

湯目健一郎 (Ken-ichiro Yunome)
yunome@tmri.co.jp

訪日中国人等の減少による 国内宿泊施設の稼働率低下幅の推計

～新型コロナウイルス（2019-nCoV）感染症の感染拡大を受けて～

2020 年 2 月

SPECIAL REPORT

2019 年度 vol.1

概要

- ・新型コロナウイルス（2019-nCoV）感染症（以下、新型肺炎）は感染が拡大し、現時点では終息のめどはみえていない。
- ・新型肺炎の感染拡大が国内不動産市場へ影響を及ぼす波及経路は多岐にわたり、個人消費面では、中国や近隣国によるインバウンド消費の減少や日本国内での感染拡大による国内消費の減少が宿泊施設や商業施設、レジャー施設などの売上減少につながる経路、企業業績面では、中国市場での売上減少や中国に生産拠点を持つ企業の生産停滞による企業業績悪化はもとより、中国経済の悪化が世界経済の減速をもたらすことで幅広い企業の業績悪化につながり、オフィステナント需要の減退につながる経路、金融面では、株安、円高によるリスクオフ姿勢の強まりや海外マネーの流入減退が不動産投資市場の縮小をもたらす経路などが考えられる。
- ・本稿では、上記のうち、新型肺炎の感染拡大の影響がすでに生じている国内の宿泊施設を取り上げ、中国や近隣国・地域等（中国、韓国、台湾、香港、タイ。以下、訪日アジア上位 5 か国と表記する）※¹からの訪日外客数が減少した場合の定員稼働率※²の低下幅を推計した。
- ・SARS コロナウイルス (SARS-CoV)（以下、SARS）が感染拡大した 2003 年と比較すると、訪日アジア上位 5 か国の訪日外客数は約 7 倍に増加しており、新型肺炎の感染拡大による定員稼働率の低下幅は当時よりも大きくなると考えられる。他方、延べ宿泊者に占める訪日アジア上位 5 か国の割合は地域によって大きく異なるため、定員稼働率の低下幅は地域較差が生じると考えられる。
- ・新型肺炎の感染拡大によって、訪日アジア上位 5 か国の訪日外客数が SARS の感染が拡大した 2003 年当時と同水準で減少した場合の宿泊施設の定員稼働率の低下幅を都道府県別に推計したところ、全国平均は▲ 1.7% pt となった。都道府県別では低下幅が最も大きい大阪府（▲ 6.1%pt）と最も小さい福島県（▲ 0.1%pt）で 6.0% pt の較差がみられた。低下幅の大きい上位は大阪府、東京都、沖縄県、京都府、愛知県、北海道と三大都市圏の中心都府県や観光地を有する道府県が占めた。一方、延べ宿泊者数に占める訪日アジア上位 5 か国の宿泊者数の割合が低い福島県、山口県、島根県は低下幅が 0.2% pt 未満と推計され、定員稼働率への影響は限定的である。
- ・なお、不動産投資の観点では、宿泊施設の売上減少が必ずしも賃貸収益の低下につながるとは限らない。例えば、投資家と宿泊施設オペレーターとの契約形態が賃貸借契約で固定賃料の場合は宿泊施設の売上が減少しても原則、賃貸収益は変わらないからである。ただし、固定賃料であっても、売上が大幅に低迷すれば、賃料の支払い遅延や中途解約・大幅減額要請あるいは宿泊施設オペレーターの破綻につながる可能性はある。

※ 1 訪日客の減少は中国にとどまらず近隣国・地域にも及ぶと考えられるため、2018 年の訪日外客数におけるアジア圏の上位 5 か国・地域（中国、韓国、台湾、香港、タイ）を対象とした。日本人も国内旅行を自粛することが考えられるが、本稿ではその影響は考慮していない。

※ 2 稼働率には定員稼働率と客室稼働率があるが、データの制約上、定員稼働率を用いた。訪日外国人減少による稼働率への影響は宿泊施設タイプ（ホテル、旅館、簡易宿所等）やグレード、価格帯によって異なるが、データの制約上、タイプやグレードの区分はせずに考察した。

※3 SARSは2002年11月に中国で症例が報告され、終息宣言は2003年7月に出された(国立感染症研究所HPによる)。

※4 新型肺炎の集団感染は中国で最初に確認されたが、訪日客の減少は中国にとどまらず近隣国にも及ぶと考えられるため、2018年の訪日外客数におけるアジア圏の上位5か国(中国、韓国、台湾、香港、タイ)を対象に集計したもの。2018年における訪日外客数全体に占め各国の割合は中国27%、韓国24%、台湾15%、香港7%、タイ4%で5か国合計で77%を占める。参考として全体順位では米国が4位(同5%)である。

※5 2003年はSARSの影響で訪日客が減少しているため、翌年2004年と比較した。

※6 定員稼働率は延べ宿泊者を総収容人数で除して算出したものをいい、総収容人数とは、収

1.2003年のSARS感染拡大時の訪日外客数の減少と宿泊施設の稼働率低下の状況

SARS^{※3}が感染拡大した2003年において訪日外客数が対前年同月比で減少したのは2月および4～7月の5か月間であった[図表1]。4月から訪日外客数が大幅に減少し、4月以降の対前年同月増減率は▲23%→▲34%→▲20%→▲0.1%と推移し、通年では▲0.5%であった[図表1]。

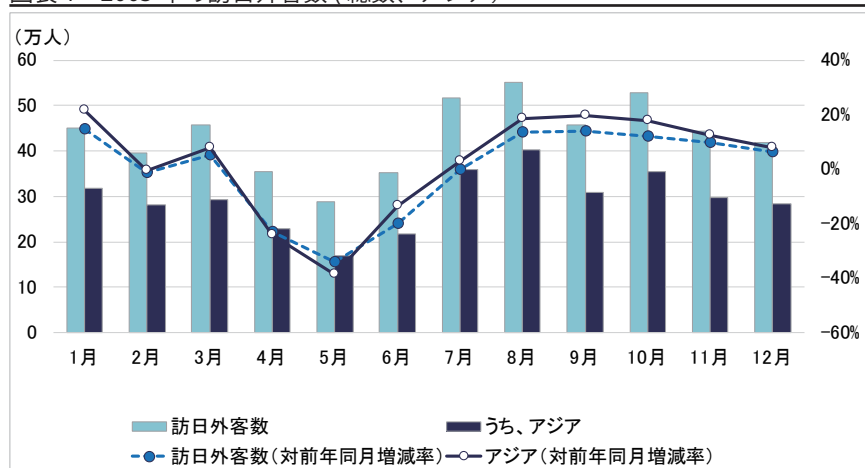
アジアの訪日外客数に関しても同

様の傾向で、4月以降の対前年同月増減率は▲24%→▲39%→▲13%→+3%と推移し、通年では+2.7%とプラスとなった。訪日アジア上位5か国^{※4}に関しては、減少期間に若干ばらつきはあるが、4～7月を中心に訪日外客数が大きく減少した[図表2]。中でも中国(5月▲70%)と台湾(5月▲77%、6月▲61%)は大幅減少となる月がみられた。

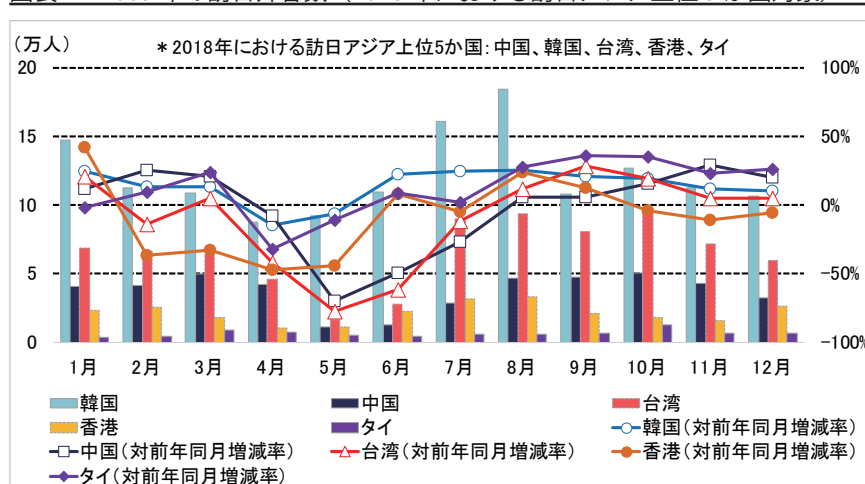
当時の宿泊施設の稼働率に係る統計データはみあたらなかったが、東

京都産業局「東京の産業と雇用就業2006年版」に掲載されている都市別の主要ホテル客室稼働率によると、東京は2002年79.6%→2003年77.5%(▲2.1%pt)→2004年79.0%(+1.5%pt)、大阪は2002年77.6%→2003年76.0%(▲1.6%pt)→2004年77.3%(+1.3%pt)、名古屋は2002年75.2%→2003年76.9%(+1.7%pt)→2004年79.0%(+2.1%pt)となっている(原典は週刊ホテルレストラン「全国54都市のホテル客室稼働率」と記載あり)。東京、大阪の2003年の客室稼働率の低下幅は1%台後半から2%程度で翌2004年には2002年の水準におおむね回復している。また名古屋は客室稼働率の低下がみられなかった。客室稼働率の変動はSARS以外の影響も当然受けるが、SARSによる宿泊施設の稼働率への影響は限定的であったと考えられる。

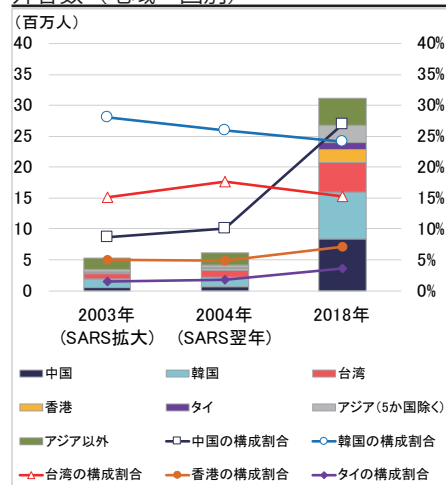
図表1 2003年の訪日外客数(総数、アジア)



図表2 2003年の訪日外客数(2018年における訪日アジア上位5か国対象)



図表3 2003、2004年と2018年の訪日外客数(地域・国別)



データ出所: 図表1～3は日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数(総数)」

容人数に各月の日数を乗じて算出したものをいう（単月についての解説）。客室稼働率（利用客室数を総客室数で除して算出したものをいい、総客室数とは客室数に各月の日数を乗じて算出したものをいう）とは異なる。

※7 訪日外客数の減少率は中国は4割減、韓国は0（減少なし）、台湾は6割減、香港は3割減、タイは1割減と設定。中国は現在、団体旅行禁止令を出しているが、観光庁「訪日外国人の消費動向調査（2018年 年次報告書）」によると中国の団体ツアー参加割合は31.4%であり、上記設定範囲に収まっている。韓国は2003年の減少率が+1%のため0（減少なし）となるが、韓国からの訪日外客数が日韓関係の悪化によって、昨年後半から大幅に減少し、減少余地が小さくなっていることもふまえ、0（減少なし）をそのまま採用した。

2. 新型肺炎の感染拡大による訪日外客数の減少が宿泊施設の稼働率に及ぼす影響

SARSが感染拡大した2003年は訪日外国人に日本の魅力をアピールする「ビジット・ジャパン・キャンペーン」が開始された年で、その後、訪日外客数は増加基調で推移し、現在（2018年）の訪日外客数は3,119万人と2004年の614万人^{※5}から約5倍に増加した〔図表3〕。

訪日アジア上位5か国では、中国が約14倍と大幅に増加したことが寄与し、2004年^{※5}の303万人から2,402万人（2018年）と約7倍に増加しており、新型肺炎の感染拡大によって訪日外客数が減少した場合の稼働率の低下幅はSARSの時よりも大きくなると考えられる。他方、延べ宿泊者数に占める訪日アジア上位5か国の訪日外客数の割合は地域によって大きく異なるため〔図表4〕、稼働率の低下は国内一律ではなく、地域較差が生じると考えられる。

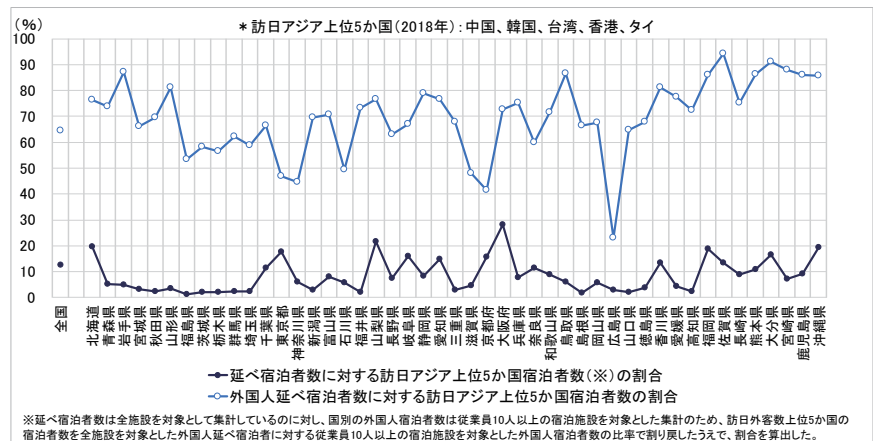
3. 宿泊施設の定員稼働率の低下幅は全国平均で▲1.7% pt。都道府県間で最大6% ptの較差

以下、新型肺炎の感染拡大によって訪日アジア上位5か国の訪日外客数が減少した場合の定員稼働率^{※6}の低下幅を都道府県別に推計した〔図表5〕。訪日外客数の減少期間はSARSの感染が拡大した2003年における減少期間（4～7月）を参考に4か月間とした。新型肺炎の集団感染は

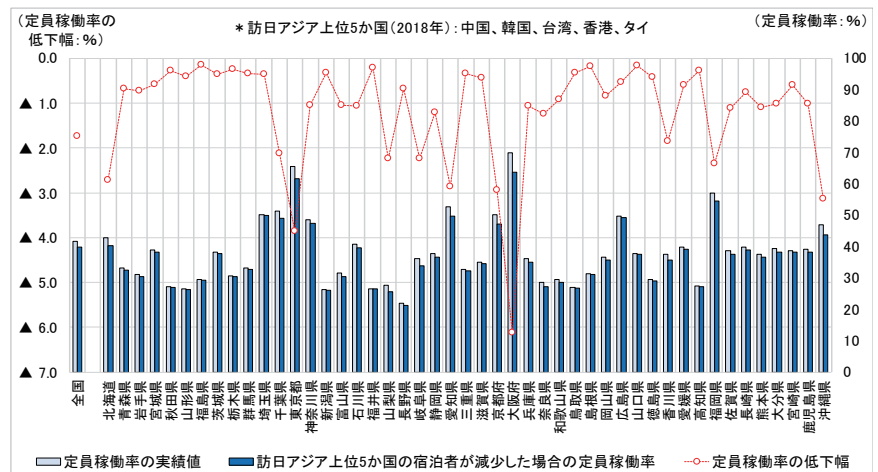
中国で最初に確認されたが、訪日客の減少は中国にとどまらず近隣国・地域にも及ぶと考えられるため、訪日外客数の減少は2018年の訪日外客数におけるアジア圏の上位5か国（中国、韓国、台湾、香港、タイ）を対象とし、減少率は2003年の各国の減少率を参考に当時と同水準^{※7}とした（次頁「定員稼働率推計の詳細」参照）。

上記推計の結果、定員稼働率の低下幅は全国平均で1.7% ptとなった。都道府県別では、定員稼働率の低下幅が最も大きい大阪府（▲6.1%pt）と最も小さい福島県（▲0.1%pt）で、6% ptの較差がみられた。低下幅の大きい上位は、大阪府に次いで東京都（▲3.9%pt）、沖縄県（▲3.1%pt）、京都府（▲2.9%pt）、愛知県（▲2.9%pt）、北海道（▲2.7%pt）と三

図表4 延べ宿泊者数に対する訪日アジア上位5か国の宿泊者数の割合および外国人延べ宿泊者数に対する訪日アジア上位5か国の宿泊者数の割合（2019年2～5月実績値）



図表5 訪日アジア上位5か国の宿泊者数が減少した場合の定員稼働率の低下幅（2019年2～5月実績値ベース）



※8 本稿の稼働率推計は都道府県平均であり、訪日アジア上位5か国からの訪日客を主要なターゲットとする宿泊施設では稼働率の低下幅が本稿の推計値よりも大きくなると考えられる。

※9 稼働率が低下する場合、客室単価を下げて稼働率を維持することが考えられるが、この場合でも売上は減少する。

大都市圏の中心都府県や観光資源を有する道府県が占めた。このほか、福岡県、岐阜県、山梨県、千葉県を加えた上位10都道府県は定員稼働率の低下幅が2%pt以上となった。

一方、延べ宿泊者数に対する訪日アジア上位5か国の割合が低い県は定員稼働率の低下幅が小さく、福島県、山口県、島根県は0.2%pt未満、福井県、栃木県、高知県、秋田県は0.3%pt未満にとどまった。また、過半の26県は定員稼働率の低下幅が1%pt未満となった。

都道府県間の比較では、地理条件が類似する隣接県でも定員稼働率の低下幅が異なるケースがみられる。例えば、世界遺産である富士山を観光資源とし隣接する山梨県と静岡県を比較すると、外国人宿泊者数に占める訪日アジア上位5か国の割合は山梨県77%、静岡県79%とほとんど差がないが、延べ宿泊者数に対する訪日アジア上位5か国の割合でみると山梨県は22%と静岡県の8%を14%pt上回るため、定員稼働率の低下幅は山梨県が▲2.2%ptと静岡県の▲1.2%ptを大きく上回った^{※8}。

4. 宿泊施設の賃貸収益への影響は不動産投資家と宿泊施設オペレーターとの契約形態によって異なる

不動産投資の観点では、宿泊施設の売上の減少^{※9}が必ずしも賃貸収益の低下につながるとは限らない。

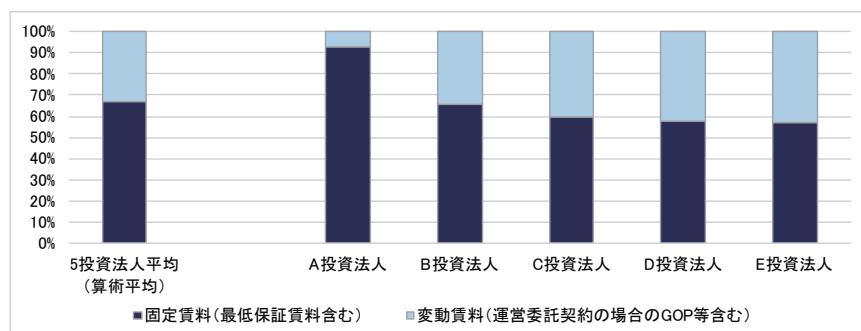
不動産投資家と宿泊施設オペレーターとの契約形態は大きく、賃貸借契約と運営受託契約に分かれ、賃貸借契約は固定賃料、変動賃料あるいは両者の組み合わせ（固定賃料（最低保証賃料）＋変動賃料）に分かれる。固定賃料形態は宿泊事業の業績にかかわらず、一定の賃料を得る形態で賃料は安定しているがアップサイドは見込めない。変動賃料は宿泊事業の売上やGOP（営業粗利益）と連動する形態で、賃料の変動を許容する代わりにアップサイドを見込むことができる。運営受託契約は宿泊事業そのもののリスクを負うため、賃貸借契約と異なり、宿泊施設の売上減少の影響をそのまま受けることになる。

したがって、宿泊施設の売上が減少した場合の賃貸収益への影響は、基本的には固定賃料形態が最も低く、固定賃料＋変動賃料形態、変動賃料形態、運営受託契約形態の順に大きくなるといえる。

安定した収益とアップサイドの両立を目指すJ-REITにおけるホテル特化型投資法人の賃料形態割合をみると、固定賃料（最低保証賃料含む）割合（賃料ベース）は6割前後の投資法人が多い〔図表6〕。

ただし、固定賃料形態であっても、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が深刻化、長期化するなどで売上が大幅に低迷すれば、賃料の支払い遅延や中途解約・大幅減額要請あるいは宿泊施設オペレーターの破綻につながる可能性はある。

図表6 J-REITにおけるホテル特化型投資法人の賃料形態割合（賃料ベース）
（固定賃料割合が高い順）



データ出所：各投資法人の直近決算説明資料（決算期は2019年下期）

【定員稼働率推計の詳細】

・国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」の2019年2～5月の延べ宿泊者数および定員稼働率の実績値を用いた。

①訪日アジア上位5か国の訪日外客数が減少した場合の定員稼働率： $(延べ宿泊者数(国内外含む)の実績値 - 訪日アジア上位5か国の宿泊者(≡訪日外客数)の減少数(下記②)) \div 総収容人員数(*)$ 。宿泊旅行統計調査では総収容人員数は公表されていないため、総収容人員数は各月ごとに延べ宿泊者数 $\div$ 定員稼働率として算出し、合計した。

*総収容人数とは、収容人数に各月の日数を乗じて算出したものをいう（単月についての解説）

②訪日アジア上位5か国の宿泊者の減少数：SARSの感染が拡大した2003年で訪日外客数（総数）の減少が大きい4～6月の3か月間の対前年同月増減率の平均値（算術平均）を参考に、中国は実績▲42.2%→4割減、韓国は同+1%→減少なし、台湾は同▲60.1%→6割減、香港は同▲27.6%→3割減、タイは同▲11.2%→1割減と設定。

なお、宿泊旅行統計調査では、延べ宿泊者数は全施設を対象として集計しているのに対し、国別の外国人宿泊者数は従業員10人以上の宿泊施設を対象とした集計のため、ここで算出した訪日アジア上位5か国の宿泊者の減少数を、全施設を対象とした外国人延べ宿泊者に対する従業員10人以上の宿泊施設を対象とした外国人宿泊者数の比率で割り戻したうえで、延べ宿泊者数（国内外含む）の実績値から減じた。

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所（以下、「都市未来総合研究所」）は、本レポートに掲載されている内容（文章、図表、画像、データ、分析または評価手法）の一部または全部（以下「本書内容」）について、都市未来総合研究所との許諾契約（業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。）の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主（以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」）はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず（過失その他のいかなる理由によるものであっても）、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失（実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。）、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone : 03-3273-1431、Facsimile : 03-3273-1471、URL : <http://www.tnmri.co.jp/>

設立：昭和62年12月21日、資本金：1億円、株主：みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1) 不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2) 資産マネジメント：CRE（企業不動産）・FM、AM・PMに関する調査研究とコンサルティング、(3) 開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4) 都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング