

# 三友地価予測指数 SSRI 6-3

SANYU Land Price Forecast Index

トピック調査「アフター・コロナ②～過熱するホテル市場～」

## 《 2024年 9月調査 》

### ◆商業地:大阪圏は万博効果で地価が大きく上昇、名古屋圏はリニア効果が薄れて地価はやや下落

商業地指数の「現在」は、東京圏が84.6、大阪圏は85.5、名古屋圏は80.0となりました。前回との比較では、東京圏は82.4からやや上昇、大阪圏は79.5から大きく上昇、名古屋圏は81.8からやや下落しています。また、「先行き」に関しては金利の動向が不安定なこともあり、いずれの圏域でも慎重な見方が多くなっています。

東京のオフィス市場では、依然として大規模ビルの建設が続いています。今年と来年はそれほどでもありませんが、再来年には再び昨年並みの大量供給が予定されています。賃料はようやく下げ止まってきた感もありますが、最近では賃料以前に空室率が問題視されることが多く、不動産ファンド等が所有するビルは額面賃料を下げる代わりに年々フリーレントを長期化させています。海外に目を向けても、オフィス市場はかつて経験したことのない不況に見舞われています。米国では、コロナ禍の後遺症で従業員の入社意欲が低下し、空室率はマンハッタンで約15%、サンフランシスコでは約35%まで上昇しています。この影響で、米国のオフィス融資に積極的だった邦銀が大きな損失を被る等、日本の金融市場にも余波が及んでいます。

昨年は、海外の不動産市場が金利高で冷え込む中、低金利と円安が続いた日本の不動産市場は一人勝ち状態となり、とうとう「バブル超え」の声まで聞かれるようになりました。しかし、今年は日銀の金融政策が転換期を迎えており、3月のマイナス金利解除に続いて8月には追加利上げも実施されています。金利の動向が不安定なせいか、不動産市場では「買い手はいるが数が減っている」という話を聞くようになりました。異次元緩和から10年以上、国内不動産市場は外資に支えられてきたわけですが、米国の大統領選やその後の景気動向によっては外資の撤退が加速し、不動産市場でも大きな値崩れが生じる可能性があります。

### ◆住宅地:圏域別の地価動向は商業地と一致しているが、大阪圏の上昇にはマンション特需も寄与

住宅地指数の「現在」は、東京圏が81.4、大阪圏は79.8、名古屋圏は72.5となりました。前回との比較では、東京圏が79.7からやや上昇、大阪圏は74.3から大きく上昇、名古屋圏は75.0からやや下落しています。また、「先行き」に関しては、住宅ローン金利の上昇を受けて商業地と同様に慎重な見方が多くなっています。

この数年の建築費の高騰は、住宅市場にも大きな変化をもたらしています。新築物件は、以前よりも総額が高むため、住宅ローンを組んでも手が届かないケースが増えています。この結果、都市の中心部で住宅を購入できるのは富裕層だけとなり、それ以外の方は外延部という構図が全国的に定着しつつあります。また、都心の一等地では割高な建築費に見合った高額マンションの建設が続きますが、こうした物件の購入者の多くは中国・香港・台湾等の海外富裕層であり、日本人は郊外へ追いやられている感もあります。

【調査実施期間】 2024年8月1日～8月30日 (調査は半期毎に実施)

【調査対象者数】 (株)三友システムアプレイザルと提携する全国の不動産鑑定士 156名

【対象者の内訳】	東京圏	39名 (25.0%)	〔東京・神奈川・埼玉・千葉〕
	大阪圏	31名 (19.9%)	〔大阪・京都・兵庫・奈良〕
	名古屋圏	10名 (6.4%)	〔愛知・三重〕
	その他の地方圏	76名 (48.7%)	〔上記以外〕

【指数算出方法】 三友地価予測指数は、商業地・住宅地ともに地価の先行指標となり得る高度利用地を前提とし、地価の趨勢を上昇(100)・やや上昇(75)・横ばい(50)・やや下落(25)・下落(0)の5段階の指数で評価し、指数毎に回答者比率を乗じて加算した結果である。地価動向の「現在」は過去6ヵ月の推移を踏まえた現時点における地価の趨勢(ベクトルの角度的なもの)を、「先行き」は6ヵ月先のそれを示すものである。なお、本指数は地価動向の見方に関する強気・弱気(程度)を指数化したものであり、各圏域の地価水準自体を表すものではない。また、指数は50ポイントが強気(上昇)・弱気(下落)の分かれ目となるが、指数の推移と各圏域内における実際の地価変動とは必ずしも一致するものではない。

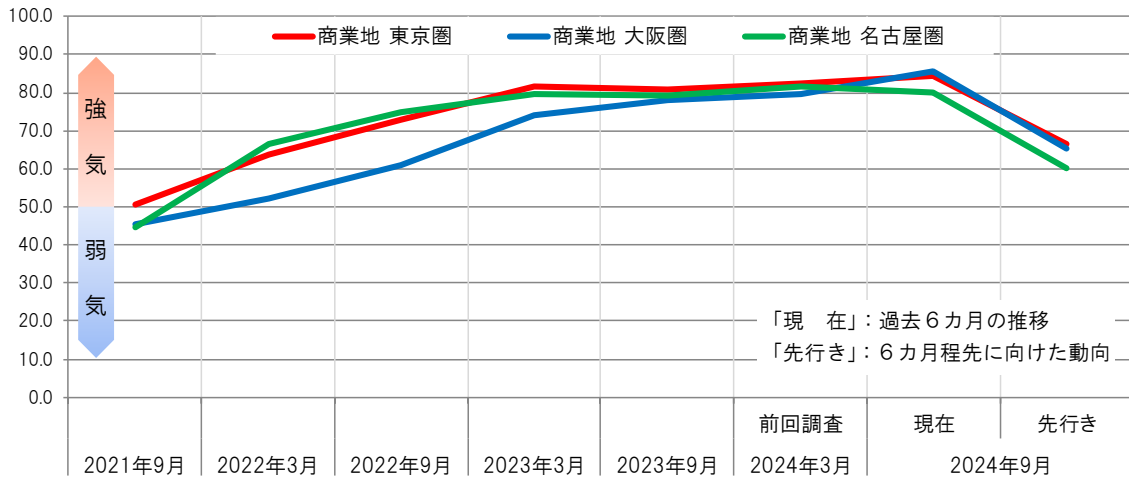
## 目次

1.三友地価予測指数.....	3
(1)三大都市圏の商業地.....	3
(2)三大都市圏の住宅地.....	4
(3)全国圏域別の商業地.....	5
(4)全国圏域別の住宅地.....	6
2.トピック調査 - アフター・コロナ②～過熱するホテル市場～.....	7

# 1. 三友地価予測指数

## 1.三友地価予測指数

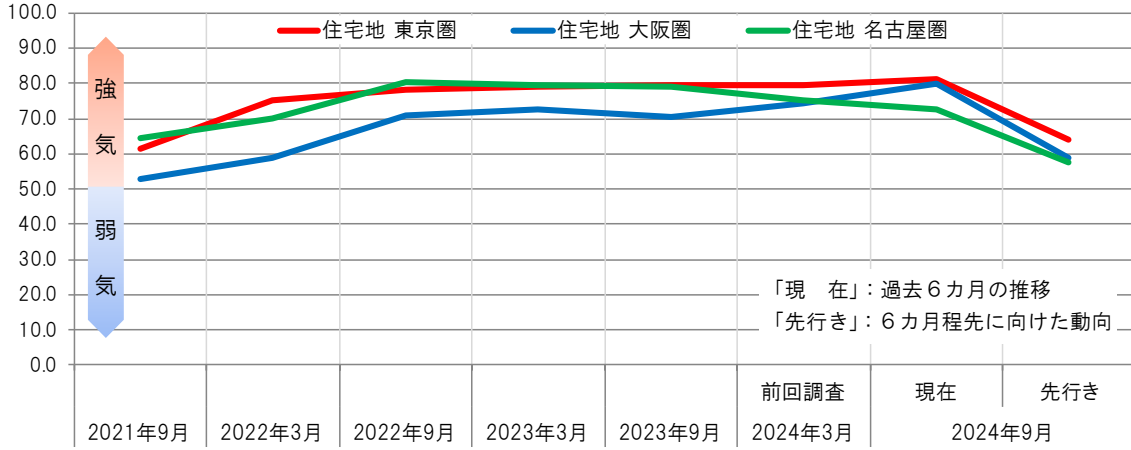
### (1) 三大都市圏の商業地



		2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月	2023年9月	2024年3月 前回調査	2024年9月	
								現在	先行き
東京圏	指数	50.6	63.6	72.7	81.6	80.9	82.4	84.6	66.7
	変化幅	-	↗13.0	↗9.1	↗8.9	↘0.7	↗1.5	↗2.2	↘17.9
	やや上昇	4.8%	4.5%	18.6%	31.0%	34.2%	43.2%	43.6%	15.4%
	やや上昇	19.0%	59.1%	60.5%	64.3%	55.3%	45.9%	51.3%	35.9%
	横ばい	52.4%	22.7%	14.0%	4.8%	10.5%	8.1%	5.1%	48.7%
	やや下落	21.4%	13.6%	7.0%	0.0%	0.0%	2.7%	0.0%	0.0%
大阪圏	指数	45.6	52.2	60.9	74.2	78.1	79.5	85.5	65.3
	変化幅	-	↗6.6	↗8.7	↗13.3	↗3.9	↗1.4	↗6.0	↘20.2
	やや上昇	3.6%	5.9%	6.7%	22.6%	30.3%	32.4%	41.9%	12.9%
	やや上昇	17.9%	29.4%	43.3%	54.8%	57.6%	55.9%	58.1%	41.9%
	横ばい	50.0%	35.3%	40.0%	19.4%	6.1%	8.8%	0.0%	38.7%
	やや下落	14.3%	26.5%	6.7%	3.2%	6.1%	2.9%	0.0%	6.5%
名古屋圏	指数	44.6	66.7	74.9	79.6	79.2	81.8	80.0	60.0
	変化幅	-	↗22.1	↗8.2	↗4.7	↘0.4	↗2.6	↘1.8	↘20.0
	やや上昇	7.1%	6.7%	21.4%	27.3%	25.0%	36.4%	30.0%	0.0%
	やや上昇	14.3%	60.0%	57.1%	63.6%	66.7%	54.5%	60.0%	40.0%
	横ばい	28.6%	26.7%	21.4%	9.1%	8.3%	9.1%	10.0%	60.0%
	やや下落	50.0%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

# 1. 三友地価予測指数

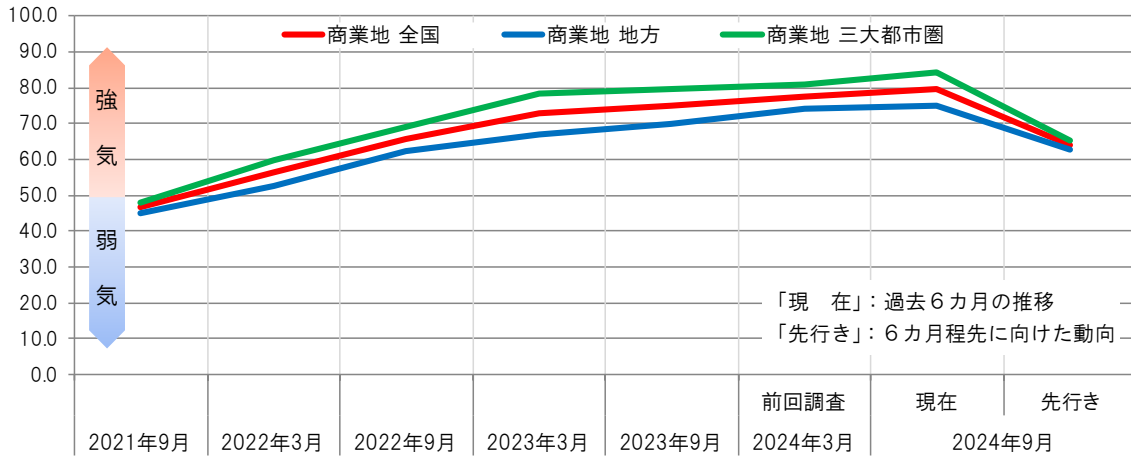
## (2) 三大都市圏の住宅地



		2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月	2023年9月	2024年3月	2024年9月	
							前回調査	現在	先行き
東京圏	指数	61.4	75.0	78.0	79.2	79.6	79.7	81.4	64.1
	変化幅	-	↗13.6	↗3.0	↗1.2	↗0.4	↗0.1	↗1.7	↘17.3
	やや上昇	4.8%	18.2%	25.6%	26.2%	26.3%	37.8%	35.9%	15.4%
	やや上昇	42.9%	63.6%	60.5%	64.3%	65.8%	45.9%	53.8%	30.8%
	横ばい	47.6%	18.2%	14.0%	9.5%	7.9%	13.5%	10.3%	48.7%
	やや下落	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%	0.0%	5.1%
大阪圏	指数	52.7	58.8	70.8	72.7	70.5	74.3	79.8	58.9
	変化幅	-	↗6.1	↗12.0	↗1.9	↘2.2	↗3.8	↗5.5	↘20.9
	やや上昇	0.0%	2.9%	10.0%	19.4%	15.2%	26.5%	25.8%	3.2%
	やや上昇	21.4%	38.2%	63.3%	58.1%	57.6%	50.0%	67.7%	35.5%
	横ばい	67.9%	50.0%	26.7%	16.1%	21.2%	17.6%	6.5%	54.8%
	やや下落	10.7%	8.8%	0.0%	6.5%	6.1%	5.9%	0.0%	6.5%
名古屋圏	指数	64.3	70.0	80.4	79.6	79.2	75.0	72.5	57.5
	変化幅	-	↗5.7	↗10.4	↘0.8	↘0.4	↘4.2	↘2.5	↘15.0
	やや上昇	7.1%	6.7%	21.4%	27.3%	25.0%	18.2%	20.0%	0.0%
	やや上昇	42.9%	73.3%	78.6%	63.6%	66.7%	63.6%	50.0%	30.0%
	横ばい	50.0%	13.3%	0.0%	9.1%	8.3%	18.2%	30.0%	70.0%
	やや下落	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

# 1. 三友地価予測指数

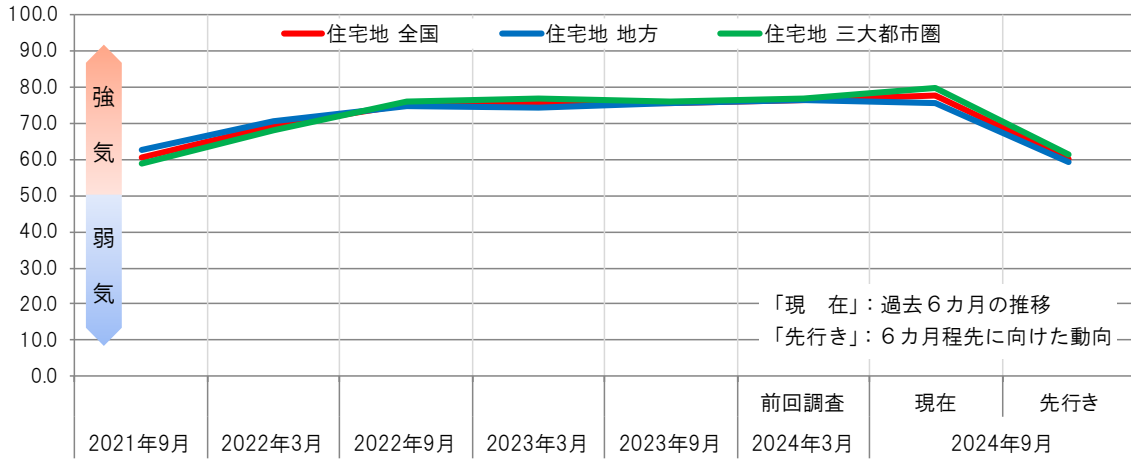
## (3) 全国圏域別の商業地



		2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月	2023年9月	2024年3月	2024年9月	
							前回調査	現在	先行き
全国	指数	46.5	56.6	65.7	72.9	74.9	77.7	79.8	64.2
	変化幅	-	↗10.1	↗9.1	↗7.2	↗2.0	↗2.8	↗2.1	↘15.6
	上昇	4.3%	6.3%	13.2%	19.1%	24.1%	28.0%	32.7%	9.0%
	やや上昇	17.3%	40.9%	47.7%	58.0%	56.2%	56.5%	55.8%	41.7%
	横ばい	45.1%	26.7%	28.2%	18.5%	14.8%	13.7%	9.6%	46.2%
	やや下落	26.5%	25.0%	10.3%	4.3%	4.9%	1.9%	1.9%	3.2%
下落	6.8%	1.1%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
商業地 地方	指数	44.9	52.7	62.4	67.0	70.0	74.0	75.0	62.9
	変化幅	-	↗7.8	↗9.7	↗4.6	↗3.0	↗4.0	↗1.0	↘12.1
	上昇	3.8%	7.2%	11.5%	10.3%	16.5%	17.7%	23.7%	5.3%
	やや上昇	16.7%	32.5%	41.4%	55.1%	54.4%	62.0%	56.6%	44.7%
	横ばい	42.3%	25.3%	32.2%	26.9%	21.5%	19.0%	15.8%	46.1%
	やや下落	29.5%	33.7%	14.9%	7.7%	7.6%	1.3%	3.9%	3.9%
下落	7.7%	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
商業地 三大都市圏	指数	48.0	60.0	68.9	78.6	79.5	81.1	84.5	65.4
	変化幅	-	↗12.0	↗8.9	↗9.7	↗0.9	↗1.6	↗3.4	↘19.1
	上昇	4.8%	5.4%	14.9%	27.4%	31.3%	37.8%	41.3%	12.5%
	やや上昇	17.9%	48.4%	54.0%	60.7%	57.8%	51.2%	55.0%	38.8%
	横ばい	47.6%	28.0%	24.1%	10.7%	8.4%	8.5%	3.8%	46.3%
	やや下落	23.8%	17.2%	5.7%	1.2%	2.4%	2.4%	0.0%	2.5%
下落	6.0%	1.1%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

# 1. 三友地価予測指数

## (4) 全国圏域別の住宅地



		2021年9月	2022年3月	2022年9月	2023年3月	2023年9月	2024年3月	2024年9月	
							前回調査	現在	先行き
全国	指数	60.7	69.3	75.3	75.8	75.8	76.6	77.8	60.3
	変化幅	-	↑8.6	↑6.0	↑0.5	↑0.0	↑0.8	↑1.2	↓17.5
	やや上昇	5.6%	11.9%	21.3%	21.0%	22.8%	28.0%	24.4%	7.1%
	やや上昇	38.9%	58.5%	59.8%	64.2%	59.9%	53.4%	63.5%	33.3%
	横ばい	48.8%	24.4%	17.8%	11.7%	14.8%	15.5%	10.9%	53.2%
	やや下落	6.2%	5.1%	1.1%	3.1%	2.5%	3.1%	1.3%	6.4%
住宅地 地方	指数	62.5	70.5	74.7	74.6	75.7	76.3	75.6	59.2
	変化幅	-	↑8.0	↑4.2	↓0.1	↑1.1	↑0.6	↓0.7	↓16.4
	やや上昇	7.7%	13.3%	23.0%	17.9%	24.1%	25.3%	18.4%	5.3%
	やや上昇	42.3%	61.4%	55.2%	66.7%	57.0%	57.0%	68.4%	34.2%
	横ばい	42.3%	19.3%	19.5%	11.5%	16.5%	15.2%	10.5%	52.6%
	やや下落	7.7%	6.0%	2.3%	3.8%	2.5%	2.5%	2.6%	7.9%
三大都市圏	指数	59.0	68.3	75.9	76.8	76.0	76.9	79.8	61.3
	変化幅	-	↑9.3	↑7.6	↑0.9	↓0.8	↑0.9	↑2.9	↓18.5
	やや上昇	3.6%	10.8%	19.5%	23.8%	21.7%	30.5%	30.0%	8.8%
	やや上昇	35.7%	55.9%	64.4%	61.9%	62.7%	50.0%	58.8%	32.5%
	横ばい	54.8%	29.0%	16.1%	11.9%	13.3%	15.9%	11.3%	53.8%
	やや下落	4.8%	4.3%	0.0%	2.4%	2.4%	3.7%	0.0%	5.0%
	下落	1.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

## 2. トピック調査

### 2.トピック調査 - アフター・コロナ②～過熱するホテル市場～

日本政府観光局の「訪日外客統計」によれば、コロナ前の2019年の訪日外客数は3,188万人と過去最高を記録しています。当時、日本政府は2020年に4,000万人、2030年には6,000万人という政策目標を掲げていましたが、その後はコロナ禍による入国制限等の影響で2021年の訪日外客数は僅か25万人まで激減しました。

しかし、2022年6月にはインバウンドの受入れが再開し、同年10月には個人旅行が解禁されたこともあり、訪日外客数は急速に回復に転じます。さらに、翌2023年5月には新型コロナウイルスの感染法上の分類が5類に引き下げられ、同年8月には中国で日本への団体旅行が解禁されたため、同年10月の訪日外客数は2019年同月比で100.8%と、感染拡大後としては初めて2019年の水準を上回りました。

2024年に入り、上場ホテル13社(15ブランド)の客室単価(ADR)と客室稼働率(OCC)は都心部を中心にコロナ前の水準まで回復し、訪日外客数に関しても通年でコロナ前を上回る可能性が高まっています。また、昨年あたりから外資系ホテルの進出も活発化しており、2023年は首都圏で「ブルガリホテル東京」、「ホテルインディゴ東京渋谷」、「ヒルトン横浜」、「ホテル虎ノ門ヒルズ」、「ジャヌ東京」、「東京EDITION銀座」等が、関西圏では「voco大阪セントラル」、「ASAI京都四条」、「センタラグランドホテル大阪」、「ダブルツリーbyヒルトン京都東山」、「デュシタニ京都」等が、地方圏でも「ダブルツリーbyヒルトン富山」、「ザ・リッツ・カールトン福岡」、「シェラトン鹿児島」、「ヒルトン宮古島リゾート」等が開業しています。2024年も首都圏で「ハイアットハウス東京渋谷」等が、関西圏では「キャノピーbyヒルトン大阪梅田」、「リージェント京都」、「シックスセンス京都」、「バンヤンツリー東山京都」、「ヒルトン京都」、「ダブルツリーbyヒルトン大阪城」等が、地方圏でも「長崎マリオットホテル」、「コートヤード・バイ・マリオット福井」等が順次開業します。2025年以降も、「カペラ京都」、「シャングリ・ラ京都二条城」、「インターコンチネンタル札幌」等の開業が予定されているほか、2028年には東京駅に近接する再開発ビル「Tokyo TORCH」に日本初進出となる「ドーカスター・コレクション」の誘致が決定しています。

一方、ホテルによっては人手不足の問題が解消しておらず、総客室数に占める販売可能客室数が伸び悩んでいるホテルも見受けられます。ホテル業界では、人材確保の観点から雇用面での改善が急がれており、今後の動向が注目されています。また、コロナ禍はもう終わったとの認識が広まりつつありますが、その根底にある温暖化の問題は年々深刻さを増しています。したがって、新たな病原体が出現する可能性も否定はできず、コロナ禍の最中にホテルを手放した投資家層がどの程度戻ってくるのかも慎重に見極める必要があります。

今回は、過熱するホテル市場の現状や将来動向等について、当社と業務提携関係にある全国の不動産鑑定士にアンケート調査を行いました。以下では、その回答の一部をご紹介します。なお、文末のカッコ書きは回答者の事務所の所在地を示します。

## 2. トピック調査

札幌市の中心部では、客室単価が 30,000 円を超える高級ホテルの開業が活発化しています。市営地下鉄すすきの駅に直結し、今年の 1 月に開業した「札幌ストリームホテル」では、最上級の部屋の客室単価は 1 泊 35～45 万円に設定されていますが、予約は好調で 3～4 泊する宿泊客もいるそうです。普通に上級クラスの部屋でも 1 泊 3～5 万円はするのですが、開業後は連日のように満室で、予約も価格の高い部屋から入るような状況となっています(北海道)。

函館の観光需要は根強く、国内外からの観光客が増えている影響で宿泊施設に対する需要は一段と高まっています。しかし、函館では特に女性の働き手が職を求めて首都圏・札幌圏・ニセコ等に流出しており、ホテルスタッフを確保できずに開業を断念したホテルも存在します。函館駅前再開発計画では、ホテル棟の運営が国内ホテルから外資系に計画変更されましたが、働き手が戻ってくるようなラグジュアリーホテルの進出が期待されるそうです(北海道)。

青森港へのクルーズ船の寄港は、令和 2 年 0 隻、3 年 1 隻、4 年 4 隻、5 年 35 隻、6 年 35 隻予定と大幅に増えています。また、青森市の中心部では再開発が盛んに行われていますが、4 月にはJR青森駅がリニューアルされ、7 月には同駅直結のホテル「ReLabo(リラボ)」が開業しています。青森では、これまでは中国や台湾からの観光客が全体の 8 割近くを占めていましたが、円安の影響なのか、最近では欧米からの観光客も目に見えて増えています(青森県)。

山形でも、国内外の知名度の高い銀山温泉や、星野グループが新しいリゾートホテルの建設を進める蔵王温泉等はインバウンド需要が高く、今後の発展が見込まれています。また、令和 2 年から休業し、競売でも不調が続いた天童市の「天童グランドホテル舞鶴荘」も今年 3 月には売却先が決定しました。落札者は東京に本社を置く宿泊事業者ですが、落札額は約 5 億円と地元ではありえないほどの高額で、都市と地方の温度差が浮き彫りになっています(山形県)。

栃木では、日光エリアでインバウンドの回復傾向が鮮明なものとなっています。ホテルでは高級路線の「リッツカールトン日光」や「ふふ日光」等が外国人富裕層に人気です。反面、リーズナブル路線のホテルではオーナーチェンジが増えています。例えば、地場の「おおりグループ」が閉館した 6 施設は、現在は「マイステイズ・ホテル・マネジメント」が運営しています。インバウンドの増加に伴い、運営主体も地元企業から外資系企業に移行しつつあります(栃木県)。

日本はラグジュアリーホテルが足りないと言われるますが、家族旅行や友人同士の旅行では連泊が多くなるため、自炊のためのキッチンや洗濯機等を備えたアパートメントホテルの需要が徐々に高まっています。アパートメントホテルには、連泊が多いので清掃費を節約できる、DXを活用してスマホでチェックインできるので人件費を節約できる等のメリットがありますが、規模の小さな土地でも開業できる点で今後は街中を中心に急増する可能性があります(東京都)。



## 2. トピック調査

インバウンドの回復に伴い、ホテル業界では人手不足が深刻化しています。新築ホテルはデジタル化や無人化等の設備投資を行うことで問題を解決できますが、既存ホテルでは設備投資が追いつかず、客室数を間引いて営業するケースも増えています。現在のインバウンドがいつまで続くのかはわかりませんが、これからのホテルは宿泊客が多い時にも少ない時にも対応できるようにシステム化や外注化によって利益の安定化を図ることが重要です(東京都)。

神奈川では、鎌倉市や藤沢市がオーバーツーリズム状態となっています。最近のインバウンドの増加は円安の影響が大きく、必ずしも富裕層ばかりが来日しているわけではありません。節約型の旅行者は、宿泊は民泊、食事はスーパーかコンビニ、移動は電車というケースが多くなります。残念ながら、こうした人たちが訪れる観光地の住民は、混雑の割には大した経済効果を享受していないような気がしてなりません(神奈川県)。

岐阜県の観光地としては、高山、白川郷、下呂、郡上八幡、馬籠宿等が有名です。今年はインバウンドが劇的に回復しており、特に高山市ではホテルの開業ラッシュが続いています。中でも、東海地方初の星野リゾート「界 奥飛騨」が9月にオープンし、今後はこれまでに海外富裕層が増える可能性が高まっています。また、持続可能な地域づくりに必要な財源を確保するため、宿泊税の導入や温泉入場料の値上げ等も検討されている模様です(岐阜県)。

金沢市でも、インバウンドはコロナ前の水準を上回るペースで増えています。3月に北陸新幹線の金沢～敦賀間が開業したこともあり、市内のホテル稼働率は全国的にみても高い水準となっており、お盆休みは満室状態が続きました。代表的な商業地でのホテル建設や用地取引の話は聞きませんが、全国にホテルを展開する会社を買収した外資系企業がブランド名を変えて営業を開始する中、金沢に所在するホテルも開業の準備が整いつつあります(石川県)。

京都では、外国人宿泊者数の回復率が非常に高いものとなっています。昨年の時点でコロナ前よりも3割ほど増えていましたが、その回復率は東京、栃木に次いで全国第3位でした。エリア的には京都駅前、京都河原町、四条烏丸の順番ですが、四条烏丸の簡易ステイホテルでは宿泊者数に占めるインバウンドの割合が昨年10月には70%に達し、枯れ時とされる1～2月でも50%を超える等、かつてないハイペースでインバウンドが押し寄せています(京都府)。

オーバーツーリズムと言われる京都ですが、コロナ前に大量供給されたホテルや民泊効果もあり、今は玉石混交ながらも何とか宿泊需要を吸収しています。しかし、南海トラフ等の自然災害リスクを考えると、京都といえどもホテルの新規開発には不確実性が伴います。また、高層建築、新幹線、和食、文化財、アニメ、ゲーム等の様々な観光資源の中で、日本の観光立国としての核がはっきりしないままインバウンドが増え続けているのは不思議な感じもします(京都府)。

## 2. トピック調査

大阪市の中心部では、インバウンドの回復に伴ってホテルや店舗が活況を呈しています。しかし、堺市では古墳群が世界遺産に認定されたものの、外国人の姿はほとんど見られません。なんばの高島屋は売上が伸びていますが、堺東駅前の高島屋の売上は横ばいです。また、御堂筋沿いでは江坂まではインバウンドの恩恵があるようですが、それより北で外国人を見かけることはほとんどなく、「千里阪急ホテル」のように閉館が決まったホテルも存在します(大阪府)。

神戸では以前からアジア系の観光客が多く、今もその状況に変化はないのですが、大阪では今年に入って欧米系の観光客が増えている印象を受けます。神戸の観光客数はコロナ前の水準に戻っていますが、ホテルの新規開業は神戸駅前や須磨シーワールドパーク内に限られており、開発ラッシュというほどではありません。一方、淡路島では小規模ながらもリゾートホテルの開業が相次いでおり、衰退化傾向にあった島には明るさが戻りつつあります(兵庫県)。

広島では、著名な観光地である宮島への来島者が今年の上半期に 233 万人を記録しました。これは、統計を取り始めた 1964 年以降で 2 番目に多い数字です。物価高で国内観光客は減っていますが、円安効果で外国人観光客は増える一方です。特に、広島～ソウル間の直行便(LCC)が就航 1 年を迎え、韓国からの観光客の増加が目立ちます。「広島ワシントンホテル」では、今年上半期の韓国人宿泊者数が前年同期比の約 46 倍となっています(広島県)。

高松空港では国際線の運航が開始され、インバウンドの増加を体感するようになりました。以前のような爆買いはありませんが、最近は家族単位または親戚一同単位での旅行者が増えています。人気の観光スポットは、自然の山を背景にした「栗林公園」、穏やかな瀬戸内海に佇む「直島」や「小豆島」等ですが、うどん目当ての観光客も意外と多いようです。地元ではあまり意識されませんが、高松市は海外の旅行サイトでも人気上位にランクインしています(香川県)。

福岡では、これまで足りないと言われてきたラグジュアリーホテルの整備拡充が進んでいます。昨年 6 月には福岡市の中心部に「ザ・リッツ・カールトン福岡」が開業したほか、同 8 月には郊外のうきは市に世界的ホテルチェーンのマリオット・インターナショナルが展開する「フェアフィールド・バイ・マリオット 道の駅」が開業しています。アフター・コロナでは外資系の動きが活発化しており、福岡では今後も世界的なホテルブランドの進出が期待されています(福岡県)。

鹿児島市では、昨年 5 月に鹿児島では初の外資系ホテル「シェラトン鹿児島」が開業しました。それ以降、外資系ホテルの開業はありませんが、中心部のホテル用地に対する需要には根強いものがあります。現在建設中のホテルと今後着工予定のホテルは規模が小さいですが、中心部の素地が入札にかけられた場合はマンション業者を上回る価格で落札しなければなりませんので、やはり資金力の豊富な外資系ホテルが進出することになりそうです(鹿児島県)。

## 2. トピック調査

今回の調査結果では、ホテル市場がほぼ全国的に活況を呈している様子が伝わってきました。確かに、日本は自然環境が豊かですし、諸外国に比べれば治安も安定しています。海外旅行先としての人気はもともと高かったわけですが、この数年に限れば円安が大きな追い風となっているのも事実です。記録的な円安は、日本と諸外国との金利差によるものだと言われますが、本当は日本の国力自体が低下しているとも考えることもできます。昔は、海外へ行けばホテル代や食事代は日本の半分以下で、ブランド品等も安く買うことができました。しかし、今や立場は逆転し、日本を訪れるインバウンドの多くは物価の安さを実感していると聞きます。この結果、インバウンドが訪れる場所ではモノの値段が高騰し、インバウン井をはじめとして日本人の感覚では理解できない価格設定が行われるようになりました。

一方、日本人宿泊者数は2022年後半にはコロナ前の水準まで回復していますが、これは円安が進んだ影響で海外旅行よりも国内旅行を選択する動きが強まったことによるものです。しかし、これまで国内旅行を牽引してきた団塊の世代が来年には後期高齢者となる上、少子化も手伝って宿泊人口の増加は期待しにくい状況にあります。また、京都等ではインバウンドが増えた影響で日本人旅行者が減ったように、オーバーツーリズムの弊害は年々大きなものとなっています。海外富裕層向けの高級ホテルに日本人が泊まれないのは仕方がないとしても、観光地でモノの値段の大半がインバウンド価格になれば、日本人は旅先でモノを買うことができず、海外旅行どころか国内旅行にも行けなくなってしまいます。インバウンドによる年間消費額は8兆円に達する勢いですが、多くの日本人はその恩恵を受けておらず、このままでは格差社会がさらに拡大することにもなりかねません。

スキーリゾートで知られる北海道のニセコ町では、1泊10万円を超えるような宿泊料金の高額化に合わせて宿泊税の見直しが行われました。確かに、このまま円安が続くのであれば、増え続けるインバウンドと減り続ける日本人旅行者との不均衡を是正するため、国や自治体は何かしら対策を講じてほしいものです。例えば、税収の一部を補助金として日本人旅行者に還付したり、事業者に対する課税を強化して宿泊単価の平準化を促すような方法はあります。スペインのバルセロナでは、観光客向けの短期賃貸アパートが増えた影響で家賃相場が1.7倍まで跳ね上がり、とうとう市が対策に乗り出す事態となりました。市民の不満は大きく、抗議デモの最中には市民が観光客に向けて水鉄砲を発射する事件も起きています。ホテル市場の活況は、観光立国としては喜ばしいことですが、それが自国民の利益に反していたり、国力の低下を招くものであってはなりません。ホテルREITの配当利回りは物件の利回りを上回っていると聞きますが、日本も来年以降は調整局面に入る可能性がありますし、最近のトレンドであるESG投資の観点からもホテルへの投資は慎重に行う必要があるようです。

以上



## 「三友地価予測指数」ご利用にあたって

この度は三友システムアプレイザル(以下、当社)が提供する「三友地価予測指数」をご利用頂きまして誠に有難うございます。恐れ入りますが、以下の内容をご確認頂き、ご承知の上でご利用頂きますようお願い致します。

### 【免責事項】

1. 調査票により当社に寄せられた各不動産鑑定士からの回答内容につきましては、その正確性、妥当性および完全性を当社が確認する義務を負うものではありません。
2. 「三友地価予測指数」の数値は、調査の性格、回答の回収率等により相応の偏差を有します。
3. 「三友地価予測指数」の内容および管理運営については万全を期しておりますが、当社がその内容を保証するものではなく、これによって生じたいかなる損害につきましても、その原因の如何を問わず、当社および当社が指定する者は一切の責任を負いません。
4. 「三友地価予測指数」の伝達は、技術的不可避な理由によって遅延や中断が生じることがあります。
5. 「三友地価予測指数」の内容は、当社の事由により変更されることがあります。
6. 「三友地価予測指数」は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、投資判断を目的とするものではありません。したがって、ご利用に当たっては利用者ご自身の判断と責任においてご利用頂くものとします。
7. 「三友地価予測指数」の内容が、当社の許可なくリンクされた第三者のウェブサイト上に掲載された場合、当社が当該ウェブサイト上の内容の正確性および妥当性について責任を負うものではありません。

以上

「三友地価予測指数」は毎年3月と9月に配信を予定しており、三友システムアプレイザルのホームページ(<http://www.sanyu-appraisal.co.jp/>)よりご覧いただくことができます。

本レポートに関するお問い合わせは(株)三友システムアプレイザル 鑑定第二部兼営業本部鑑定G 藤代 までお願いいたします(☎03-5213-9755)。

---

xßHdĐ 2ô)>ö =ÊÎË‡{Égc .- \_l  
gc æùCÉifáíŠ²†gc É.-, læùl J  
J% íi 'ægc .-... É<J òE lýE# JÂ'‡

œ -102-0093 ¿@Ã~Ê "/• 1`, 2 \* 10 í  
/• ù\_ !%=f•  
TEL: 03-5213-9750 FAX: 03-5213-9760

{ ò Å -541-0056 {õE{õ v•"•}¹ 2`, 1 \* 30 í  
T& ö64E %=15F  
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

ø Þ ‹ Å C -460-0003 Z÷Ãø Þ ‹ v"o 1`, 13 \* 26 í  
ø Þ ‹ Üx ú ò %=12F  
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

¿ ... Å -980-0811 7 ÄÄè wö" š 12 \* 21 í  
E øš %= 3F  
TEL 022-745-8130 FAX 022-745-8131

= J ) Ö ... xßH w ;ø ùÉgc , ô)< J 9E J% x  
xßH™ ... ñ, @Ñw>Íf ... üÆ¥¬æ™ ... ñ, x

Û s i f - \_Î Joseph J. Blake and Associates, Inc.  
iÎ {\_ò --, ¥' (Daeil Appraisal Board)  
!â!É Agency for Real Estate Affairs  
+ 2 TMSConsultancy Co.,Ltd