

株式会社 日本ホテルアプレイザル

東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテル内本館6階616号室

2012年11月20日

東アジアのホテルマーケットについて

Hotel Markets of Asia-Pacific and Models for Understanding the Markets

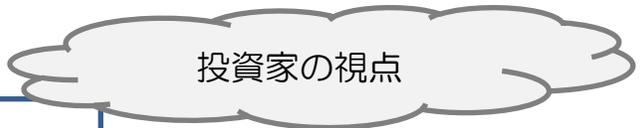


ホテル・ロイヤル・台北
(運営JAL Hotels)

第1章 世界・アジアとホテルマーケット

ホテルはグローバル資産

用途別比較

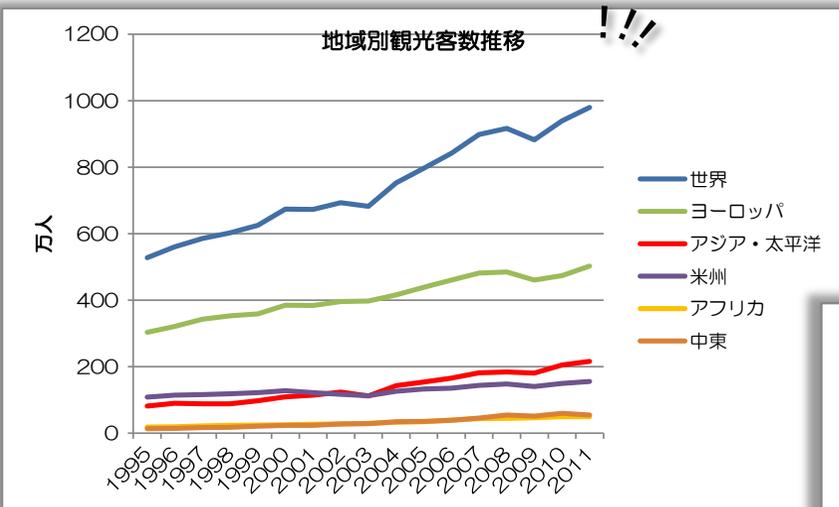


	需要	資本所有	会計システム	運営ブランド	現場スタッフ
ホテル (アジア)	外国人比率が非常に高い	アジア内ポートフォリオ管理も見られる	ホテルユニフォームシステム (部門管理)	グローバルチェーンが軸となる	グローバル対応が求められる
ホテル (日本)	国内利用中心 外国人も増加	国内資本が多いが、海外資本も増加傾向	課題	グローバルチェーンが増加	課題
事務所ビル (日本)	日系企業が多い	国内資本が多い	企業会計原則	国内資本が多い	—
マンション (日本)	日本人中心	国内資本が多い	企業会計原則	国内資本が多い	—
商業施設 (日本)	日系企業が中心	国内資本が多い	企業会計原則	国内資本が多い	—

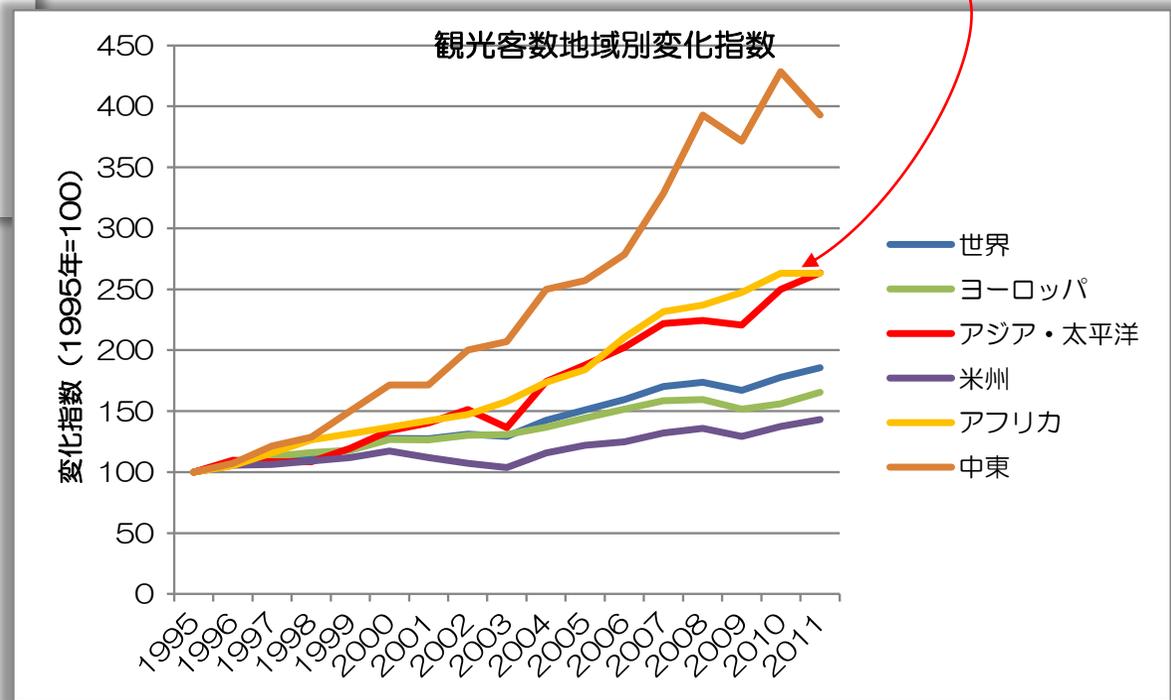
※グローバル対応：販売ルート確保、営業力、フロントスタッフ
 (中国格付けではフロントは3か国語対応が求められる)
 ※アジア諸外国の外国人比率は70%~90%と非常に高い

「観光」がホテルマーケットのキーワードへ

ビジネスセグメントは不安定だが、観光セグメントは長期安定的に市場を拡大させている。「観光」は抽象名詞で、様々な活動表現と親和性が高い。例：メディカル・ツーリズム、スポーツ・ツーリズム等



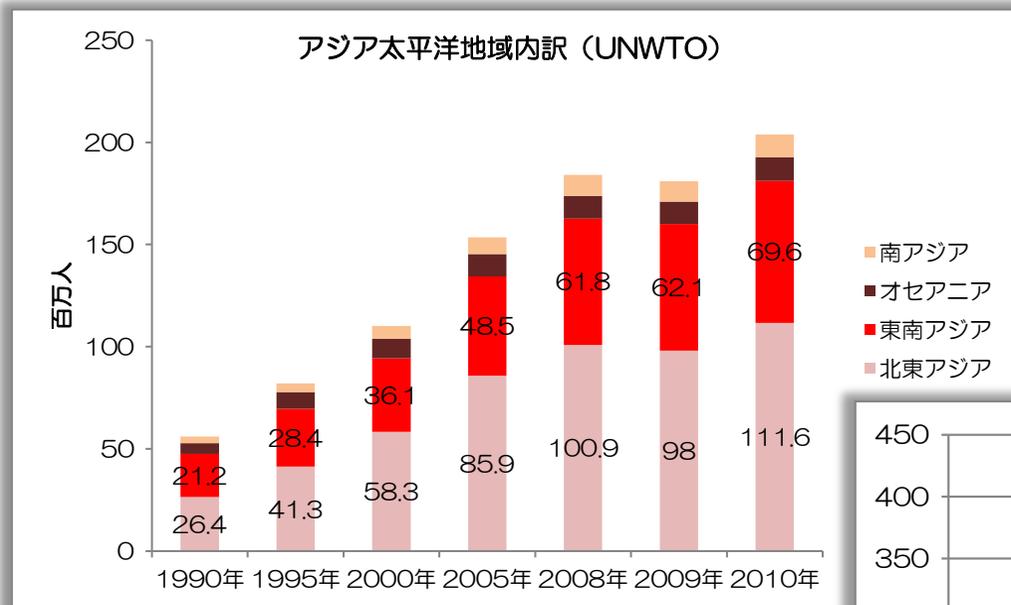
中東、アフリカはシェアが少ない為拡大幅が目立つが、やはりアジアの動きが注目される



世界で9億人を突破。
依然ヨーロッパシェアは高いものの、
2003年にはアメリカ大陸を逆転、2100年
ぐらいにはアジアがトップとなる可能性も・・・

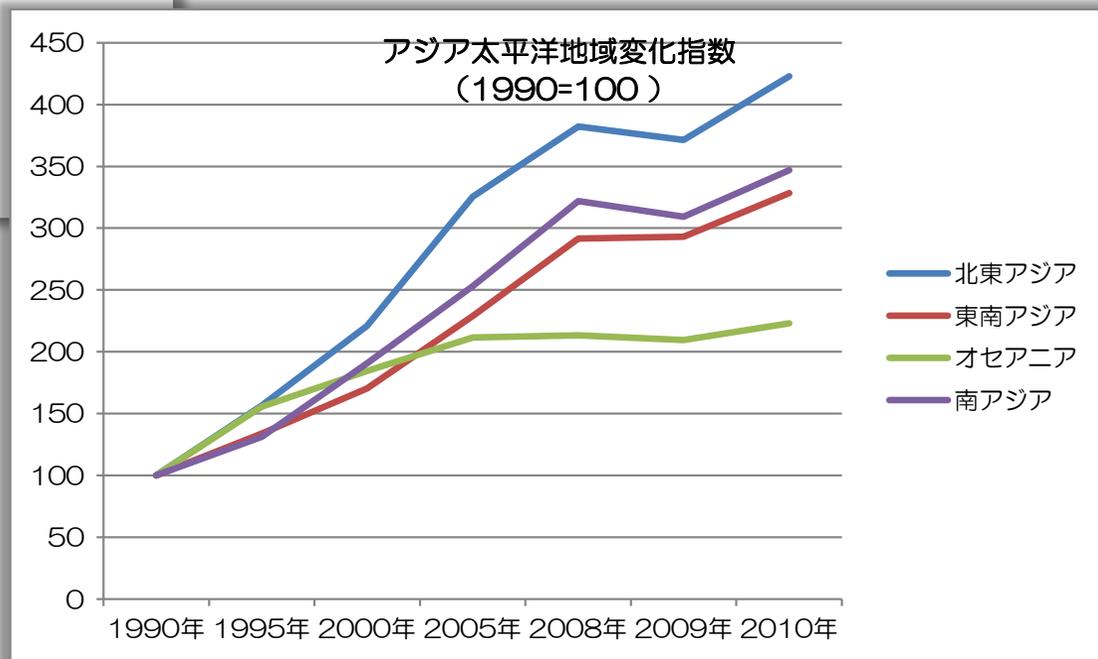
約5分の4が同一域内からの観光⇒人口↑ 経済↑ のアジアは強い

アジア太平洋地域内観光客動向



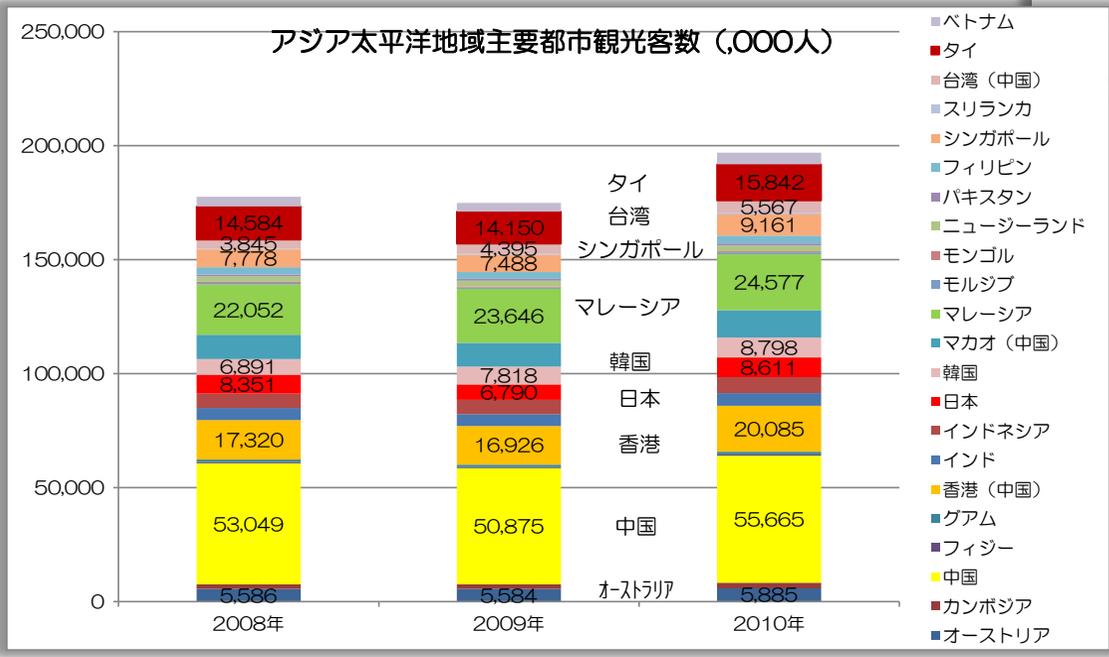
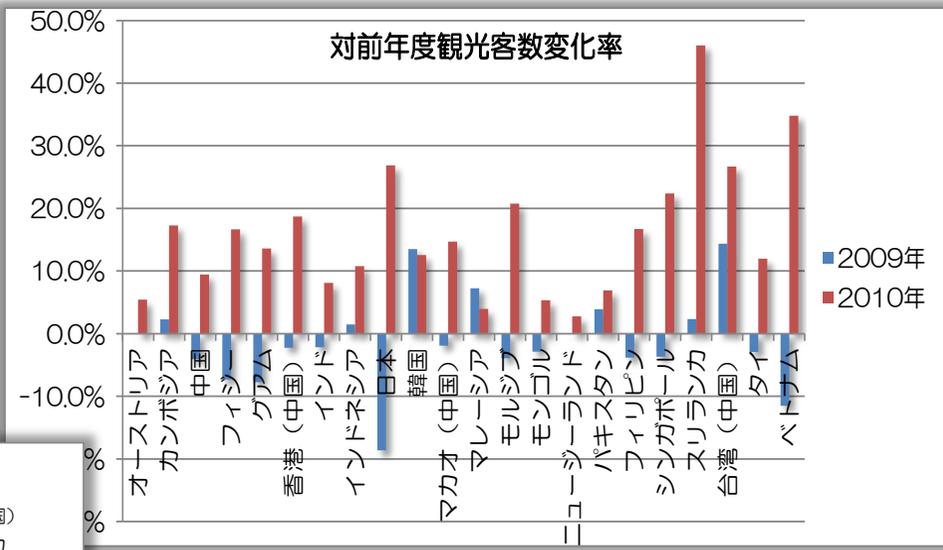
同一地域内での観光が中心（2010年同地域観光者数7.2億人/9.4億人と約5分の4は同じ地域内）であり、人口増及び経済発展を続ける国を多く擁するアジア太平洋地域は今後も安定的成長が期待されている。

特に北東アジア、東南アジアの成長が著しい。



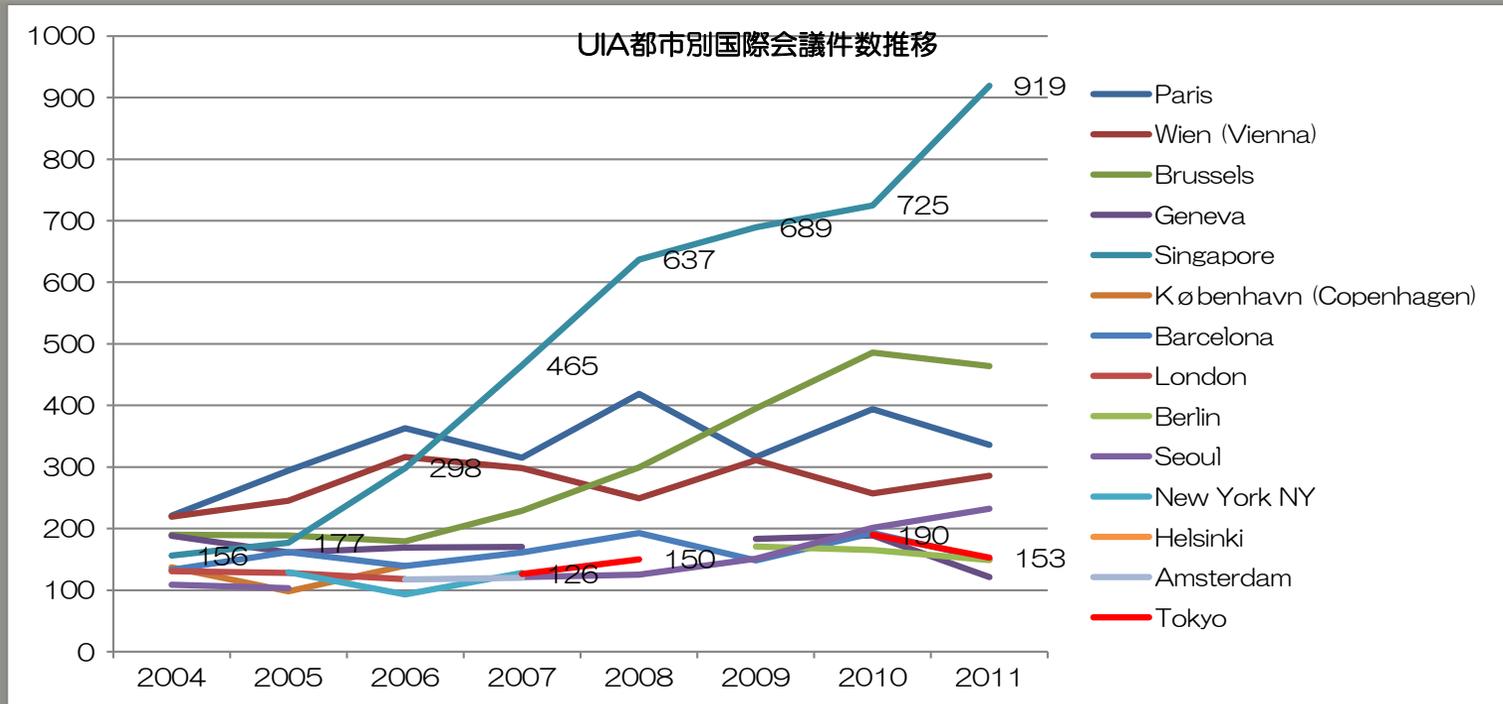
国別でみると、香港、シンガポール、中国、韓国が観光客数を伸ばしている

アジア太平洋地域内各国観光客数推移
 日本は現在600万人第、2020年には2,500万人を目標としているが・・・
 韓国では、すでに今年の11月時点で1,000万人を突破



MICEは観光地が人気、世界観光の牽引役

※ミーティング、インセンティブ、コンベンション、エキジビション/イベントの総称
 ホテルに会陰会場を多く擁する日本のホテルは、このチャンスを活かせるか？！



MICEは観光地が人気であり、観光客数と相関する。ポイントは、①空港のハブ機能、②リクリエーション機能、③ホテル（格付けが機能※日本の課題）等、アジアはシェアを拡大させていることもあり、観光客数を増大させる背景となっている。

なお、2010年ICCA（定期開催）では、シンガポール5位136、台北11位99件、北京12位98件、ソウル16位91件、香港20位82件、上海21位81件、東京27位68である。特に企業会議が増加しており、特にアジアの地域会議は今後も拡大が期待されている。

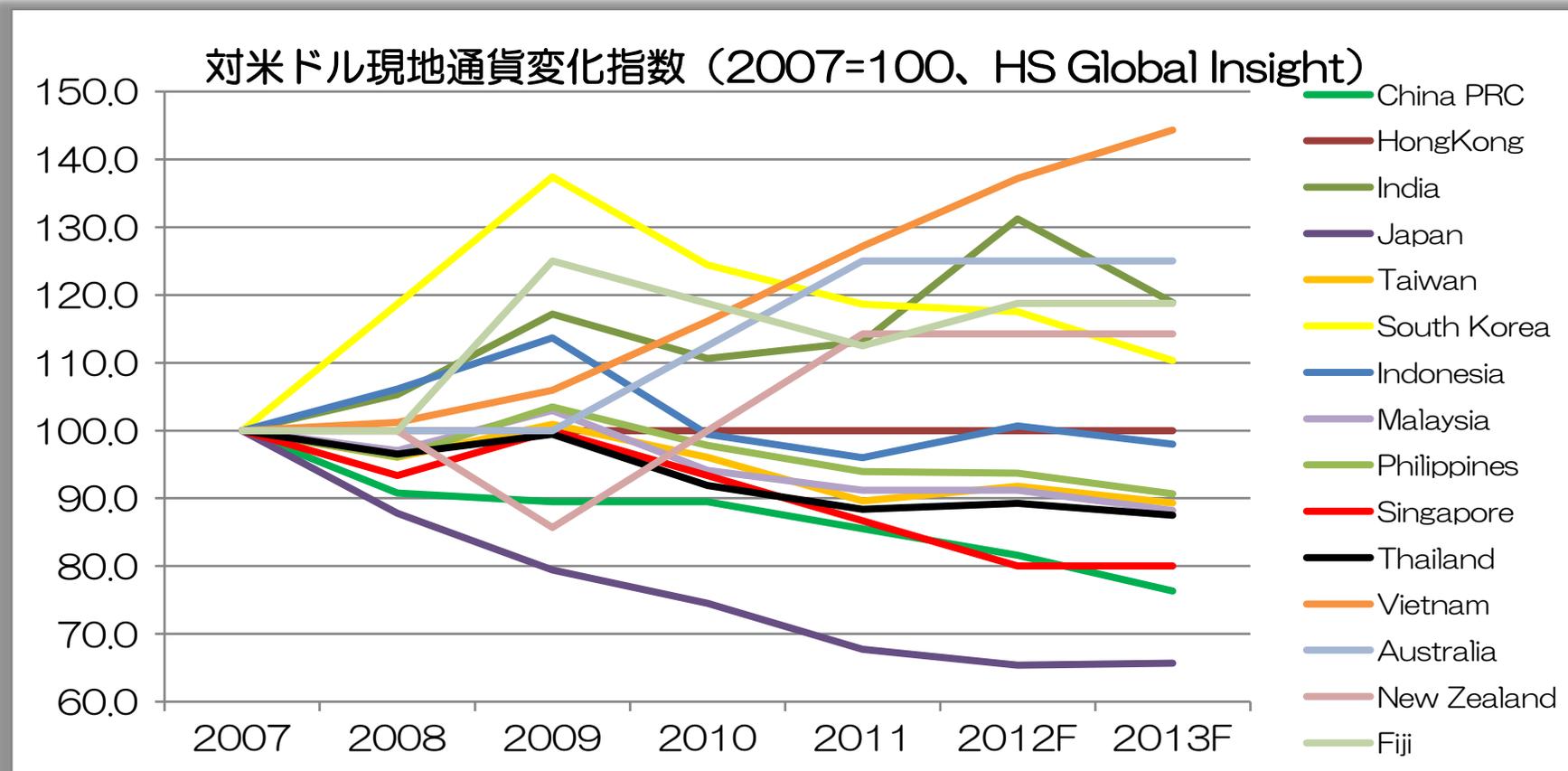
※ UIA統計基準は、以下の2つの条件のうちいずれかを満たす会議

- ①国際機関・国際団体の本部が主催又は後援した会議で50人以上、かつ3カ国以上、かつ1日以上あること。
- ②参加者数300人以上、かつ参加国数5カ国以上、かつ開催期間3日以上であること。

都市名・主要施設	展示場面積	最大規模会議場の収容人数
シンガポール エキスポ		約100,000 m ²
サンテック シンガポール		約23,000 m ²
マリーナ ベイ サンス		約32,000 m ²
ソウル コエックス (COEX)		約36,000 m ²
プサン バクスコ (BEXCO)		約27,000 m ²
東京国際フォーラム		約5,000 m ²
東京ビッグサイト		約81,000 m ²
京都 国立京都国際会館		約3,000 m ²
横浜 パシフィコ横浜		約20,000 m ²

円高⇒売買マーケットにも影響？！ 日本のホテルマーケットでは、国内需要中心で、ドル表示上実 体と乖離している可能性あり・・・

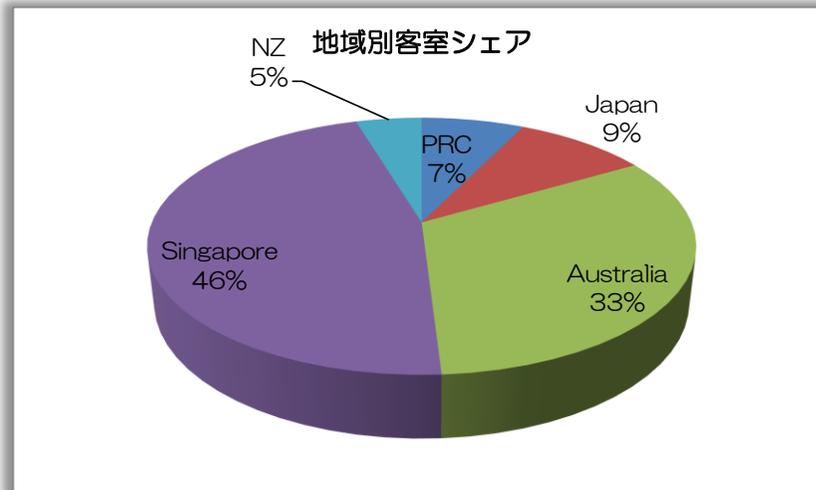
為替相場推移（対USAドル単価推移）



今年の7月に上場したアセンドラスHTは日本にも投資している

アジア諸外国におけるホテル特化型リート概要（日本ではジャパン・ホテル・リート投資法人が全国30棟、客室数6,242室を所有している。※同HPより）

ホテル・リート名	所在	通貨	取得価格	室数	USD\$/室
Ascendas					
Ibis Beijing Sanyuan	PRC	S\$/Mil	43.2	401	87,965
Novotel Beijing Sanyuan	PRC	S\$/Mil	41.6	305	111,369
Ariake Sunroute	Japan	S\$/Mil	248.4	912	222,396
Courtyard by Marriot North Ryde	Australia	S\$/Mil	55.2	196	229,961
Pullman Sydney Hyde Park	Australia	S\$/Mil	127	241	430,286
Citigate Central Sydney	Australia	S\$/Mil	118.1	255	378,164
Sebel Parramatta	Australia	S\$/Mil	60.3	194	253,797
Sebel & Citigate Albert Park	Australia	S\$/Mil	125.8	379	271,026
Sebel & Citigate King George Square	Australia	S\$/Mil	192.5	438	358,862
Sebel Cairns Hotel	Australia	S\$/Mil	79.6	321	195,610
			1,091.7	3,642	
Far East					
Albert Court Village Hotel	Singapore	S\$/Mil	120.7	210	469,308
Changi Village Hotel	Singapore	S\$/Mil	238.5	380	512,478
The Elizabeth Hotel	Singapore	S\$/Mil	186.7	256	595,490
Landmark Village Hotel	Singapore	S\$/Mil	218.4	393	453,764
Oasia Hotel	Singapore	S\$/Mil	318.2	428	607,053
Orchard Parade Hotel	Singapore	S\$/Mil	412.5	388	868,086
The Quincy Hotel	Singapore	S\$/Mil	82.3	108	622,223
			1,577	2,163	
CDL					
Orchard Hotel	Singapore	S\$/Mil	330.1	653	412,765
Grand Copthorne Waterfront Hotel	Singapore	S\$/Mil	234.1	574	333,012
M hotel	Singapore	S\$/Mil	161.5	413	319,295
Copthorne King's Hotel	Singapore	S\$/Mil	86.1	310	226,784
Orchard Shopping Arcade	Singapore	S\$/Mil	34.5	NA	
Novotel Singapore Clarke Quay	Singapore	S\$/Mil	201	403	407,250
Novotel Brisbane	Australia	S\$/Mil	80.1	295	221,708
Mercure Brisbane/Ibis	Australia	S\$/Mil	67.8	412	134,370
Mercure Perth	Australia	S\$/Mil	45.7	239	156,131
Ibis Perth	Australia	S\$/Mil	27.3	192	116,100
Randevous Grand Hotel Auckland	NZ	S\$/Mil	120	452	216,777
			1,388	3,943	



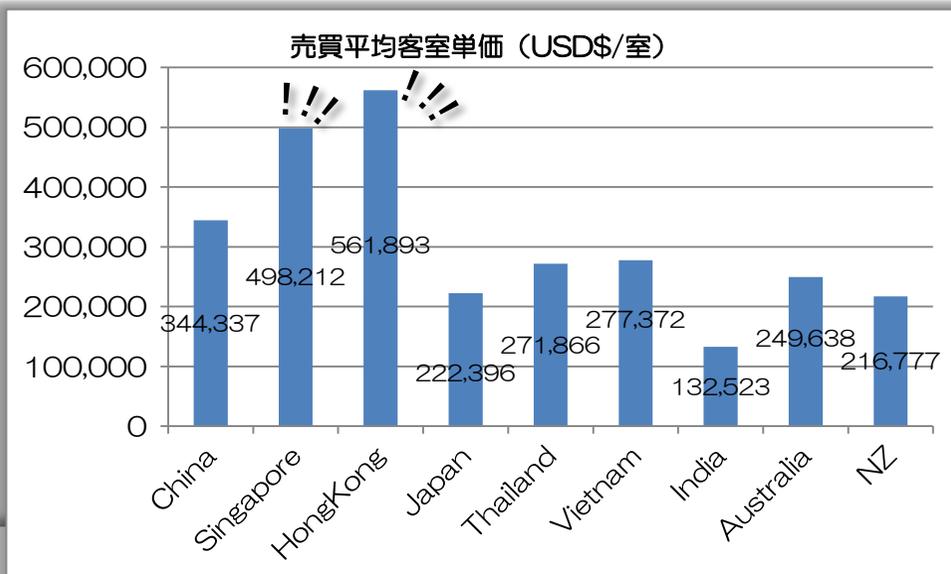
地域別客室シェア			
地域名	Ascendas	Far Rast	CDL
PRC	19%	0%	0%
Japan	25%	0%	0%
Australia	56%	0%	29%
Singapore	0%	100%	60%
NZ	0%	0%	11%

※各リートHPより弊社作成

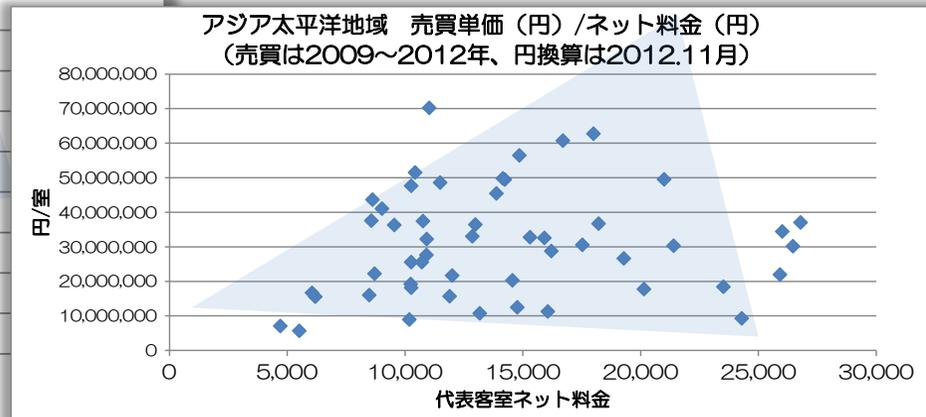
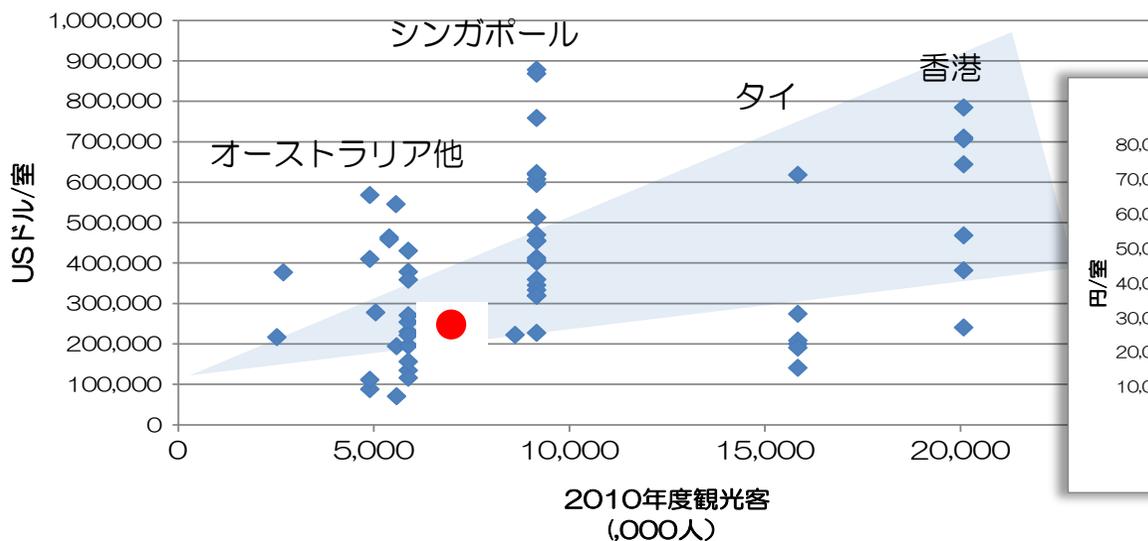
香港、シンガポールが高水準で売買されている 観光地としての魅力に相関性

アジア太平洋地域内における主なホテル売買事例
 ※なお中国については、都市観光客数を採用。
 その他については国観光客数

国（中国は都市別とした）別観光客数規模と売買室単価は相関係数0.3と両者間には中程度の相関がある。
 ※日本国旗：アセンダスによるサンプルルート有明



アジア太平洋地域 売買単価/観光客数
 (中国は都市別、売買は2009~2012年、ドル換算は2012.11月)



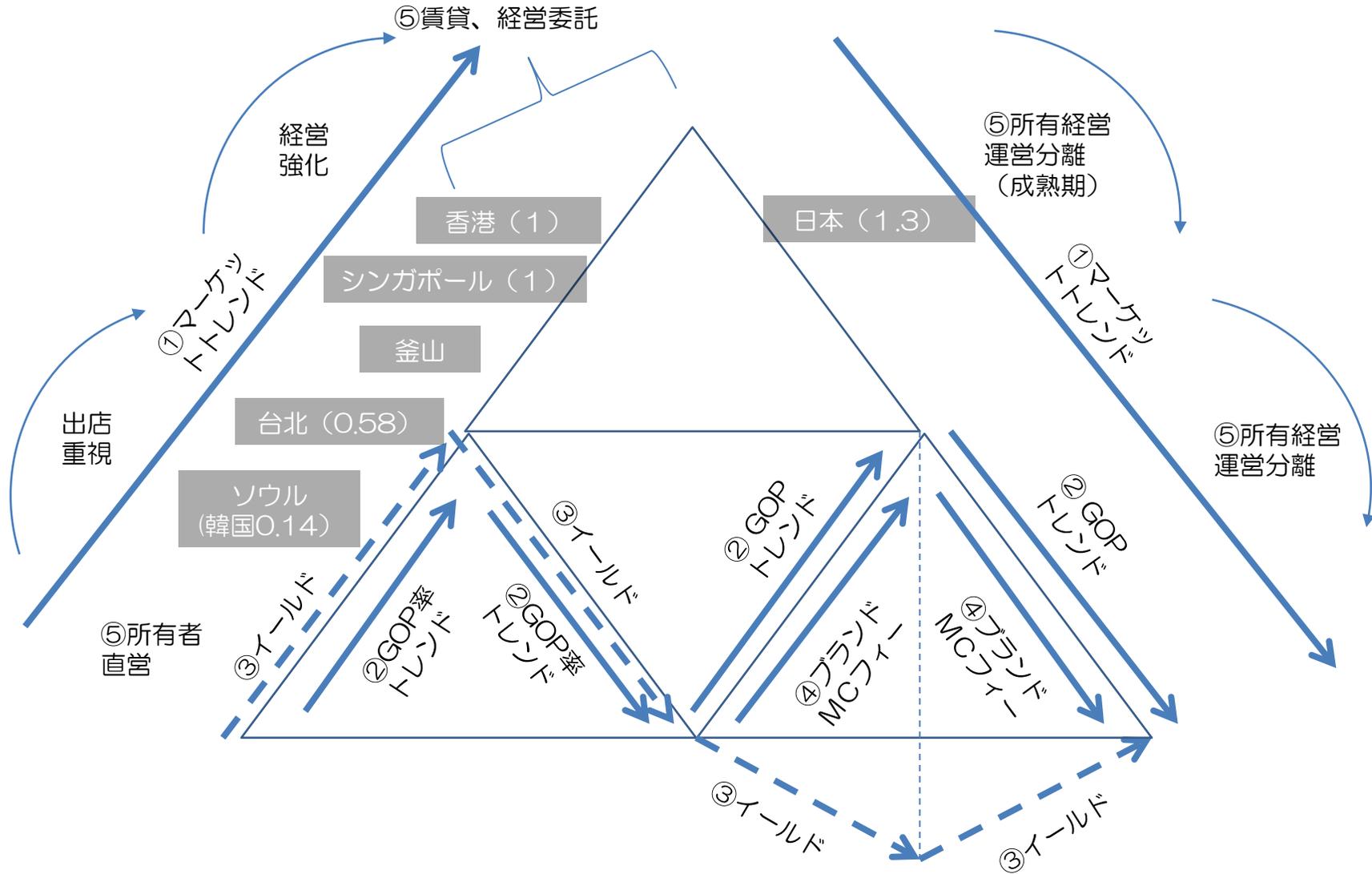
ホテルマーケットは、所有、経営、運営の3視点から把握すべき

所有、経営、運営は相互に密接に関係しつつ、ホテルマーケットを形成している

	黎明期	成長期	成熟期	安定期
①ホテル需要	ニーズあり	施設も揃い需要が増加	安定化	安定化
既存ホテル	地元資本で オーナー経営	経営効率重視	ブランドを志向	—
ホテル新規参入	開発準備	リスクマネーの流入	安定化	安定化
②GOP率	上昇	競争が激化し下落	ブランドが稼働し、 上昇	下落
③イールド	上昇	下落	不動産の変化よりGOP が敏感であれば、下落	不動産価値が下落し イールドが上昇
④ブランド費用 MCフィー	—	—	ブランドニーズを反映 し上昇	ブランドの競争が激化 し下落
⑤運営体制	所有直営	賃貸経営	所有経営運営分離	所有経営運営分離

するとこんな感じに・・・

※ () 内は人口1人当たり室数% マーケットプロットは弊社現地調査に基づく



東アジア主要都市別ホテルマーケット

ソウルは、

不動産も高く供給量が限定的。需給は逼迫し当面REVPAR、GOPとも上昇局面。今後は堅調なホテルマーケットに着目したキャピタルマネーが流入し、多くの参入が予定される（開発中41か所、約6000室、オフィスからのコンバージョンも多い（ラマダ、イビス他））。4～5スターが多く（全体の約70%弱）、価格も取りやすい構造。ただし政府主導のホテル開発優遇策もあり、今後5年以上先にはピークアウトの可能性も懸念される。（詳細は後継 第4章を参照。）

釜山は、

（1）コンベンション（BEXCO）が強く、MICE需要が旺盛。
（2）不動産がソウルに比べて安く、新規参入が多い。海雲台（ヘウンデ）5スター、シジョン（日本人観光）、国際市場のマーケット（福岡からの船）、日系ビジネスホテルも多く（東横イン）、全体的にADR水準はやや低め。

台北は、

2008年中国本土からの団体客が解禁、その後2011年の個人観光客の段階的解禁から市場が大幅に拡大している。2スタークラスから3スターで過半を占めており価格競争は激化、ADRを取りにくい。（詳細は後継 第5章を参照。）

東アジア主要都市別ホテルマーケット

シンガポールは、

2010年にマリーナベイサンズ等のIR（インテグレートッドリゾート）が開業し、大いに市場を刺激した。それに伴いショッピングやコンベンション等観光客を刺激する町並みが揃う。コンベンション数も大きく上昇、観光客数も増加の一途をたどり、金融市場の中心地としてビジネス利用も多い。

周辺隣国の政治情勢や経済情勢に敏感とも指摘されているものの、当面堅調推移が予想される。

香港は、

2016年までに50棟が開発される予定で9,000室が加算される（現状の15%に相当）。ただしMICE拠点としても利用者が増加の一途を辿っており、堅調なマーケット推移が期待される。

第2章 アジア諸国から日本へ

政府目標は3,000万人、2020年には2,500万人。 もしも、達成できればアジア有数のディスティネーションへ

日本への観光客について

世界遺産数14位、国別MICEも上位に位置する日本

国内エリア別では、

- ✓ 北海道は、「奇跡のパウダースノー」と言われ安定的人気を維持
- ✓ 東北エリアは原子力発電所の影響を当面受ける可能性あり
- ✓ 甲信越エリアは温泉やスキー関連ニーズあり
- ✓ 東京から大阪にかけて、富士山を望む「ゴールデンルート」
- ✓ 九州は、東アジアの玄関口（釜山から飛行30分）として、ゴルフ、温泉ニーズあり
- ✓ 沖縄は中国人向けトリプルビザの効果も期待

【課題点】

1. 国内ホテルのブランドマネジメントはこれから
2. 格付けが無い（格付けはMICE誘致上も重要）
3. 外国人対応力も課題
4. カジノ法案の行方、オリンピック誘致
5. 原発問題は依然影響を与える可能性あり

【チャンス】

日本のホテルは宴会場を擁する。今後は**MICE獲得**がキーワードか？！

「買いたい、ほしい場所に、ほしいホテルがない」？！

アジア投資家の意見・・・

日本へのホテル参入

京都：リッツカールトン、フォーシーズン
東京：アマンリゾート（大手町）
沖縄：ヒルトン北谷
大阪：インターコンチネンタル、マリオット
ホテル
運営受託側は積極的

日本をどう見ているか

正確な分析が見られる・・・
主な記事、論調、意見

「リーマン・ショック」後、ビジネスユースの落ち込みをレジャーにシフトし回復させた。震災の影響も、東京ではビジネスの足元需要や復興需要により力強い回復を見せている。
⇒収支分析の売上に関しては正確だが、経費率の高さ等はあまり議論されていない。

日本への投資

- ✓ 東京、京都の人気が高い
- ✓ 東京で6.0%前後から
- ✓ 台湾からは旅館ニーズもあり
- ✓ サンプル有明をA&HRが取得
- ✓ 宴会場は敬遠されやすい（海外挙式は規模も大きく、ハウスウェディング脅威は小さい）
- ✓ 宿泊特化型は人気が高い
- ✓ 現状は円高も影響あり

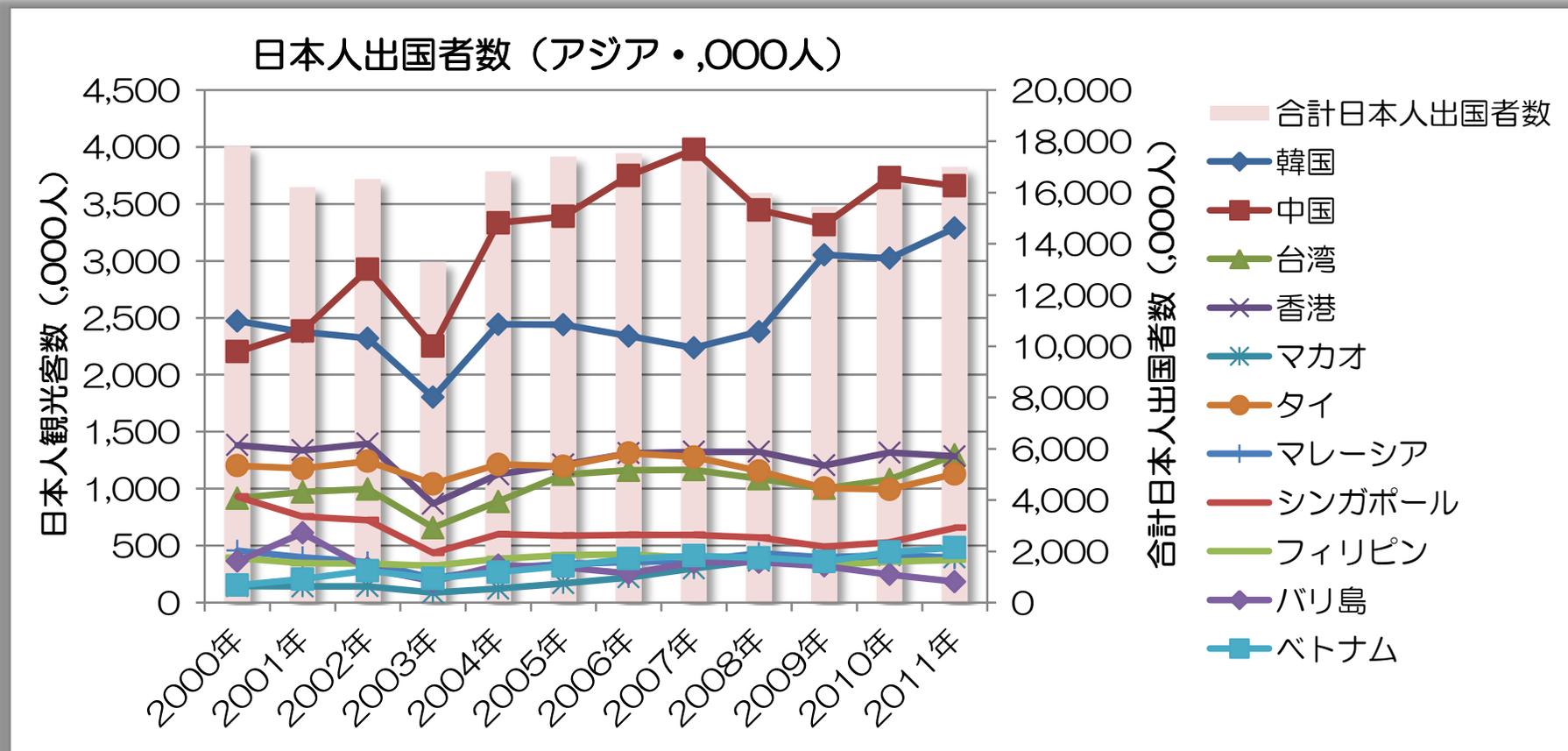
アジアへの売却ルート確保はやはり容易ではなく、これまでの売買事例も相当な努力が背景にあることを念頭とすべき。安易に想定需要者としてアジアを想定すべき状況ではない。

借地は敬遠される傾向あり、境界確定要、ビジネスホテルは賃貸、その他事業型、旅館では源泉があること
⇒M I C E ⇒宴会場収益力向上必要

第3章 日本からアジア諸国へ

韓国では300万人を突破、中国も350万人以上の日本人渡航者数がある。全体で約1,700万人と世界でも上位クラス

日本人出国者数を見ると、韓流ブーム（ヨン様ブーム、今はカンナムスター、KARA等のKPOP）、近場のカジノや円高基調の影響もあり、韓国への渡航者数が大きく伸びている。

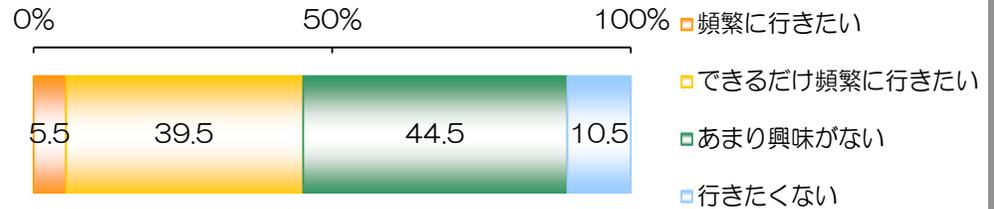


日系ホテルを求める声が多い

インターネット調査（200サンプル、20歳以上、全国、男女均等）、弊社実施

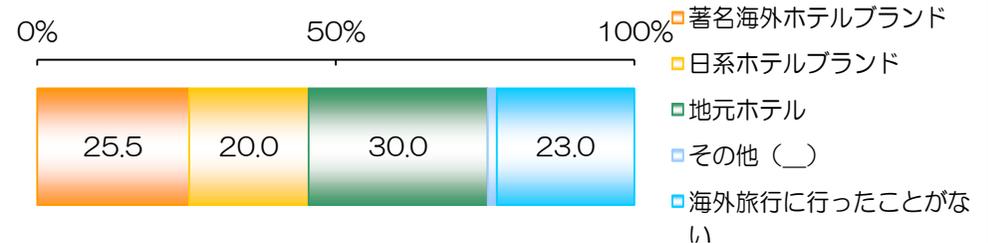
今後海外旅行をどの程度の頻度で行こうと考えていますか。

	n	%
全体	200	100.0
頻繁に行きたい	11	5.5
できるだけ頻繁に行きたい	79	39.5
あまり興味がない	89	44.5
行きたくない	21	10.5



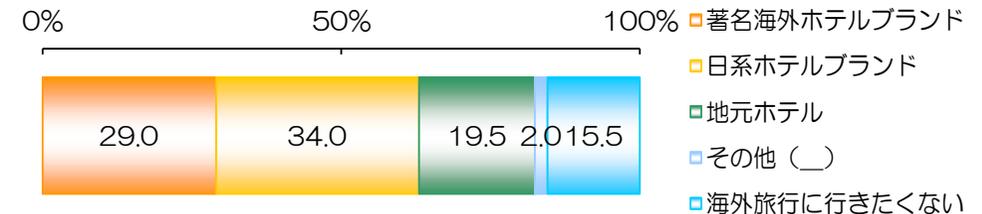
過去に海外旅行に行った際、どのようなホテルを利用することが多かったですか。

	n	%
全体	200	100.0
著名海外ホテルブランド	51	25.5
日系ホテルブランド	40	20.0
地元ホテル	60	30.0
その他（ ）	3	1.5
海外旅行に行ったことがない	46	23.0



今後海外旅行でどのようなホテルに泊まりたいですか。

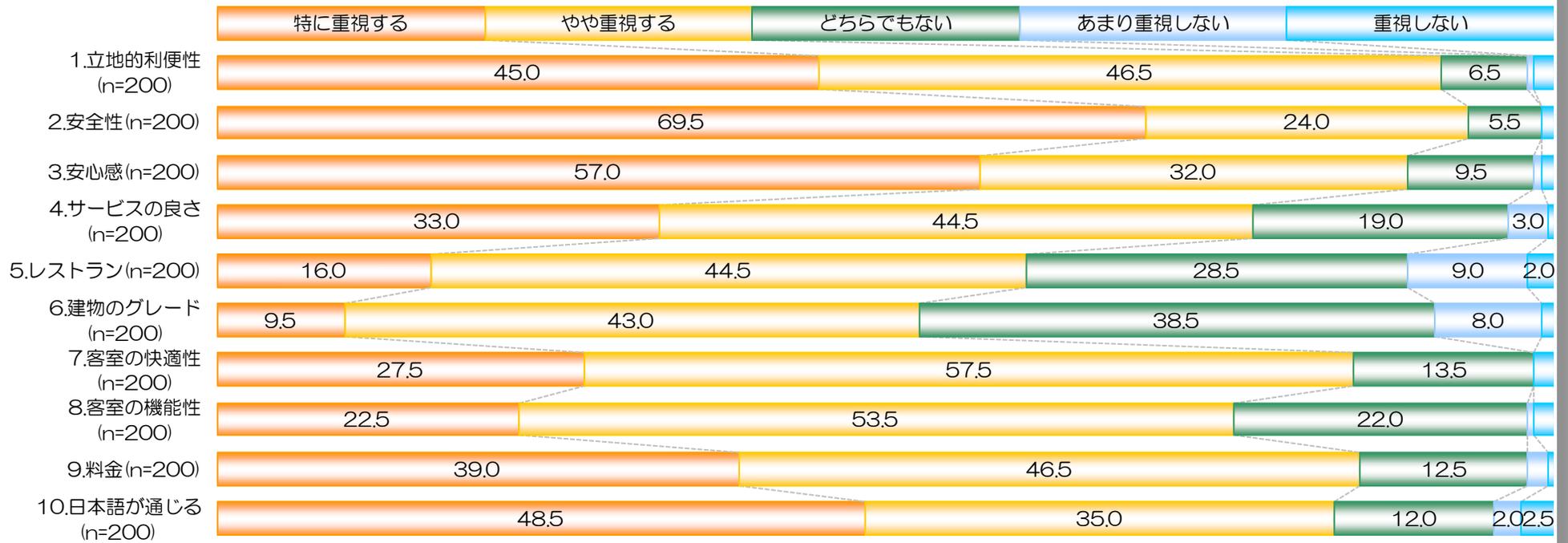
	n	%
全体	200	100.0
著名海外ホテルブランド	58	29.0
日系ホテルブランド	68	34.0
地元ホテル	39	19.5
その他（ ）	4	2.0
海外旅行に行きたくない	31	15.5



日系ホテルを求める理由は、安全、安心、日本語

インターネット調査（200サンプル、20歳以上、全国、男女均等、%）、弊社実施

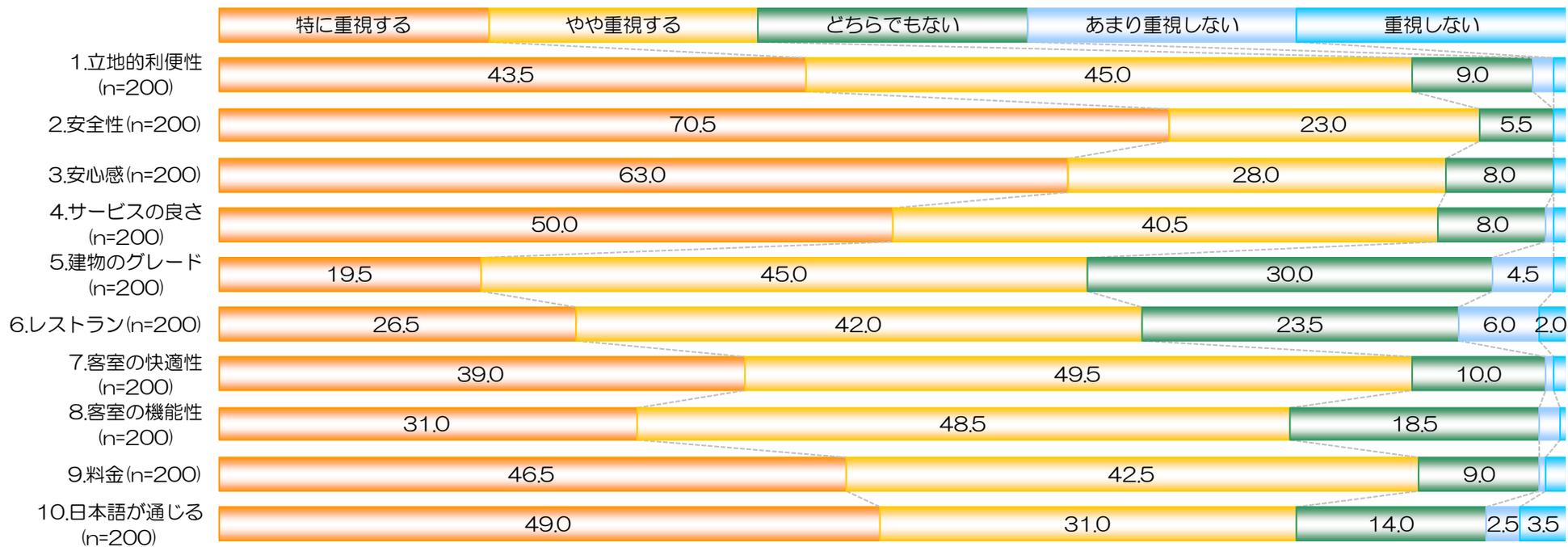
「ビジネス目的」で海外旅行に行くことを想定した場合、以下の項目をどの程度重視しますか。



観光目的でも同様の傾向、安全、安心はより強く求められる

インターネット調査（200サンプル、20歳以上、全国、男女均等、%）、弊社実施

「観光目的」で海外旅行に行くことを想定した場合、以下の項目をどの程度重視しますか。



第4章 日本からアジア諸国へ (ソウル市ホテルマーケット)

日本人は年平均変動率で2007年以降+10%、また中国で+20%を記録している。2012年は11月時点で1,000万人突破の見込み

日本人は300万人、一方日系ホテルは少ない（東横イン、共立メンテナンスによる開発計画）

Hotel Market：韓国 ソウル市

年間販売可能室数	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9,827	45.9%	3,408,005	3,427,350	3,513,600	3,516,410	3,510,735	+0.7%
4star	4,781	22.3%	1,766,965	1,651,740	1,745,390	2,024,670	1,736,292	▲0.4%
3star	3610	16.9%	1,180,410	1,375,130	1,396,959	1,209,245	1,317,650	+2.8%
Market Total	1190	5.6%	7,035,740	7,107,262	7,429,620	7,581,439	7,565,142	+1.8%
Korea Tourism Organization								
年間販売室数	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9827	45.9%	2,250,275	2,358,799	2,435,283	2,660,873	2,824,687	+5.8%
4star	4781	22.3%	1,283,108	1,213,147	1,394,364	1,677,734	1,315,619	+0.6%
3star	3610	16.9%	882,073	991,139	1,055,777	953,977	1,105,865	+5.8%
Market Total	1190	5.6%	4,833,505	4,947,366	5,328,898	5,862,332	5,963,602	+5.4%
Korea Tourism Organization								
ADR (₩)	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9827	45.9%	180,503	176,639	187,565	188,871	200,908	+2.7%
4star	4781	22.3%	102,502	92,500	97,259	106,688	128,467	+5.8%
3star	3610	16.9%	67,289	70,833	74,763	83,332	87,228	+6.7%
Market Total	1190	5.6%	132,104	128,272	134,559	139,270	155,495	+4.2%
Korea Tourism Organization								
客室稼働率	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9827	45.9%	66.0%	68.8%	69.3%	75.7%	80.5%	+5.1%
4star	4781	22.3%	72.6%	73.4%	79.9%	82.9%	75.8%	+1.1%
3star	3610	16.9%	74.7%	72.1%	75.6%	78.9%	83.9%	+2.9%
Market Total	1190	5.6%	68.7%	69.6%	71.7%	77.3%	78.8%	+3.5%
Korea Tourism Organization								

日本人観光客はCBD、ビジネスではGBDに勢いあり

Hotel Market : 韓国 ソウル

Central Business District (CBD) 明洞エリア

史跡も多く、高い商業繁華性を背景に、観光客が中心。中心部のミョンドンスクウェアにibsホテルがある。ビジネスホテルであるが、ADR20万Wを超えており、ロッセホテルと同等水準を確保している。

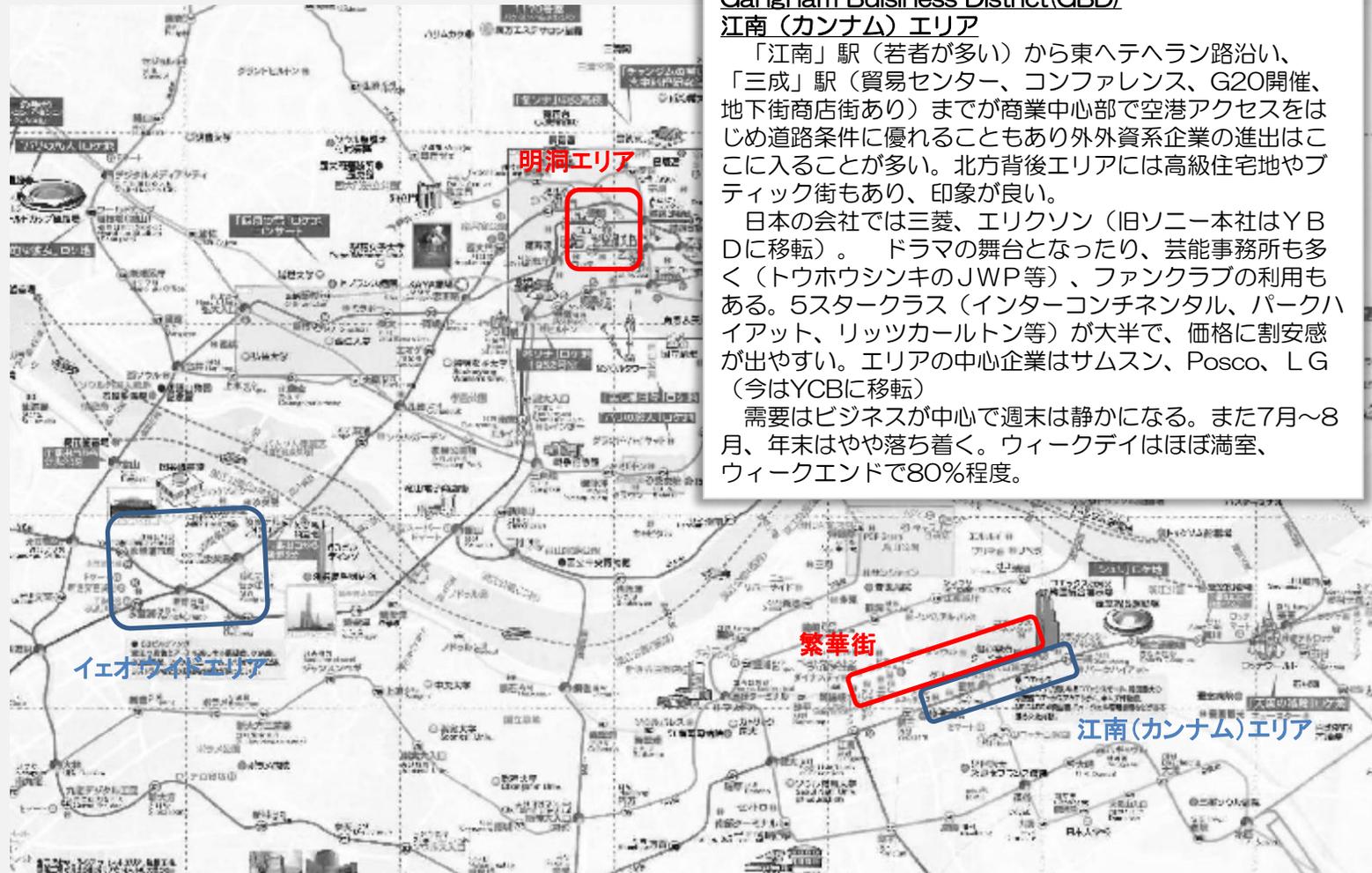
町が古く、道路条件が悪い点、新規企業進出では敬遠されつつある。

高級ホテルが多い。
なお隣接地には東大門エリアがある。低クラスビジネス、レジャー層が中心マーケットで東横インが進出している。

Yeouido Business District (YBD) イェオウイドエリア

明洞エリアからイェオウイドエリアへ事務所人気が移り、今は江南エリアが外資系企業に人気。

昨今、LG本社が当エリアに江南エリアから移転している。



Gangnam Business District (GBD) 江南(カンナム)エリア

「江南」駅(若者が多い)から東へテヘラン路沿い、「三成」駅(貿易センター、コンファレンス、G20開催、地下街商店街あり)までが商業中心部で空港アクセスをはじめ道路条件に優れることもあり外資系企業の進出はここに入ることが多い。北方背後エリアには高級住宅地やブティック街もあり、印象が良い。

日本の会社では三菱、エリクソン(旧ソニー本社はYBDに移転)。ドラマの舞台となったり、芸能事務所も多く(トウホウシンキのJWP等)、ファンクラブの利用もある。5スタークラス(インターコンチネンタル、パークハイアット、リッツカールトン等)が大半で、価格に割安感が出やすい。エリアの中心企業はサムスン、Posco、LG(今はYCBに移転)

需要はビジネスが中心で週末は静かになる。また7月~8月、年末はやや落ち着く。ウィークデイはほぼ満室、ウィークエンドで80%程度。

4～5スタークラスが60%を占め、構造的にも市場的にもADRを取りやすい（国内格付けも1996年より機能し、来年からはホテルクラスの客室数コントロールも可能となる）

Hotel Market : 韓国 ソウル市

年間販売可能室数	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9,827	45.9%	3,408,005	3,427,350	3,513,600	3,516,410	3,510,735	+0.7%
4star	4,781	22.3%	1,766,965	1,651,740	1,745,390	2,024,670	1,736,292	▲0.4%
3star	3610	16.9%	1,180,410	1,375,130	1,396,959	1,209,245	1,317,650	+2.8%
Market Total	1190	5.6%	7,035,740	7,107,262	7,429,620	7,581,439	7,565,142	+1.8%

Korea Tourism Organization

年間販売室数	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9827	45.9%	2,250,275	2,358,799	2,435,283	2,660,873	2,824,687	+5.8%
4star	4781	22.3%	1,283,108	1,213,147	1,394,364	1,677,734	1,315,619	+0.6%
3star	3610	16.9%	882,073	991,139	1,055,777	953,977	1,105,865	+5.8%
Market Total	1190	5.6%	4,833,505	4,947,366	5,328,898	5,862,332	5,963,602	+5.4%

Korea Tourism Organization

ADR (₩)	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9827	45.9%	180,503	176,639	187,565	188,871	200,908	+2.7%
4star	4781	22.3%	102,502	92,500	97,259	106,688	128,467	+5.8%
3star	3610	16.9%	67,289	70,833	74,763	83,332	87,228	+6.7%
Market Total	1190	5.6%	132,104	128,272	134,559	139,270	155,495	+4.2%

Korea Tourism Organization

客室稼働率	客室数	客室割合	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	CAGR'06~'10
5star	9827	45.9%	66.0%	68.8%	69.3%	75.7%	80.5%	+5.1%
4star	4781	22.3%	72.6%	73.4%	79.9%	82.9%	75.8%	+1.1%
3star	3610	16.9%	74.7%	72.1%	75.6%	78.9%	83.9%	+2.9%
Market Total	1190	5.6%	68.7%	69.6%	71.7%	77.3%	78.8%	+3.5%

Korea Tourism Organization

賃料水準は高く、売上高比では45%前後が目安か。

Hotel Market : 韓国 ソウル市

施設構成
客室規模200
室台でダブル
ルーム（25㎡
程度）を中心
とする客室構
成が望ましい。

1. 客室規模：中長期的視点からバランス後の需給を鑑みると、200室台。なお、湿気も高く、冬場は寒いこともあり、地下客室は避けるべき。
2. 客室構成：海外からのアップクラス出張者が中心、一部は連泊することも想定され、ダブルルームを中心に25㎡前後のゆとりが必要。
3. 付帯施設：30名が使える広さを確保する会議室2室、大浴場は不要であるものの、法人契約確保の為にフィットネス機能を有するスパ兼サウナがほしい。その他簡易ビジネスセンター、朝食会場は、日本人及び連泊者が多くなるとすると、十分なスペースを確保することが必要。駐車場もニーズあり。
4. 客室内設備：南京虫対策（換気力等）、110Vと現地用220V両方に対応可能なコンセント、コインランドリー、有線ラン及びWiFi設備は必須マーケット。
5. 運営ポイント：アメニティではマウスウォッシュ（デオドラント）、スタッフは英語必須、日本語も十分に対応できる内容とすること（日系ホテルとなればスタッフの日本語対応が期待される）。

賃貸条件等

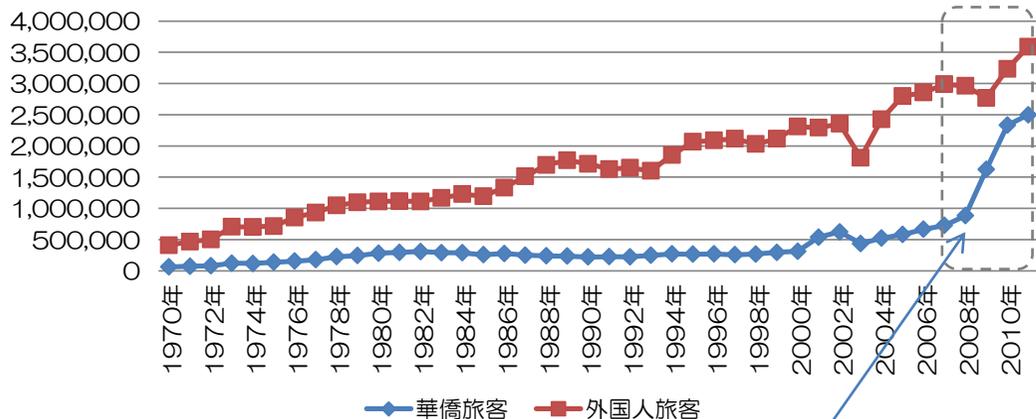
- ✓ 内装建築：内装については日本企業を使用したい。
- ✓ FFE負担：初期投資をできるだけ抑えるためにもオーナー負担を推奨する。
- ✓ その他負担：建物租税公課や保険料負担は要交渉。
- ✓ 一時金：10か月程度が多いようである。
- ✓ 事務所賃料≧ホテル賃料であるが、競争力ある立地であれば事務所賃料≒ホテル賃料もありうる。
- ✓ 売上高の45%前後が目線となる（ホテルの収益性も高いが賃料も高い）。

第5章 日本からアジア諸国へ (台北市ホテルマーケット)

カジノ計画あり（澎湖島ホウトウ）、中国人大幅増

Hotel Market：台湾 台北市

台湾観光客数年次推移（人）
Tourism Bureau, M.O.T.C



	2010年	2011年	変化率
香港	794,362	817,944	+3.0%
中国	1,630,735	1,784,185	+9.4%
日本	1,080,153	1,294,758	+19.9%
韓国	216,901	242,902	+12.0%
インド	23,849	23,927	+0.3%
中東エリア	13,542	13,791	+1.8%
東南アジア	911,174	1,071,975	+17.6%
その他アジア	112,344	14,728	▲86.9%
アメリカ大陸	474,709	495,136	+4.3%
ヨーロッパ	203,301	212,148	+4.4%
その他	106,207	115,990	+9.2%
合計	5,567,277	6,087,484	+9.3%

台湾への観光客数推移を見ると、2008年から団体客、その後発地都市を選定しながらではあるが徐々に個人客にビザ配給等交流を進めており、この5年間の平均変化率は約+36%に及ぶ。また中国を除くその他外国人の過去5年の平均変化率は+4.7%程度で安定的に推移している。ツインルームを中心に当該需要に着目したホテル建設ラッシュが進む。

今後は新幹線の開通効果の浸透及びカジノ法案も可決し、さらなる観光客増が期待されている。

（日本人）

日本人宿泊者マーケット：ビジネスマンの需要は安定的、震災時の義援金200億円超に対する、「シェイシェイ・台湾ツアー」も後押しし日本人観光客が増加傾向にある。

4～5スターの比率が低く、構造としてADRが取りにくい。ただ稼働、ADRとも堅調推移を示す

(日系ホテルでは、サンルート、JALホテルズ(ホテル・ロイヤル・台北)、ホテルオークラ8月開業)

Hotel Market : 台湾 台北市

	2009年度	2010年度	2011年度
販売室数	2,319,492	2,590,118	2,803,709
販売室数変化率		+11.7%	+8.2%
ADR	NT\$3,488.32	NT\$3,590.93	NT\$3,823.88
ADR変化率		+2.9%	+6.5%

NT\$2,000～3,000台、5,000台のニーズが高い。ロイヤル台北はNT\$4,355,000で86.5% (2011年度) でトップクラス
加賀谷も進出しているものの、稼働率は35% (ADRはトップ)

ADRレンジ	客室数 (2011年度)	割合	販売室数	平均稼働率	割合
NT\$8,000以上	70	0.7%	8,966	35.1%	0.3%
NT\$7,000～	631	6.1%	121,885	52.9%	4.3%
NT\$6,000～	420	4.1%	107,630	70.2%	3.8%
NT\$5,000～	2,287	22.2%	636,830	76.3%	22.7%
NT\$4,000～	878	8.5%	217,912	68.0%	7.8%
NT\$3,000～	2,865	27.9%	799,679	76.5%	28.5%
NT\$2,000～	2,255	21.9%	657,489	79.9%	23.5%
NT\$1,000～	874	8.5%	253,318	79.4%	9.0%
	10,280	100.0%	2,803,709		100.0%

賃料は売上高の40%前後が目安か。 ホテル賃貸相場は未成熟

Hotel Market : 台湾 台北市

施設構成
客室規模300
室台でシングル
ルルーム（18
㎡程度）を中
心とする客室
構成が望まし
い。

1. 日本人ビジネスマンを中心ターゲットとし、シングル中心の客室構成（約18㎡程度が望ましい）。
2. 週末は増加する中国人FIT観光も視野にコネクティングを活用。
3. 外が非常に熱く館内レストランは必須。夜間でも外は熱くバー機能が欲しい。
4. 駐車場は不要。
5. 連泊者も多くコインランドリー、自動販売機、PAYテレビ、無線ランと有線ランが必要。
6. ナイトウェアがないホテルが多く、セットすべき。
7. 外の騒音が大きい為、防音対策、特に二重窓が必要。
8. HPの番号はスカイプ番号が多い。
9. 盗撮、盗聴もあるようで、セキュリティについては万全を期すべき。
10. 日本人には空気清浄機もニーズあり。
11. 煙草ケアがないホテルが大半で、喫煙ブースも検討課題。
12. 日本人スタッフは必須。
13. コンシェルジュ機能ニーズあり。
14. ほぼすべてのホテルが法人契約でシャトルバスを用意している。
15. タクシードライバー説明向け「ホテルカード」は有用（英語が通じないケースあり）。
16. 朝食は十分なボリュームが必要。

賃貸条件等

売上高の40%程度が目安か。

■ご質問等がございましたら、お気軽なくお問合せください。

株式会社 日本ホテルアプレイザル
取締役
北村 剛史（不動産鑑定士）



東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテル本館6階616号室
電話番号：03-3580-2341
メールアドレス：Takeshi.Kitamura@j-h-a.co.jp