

# みずほレポート

2018年8月29日

## ホテル市場の変調の兆しを どうみるか

—需要は底堅く過度の懸念は不要も宿泊主体型の競争は激化

- ◆2015年以降、ホテルの新規オープン計画数は大幅に増加していたが、2018年上期の計画では増加ペースが大きく減速した。ホテル事業者が新規開発に慎重になってきたことが示唆される。
- ◆主因は、宿泊者数の伸び率鈍化と宿泊主体型ホテルや民泊サービスの増加による競争激化により、宿泊料金の伸び率上昇が一服して採算改善に陰りが出ていることがある。
- ◆当面は、訪日需要の底堅さや民泊新法施行が追い風となって、ホテルへの宿泊需要には伸び代がある。宿泊需給が大きく緩むという過度の懸念は不要だろう。
- ◆ただし、宿泊主体型ホテルは、今後も新規オープンが多く見込まれるため、同タイプのホテルの宿泊需給が緩む可能性には留意が必要だ。今後のホテル開発にあたっては差別化が鍵となろう。
- ◆加えて、ホテル事業者は従業員不足の問題に直面している。中期的には働き手の確保と生産性の改善が不可欠であり、働き方改革の実施や外国人労働者の活用などを今から検討すべきだ。

---

経済調査部主任エコノミスト 宮嶋貴之  
03-3591-1434 takayuki.miyajima@mizuho-ri.co.jp  
経済調査部 平良友祐  
03-3591-1306 yusuke.hirayoshi@mizuho-ri.co.jp

---

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、ご自身の判断にてなされますようお願い申し上げます。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。なお、当社は本情報を無償でのみ提供しております。当社からの無償の情報提供をお望みにならない場合には、配信停止を希望する旨をお知らせ願います。

---

## 目 次

---

1. ホテル市場に変調の兆し、ホテルオープン計画の増加数が大幅鈍化	1
2. 東京のホテルオープン計画数が前回調査より減少	2
3. 採算改善の陰りにより、ホテル事業者の開発姿勢が慎重化	2
(1) 宿泊料金の上昇が一服、採算改善に陰り	2
(2) 外国人の民泊、クルーズ利用シフトにより、宿泊者数の伸び率が鈍化	4
(3) 宿泊料金高騰により日本人の宿泊者数が弱含み	4
(4) 宿泊主体型ホテルと民泊の増加で競争が激化	6
(5) 人件費の上昇によるコスト負担も増大	8
(6) 建設コストや用地価格の高騰による開発コスト増も重石に	8
4. 宿泊需要は底堅く宿泊需給が大幅に緩む可能性は低い	9
(1) 日本人の宿泊需要に過度な期待は禁物	9
(2) 外国人宿泊需要には伸びしろ有り	10
(3) ホテルの客室ストック数は当面緩やかに増加する可能性	12
(4) 宿泊需給が大きく緩む可能性は低い。ただし宿泊主体型の競争は激化	12
5. 宿泊業の中期的な課題は、従業員不足への対応	14
(1) ホテル業の人手確保は中期的な課題	14
(2) 外国人労働者の活用等の対応を総動員して従業員不足に対応すべき	16
(3) 中期的には民泊サービスが拡大する可能性に留意	17

## 1. ホテル市場に変調の兆し、ホテルオープン計画の増加数が大幅鈍化

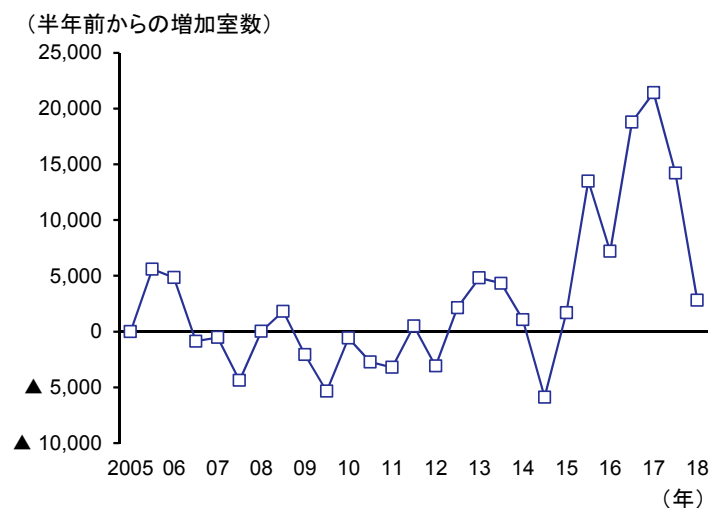
アベノミクスが開始された2013年以降、訪日外国人旅行者数は大きく増加している。2018年1～7月も前年比+13.9%と高い伸びを記録しており、現在のペースが続くと仮定すると初めて3,000万人を超えて6年連続過去最高を更新する見通しだ。2018年6月の大阪地震や7月の西日本豪雨の影響により、訪日外国人旅行者数は7月に大きく減速しているが、日本の観光競争力が向上してインバウンド需要をうまく取り込めている状況が根幹から揺らいだわけではない。世界の旅行者数が中期的に増加していく見込みであることを踏まえると、先行きも訪日外国人旅行者数が増加していくとの期待は大きい。

訪日需要が好調の一方で、ホテル市場については慎重な見方が出始めている。「ビジネスホテル、満室御礼でも伸び悩むワケ」（東洋経済オンライン、2018年3月5日）といった記事が出るようになったのが、その例だ。宮嶋・平良（2017b、2018）では、ホテルのオープン計画数が増加したことなどを受けて、客室数が不足する可能性は後退したことを指摘したが、今度はホテルの大量供給によって、稼働率や宿泊料金が伸び悩み、一時の好況期が間もなく終わりを告げるとの懸念が高まっている。

こうした中、注目されるのが株式会社オータパブリケーションズ『週刊ホテルレストラン』2018年6月1日号で公表された最新のホテルオープン計画数（客室数ベース）だ。図表1をみると、2018年上期の計画数は半年前と比べて2,812室数増加しているが、増加ペースは過去数年と比べて大幅に鈍化した。ホテルオペレーター側は積極的に出店できる段階は過ぎたと認識し、先行きに対してこれまでより慎重な姿勢に転じつつあると推察される。

こうした状況を踏まえて、本稿では一部で懸念されるホテル市場の現状を分析し、今後の見通しについて考察する<sup>1</sup>。

図表1 ホテルオープン計画数の推移



（資料）株式会社オータパブリケーションズ『週刊ホテルレストラン』（2018年6月1日号）より、みずほ総合研究所作成

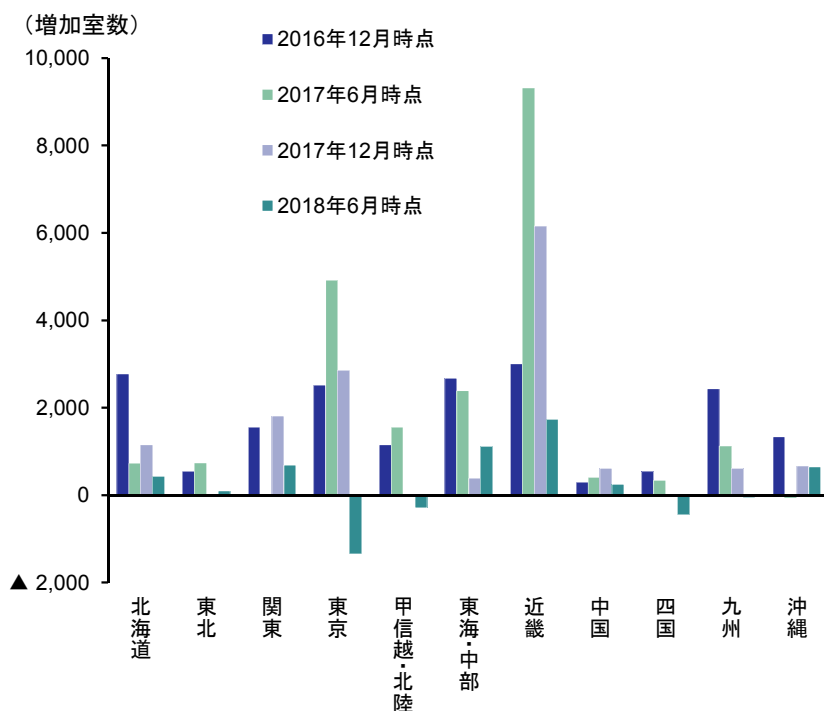
<sup>1</sup> 本稿の作成に当たり、ホテル関連の事業者や専門家へのヒアリング調査を実施した。この場を借りて深く御礼を申し上げます。

## 2. 東京のホテルオープン計画数が前回調査より減少

本論に入る前に、株式会社オータパブリケーションズ『週刊ホテルレストラン』2018年6月1日号のホテル新規オープン計画について、少し仔細に確認してみよう。

図表 2は、ホテルオープン計画数（客室数ベース）の増減について、地域別の増減数を計算したものである。これをみると、東京、甲信越・北陸、四国で減少に転じている。とりわけ東京の減少幅が大きい<sup>2</sup>。これまでのインバウンドブームの恩恵を大きく受けてきた東京だけに、ホテル市場の変調を示す重要なシグナルと言えよう。

図表 2 地域別のオープン計画（客室数ベース）の増減数



(資料)株式会社オータパブリケーションズ『週刊ホテルレストラン』（2018年6月1日号、2017年12月1日号）より、みずほ総合研究所作成

## 3. 採算改善の陰りにより、ホテル事業者の開発姿勢が慎重化

では、ホテル開発への慎重姿勢が強まり、ホテルの新規オープン増加数が大幅に鈍化したのはなぜか。その理由は、ホテル事業者の採算改善に陰りが出始めたことと、開発コストが増してきたことがある。以下、順を追ってみよう。

### (1) 宿泊料金の上昇が一服、採算改善に陰り

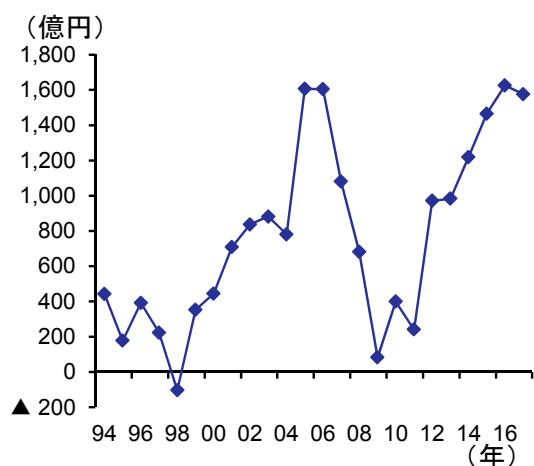
はじめに採算改善の陰りについてだが、宿泊業（大・中堅企業）の収益状況を確認してみると（図表 3）、2008年のリーマンショック後の低迷期から2013年のアベノミクス開始を経て営業利益は大幅

<sup>2</sup> 東京の減少については、計画の詳細判明による重複分が削除された影響も大きいですが、それを除いても東京の減少幅は大きい。

に改善していた。しかし、2016年をピークに2017年にはやや減少するなど、ここに来て頭打ち感が鮮明となっている。

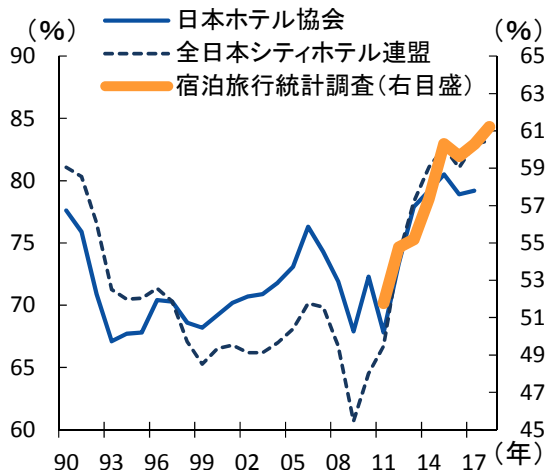
採算改善が一服している要因は、宿泊料金の伸び率鈍化だ。2013～15年にかけて、外国人旅行者数の大幅増によって宿泊需給が急激にひっ迫し、宿泊業の稼働率は上昇した(図表4)。それに伴い、宿泊料金の伸び率が大きく上昇し(図表5)、宿泊業の収益改善を後押しした。しかし、宿泊料金の伸び率は2016年以降、急激に低下しており、2018年も低下基調が続いている。宿泊料金の伸び悩みで採算改善が一服し、ホテルオペレーターも開発姿勢を慎重化せざるを得なかったということだろう。

図表3 宿泊業の営業利益(大・中堅企業)



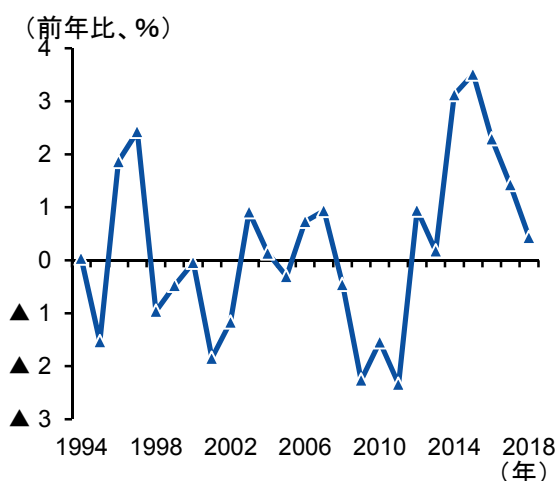
(注) 資本金1億円以上の企業。  
(資料) 財務省「法人企業統計」より、みずほ総合研究所作成

図表4 ホテルの稼働率



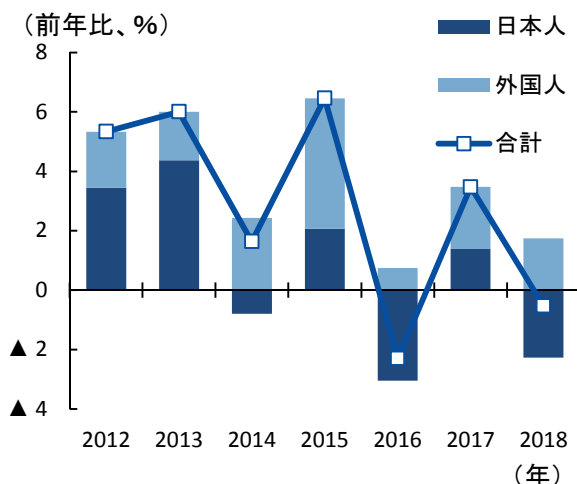
(注) 2018年は6月までの値で延伸。  
(資料) 一般社団法人日本ホテル協会、一般社団法人全日本シティホテル連盟、観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

図表5 宿泊料金の伸び率(CPI)



(注) 1. 消費税引き上げの影響を除く。  
2. 2018年は6月までの値で延伸。  
(資料) 総務省「消費者物価指数」より、みずほ総合研究所作成

図表6 延べ宿泊者数の推移



(注) 2018年は6月までの値で延伸。  
(資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

## (2) 外国人の民泊、クルーズ利用シフトにより、宿泊者数の伸び率が鈍化

宿泊料金が頭打ちとなっている背景には、宿泊者数の増加率がこれまでほど伸びてこないことがある。冒頭で述べたように、訪日外国人旅行者数は堅調に伸びており、宿泊需要を押し上げている状況に変わりはない。しかし、日本人も含めた宿泊者数全体の推移を確認すると（図表 6）、2016 年以降の伸び率は 2015 年までと比較して、見劣りすることがわかる。

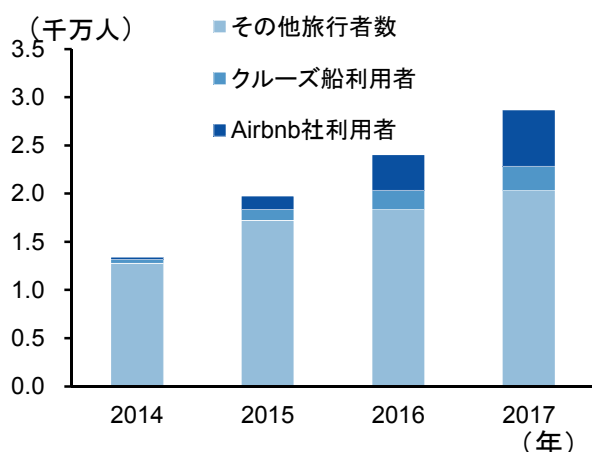
一因として、宮嶋（2017）で指摘したように、外国人旅行者の中で民泊やクルーズ船を利用する旅行者数の割合が急激に増加し、ホテルや旅館などから宿泊需要がシフトしてしまったことがあげられる。実際、2017 年の民泊（Airbnb 社利用者数）やクルーズ船の利用者割合は 30% 近くまで増加している（図表 7）。それだけホテルから宿泊需要が流出したということだ。その結果、外国人宿泊者数は旅行者数ほど伸びなかったと解釈できる。

## (3) 宿泊料金高騰により日本人の宿泊者数が弱含み

また、近年の宿泊市場では外国人の動向ばかりに目が行きがちだが、実は宿泊需要の足を引っ張っているのは日本人である。2016 年に日本人の宿泊者数は大きく減少し、2017 年は前年比プラスに転じたものの、その反発力は弱く、2018 年 6 月までの実績をみると再び減少している。

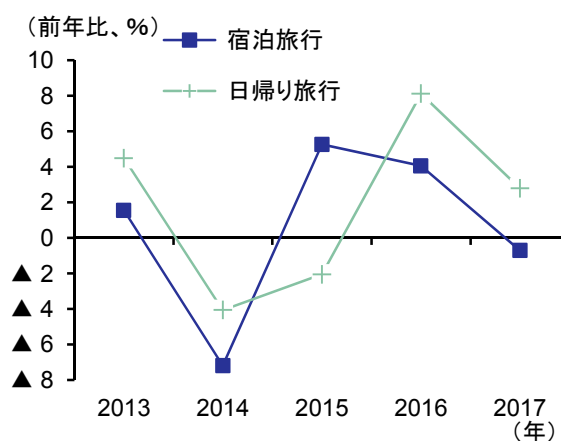
日本経済は堅調に推移しており、失業率がバブル期以来の低水準となるなど雇用所得環境は良好な状況だ。それにもかかわらず、なぜ日本人の宿泊需要は弱含んでいるのか。その謎を解くカギが宿泊料金の高騰だ。前述した 2013 年以降の宿泊料金の上昇が賃金の伸びを上回った結果、割高感から国内宿泊旅行需要が抑制されてしまったと考えられる<sup>3</sup>。事実、観光庁「旅行・観光消費動向調査」をみると、2016～17 年にかけて、日帰り旅行が大きく増加しており、宿泊料金を節約するため日帰り旅行に切り替えた人が相当数いたことが示唆される（図表 8）。また、外国人旅行者と同様に、日本人について

図表 7 外国人旅行者数に占める民泊・クルーズ船の利用者割合



(資料) 日本政府観光局 (JNTO)、国土交通省、各種報道資料より、みずほ総合研究所作成

図表 8 日本人の国内旅行者数の推移



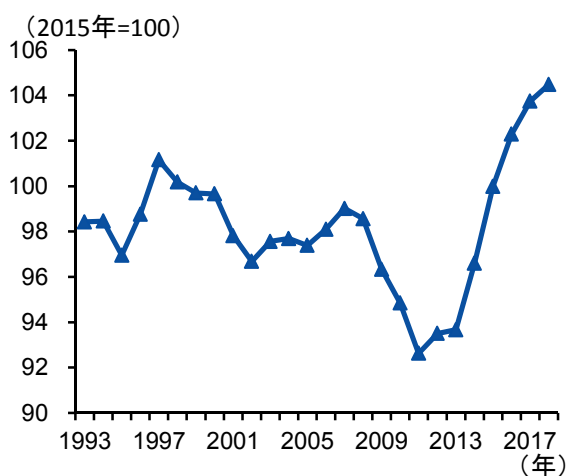
(資料) 観光庁「旅行・観光消費動向調査」より、みずほ総合研究所作成

<sup>3</sup> 2016 年の大幅減については、Brexit (英国の EU 離脱決定) によって円高が進んだことから、海外旅行に需要がシフトした可能性も考えられる。

でも、夜行バスなどホテル以外で宿泊する人が増えている可能性もある。

日本人宿泊者の中でも、特に出張・業務目的の宿泊旅行が減少していると言われている。出張旅費の制約から宿泊を断念せざるを得ないとの理由からだ。事実、株式会社産労総合研究所「2017年度国内・海外出張旅費に関する調査」をみると<sup>4</sup>、一般社員の宿泊料平均支給額は8,723円となっており、均してみれば、リーマンショック前の時期から出張旅費に大きな変化はない<sup>5</sup>。その一方で、宿泊料金の水準の推移をみると（図表9）、現在の宿泊料金は過去最高となっている。つまり、出張旅費規定が大きく変わらない中で、宿泊料金は大幅に高騰しているため、予算制約から国内出張時の宿泊が抑制されている可能性がある。

図表9 宿泊料金の推移（CPI）



(注)1. 消費税引き上げの影響を除く。

2. 2018年は6月までの値で延伸。

(資料)総務省「消費者物価指数」より、みずほ総合研究所作成

そこで、2016年以降の日本人宿泊者数について、都道府県別の累積寄与度を確認したものが図表10である。これをみると、マイナス寄与が最も大きいのが東京都となっている。日本のオフィス市場の中心である東京都では、観光・レジャーのみならず出張・業務による旅行需要の影響を受けやすいということだろう<sup>6</sup>。

こうした外国人、日本人の宿泊者数が近年期待ほど伸びていない現状であることを受けて、ホテル事業者は宿泊料金の引き上げに慎重になっていると考えられる。特に、現状の水準から宿泊料金をさらに上げれば、日本人の客離れがより深刻になるとの懸念があるようだ。事実、日本の宿泊者数の80%以上が日本人客であり、ホテル事業者の多くはこれ以上の値上げに及び腰になりやすいと考えられる。

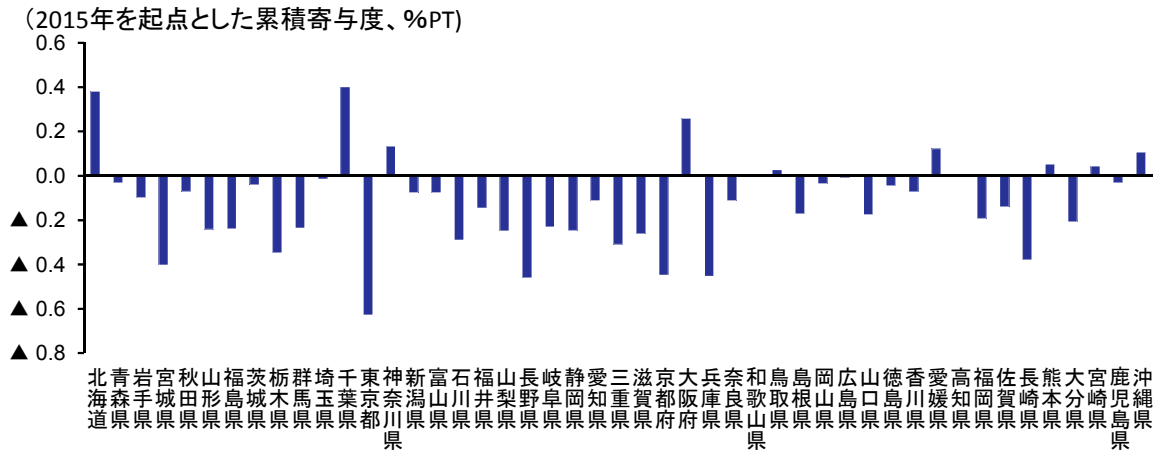
<sup>4</sup> 日本政策投資銀行（2017）において、株式会社産労総合研究所の「2017年度国内・海外出張旅費に関する調査」が引用されている。

<sup>5</sup> 2013年調査の出張宿泊料は大きく高騰しているが、日本政策投資銀行（2017）ではサンプル要因の可能性があるとされている。

<sup>6</sup> 東京都で宿泊せず、千葉県や神奈川県、埼玉県に宿泊需要がシフトしている可能性も指摘されるが、観光庁「宿泊旅行統計調査」でみると、東京都の落ち込み分は隣接する3県の増加分を上回る規模である。



図表 10 都道府県別の日本人延べ宿泊者数（2016～18年の累積寄与度）



(注)2018年は6月までの値で延伸。  
 (資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

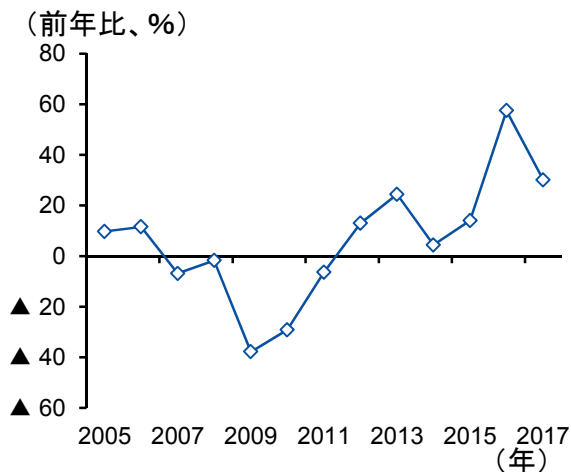
**(4) 宿泊主体型ホテルと民泊の増加で競争が激化**

宿泊料金の上昇に歯止めがかかっているもう1つの要因として、宿泊主体型ホテルのオープンが増加し、ホテル間の競争が激化していることがある。

訪日外国人旅行者数の急増による宿泊業の収益改善などをを受けて、ホテル開発が進み建設ラッシュが始まった。実際、宿泊・飲食業の建築着工をみても、2016～2017年は過去最高を超える水準となっている(図表 11)。

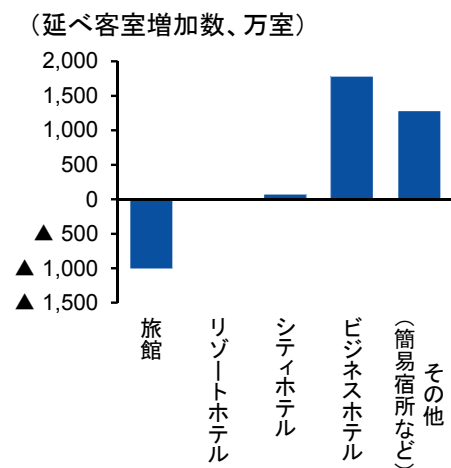
ただし、新たに建設されているホテルのタイプは宿泊主体型に偏っている。2017年のホテル客室数について、タイプ別に2012年対比の増減数を見たものが図表 12である。これをみると、近年、客室

図表 11 宿泊・飲食業の建築着工



(資料) 国土交通省「建築着工統計調査」より、みずほ総合研究所作成

図表 12 タイプ別のホテル客室数増加分



(注) 2012年対比でみた2017年の増減数。  
 (資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

数が増加しているのは、ビジネスホテルと簡易宿所を含むその他のタイプであり、主に宿泊主体型のホテルが多い。そのため、同タイプのホテル事業者の間では競争環境がさらに厳しさを増しており、事業者は宿泊料金を引き上げづらい環境にあると考えられる。

一方で、フルサービスに近いラグジュアリータイプのシティホテルやリゾートホテルは増加しておらず、旅館については大きく減少している。

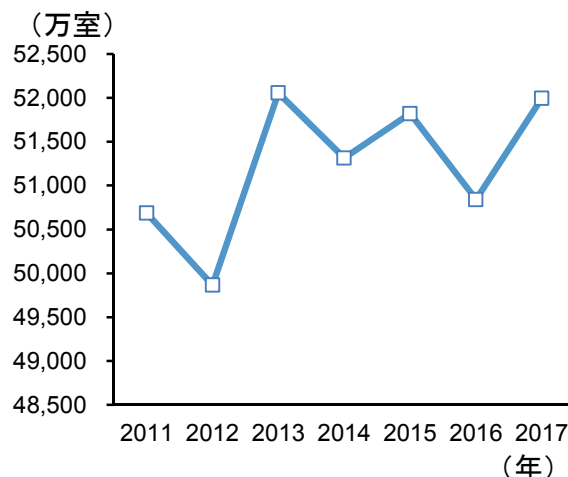
シティホテルやリゾートホテルよりも宿泊主体型ホテルのオープンが増加している理由は、用地の規模が相対的に小さく開発負担が小さいことが考えられる。また、シティホテルやリゾートホテルに多いフルサービスに近いタイプのホテルでは、宿泊以外の宴会や婚礼といった需要の減少で採算が取りにくくなっている。そのため、運営が相対的に容易である宿泊主体型のビジネスホテルや簡易宿所の開発が増えたとみられる。

加えて、ここ数年は民泊の参入が大幅に増加し、宿泊主体型ホテルとの競争が強まったことも宿泊料金の上昇にブレーキがかかった要因とみられる。宿泊主体型ホテルの事業者が宿泊料金を上乘せすると、外国人宿泊者がより低価格の民泊にますますシフトして稼働率が落ちてしまうことが懸念されたためだ。

米国・テキサス州における Airbnb 社の民泊サービス事業参入による既存ホテルへの影響を分析した米ボストン大学のザルバス助教授らの論文によれば、Airbnb による民泊サービス供給が増加した場合、低価格帯や会議室のない宿泊主体型のホテルほど、収入が下押しされる影響がより大きいことが示されている。つまり、民泊サービスの拡大によるホテル収入への影響には業態によって差異があり、民泊サービスで提供される部屋や付随するサービス内容（アメニティなど）が、ビジネスホテルなどの宿泊主体型ホテルで提供されるものと似ているため、民泊と競合しやすいと解釈される。

同論文は米国の事例の実証分析だが、ここ数年民泊サービスが急激に拡大し、宿泊主体型のホテル事業者の収入が伸び悩んでいることを踏まえると、日本にもその理論は当てはまると言えるだろう。

図表 13 ホテルの延べ客室数の推移



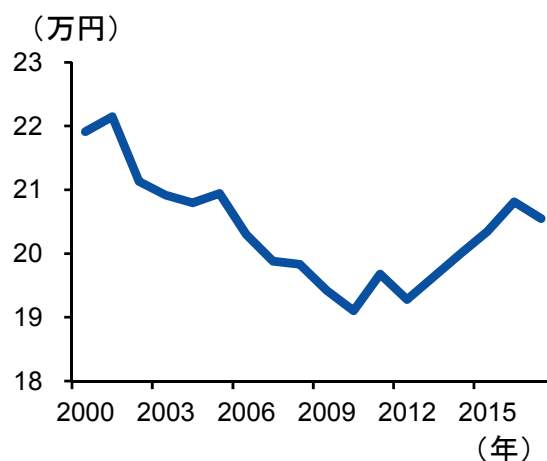
(資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

なお、こうした建設ラッシュを受けて、一般的にはホテルの客室ストック数<sup>7</sup>が大きく増加しているとの印象が強いかもしれない。しかし、印象とは逆に、2013～2016年にかけて、ホテルの客室ストック数は減少傾向にあった（図表 13）。つまり、ホテルの建設ラッシュで新規オープンが増えているにもかかわらず、日本全体で見た宿泊需要の受け皿はむしろ減っていたということだ。その背景には、宮嶋・平良（2017b）で指摘したように、地方圏の中小企業を中心に事業を縮小しているホテル事業者が増えていることがある。新規参入による客室数の増加分を、既存のホテル事業者の退出による減少分が上回ったということだ。

### （5） 人件費の上昇によるコスト負担も増大

宿泊者数や宿泊料金の伸び鈍化に加えて、コスト面が収益改善の重石となっていることも見逃せない。宿泊業における従業員一人当たりの現金給与総額は緩やかに増加しており、人件費が経営の重石となっている（図表 14）。少子高齢化が進展していく中で、宿泊業においても働き手を確保することは容易ではなく、賃上げなどの待遇改善を余儀なくされた結果と言えよう。

図表 14 宿泊業の従業員一人当たり給与



（資料）厚生労働省「毎月勤労統計調査」より、みずほ総合研究所作成

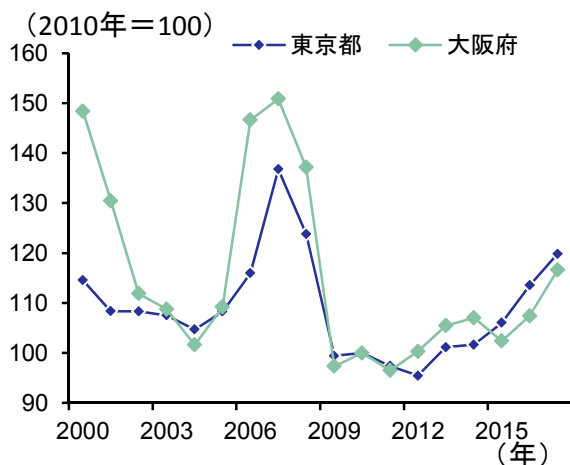
### （6） 建設コストや用地価格の高騰による開発コスト増も重石に

採算改善の一環に加えて、開発コストが増大していることも事業者の開発を躊躇させている可能性がある。平良・宮嶋（2018）でみたように、三大都市圏や地方中枢都市における商業地の地価が上昇傾向にある中、オフィスやホテルなどの建設が増えているため、建設用地の競合が激しく価格が高騰している。実際、商業用不動産用土地価格をみても、近年はミニバブル期のピーク近傍まで上昇している（図表 15）。

加えて、建設資材価格の高止まりや建設労働者の人件費上昇により、建設コストが増加していることも開発負担を押し上げる要因となっている（図表 16）。

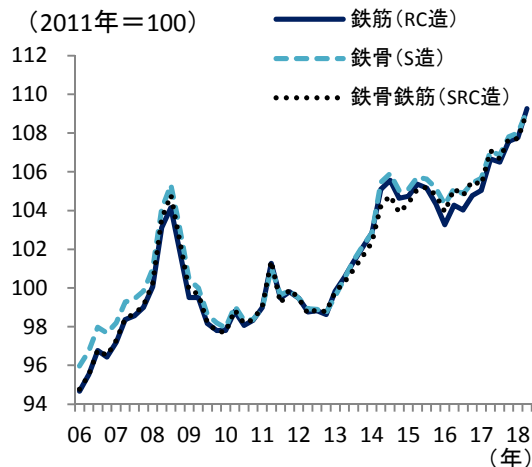
<sup>7</sup> ホテルの客室ストック数は、利用客室数を客室稼働率で除することで算出できる。

図表 15 商業用不動産用土地価格の推移



(資料) 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、国土交通省「不動産価格指数」より、みずほ総合研究所作成

図表 16 建設工事費デフレータの推移



(注) 2018年は5月までの値で延伸。  
(資料) 国土交通省「建設工事費デフレーター」より、みずほ総合研究所作成

#### 4. 宿泊需要は底堅く宿泊需給が大幅に緩む可能性は低い

ここまで、ホテル事業者が新規開発に及び腰になった背景を考察してきた。その主因は、宿泊者数の伸び率鈍化に加え、宿泊主体型ホテルの客室数や民泊サービスが増加し、競争の激化を受けて事業の収益改善に陰りが出たことがある。

以降では、2019年までの短期的なホテルの需給バランスについて考察することで、宿泊料金の先行きを考察してみたい。

##### (1) 日本人の宿泊需要に過度な期待は禁物

宿泊需給についてみていく上で、まずは宿泊需要をみてみよう。

日本人の宿泊需要については、日本経済が2019年度にかけて堅調に推移し、雇用所得環境も良好な状態が続くとみられることから、底堅く推移するだろう<sup>8</sup>。加えて、「キッズウィーク」<sup>9</sup>のような政府の施策が奏功して働き方改革がさらに進展すれば、長期滞在型観光が徐々に増えていく可能性もある。また、新天皇の即位に合わせて2019年の5月に大型連休を創設することが検討されており、実現すれば国内旅行を大きく押し上げることになるだろう。

一方で、宿泊料金が現行水準で高止まりする限り、日本人の国内宿泊旅行需要の重石となる状況は続く見込みだ。人件費などコスト面での負担が大きくなっており、宿泊価格を下げる余地が乏しいことが理由である。加えて、民泊新法の施行により民泊との競争が和らぐとみられることから、ただちに値下げをする誘因にも乏しい。宿泊料金が高止まりする状況下では、日本人の国内宿泊旅行が大幅

<sup>8</sup> 日本経済および世界経済の短期見通しについては、みずほ総合研究所(2018)を参照。

<sup>9</sup> 学校の夏休みのような、子どもの学校の長期休暇の一部を他の時期に分散させ、土日や祝祭日と結びつけることで大型連休を作り、それに合わせて大人の有給休暇取得を促進する政策。詳細は宮嶋・平良(2017a)参照。

に増加することは期待しづらい。

また、身体的な理由などから旅行回数が少ない高齢者の増加が、国内旅行需要を下押しする状況にも変わりはない。働き方改革についても、全国的に浸透していくまでには一定の時間を要するとみられ、早期に有給取得率が高まって宿泊需要が押し上げられるまでには至らないだろう。

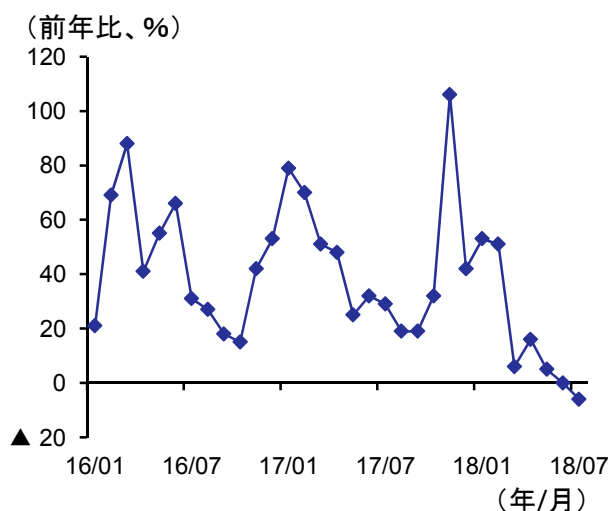
こうしたことを踏まえると、日本人の宿泊需要は底堅く推移するものの、大きな伸びは期待しづらいと言えよう。

## (2) 外国人宿泊需要には伸びしろ有り

そうすると、外国人宿泊者がけん引役となれるかどうかは宿泊需要を見る上でのポイントだが、我々は外国人の宿泊需要が拡大する余地は大きいとみている。世界経済は当面、米国がけん引役となり拡大傾向で推移すると見込まれることに加え、交通インフラ整備や ICT 対応など訪日需要を取り込む環境整備が進んでいる<sup>10</sup>ことなどが理由だ。既に 2020 年の訪日外客数 4,000 万人達成も視野に入りつつある状況だ。

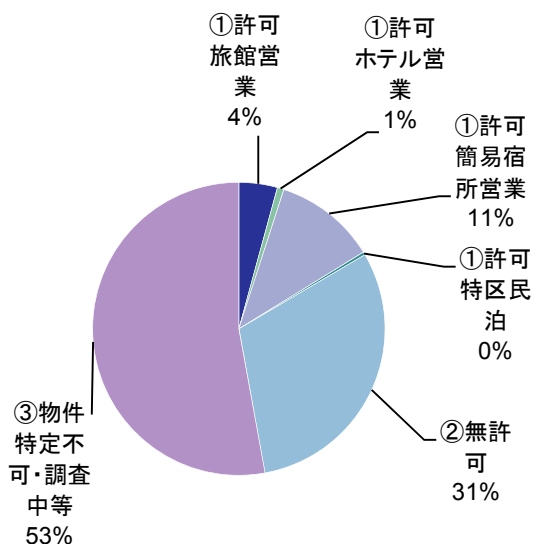
外国人宿泊需要を考える上で、カギとなるのは民泊やクルーズ船を利用する旅行者の伸び代だ。クルーズ船については、2018 年 1～7 月の寄港回数は前年比+9%とプラスを維持しているものの、前年（同+37%）と比べると大きく減速している（図表 17）。政府や地方自治体はクルーズ振興に力を入れているものの、中国発着の日本寄港クルーズの供給過多から外国船社を中心にクルーズ船コースの見直しがなされているとの指摘<sup>11</sup>があり、当面は大きな回復を期待しづらいと予想する。訪日クルーズ需要の増加によるホテルからクルーズ船への宿泊需要のシフトという逆風は弱まる可能性が高い。

図表 17 訪日クルーズ船寄港回数の推移



(資料) 国土交通省プレスリリース資料より、みずほ総合研究所作成

図表 18 民泊仲介サイト登録物件の認可取得



(注) 調査期間は 2016 年 10～12 月。

(資料) 厚生労働省「全国民泊実態調査」より、みずほ総合研究所作成

<sup>10</sup> 世界経済フォーラムが発表している観光競争力ランキングにおいて、2017 年に日本は第 4 位となり、前回調査 (2015 年、日本は 9 位) よりも順位を大きく上げている。

<sup>11</sup> 『日本海事新聞』2018 年 8 月 17 日付記事、『日本経済新聞』2018 年 8 月 17 日付記事参照。

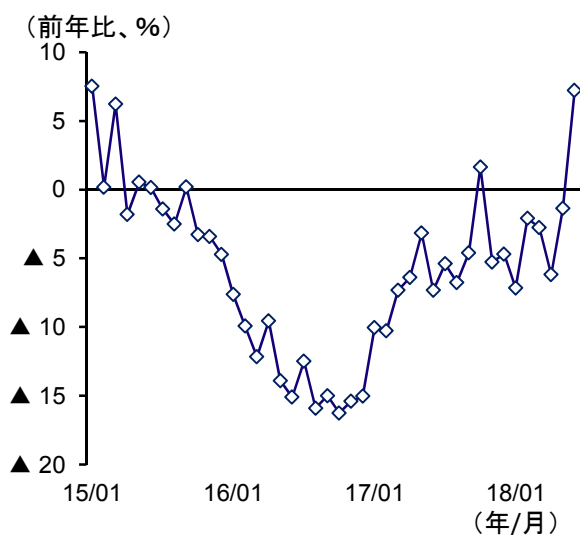
加えて、民泊についても状況が大きく変わった。その契機となったのは6月に施行された「住宅宿泊事業法」（以下、民泊新法と称す）だ。新法施行前後で、民泊最大手のAirbnb社のサイトに登録されている物件が大きく減少しており<sup>12</sup>、民泊サービスの提供がむしろ縮小する可能性が高まっている。

厚生労働省「全国民泊実態調査」によれば、これまでの民泊物件の多くは認可を取得していなかった（図表18）。今回、民泊新法の施行により、民泊事業者および仲介業者に対して、観光庁への届け出が義務付けられ、営業日規制が設けられることとなった。また、違法民泊に対する取り締まり強化の方針も出された。その結果、民泊事業者の多くが、事業継続が困難であると判断したとみられる。加えて、認可の手続きが煩雑との評判も届出を躊躇させる要因となっているようだ。実際、観光庁への民泊届出件数は法律施行後に徐々に増えつつあるとはいえ、もともとの物件数と比較するとまだ少ない<sup>13</sup>。民泊事業者が減少することで民泊からホテルに外国人の宿泊需要が再び戻れば、ホテル事業者にとっては追い風となる。

図表19は、訪日外客数と「宿泊旅行統計調査」上の外国人宿泊者数を用いて計算される平均宿泊日数の前年比をみたものである。これをみると、民泊新法が施行された2018年6月に、宿泊日数が大幅に増加していることがわかる。まだ単月の動きのため断定はできないが、民泊からホテルに宿泊需要が戻ってきた可能性がある。

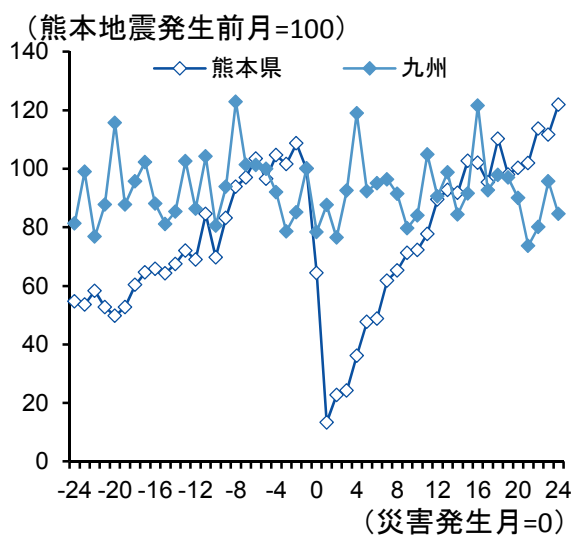
なお、6月、7月に発生した大阪地震や西日本豪雨の影響により、7月の訪日外客数は前年比+5.6%と一桁台まで急減速した。

図表19 平均宿泊日数の推移



(注) 平均宿泊日数は、訪日外客数を外国人延べ宿泊者数で除して算出。  
 (資料) 日本政府観光局(JNTO)、観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

図表20 熊本地震前後の外国人宿泊者数



(注) みずほ総合研究所による季節調整値。  
 (資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

<sup>12</sup> 民泊新法の施行により、Airbnb社の民泊登録施設数は2月時点の6万件から約8割が消失した（『日刊工業新聞』2018年6月15日付記事）。

<sup>13</sup> 観光庁によれば、7月27日時点の届出数は6,603件に留まっている（『日本経済新聞』2018年8月16日付記事）。



ただし、そうした悪影響は一時的なものにとどまるとみている。2016年の熊本地震時の外国人宿泊者数の推移をみると、発生直後に宿泊者は急減したものの、その後は持ち直した(図表 20)<sup>14</sup>。また、九州地域全体で見た場合には、宿泊需要に大きな影響は確認されず、波及的に地域の宿泊需要が減少する可能性も高くないと言えよう。

### (3) ホテルの客室ストック数は当面緩やかに増加する可能性

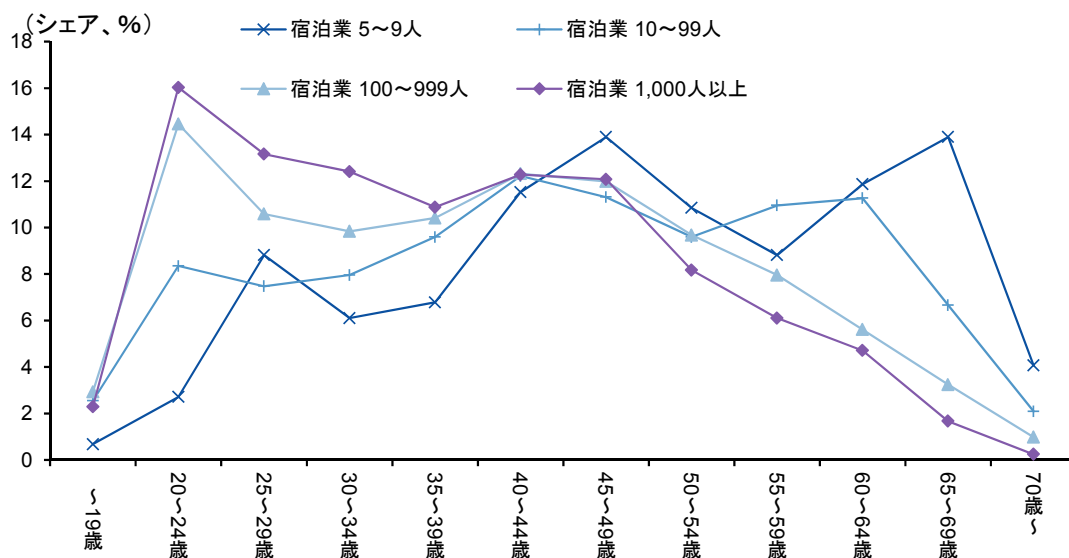
次に宿泊供給側、すなわちホテルの客室ストック数について考えてみよう。

前述したように、足元までの宿泊・飲食業の建築着工は増加傾向を維持しており、2017年は前年比+30.1%、2018年上期も同+13.7%と、2016年(同+57.5%)ほどではないにせよ高い伸び率を維持している。少なくともホテルの客室数はしばらく増加傾向を辿る可能性が高いとみてよさそうだ。

加えて、前節で述べたように、民泊新法の施行後に民泊事業者の多くが退出していることを踏まえると、民泊サービスと競合するホテル事業者の事業縮小といった動きが弱まるとみられる。むしろ、民泊新法よりも規制が緩いとされる簡易宿所が増加するとみられる。

もっとも、東京都を中心に建設業の人手不足感が強まっているため建設計画が後ろ倒しされる案件も出ている模様で、ホテル建設が予想を下回ることも十分にあり得る。また、中小企業においては従業員の高齢化率が高く(図表 21)、事業継承問題などから地方圏や中小企業を中心に営業継続が困難となる事業者が増える可能性がある。こうした廃業が客室数の増加テンポを抑えるだろう。

図表 21 宿泊業の年齢階層別労働者比率(従業員規模別)



(注) 2017年の一般労働者の値。

(資料) 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」より、みずほ総合研究所作成

### (4) 宿泊需給が大きく緩む可能性は低い。ただし宿泊主体型の競争は激化

ここまで、宿泊需要と供給、それぞれについて考察してみた。宿泊供給側については、ホテルの客室数が増加していくものの、そのテンポは緩やかにとどまると見込んでいる。一方で宿泊需要につい

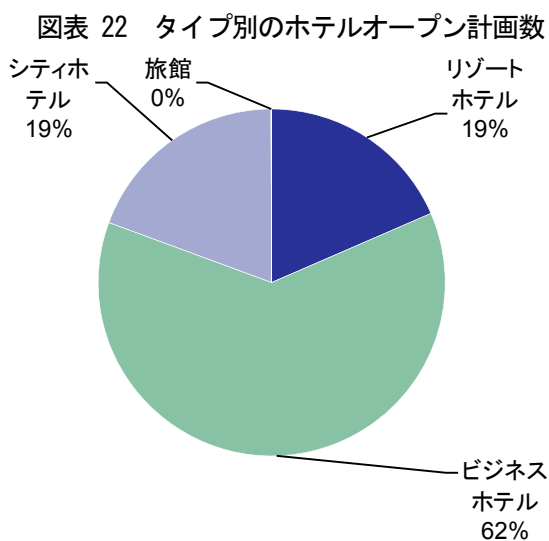
<sup>14</sup> 日本人については、統計上、地震による宿泊需要の大きな減少は確認できなかった。

では、外国人がけん引役となって増加するとみられるほか、民泊新法施行による民泊からのホテルシフトも追い風だ。

以上の点を踏まえると、宿泊需給が大きく緩むという懸念は不要だろう。

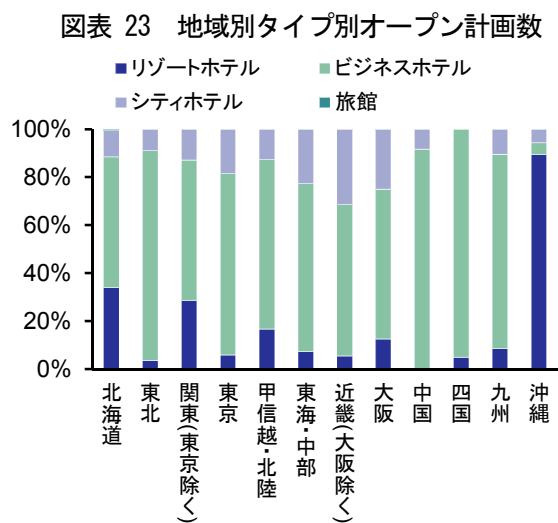
しかし、ホテルのタイプ別にみた場合、需給バランスの差異は大きくなるとみている。特に、宿泊主体型が多いビジネスホテルについては、今後も供給増加が見込まれるため、他のタイプと比べると宿泊需給が緩む可能性が高いと言えよう。

株式会社オータパブ리케이션ズの最新のホテル新規オープン計画について、ホテルのタイプ別に集計してみた<sup>15</sup>ものが**図表 22**である。これをみると、現在計画されているホテルの多くがビジネスホテルであることがみてとれる<sup>16</sup>。地域別の分布を確認すると（**図表 23**）、沖縄県の場合はほとんどがリゾートホテルの計画となっているものの、その他の地域はビジネスホテル中心となっている。これら地域では今後もビジネスホテルの新規オープンが増えていくとみられるため、特に宿泊主体型に近いタイプのホテルについては、厳しい競争環境が続く可能性がある。今後、他の事業者や民泊と差別化できるホテルとそうでない企業の間で、優勝劣敗が進むことになるだろう。差別化を図る上では、訪日外国人旅行者の対応を進める（荷物預かりサービスやファミリー向けの部屋の拡充など）ことに加えて、単なる宿泊だけを提供するのではなく、地域独自の体験というコト消費を軸としてホテルを売り込むといった工夫が重要になるとみられる。



(注)タイプ別の振り分けは、みずほ総合研究所による独自集計。

(資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」、オータパブ리케이션ズ『週刊ホテルレストラン』(2018年6月1日号)より、みずほ総合研究所作成



(注)タイプ別の振り分けは、みずほ総合研究所による独自集計。

(資料) 観光庁「宿泊旅行統計調査」、オータパブ리케이션ズ『週刊ホテルレストラン』(2018年6月1日号)より、みずほ総合研究所作成

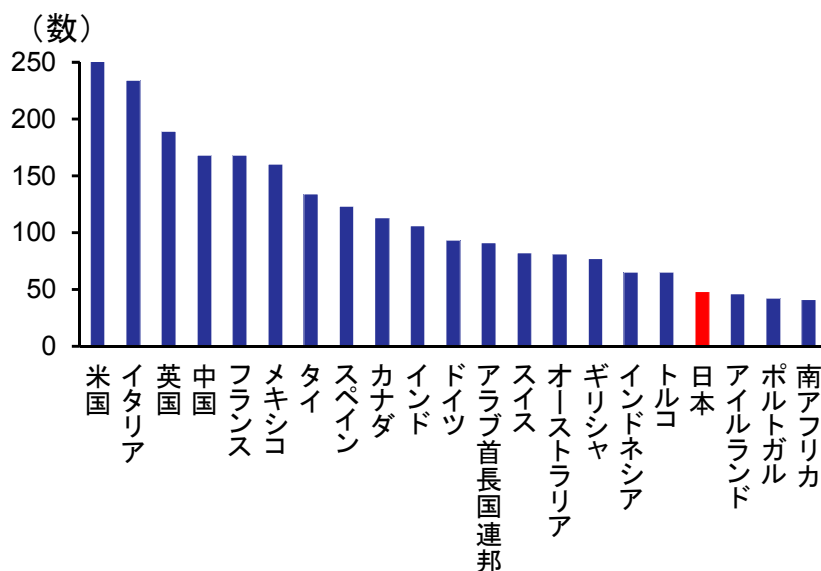
<sup>15</sup> ホテルのタイプについては、自己申告制となっていることから、明確な基準があるわけではない。本稿では、タイプ別の振り分けを独自に行って集計したため、試算の結果については、相当の幅を持つ必要がある点には留意されたい。

<sup>16</sup> 簡易宿所については、建設計画を公開情報として捕捉しづらいため、オープン計画にはあまり反映されないと考えられる。実際には、民泊よりも比較的営業許可が取得しやすい簡易宿所の新規オープンも今後増えてくると予測する。



これに対して、シティホテルやリゾートホテルに多いラグジュアリータイプのホテルは、相対的には参入余地が残されている。少子高齢化が進む中で、日本人の婚礼や宴会需要が盛り返すことは考えづらく、フルサービス型のホテル開発は容易ではない。しかし、日本の4スター・5スターのホテル数は、タイやインドネシアといった周辺アジア諸国よりも少ない(図表24)。フルサービスとまでは言わないまでも、単なる宿泊サービスの提供に留まらないサービスの工夫がやはり重要と言えよう。

図表 24 4スター・5スターホテルの立地数



(資料) Five Star Alliance より、みずほ総合研究所作成

## 5. 宿泊業の中期的な課題は、従業員不足への対応

本稿では宿泊業の直面する短期の市場動向について考察したが、最後にホテル業にとって現在、大きな課題となっている従業員不足への対応について言及しておきたい。

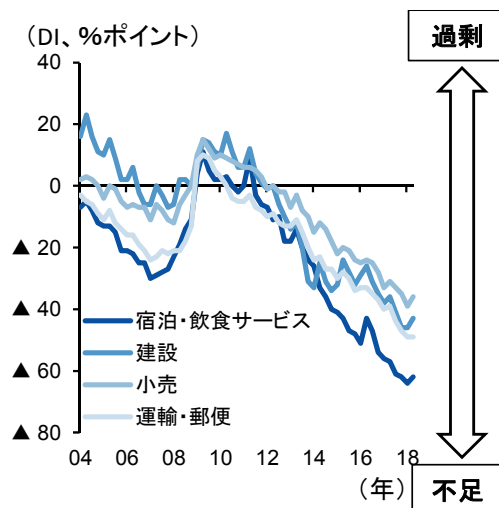
### (1) ホテル業の人手確保は中期的な課題

少子高齢化が進む中で、全国的に人手不足感が強まっているが、宿泊業においてはより深刻な問題となっている。日本銀行「全国企業短期経済観測調査」の雇用人員判断DIをみると、宿泊・飲食サービス業においては人手不足が指摘されている他産業よりも雇用人員が不足しているとの判断が強まっていることが確認できる(図表25)。実際、総務省「労働力調査」によると、宿泊業の就業者数は2012年の55万人から2017年は58万人と5.8%増加しているが、一方で宿泊者数の伸びは+13.3%に達する。生産性を改善させたとしても、宿泊業が増加する需要に完全に対応できているとは言い難い状況だ。ホテル事業者の間では、とりわけ清掃員の不足が深刻との声が多く聞かれる。日本全体で人手不足感が強まっている中、賃上げなどの待遇改善をしなければ、単純作業で敬遠されやすい清掃員を確保することは非常に困難になっている。

こうした状況は、長い期間続く可能性が高い。図表26は有田・宮嶋(2017)と同様の方法を用い

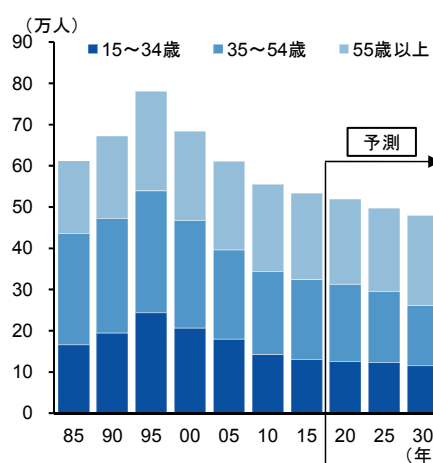
て、人口動態や年齢階級別の就業者数分布などを考慮して宿泊業の就業者数を予測したものである。これをみると、宿泊業の就業者数は2030年にかけて減少し、50万人を割ると予想される。また、55歳以上の割合が40%を超える結果となっており、従業員の高齢化もますます進む見通しだ。こうした状況下で訪日外客数の増加が続けば、ホテルの客室数が十分であったとしても、ホテルで働く従業員が足りず訪日需要を取り込めなくなるリスクがある。

図表 25 雇用人員判断DI



(資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より、みずほ総合研究所作成

図表 26 宿泊業の就業者数予測値



(注) 有田・宮嶋 (2017) と同様の方法により算出。  
(資料) 総務省「国勢調査」より、みずほ総合研究所作成

そこで、従業員はどの程度不足するのかを試算した。具体的には、宮嶋・平良 (2017b) で算出した2030年の訪日外客目標数6,000万人達成を前提とする予想宿泊者数<sup>17</sup>を用いて、2030年に必要な従業員数を求めた<sup>18</sup> (図表 27)。これをみると、2017年から生産性が不変の場合、従業員数は13万人程度不足するとの結果になった。人口減少が進んでいく2020年代において、13万人の従業員数を確保することは容易ではないだろう。

<sup>17</sup> 日本人については、人口動態から算出している。詳しくは宮嶋・平良 (2017b) 参照。

<sup>18</sup> 試算方法は下記の通りである。はじめに、2017年の宿泊業の生産性を下記の式から求める。

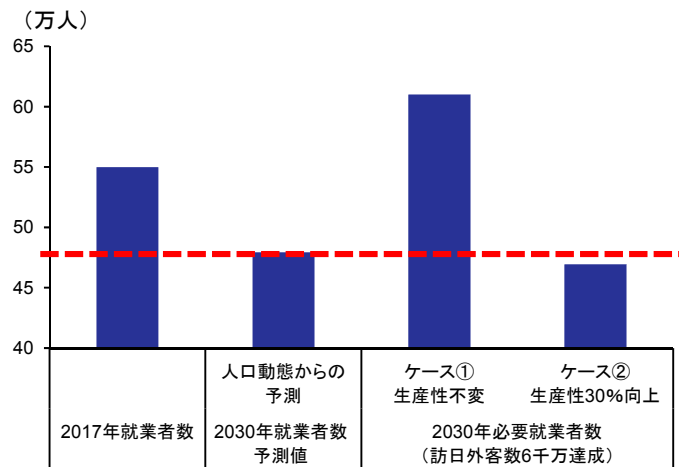
$$2017 \text{ 年の宿泊業の生産性} = \text{延べ宿泊者数} / \text{宿泊業の就業者数}$$

次に、2030年に必要となる就業者数を試算する。具体的には、以下の式から求める。

$$2030 \text{ 年の必要就業者数} = 2030 \text{ 年の延べ宿泊者数予測値} / 2030 \text{ 年の宿泊業の生産性}$$

図表 27 の①のケースは、2030年の生産性が2017年から変わらないケースである。②のケースは、2030年の生産性が2017年から30%改善すると仮定して計算している。

図表 27 訪日外客数目標達成に必要な従業員数の試算



(注) 2030年の日本人、外国人宿泊者数の前提は宮嶋・平良(2017b)の標準シナリオの値。  
(資料) 総務省「労働力調査」、観光庁「宿泊旅行統計調査」より、みずほ総合研究所作成

## (2) 外国人労働者の活用等の対応を総動員して従業員不足に対応すべき

今後、ホテル事業者は従業員不足の問題に対して、どう対応すべきか。まずは生産性の改善が欠かせない。図表 27 のケース②において、生産性が 2017 年から 30%改善した場合の必要就業者数を計算したところ、2030 年の予測就業者数を下回り、従業員不足は回避できるとの結果になった。

もちろん生産性の改善と一言でいっても、実際には容易ではない。だからこそ、今から生産性改善を見据えた中期的な取り組みをホテル事業者は始める必要がある。例えば、宿泊業においても IT 活用が進んでいる状況ではあるが、販売促進での活用意識は高いものの、業務効率化に向けた活用意識は低いとの調査結果がある<sup>19</sup>。宿泊客の情報共有やシフト管理などをシステム化するなど、バックオフィス作業の効率化を進めて、接客などの対人サービスに従業員の意識を集中させるような仕組み作りを整える必要があろう。

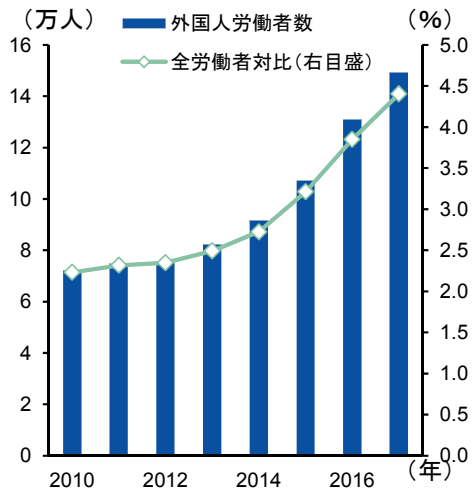
加えて、働き方改革を進めることも一案だ。厚生労働省の各種統計を見る限り、所定内労働時間は他産業よりも長く、有休取得率も低い。労働環境が厳しいことを反映し、離職率は高く、ホテル事業者にとって従業員の確保が積年の課題であることが窺える。前述した IT システムの導入による効率化を含めて、業務繰りの見直しを徹底して従業員の働きやすい環境をじっくり形成していくべきだろう。

こうした取り組みは生産性改善に結びつくだけでなく、新たな労働力の確保に結び付くことになる。新卒や中途採用の中で優秀な人材を確保できるだけでなく、外国人労働者の確保に向けてプラスになることは間違いない。近年、宿泊・飲食サービス業における外国人労働者比率は着実に高まっている(図表 28)。インバウンド対応に向けたフロント人材だけでなく、ホテルの清掃員としてベトナム人やネパール人が多く働いていると言われている。実際に統計で確認すると、宿泊・飲食サービス業に

<sup>19</sup> 例えば、公益財団法人全国中小企業取引振興協会「規模別・業種別の中小企業の経営課題に関する調査」(平成 28 年 7 月 22 日)、経済産業省「中小企業白書」(2013 年版)を参照。

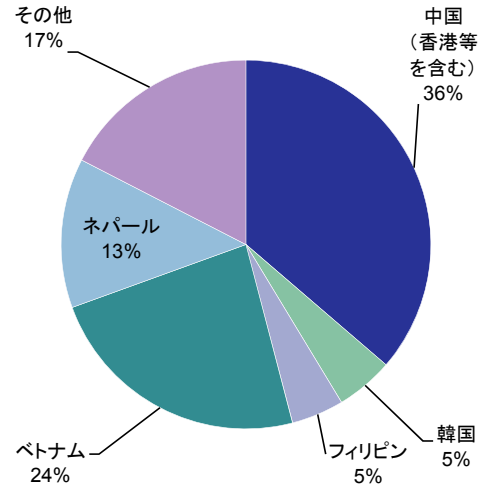
おける両国の労働者の割合は高い（図表 29）。日本政府は今後、人手不足感の強い業種において、外国人労働者の受け入れを積極化する方針であり、外国人労働者の活用は宿泊業にとって、ますます重要な課題となっていくだろう。

図表 28 宿泊・飲食サービス業の外国人労働者



(資料)厚生労働省「外国人雇用状況の届出調査」、総務省「労働力調査」より、みずほ総合研究所作成

図表 29 宿泊・飲食サービス業における外国人労働者の国籍別シェア



(資料)厚生労働省「外国人雇用状況の届出調査」より、みずほ総合研究所作成

### (3) 中期的には民泊サービスが拡大する可能性に留意

ここまではホテル業の従業員不足への対応について、ホテル事業者の視点から考察してきた。視点を改めて、日本の観光振興という政策的観点から考えると、民泊サービスの普及拡大が必要という認識が今後高まっていく可能性がある点には留意する必要がある。

2030年の訪日外客数6,000万人の目標を達成するためには、日本全体でみた宿泊施設の拡大は欠かせないが、一方で2020年代は日本全体で生産年齢人口がますます減少していく見込みであり、ホテル業でも人材の獲得合戦が熾烈を極めることとなる。こうした中、訪日需要の受け皿としてホテルを増加させても、そのホテルで働く従業員を十分確保できず営業が困難となり、結局、“空きホテル”が増えてしまうことになりかねない。

そう考えると、ホテルと比べて従業員のコストが相対的に少ない民泊サービスの活用が、繁忙期のホテル不足への対応や、地方圏における宿泊施設拡充への対応として、より現実的であると考えられる。外国人旅行者からみても、民泊は多くの国で利用できるサービスであり、訪日旅行時にも民泊を活用したいというニーズは根強い。加えて、今後増加するとみられる空き家の活用法として、民泊にかかる期待も大きい。

先述のとおり、民泊新法施行によって民泊サービスの普及は当面、遅れるかもしれないが、長い目でみれば徐々に日本でも民泊サービスへの理解が進み、普及が加速する可能性は十分にあると言えよう。ホテル事業者は2020年代にかけて民泊サービスとの競争がさらに続いていくという認識を持つべきだ。民泊との差別化を図り、相互補完的な関係を構築する道を探っていく必要があるだろう。

2030年を見据えて、ホテル事業者は今、岐路に立たされていると言える。

#### [参考文献]

- 有田賢太郎、宮嶋貴之（2017）「人手不足下で建設投資の更新需要は実現可能か～生産性改善に加えて、働き手の確保が必要不可欠」（みずほ総合研究所『みずほレポート』、2017年7月7日）
- 平良友祐、宮嶋貴之（2018）「不動産市況はピークアウトするのか～当面は高原状態が続く見込み。その裏で重層的二極化が進展」（みずほ総合研究所『みずほレポート』、2018年7月26日）
- みずほ総合研究所（2018）「内外経済の見通し～世界経済拡大続くも成熟段階、通商摩擦激化に警戒～」（2018年8月13日）
- 宮嶋貴之（2017）「クルーズ船、民泊の利用者急増で伸び悩む統計上の外国人宿泊者数」（みずほ総合研究所『みずほインサイト』、2017年3月14日）
- 宮嶋貴之、平良友祐（2017a）「キッズウィークによる国内旅行消費創出効果は0.4兆円」（みずほ総合研究所『みずほインサイト』、2017年6月29日）
- 宮嶋貴之、平良友祐（2017b）「2020年のホテル客室不足の試算～民泊、クルーズ船の利用急増で需給ひっ迫懸念は後退」（みずほ総合研究所『みずほレポート』、2017年9月22日）
- 宮嶋貴之、平良友祐（2018）「インバウンドの新たな注目点とホテル不足の試算アップデート」（みずほ総合研究所『みずほインサイト』、2018年1月26日）
- 日本政策投資銀行（2017）「出張マーケットに関する動向と今後～出張旅行のツーリズム業界におけるインパクト～」（平成29年12月）
- Georgios Zervas, Davide Proserpio, and John W. Byers (2017), "The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry," *Journal of Marketing Research*: October 2017, Vol. 54, No. 5, pp. 687-705.