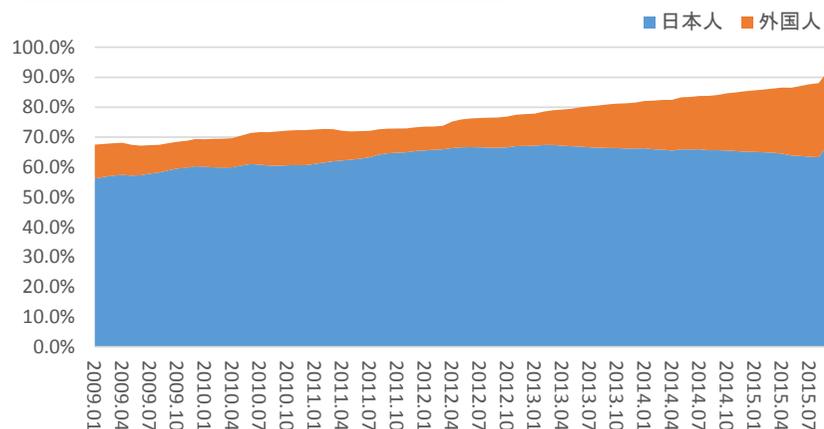
東京 客室稼働率推移(12カ月移動平均)



資料：観光庁「宿泊旅行統計」

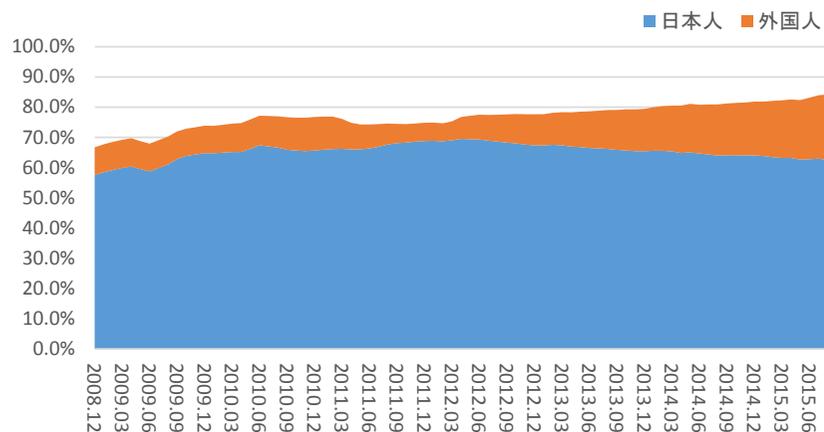
- 日本の主要都市における宿泊需要の日本人・外国人別推移を、観光庁の統計調査データ「宿泊旅行統計」に基づいてみる。尚、観光庁の調査データでは日本人・外国人別の宿泊者数および客室稼働率が都市別に開示されているが、毎月の調査対象施設数が一定でないことから、各都市の客室稼働率に日本人・外国人の宿泊者数割合を掛け合わせて、客室稼働率による日本人・外国人の割合推移をみることにした。
- 東京の客室稼働率を日本人・外国人の構成別に見ると、日本人による稼働率は60%前後で概ね横ばいで推移してきた。震災でやや落ち込んだが、スカイツリー開業後は60%台に戻し、しばらく横ばいで推移してきた。
- 2014年に入り、全体の稼働率が横ばいとなったころから再びゆるやかな低下傾向となり、直近では59%程度と60%を下回った。
- 一方、外国人による稼働率は震災前には15%程度であったが、震災で激減し一時は9%程度となった。一年後、稼働率が伸び始めた2012年3月から上昇傾向となり、2013年には震災前の水準を上回り、直近では23.5%まで伸ばしている。
- 日本人のマイナス分を外国人がカバーしたことにより、東京は稼働率80%を維持できている。

大阪市 客室稼働率推移(12カ月移動平均)



- 大阪市では、日本人による稼働率は55～60%前後で概ね横ばいで推移してきたが、2012年頃から上昇傾向となり、2013年2月には67%となった。その後、日本人稼働率は緩やかに低下傾向となり、直近では63%程度となっている。
- 一方、外国人による稼働率は、10%前後と低い水準であったが、震災の一年後、2012年3月から急増し、直近では24.7%となっている。
- 日本人の稼働率はやや下降傾向であるのに対して、外国人の稼働率は大幅に伸びており、大阪市の稼働率のアップ分は外国人客の増加によるものであることがわかる。

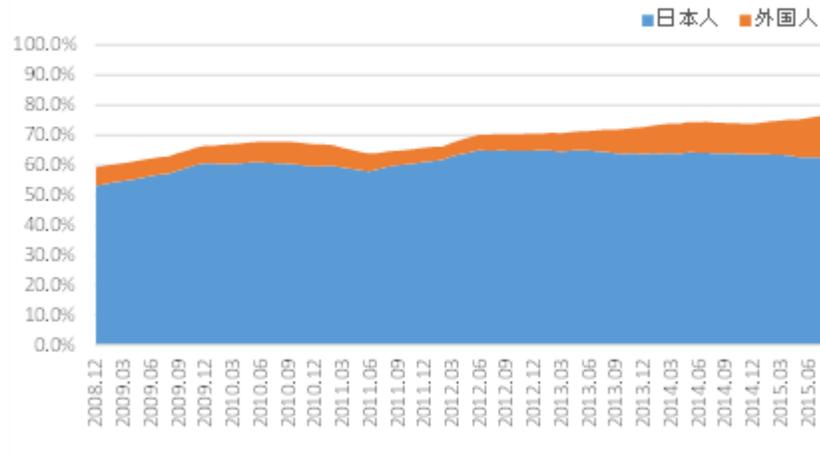
京都市 客室稼働率推移(12カ月移動平均)



- 京都市も日本人による稼働率は60%前後で概ね横ばいで推移してきたが、2012年頃からゆるやかな低下傾向となり、直近では63%程度となっている。
- 一方、外国人による稼働率は、もともと大阪と同等の10%程度であったが、2012年3月から一気に上昇傾向となり、直近では21.7%となっている。
- 京都市も稼働率のアップ分は外国人の増加によるものとみられる。

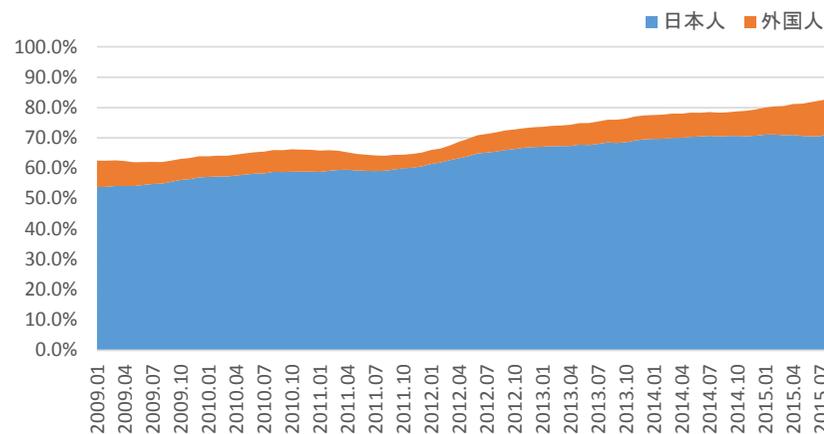
資料：観光庁「宿泊旅行統計」

札幌市 客室稼働率推移(12カ月移動平均)



- 札幌市は日本人による稼働率は 60%前後で概ね横ばいで推移してきた。震災の影響もさほどなく、2011年6月頃からゆるやかに上昇しはじめ、65%程度にまで達したが、2012年6月頃からゆるやかな低下傾向となり、直近では63%程度となっている。
- 外国人による稼働率はもともと6%程度と低かったこともあり、震災の影響はほとんど受けなかった。2012年3月から上昇傾向となり、直近では14.2%まで伸ばしている。
- 札幌市も稼働のアップ分は外国人の増加によるものだと考えられる。

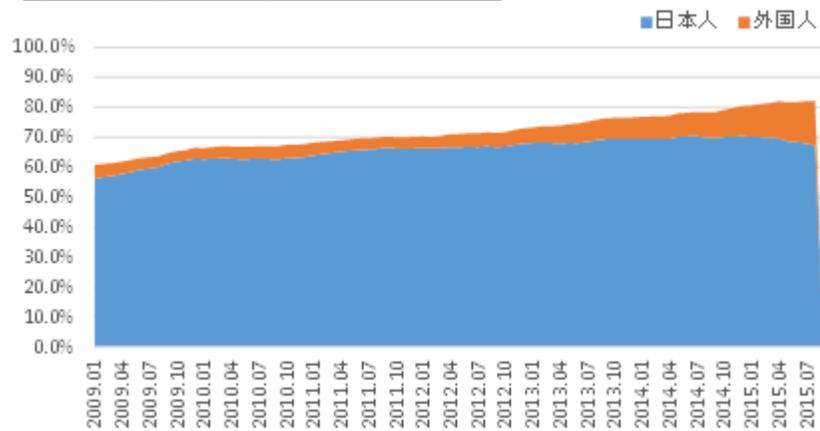
名古屋市 客室稼働率推移(12カ月移動平均)



- 名古屋市の日本人による稼働率は、僅かな増減はあるものの一貫して上昇傾向にあり、2008年では53%程度であったものが、震災の影響も全く受けず、直近では72%程度にまで伸びている。
- 一方、外国人による稼働率は、8%程度であったが、震災の影響を受け、一時は4.5%程度にまで落ち込んだ。しかし、2012年3月から上昇傾向となり、直近では11.3%となっている。
- 名古屋市の稼働率アップは、日本人、外国人ともに増加していることによるものである。

資料：観光庁「宿泊旅行統計」

福岡市 客室稼働率推移(12カ月移動平均)

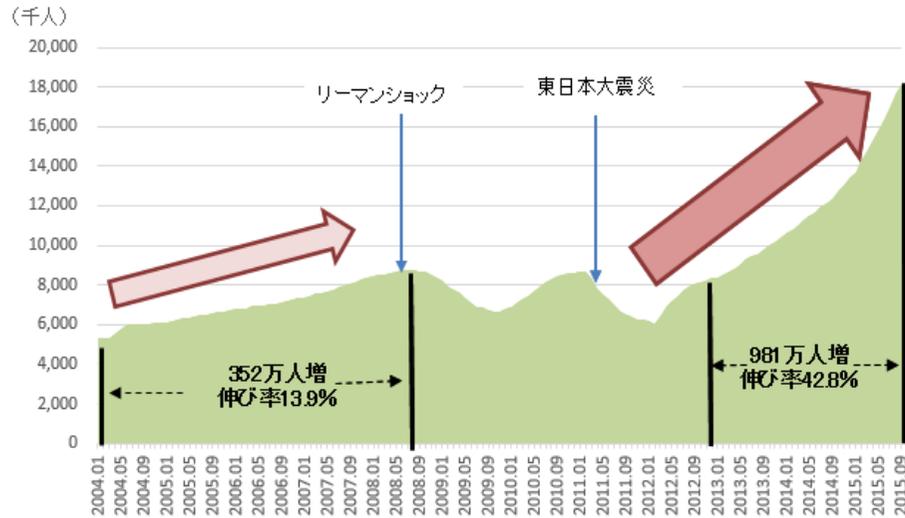


資料：観光庁「宿泊旅行統計」

- 福岡市の日本人による稼働率は 70%弱で概ね横ばいで推移してきた。九州新幹線の全線開通などにより、震災の影響を受けることなく安定的に推移してきたが、2015 年に入り、緩やかな低下傾向に転じている。
- 外国人による稼働率はもともと 4%程度で、新型インフルエンザや震災の影響は少なく、概ね横ばいで推移してきた。その後、2012 年 3 月から上昇傾向となり、アジアからの外国クルーズ客船の来航により直近では 14.9%まで伸びている。
- 福岡市も稼働のアップ分は外国人の増加によるものだと考えられる。
- 各都市で日本人の宿泊が少なくなっているのは、外国人需要が多くなり宿泊予約が取れないことや、客室販売単価が高くなりすぎて出張費用では泊まれないことも要因として考えられるが、これまでホテル需要の基盤であったビジネス需要そのものが少し弱くなってきていることも要因となっている可能性もあるとみられる。

◆訪日外国人観光客の動向

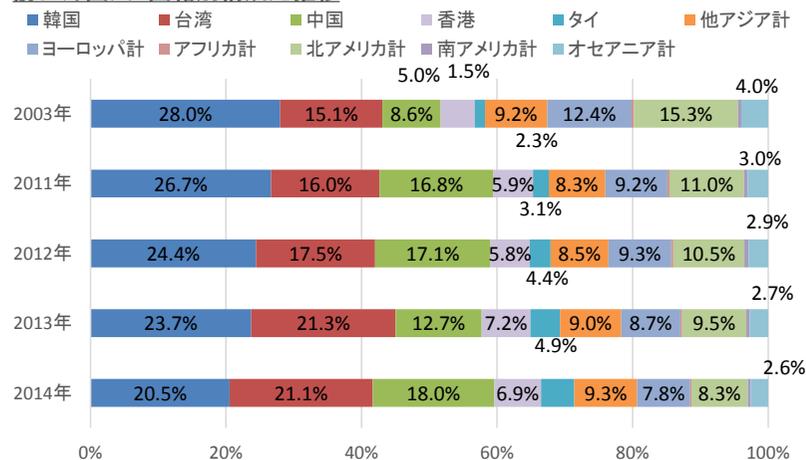
訪日外国人数(12カ月移動合計)



資料：日本政府観光局（JNTO）

- ビジットジャパンキャンペーン(VJC)が始まった2003年は500万人程度の外国人観光客数であったが、VJCの影響で徐々に増加傾向となり、2003年からリーマンショックまでの間、4年5カ月で352万人の増加となり、2008年7月には875万人に達した。
- 2008年秋以降、世界的な金融危機による景気の低迷や2009年に発生した新型インフルエンザで減少し、2009年10月は666万人まで低下した。
- しかし、その後は持ち直し、2010年にはリーマンショック以前の水準を上回る過去最高の869万人を記録するも2011年に東日本大震災が発生し、入込数は急落し600万人台に落ち込んだ。
- 震災から一年後の2012年3月頃から緩やかに伸び始め、2012年末からの円安も手伝って、2013年1月から急上昇を始めた。
- 2013年7月には東京でのオリンピック開催が決定となり、日本に対する関心が高まったこともあって訪日外国人客は増え続け、2013年1月～2015年9月までのおよそ二年半の間に増加率42%とハイペースで増加し、直近では約1千万人増の1,800万人を上回っている。
- 先にみた全国主要都市の稼働率の上昇時期と訪日外国人観光客の増加時期が一致していることから、ここからも各都市の稼働率アップは外国人観光客の増加によるものであることがわかる。

訪日外国人 国籍別構成比推移



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」

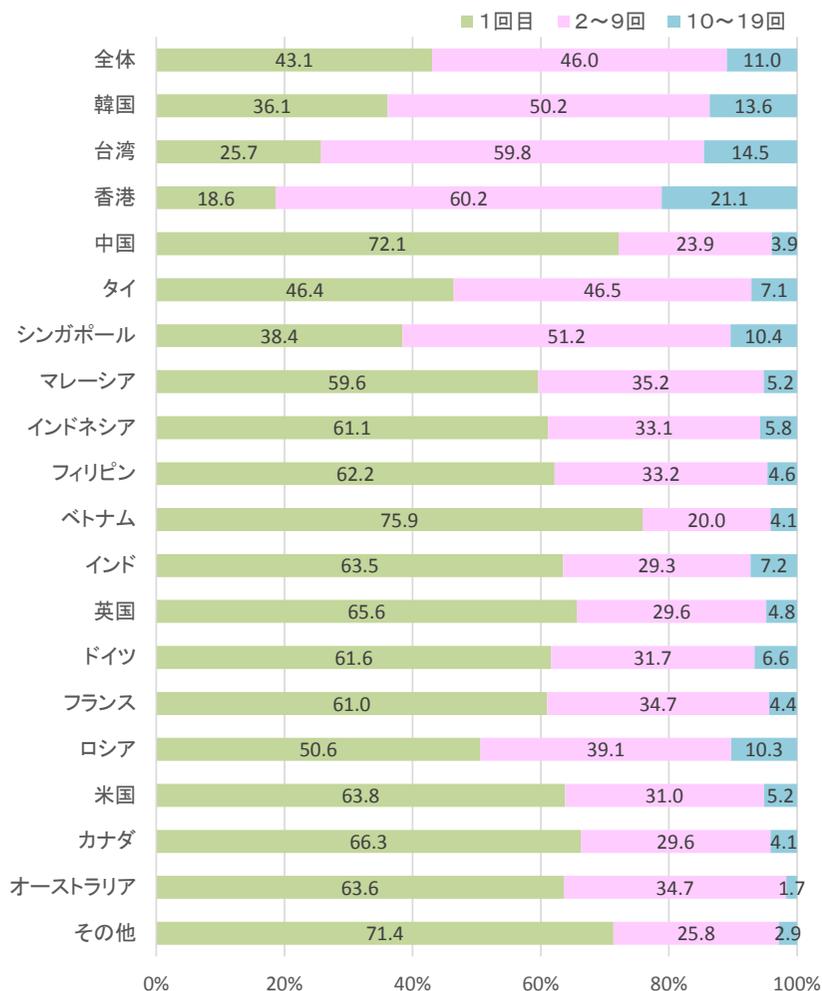
査証緩和の動き

2004年	中国	修学旅行生の短期滞在査証(観光ビザ)の免除
	韓国	修学旅行生の観光ビザの免除
	台湾	修学旅行生の観光ビザ手数料の免除
	香港	観光客の観光ビザ免除
2005年	中国	団体観光査証の発給対象地域を全土に拡大
	韓国	観光ビザ免除
	台湾	観光ビザ免除
2008年	中国	家族観光査証の発給が開始
2009年	中国	富裕層の個人観光ビザ発給
2010年	中国	個人観光ビザ発給要件緩和(富裕層+中間層に拡大)
2011年	中国	個人観光ビザ発給要件の経済要件緩和(管理職以上の条件撤廃) 滞在日数の延長(15日→30日)
	全国	観光数次ビザ(初回訪問地・沖縄)発給開始
2012年	全国	観光数次査証の発給要件が緩和(岩手・宮城・福島)の訪問条件で発給)
	タイ	観光ビザ免除
2013年	マレーシア	観光ビザ免除
	インドネシア	ICチップ入りパスポート所持者の観光ビザ免除
2014年		数次ビザ入国者の滞在期間延長
	ベトナム	数次ビザ発給
	フィリピン	数次ビザ発給
2015年	中国	個人観光ビザ発給要件の経済要件緩和(一定の経済力のあれば発給)

資料：外務省 報道発表

- 訪日外国人の国籍別構成比を見ると、2003年には韓国・中国・台湾などのアジアからが67%、次いで北アメリカが15.3%、ヨーロッパが12.4%の順であった。
- VJCによる観光ビザの免除や発給条件の緩和、2010年の羽田空港の国際化により東南アジアから羽田空港へ直行便が就航したこと、さらに2012年にはLLCが就航したこともあり、2014年にはアジアからの訪問者がさらに増加し、全体の80%を占めた。一方、北アメリカやヨーロッパからの訪問者の構成比は2003年と比べると約4割減となったが、訪日客全体が大幅に増えているので実数としてはこちらも増加している。
- アジアだけで見ると、台湾、中国、タイからの観光客が伸びを見せており、特に中国からの訪問者の増加率が高く、一方で2003年には3割近くあった韓国からの訪問者は2014年では2割程度となっている。
- 中国に対しては年々、査証発給要件が緩和されていることに加え、チャーター便や新規路線の開設、上海や天津からの日本寄港のクルーズが増加し輸送力が向上したことが、訪日中国人数が大きく伸びた要因と考えられる。
- 東南アジアの国々に対しても査証免除や発給要件の緩和、滞在日数の延長が行われており、マレーシア、インドネシア等、今後もアジア諸地域からの訪日旅行者の一層の増加が見込まれる。

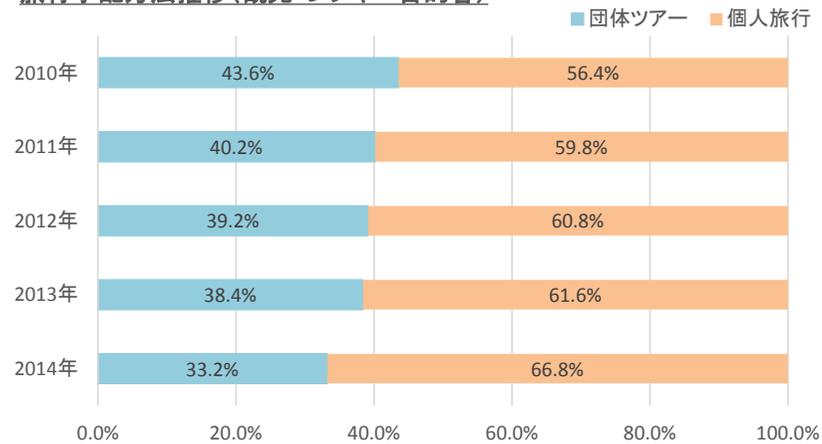
国別訪日回数比(観光・レジャー目的客)



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」

- 国別の訪日回数を見ると、初めて日本を訪れる人の割合は全体で43.1%となっており、半数以上がリピーターであることが分かる。
- 「2~9回」が46%と最も高い割合であるが、「10回目以上」も11.0%と少なくない。これは、日本は何度でも来なくなる観光地であり、日本滞在の満足度が高いことの現れである。
- 国別で見ると、初訪日率が高いのはベトナム(75.9%)と中国(72.1%)で割合としては70%を超えており、次いでインド(63.5%)、フィリピン(62.2%)、インドネシア(61.1%)となっている。最近、観光査証が免除されたり条件が緩和されることで訪日者数が伸びている国が多い。
- また、欧米諸国の初訪日率も50~60%台となっている。
- リピート率が高いのは香港(81.3%)で、8割以上がリピーターとなっている。次いで、台湾(74.3%)、韓国(63.8%)、シンガポール(62.6%)と続いており、早くから査証が免除されたアジア諸国が多い。また、LLCの直行便が多く就航していることも高いリピート率に繋がっていると考えられる。

旅行手配方法推移(観光・レジャー目的客)



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」

- 旅行手配の方法については、団体ツアー利用と個人旅行の割合は2010年ではおよそ半々であったが、年々、団体ツアー利用者の割合が減っており、直近の2014年では7割近くが個人手配となっている。
- インターネットの普及率アップや、観光局も英語だけでなくアジア各国の言語にも翻訳された特設Webサイトでの情報提供を行っていること、ミシュランガイドも特別地方版が発行されるなど、以前よりも日本に対する情報量が格段に増え、個人旅行が手配しやすくなってきていることも寄与していると考えられる。

外国人の訪問都市（上位都市）

	2008年		2009年			2010年			2011年			2012年			2013年			2014年		
	都市名	訪問率	都市名	訪問率	対前年															
1位	東京都	58.9%	東京都	58.8%	-	東京都	60.3%	-	東京都	52.7%	-	東京都	51.3%	-	東京都	47.3%	-	東京都	51.4%	-
2位	大阪府	25.0%	大阪府	24.4%	-	大阪府	26.1%	-	大阪府	24.5%	-	大阪府	24.0%	-	大阪府	25.1%	-	大阪府	27.9%	-
3位	京都府	21.4%	京都府	20.6%	-	京都府	24.0%	-	京都府	17.3%	-	京都府	17.3%	-	京都府	18.9%	-	京都府	21.9%	-
4位	神奈川県	16.0%	神奈川県	16.7%	-	神奈川県	17.8%	-	神奈川県	13.0%	-	神奈川県	12.7%	-	神奈川県	11.2%	-	神奈川県	12.3%	-
5位	千葉県	11.8%	千葉県	12.7%	-	千葉県	15.0%	-	福岡県	9.1%	↑(7)	千葉県	9.8%	↑(6)	福岡県	11.0%	↑(7)	千葉県	11.7%	↑(6)
6位	愛知県	10.1%	愛知県	9.6%	-	愛知県	10.9%	-	千葉県	8.6%	↓(5)	愛知県	9.4%	↑(7)	千葉県	9.6%	↓(5)	愛知県	9.2%	↑(7)
7位	福岡県	9.7%	福岡県	8.6%	-	福岡県	9.1%	-	愛知県	8.5%	↓(6)	福岡県	9.4%	↓(5)	愛知県	8.5%	↓(6)	福岡県	8.9%	↓(5)
8位	兵庫県	8.1%	北海道	8.0%	↑(9)	北海道	8.8%	-	北海道	7.3%	-	北海道	7.8%	-	北海道	7.8%	-	北海道	7.8%	-
9位	北海道	8.1%	兵庫県	7.9%	↓(8)	山梨県	8.2%	↑(10)	兵庫県	6.1%	↑(10)	兵庫県	5.7%	-	兵庫県	6.2%	-	兵庫県	6.2%	-
10位	奈良県	6.6%	山梨県	6.8%	↑(11)	兵庫県	7.6%	↓(9)	山梨県	4.9%	↓(9)	山梨県	5.6%	-	山梨県	5.5%	-	奈良県	4.9%	↑(13)
11位	山梨県	5.9%	奈良県	6.2%	↓(10)	奈良県	7.5%	-	大分県	3.8%	↑(13)	大分県	3.8%	-	大分県	5.0%	-	山梨県	4.8%	↓(10)
12位	大分県	4.9%	広島県	4.5%	↑(14)	大分県	5.0%	↑(14)	奈良県	3.7%	↓(11)	奈良県	3.4%	-	熊本県	4.5%	↑(13)	沖縄県	4.7%	↑(14)
13位	熊本県	4.7%	栃木県	3.7%	↑(16)	熊本県	4.3%	↑(17)	広島県	3.2%	↑(14)	熊本県	3.4%	↑(15)	奈良県	4.4%	↓(12)	静岡県	4.4%	↑(19)
14位	広島県	4.0%	大分県	3.2%	↓(12)	広島県	4.1%	↓(12)	静岡県	3.1%	↑(19)	静岡県	3.2%	-	沖縄県	3.9%	↑(16)	大分県	4.2%	↓(11)
15位	長崎県	3.9%	静岡県	3.2%	↑(17)	栃木県	3.6%	↓(13)	熊本県	3.1%	↓(13)	広島県	3.1%	↓(13)	長野県	3.2%	↑(17)	熊本県	3.5%	↓(12)
16位	栃木県	3.5%	長野県	3.1%	↑(18)	長野県	3.4%	-	沖縄県	3.0%	↑(20)	沖縄県	3.1%	-	広島県	3.0%	↓(15)	広島県	3.4%	↓(16)
17位	静岡県	3.4%	熊本県	2.9%	↓(13)	岐阜県	3.4%	↑(19)	長野県	2.6%	↓(16)	長野県	3.0%	-	長崎県	2.8%	↑(18)	長野県	2.9%	↓(15)
18位	長野県	3.0%	長崎県	2.7%	↓(15)	長崎県	3.4%	-	岐阜県	2.5%	↓(17)	長崎県	2.4%	↑(19)	岐阜県	2.6%	↑(19)	岐阜県	2.6%	-
19位	岐阜県	2.7%	岐阜県	2.7%	-	静岡県	3.2%	↓(15)	長崎県	2.4%	↓(18)	岐阜県	2.3%	↓(18)	静岡県	2.2%	↓(14)	長崎県	2.3%	↓(17)
20位	沖縄県	2.3%	沖縄県	2.5%	-	沖縄県	2.7%	-	埼玉県	1.9%	↑	埼玉県	2.0%	-	栃木県	1.9%	↑	栃木県	2.0%	-

資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」

- 都市別の外国人訪問率を見ると、東京、大阪、京都の順に高く、その順位に変動なく推移している。
- 訪問率が最も高いのは東京で、訪問率は2008年には60%近くあったが、その比率は年々低下しており、2014年は微増したものの51%程度と2010年頃と比べると10ポイント程度低下している。
- 一方、大阪は25%程度であったところ上昇傾向にあり、直近では28%程度となっている。
- 京都は震災があった2011年に低下したが、2012年以降は上昇しており、直近では21.9%となっている。

- 次いで、福岡、千葉、愛知の訪問率が高く、10%前後の訪問率を維持している。その他、北海道や奈良県、広島県など有名観光地をかかえる地域が並んでいる。
- 沖縄については、沖縄を訪問することにより期限内に何度でも日本に入国できる数次ビザを 2011 年に発行したため、訪問率としては 2011 年以降上がってきている。

外国人に人気の観光スポット

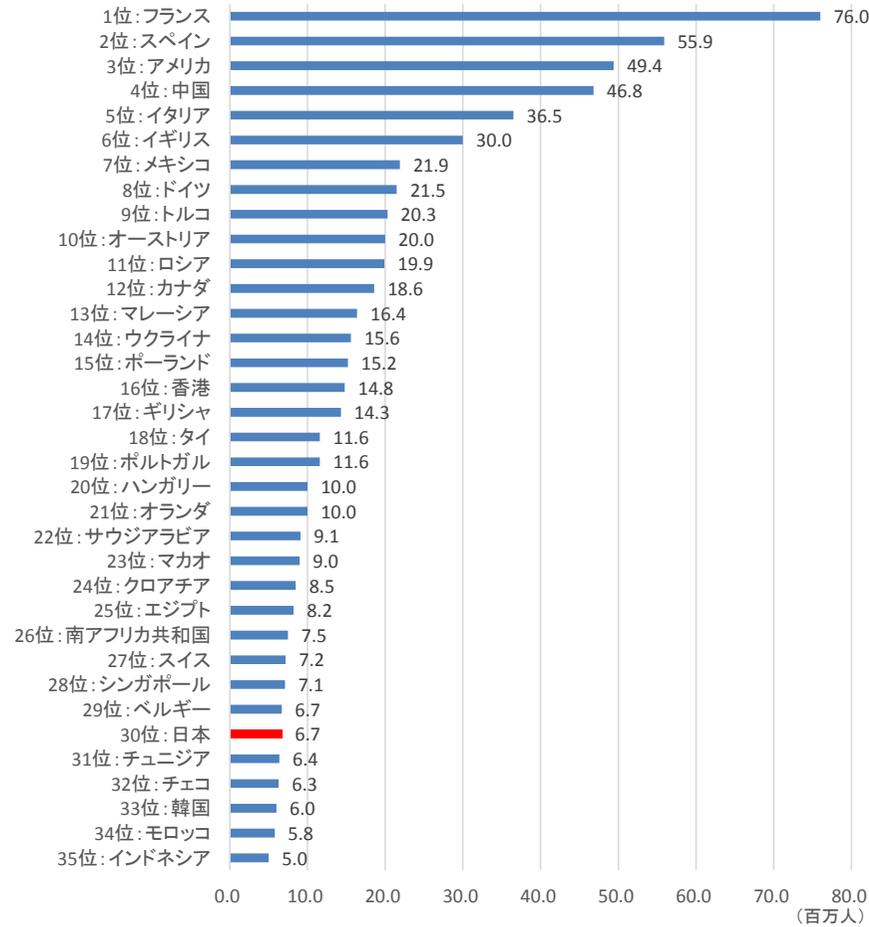
順位	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
	観光スポット名	観光スポット名	観光スポット名	観光スポット名	観光スポット名
1位	厳島神社	広島平和記念資料館(原爆ドーム)	広島平和記念資料館(原爆ドーム)	伏見稲荷大社	伏見稲荷大社
2位	広島平和記念資料館	箱根彫刻の森美術館	伏見稲荷大社	広島平和記念資料館	広島平和記念資料館
3位	松本城	伏見稲荷大社	東大寺	厳島神社	厳島神社
4位	東京ディズニーシー	宮島(厳島神社)	宮島(厳島神社)	金閣寺	東大寺
5位	沖縄美ら海水族館	地獄谷野猿公苑	金閣寺	東大寺	ギア専用劇場(ART COMPLEX 1928)
6位	伏見稲荷大社	兼六園	清水寺	高野山奥之院	禅林寺永観堂
7位	地獄谷野猿公苑	ニセコウンテンリゾートグランヒラフスキー場	地獄谷野猿公苑	清水寺	地獄谷野猿公苑
8位	兼六園	金閣寺	新宿御苑	新宿御苑	高野山奥之院
9位	六本木ヒルズ	東大寺	新勝寺(成田山)	箱根彫刻の森美術館	サムライ剣舞シアター
10位	三十三間堂	清水寺	築地場外市場	新勝寺(成田山)	沖縄美ら海水族館
11位	浅草寺	嵐山	箱根彫刻の森美術館	沖縄美ら海水族館	箱根彫刻の森美術館
12位	姫路城	世界遺産白川郷合掌造り集落	浅草寺	松本城	金閣寺
13位	清水寺	日光東照宮	奈良公園	三十三間堂	新宿御苑
14位	新宿御苑	三鷹の森ジブリ美術館	黒川温泉	嵐山モンキーパークいわたやま	富士山
15位	明治神宮	東京ディズニーランド&東京ディズニーシー	三年坂 二年坂	兼六園	新勝寺(成田山)
16位	富士山	新勝寺(成田山)	日光東照宮	ロボットレストラン	兼六園
17位	東大寺	沖縄美ら海水族館	富士山	二条城	東京シティビュー(六本木ヒルズ展望台)
18位	嵐山モンキーパークいわたやま	南禅寺	兼六園	長崎原爆資料館	松本城
19位	金閣寺	箱根ロープウェイ	永観堂	森美術館	横浜みなとみらい21
20位	海遊館	松本城	沖縄美ら海水族館	明治神宮	奈良公園
21位			長崎原爆資料館	地獄谷野猿公苑	弥山
22位			長谷寺	奈良公園	浅草文化観光センター
23位			三溪園	道頓堀	長谷寺
24位			明治神宮	渋谷センター街	世界遺産白川郷合掌造り集落
25位			高野山奥之院	浅草寺	三十三間堂
26位			松本城	海遊館	明治神宮
27位			高德院 鎌倉大仏	ビデオゲーム パー スペースステーション	渋谷センター街
28位			千鳥ヶ淵	トヨタテクノミュージアム産業技術記念館	トヨタ産業技術記念館
29位			谷中	京都錦市場	嵐山
30位			三十三間堂	心齋橋	両国国技館

資料：トリップアドバイザー「日本の観光スポットランキング」

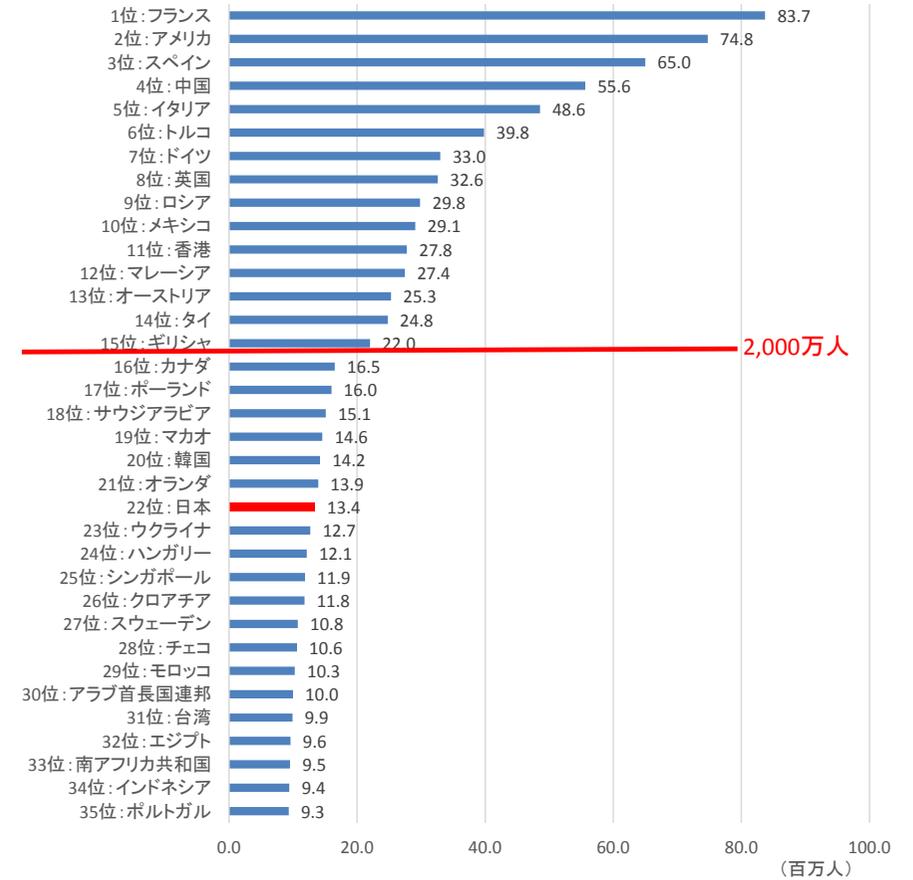
- 外国人に人気の観光スポットのランキングを見ると、日本人が考える観光スポットとは異なるものがランクインしており、日本の観光資源の奥深さ、幅広さを感じさせる。
- 広島平和記念資料館や厳島神社、伏見稲荷大社をはじめとする京都市内の寺社仏閣は概ね毎年ランクインしており、日本らしさを感じられる寺社仏閣、城、日本庭園がやはり人気スポットとなっている。
- 一方で、2011年、2012年にランクインしていた東京ディズニーシー、ディズニーランドは近年ではランク外となっている。
- ランキング先も20位までから30位までへと拡大し、毎年新しいスポットがランクインしている。
- 団体旅行では、ゴールデンルートツアーと呼ばれる東京→名古屋→京都→大阪を1泊ずつしながらバスで巡るルートが主流であったが、個人手配の旅行が増えたことにより、東京・大阪の2大都市だけでなく地方を訪れる外国人が増えており、人気スポットにも変化がみられる。

◆世界各国の外国人訪問者数推移

世界各国の外国人訪問者数(2005年)



世界各国の外国人訪問者数(2014年)



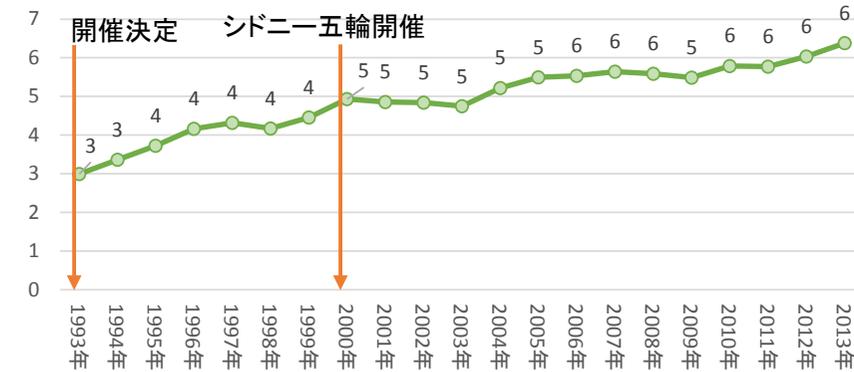
資料：日本政府観光局

- 世界各国の外国人訪問者数を見ると、2005年の訪日外国人数は670万人で世界30位、アジア中7位で、1位フランスの10分の1以下、同じアジアで国土面積も小さい香港の半分にも満たない外国人訪問者数であった。
- VJCの効果が現れ、2014年には訪日観光客は1,340万人となり世界22位に上がった。しかし、アジア各国も外国人訪問者数を伸ばしており、アジア中7位は変わらなかった。とはいえ、訪日者数は急速に増加しており、2015年は2,000万人に達する見込みで、これは2014年のランキングで見ると世界15位の水準である。
- 日本と同じ島国であるイギリスは3,000万人近く、国土面積が日本の5分の4であるイタリアは5,000万人弱の観光客を受け入れている。日本周辺には中国を筆頭にしたアジアマーケットがあることや、現状の訪日外国人観光客のリピート率が高いこと、またオリンピックの開催により日本が持つ独特の文化や和食、アニメなどのサブカルチャーが世界的に注目されていることを考えると、訪日外国人の伸び代はまだまだ大きいと考えられる。

オリンピック開催国の外国人訪問者数推移

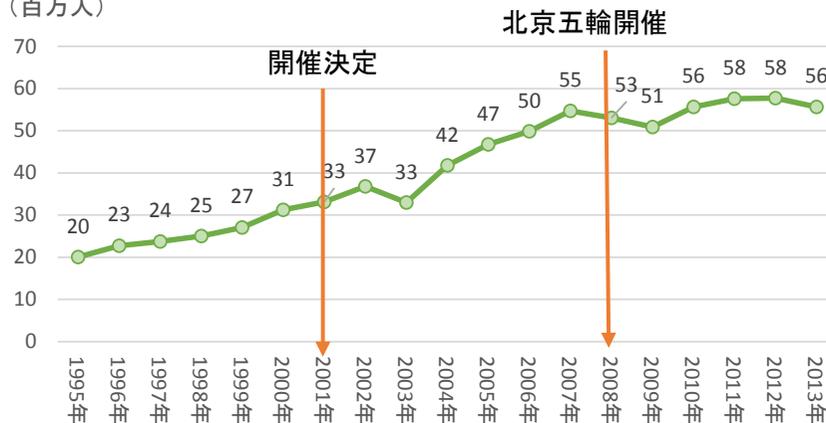
外国人訪問客数(オーストラリア)

(百万人)



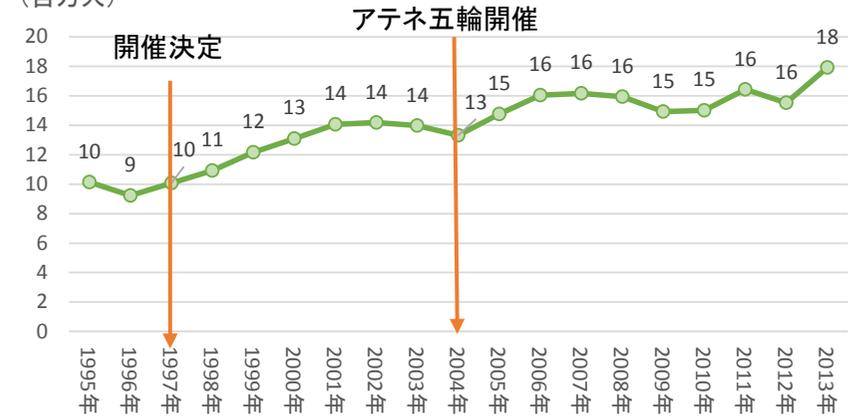
外国人訪問客数(中国)

(百万人)



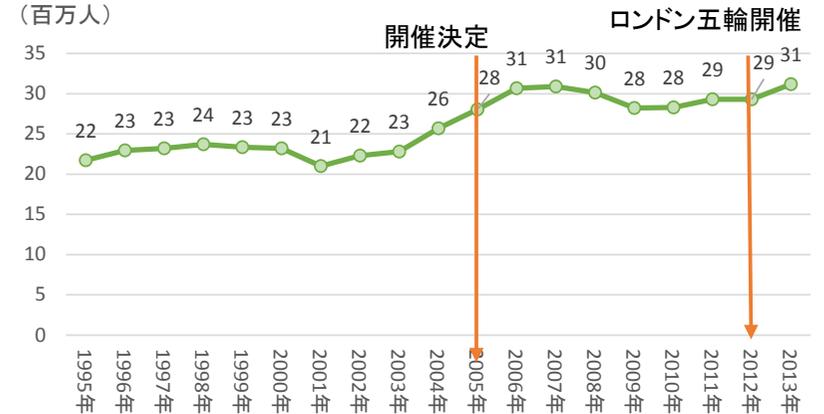
外国人訪問客数(ギリシャ)

(百万人)



外国人訪問客数(イギリス)

(百万人)

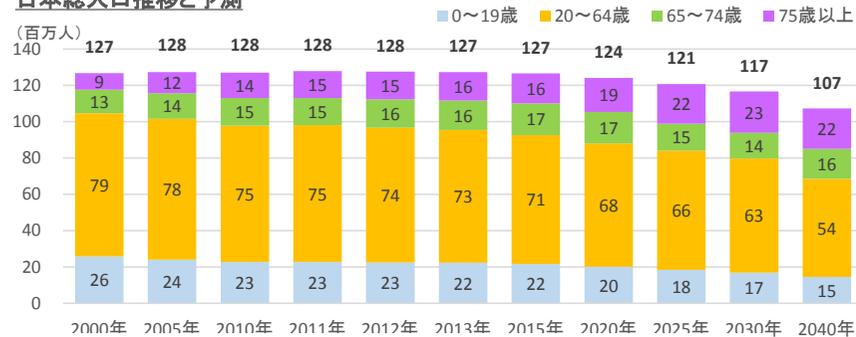


資料 : The World Bank “International tourism, number of arrivals”, Australian Bureau of Statistics

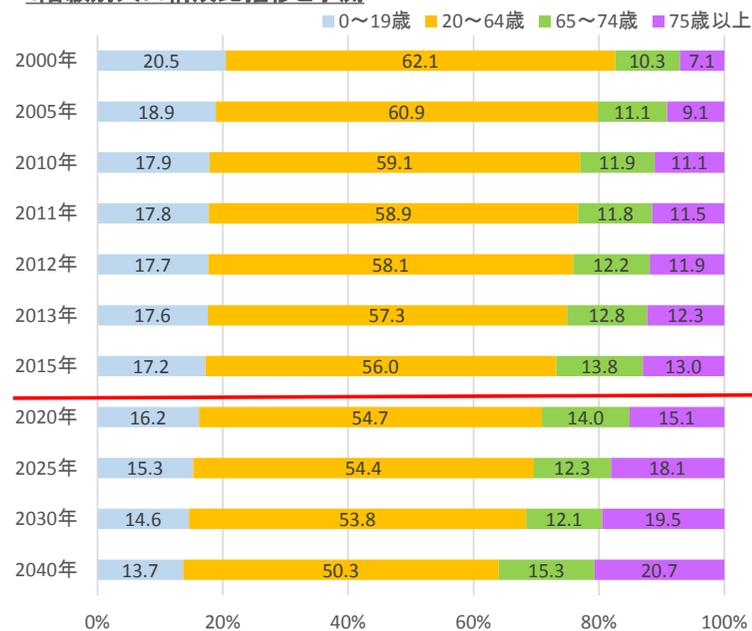
- 近年、オリンピックが開催された国々の外国人訪問者数の推移を見ると、各国ともオリンピック開催決定後からオリンピック開催までインバウンド客が増加傾向にある。オリンピック開催国の注目度が高まることに加え、オリンピック開催に向けて開催準備や事前トレーニングキャンプなどオリンピックに関連する入込も増加するためであると考えられる。
- オリンピック開催後は一時的にインバウンドが落ちたケースもあればさらに増加しているケースもあるが、全般的にはオリンピック開催決定後長期間にわたってインバウンドの伸びが強まる傾向がある。

◆ 日本人総人口と宿泊者数の動向

日本総人口推移と予測



4階級別人口構成比推移と予測

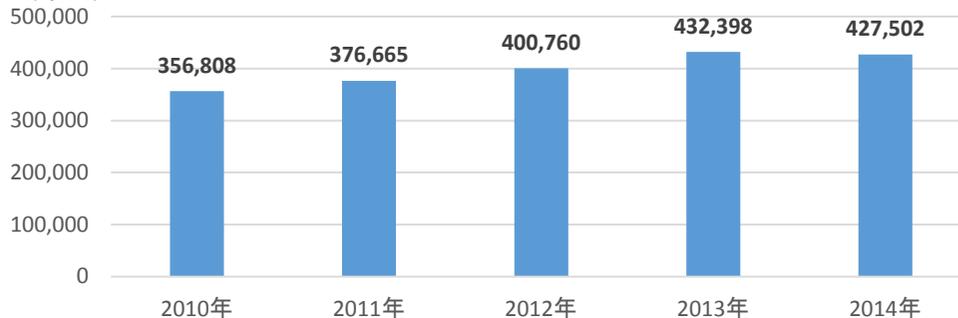


資料：総務省統計局「国勢調査報告」、「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所

- 国立社会保障・人口問題研究所が出している日本の人口推移と予測を見ると、日本の総人口は、現在、およそ1億3千万人であるが、少子高齢化により減少傾向は続き、10年後の2025年には5%減の1億2千100万人、25年後の2040年には1億人程度まで減少する見込みである。
- 0～19歳人口を見ると、2025年には2千万人を下回り、2040年には1,500万人程度まで減少する。構成比率で見ても、2000年時点では20%あった比率が2040年には13.7%にまで低下する。
- 20～64歳の生産年齢人口についても減少傾向は続き、2020年には7千万人を下回り、2040年には5,400万人程度となり、構成比率で見ても全体の50%程度にまで低下する。
- 65～74歳のアクティブシニア世代については、2030年まで微減傾向が続き、1,400万人程度となり、2040年には一時的に1,600万人となるが、構成比率は15%程度となる見込みである。
- 75歳以上の高齢層は2040年には2,200万人程度にまで増加し、その比率も20%を占めるようになる見込みである。
- ビジネス、観光において国内宿泊需要の中心となる20～64歳の生産年齢人口と65～75歳のアクティブシニア世代の人口を足しても、現状の9,000万人程度から2040年には7,000万人程度にまで落ち込む見込みである。

全国日本人延べ宿泊者数推移・予測

(千人)



	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
全国20-74歳日本人人口(千人)	90,141	90,310	89,726	89,257	88,925
増減率		100.2%	99.4%	99.5%	99.6%
全国日本人延べ宿泊者数(千人)	356,808	376,665	400,760	432,398	427,502
全国20~74歳1人当たり平均泊数	4.0	4.2	4.5	4.8	4.8
増減率		105.6%	106.4%	107.9%	98.9%

資料：総務省統計局「国勢調査報告」「人口推計」、観光庁「宿泊旅行統計」

- これまでの全国の日本人延べ宿泊者数の推移を見ると、概ね増加傾向にあり2013年には4億3,200万人程度であったが、2014年はやや下がり、4億2,700万人となっている。
- この日本人延べ宿泊者数を生産年齢人口とアクティブシニア世代人口を足した20-74歳の人口で割ったものが、20-74歳の一人当たりの平均泊数である。この平均泊数は年々増えており、2010年では一人当たり4.0泊であったものが2014年には4.8泊と伸びている。
- しかしながら今後については、生産年齢人口の減少によりビジネス目的の宿泊需要が減少してゆくであろうこと、アクティブシニア世代の減少に加え年金受給額の縮小により可処分所得も減少していくとみられることを考慮すると、平均泊数も減少していくと考えられる。
- この平均泊数、および20-74歳の人口はともに減少していくと考えられることから、全国日本人延べ宿泊者数については、今後、低下していくものと考えられる。

◆ 日本のホテル市場構造の行方

- これまで見てきたとおり、訪日外国人客は急速に増加傾向にあり今後も拡大が期待されるのに対し、ビジネスを中心とする国内の宿泊市場は人口動向からみて今後は縮小傾向となることが見込まれる。
- 外国人宿泊需要が急速に増えたとはいえ、日本人による宿泊需要は大都市圏でも未だ8割程度を占めているとみられるが、今後の訪日外国人の更なる拡大、日本の人口減少を考えると、将来的にはこの構成が拮抗あるいは逆転する日がやってくることも予想される。
- 日本のホテル産業は、シティホテルにしろビジネスホテルにしろ、これまではビジネス需要を基盤とした需要構造を念頭に置き、それに沿った施設商品作り、運営方針が適用されてきたが、観光を目的とした訪日外国人を中心とした宿泊需要が今後大半を占めるようになってくるとすると、ホテル産業のあり方、構造自体が大きな転換を必要とする時期に差し掛かっていると言える。
- すなわち、ホテルの立地選定において従来はビジネス集積地へのアクセス性・利便性が重要であったところ、観光スポットあるいは観光周遊ルートへのアクセス性・利便性が優劣を決める要因となってくるであろうし、客室や附帯施設の仕様、機能、備品、運営面でのサービススタンダードについては、従来は財布の出どころが企業であったところ個人に移ってくることで、その個人自体も文化・慣習や旅行形態（個人か団体か、ファミリーか友人グループか等々）が多様となることから、利用者にとってのバリュー・フォー・マネーがよりシビアに問われ、それを満足させ得る付加価値を多種多様なセグメントに対して如何に盛り込むかが商品計画上の重要ポイントとなってくると予想される。
- ホテル運営面においては、人口減少により人材確保が今後ますます厳しくなってくるであろうことから、スタッフの待遇改善、技能教育にかかる費用の増大を運営体制・運営システムの中で如何にバランスさせてゆくかが、ホテル経営上の大きな課題となってくることが予想される。
- 特に、質の高い人的サービスが商品価値の大きな要素を占めるラグジュアリー性の高いホテルであればあるほど、この課題解決は今後大きな障害となってくる可能性が高く、モノはできたが運営ができない、といった事態に陥ることのないよう、開発にあたっては慎重な検討が必要になると考える。