

チェーンホテル出店加速！客室供給過剰に陥る地方都市

2007年2月2日

「いざなぎ景気」を超えて戦後最長と報じられる景気拡大の中、宿泊需要は堅調に伸びています。特に東京、名古屋、福岡などの大都市部では宿泊需要は大幅に拡大しています。そのかわり、明確な地域格差が存在しているようです。以前より地方部は都市部より景気回復は遅れることは知られていますが、今回の景気拡大期では全国的に波及するのではなく、地域の産業構造の違いが格差を生んでいるように思えます。各業界で勝ち組・負け組の格差が付き始めている昨今では、勝ち組企業を抱える都市はライン増設や設備拡張・更新などが盛んに行われ、それに伴う宿泊需要が大幅に伸びていきます。一方で負け組では緩やかな回復に留まっていると見られます。このように今回の景気拡大期ではまだら模様で宿泊需要は拡大しているように思われます。

また、宿泊需要が回復しても、今回は好景気を実感できないホテルも多いのではないのでしょうか。それはホテルの業績は需要と供給で決まるからです。つまり、都心における大型再開発・地価高騰を背景に客室供給が増えているからです。01年J-REIT誕生により不動産証券化が一般化し、外国人投資家が本格参入し、次いで邦銀、生保などの機関投資家、個人投資家へとすそ野を広げつつ「ミニバブル」といわれる水準まで市場を拡大させています。

このチャンスを捉え、急成長を遂げたのが、東横イン、ルートイン、アパホテル、ドーミーインといったバジェットホテルチェーンです。東横インを例にとると、創業から2000年まで13年間で37軒しかなかったのが、01年以降はその3倍となり、142軒、25,917室と急成長を果たしています。ルートイン、アパホテルも所有物件を証券化する手法で資金調達し、多店舗化を図ってきています。この流れはとどまることはなく、今期中に東横インでは35室(7,128室)、ルートイン47軒、アパホテル7軒の出店を計画しているようです。

しかしこれらのことはまだ氷山の一角にしか過ぎません。現在、不動産投資・証券化の流れは物件確保ができなくなった都心・大都市部を離れ、地方都市へと主戦場を広げつつあります。昨年、私が物件査定したものだけでも数十件の案件が持ち込まれるようになってきています。それら投資案件の大半が宿泊特化型ホテルです。この背景には小泉政権下で成立した「まちづくり3法」による実質的な大型商業施設の出店規制が影響しています。地方都市では人口減少や企業のリストラ・拠点集約で空室リスクの高いオフィスビルや住宅よりも長期契約で安定した賃料収入が見込める商業ビルやホテルに投資が向う傾向にあります。その上で前述したようにショッピングセンターのような大規模商業施設が実質的に出店できないとなると、必然的にホテルへ投資が集中してしまうことになります。現在の不動産投資は「収益還元法」による実態に則した手法で裁定取引がされているといわれていますが、私の見方では収益の読み方がすでに実態から離れつつあり、ミニバブル化しつつあるように思われます。これらの開発案件の多くは1～2年後には市場に供給されることとなります。その時に果たして需給は安定して増加していくのだろうか。おそらく、東京や大阪のような大都市部を除けば、多くの地方都市で供給過剰状態に陥ってしまうのではないかと見ています。

今年だけに限ってみれば、機械受注額は一進一退の状況にあるがまだ高い水準にあり、出張などの宿泊需要は前半は好調であると思われます。後半はやや景気後退もあり減速していくのではないかと見ています。また、団塊世代の退職に伴い2007年は国内観光などの宿泊需要が増えると思えます。概ね今年の宿泊需要は昨年並み以上になるのではないかと考えます。一方で年後半から一部の都市で供給過剰の影響が始め、後半は厳しい環境になってくるのではないかと予測しています。