

広告

観光宿泊業界に追い風となるコロナ収束が 不動産鑑定に与える影響とは何か



不動産鑑定士 北村 剛史氏

株式会社日本ホテルアレイザル 代表取締役、株式会社サクラクオリティマネジメント 代表取締役、一般社団法人観光品質保証協会 統括理事、不動産鑑定士(日本)、MAI(米国不動産鑑定士)、CRE(米国不動産カウンセラー)、FRICS(英国ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会 フェロー 英国不動産鑑定士)

昨年10月の水際対策緩和による個人旅行の受け入れ、査証免除措置の再開等を皮切りに、訪日外国人観光客数は11月で93万人超、12月には137万人と右肩上がりが増えており、それまでから大幅な回復を見せています。新型コロナウイルスについては、5月8日より感染症法上の「2類相当」から季節性インフルエンザ等と同じ「5類」に移行する方針が決定されています。これまで求められていたワクチン接種証明も不要となることで、インバウンド市場の本格再開が期待されています。この状況は、東京オリンピック・パラリンピック開催が決まった後、国際的な注目度も高まった2015年頃と同様の水準であり、ようやく観光立国として再始動できる好材料が揃ったと言えるのではないのでしょうか。

訪日外国人観光客数の増加について

集客コンテンツも控えていない。それらを見込んで、各地方都市におけるラグジュアリーホテルの開業も相次いで準備が進められています。国際観光市場は、世界人口とGDPとの相関性が高いことも知られています。2010年のアジア地域における国際観光客数は9.4億人でしたが、その5分の4に相当する7.2億人が日本をはじめとするアジア圏内で観光しています。特にアジアは世界的に人口が集中する地域です。つまり、今後も力強い背後圏を有しているのが日本インバウンド市場と言えます。日本は世界有数の森林大国であり、巨つ海に囲まれ、古くから、地域循環共生を見据えた景観の関わりを有する温泉大国です。全国それぞれの地域が伝統文化を含めた固有の魅力、つまり日本ならではの新しい体験を、DMO(観光地域づくり法人)等を通じて、世界へ情報発信することで、インバウンド市場が一極へ集中するのではなく、徐々に全国へと波及する効果が期待できます。

インバウンド需要の回復傾向とそれに伴うホテルマーケットへの影響を不動産鑑定士の視点から語る

人手不足や水道光熱費・建築費の高騰を前提とし、投資市場がどのように宿泊業界を捉えているのか。金融市場の姿勢変化、パンデミックで露呈した観光宿泊市場の純収益変動リスクとその分散化を見据えた所、有と経営・運営の分離の伸展など、不動産鑑定士には視野の広さも必要です。それらを俯瞰した上で、適切な賃料水準のあり方を把握すること、また市場における各施設の純収益変動リスクの高低と将来におけるそれらの変化、需要源の変化及び将来需要の変化予測とそれら市場に対する各宿泊施設の市場訴求力を的確に判断することが求められます。日本には、海外のような格付け制度がありません。この格付け制度をはじめ、保証制度が存在する国の多くは、例えば1スターから5スターカテゴリー別のマーケット別客室数及び平均ADRや客室稼働率といった情報が提供されています。これらの情報は、それぞれのマーケットにお

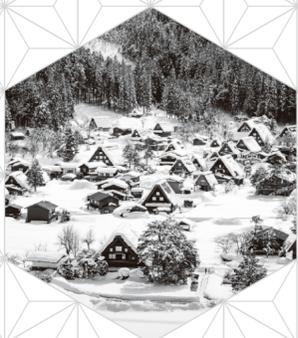
不動産鑑定士と宿泊市場との関係

て求められている最適ホテルカテゴリーが明白になることで、健全な市場の発展にも貢献しているのです。SDGsを始め、価値観の変わった顧客ニーズに沿っている施設であるのか。建物に潜んだリスクはあるのか。婚礼宴会施設については、新たな機能性減価(ハイブリッド型会議)に対応可能か否か等、や経済的減価(宴会場は分割し今後の小規模宴会場対応が可能か否か等)を考慮しているのか。市場が求めるホテルカテゴリー別市場階層の実現化に、中長期的には、価格を適し、貢献しようとしているのか。不動産鑑定士は、最も有効使用(不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用)に基づき、適正な価値を評価しており、宿泊業界とも密接に関わっています。それは、将来のニーズの変化など可能な限りの予測も含めてです。様々な不動産の用途別に諸要因を調査・分析し、価格を通じて不動産のあり方を導く、羅針盤のような役割が求められています。

その受け皿となる宿泊マーケットの展望

場において、収益構造が効率的であり、賃料負担力の高い、1スターから2スタークラスのホテル開発ラッシュが顕著に。3スタークラスは、1施設当たりの客室規模が大きく、稼働率を優先しやすいため、稼働率を幅広いサービスを提供する他、ターミナル駅に近い等の優良立地に所在するケースが多いことが挙げられます。需要側にとって価格弾力性の強い市場でもある3スタークラスの市場価格が低下すれば、1スタークラス及び2スタークラスを直撃する様相が呈しやすいため、4スタークラス以上のラグジュアリーマーケットについては、開発の難易度の高さ、人材確保の困難さ、多額の開発コスト等の懸念もあります。ただし、ラグジュアリーマーケットの受け皿は、ホテルだけではありません。日本においては旅館市場も大きく存在感を有していることに着目して市場を見据える必要があります。

観光大国を目指すからこそ、 不動産鑑定士に求められることがある。



観光地のホテルや旅館などの宿泊施設における鑑定業務は、土地・建物の分析だけではありません。観光地としての需要はもちろん、施設だけでなく、そこで得られる体験価値さえも不動産鑑定なのです。さらなる観光大国を目指している日本だからこそ、国内のみならず世界から訪れる人のニーズを把握し、その時代の潮流を見極めていく必要があります。

不動産鑑定士は、世界にも目を向けています。



公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers



日本不動産鑑定士協会連合会
公認キャラクター
不動産鑑定士の認知を目的として
各地のイベントに登場しています。

「不動産鑑定評価の日」(4月1日)に合わせ、全国で不動産に関する無料相談を行います。詳しくは、本会ホームページにてご案内しています。
<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

