



Govinda Singh

エグゼクティブ・ディレクター
バリュエーション・アドバイザー・サービス
| アジア

+65 6531 8566

Govinda.Singh@colliers.com



Colliers Hotel Insights

ホテル・インサイト

サービスセクターの主要トレンド 2019年第4四半期【和訳版】

2020年に向けての展望

世界経済は全体的には好況であり、2020年の成長予測は3.6%と安定しているものの、一方で不透明感の蔓延が価格設定の足かせとなっている。

カールソン・ワゴンリー・トラベル（CWT）社長で最高経営責任者（CEO）のカート・エカート氏によると、ここ数か月間、特に貿易戦争の激化、ブレグジットの影響、原油供給危機の懸念、景気後退予測の高まり等、リスクや不透明感が増大してきている。

米中関係の悪化、世界的な財政の逼迫、そして自然災害により、アジアの経済成長は低迷している。しかしながらGDPの安定成長、緩やかなインフレ、人々の楽観性等を考慮すると、アジアはまだ世界で最もダイナミックな地域である。

ホテル：アジアのサービス業は、ホテルへの投資額が前年比15%増と予測されるなど、活況を呈している。今年、日本ではラグビーワールドカップが開催され、2020年には東京オリンピック・パラリンピックも開催される予定もあり、訪日客数が急増する見込みである。上記イベント開催中の訪日客に対応するため、国内ホテル市場では宿泊施設の整備が急ピッチで進んでいる。

TTG Mice記事（2019年8月）からの抜粋

はじめに



コリアーズ・ホテル・インサイト2019年第4四半期号について

今回のレポートは2020年早期の弊社予測と投資市場に焦点を当てた内容となっており、またメディアカル・ツーリズム・セクターについても紹介している。

2019年第3四半期、アジア太平洋地域のホテルは前年同時期と比較して苦境が続いた。2019年9月には、全体的な客室稼働率と平均客室単価（ADR）が、年初と比較してそれぞれ70.1%から68.9%に、102.38米ドルから98.39米ドルに低下した。これはRevPAR：Revenue Per Available Room（販売可能客室売り上げ）（ $RevPAR=ADR \times 客室稼働率$ ）が前年比約5.4%低下したことになる。この数値はオーストラリア、ニュージーランド、中国、マレーシア、ベトナムの通貨下落を含む外国為替の動向によってマイナスの影響を受けたものと弊社は見ている。客室稼働率については、デリー首都圏、ハノイ、ソウルが依然突出して高く、STRによると前年比上昇率は3.8%超となっている。一方香港、ホーチミン市、ジャカルタ、プーケットは業績が最低な都市となっている。

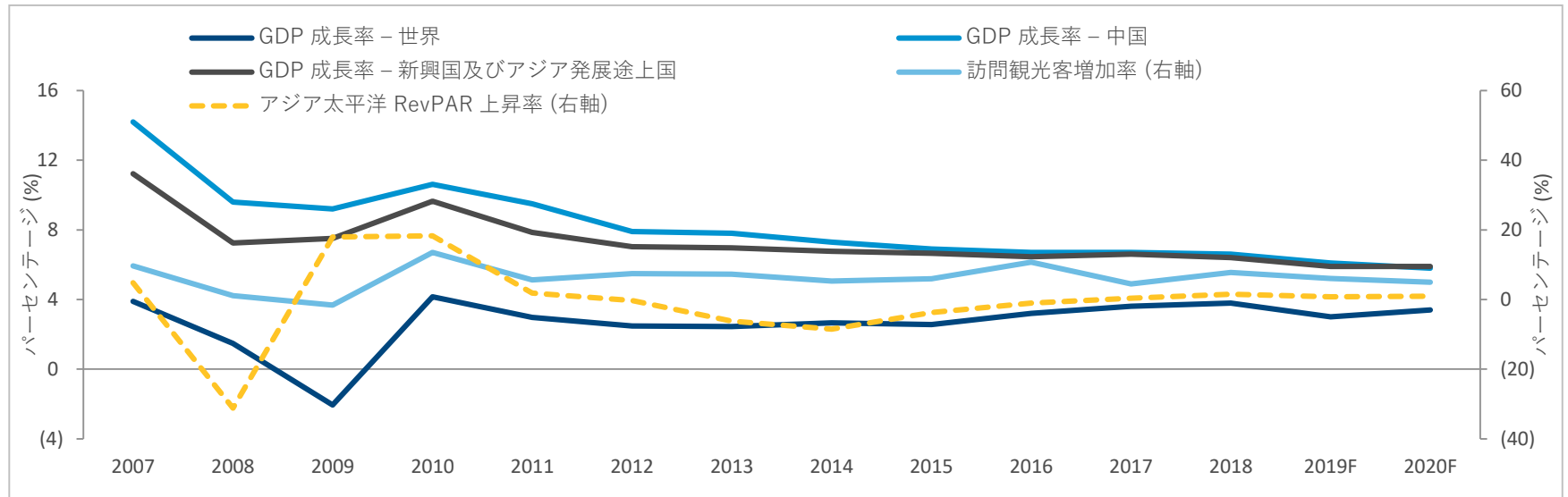
現地通貨ベースでは、ADRはバリ、ホーチミン市、ハノイ、マニラ、東京においては上昇率が3.8%超となり、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、大阪、プーケットでは低下している。

米中間の貿易摩擦の激化と政治的難局が企業や消費者の景況感を圧迫し、需要の伸びを抑制しているのは明らかである。日本では大型台風の到来が多少なりとも障害となったが、ラグビーワールドカップを開催した。シンガポールは香港の副産物によって恩恵を受けたようであるが、太平洋とインド洋上の渡航先として相変わらずの人気である。これに関してはポジティブといえるであろう。

目次

	Page		Page
ホテル	4	ウェルネス / メディカル・ツーリズム	7
見解: 2020年予測	4	コリアーズ・ホテルについて	8
ホテルへの投資及び評価	6	次号のコンテンツ内容	8
資本市場インサイト	6		
最近の大口取引	6		

アジア太平洋地域のホテル業績向上の要因は何か？



ホテルに関する見解

2020年予測

アジア渡航先のRevPAR上昇率に関するコリアーズの見解

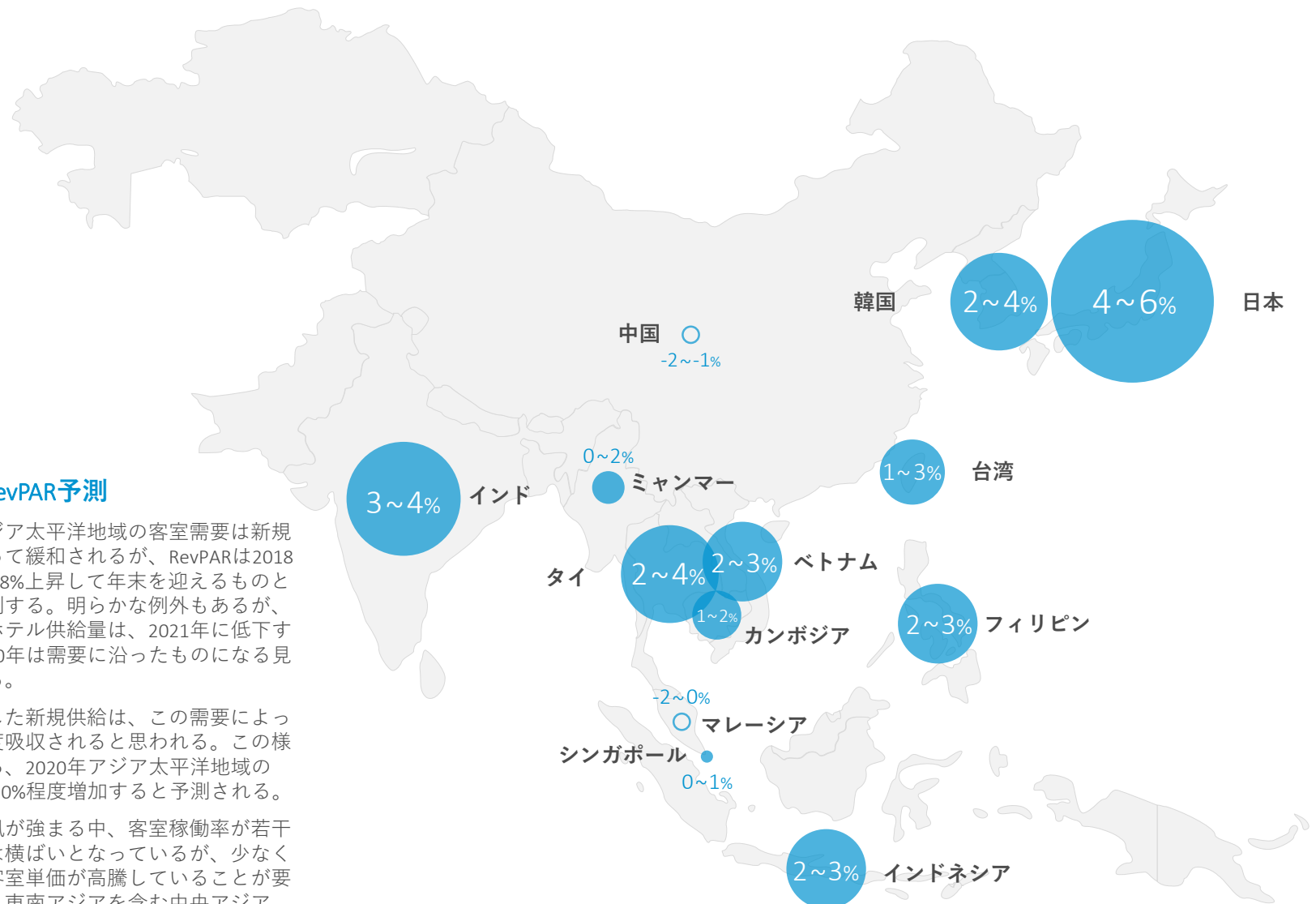
国連世界観光機関（UNWTO）によると、2019年もアジア太平洋地域への観光客数は大幅な増加（約6%）が見込まれる。その最大要因として2つ挙げられるのが、購買力の向上とビザ取得の簡素化であり、アジアでは中国とインドからの観光客数が近年で最大となっている。長期化する米中貿易摩擦にかかわらず増加する観光客数は、域内旅行の堅調さを示しておりアジアは欧米とはまた別の旅行先の強い選択肢の1つとなっている。2020年、中国経済の低迷にかかわらず観光客は約5%増加すると弊社では予測している。この2020年の業績予測は来年、日本でのオリンピック開催、ハノイでのF1グランプリ初開催、数々の大規模MICE（Meeting（会議）、Incentive（報奨、研修旅行）、Convention（国際会議）、Exhibition（展示会））イベントによる利益、増加し続ける可処分所得によって実証されるであろう。しかしながら一方で逆風も強く、米中貿易摩擦のさらなる激化、外国為替の動向、地政学的問題や原油価格等、主要なリスクは依然としてくすぶり続けると思われる。

2020年RevPAR予測

今年、アジア太平洋地域の客室需要は新規供給によって緩和されるが、RevPARは2018年より約0.8%上昇して年末を迎えるものと弊社は予測する。明らかな例外もあるが、アジアのホテル供給量は、2021年に低下する前の2020年は需要に沿ったものになる見通しである。

昨年竣工した新規供給は、この需要によってある程度吸収されると思われる。この様な状況から、2020年アジア太平洋地域のRevPARは1.0%程度増加すると予測される。

これは逆風が強まる中、客室稼働率が若干低下または横ばいとなっているが、少なくとも平均客室単価が高騰していることが要因である。東南アジアを含む中央アジア、南アジアは最も成長著しい市場となりそうであるが、中国全土のRevPARは更にマイナス成長になると予測している。



ホテルへの投資及び評価

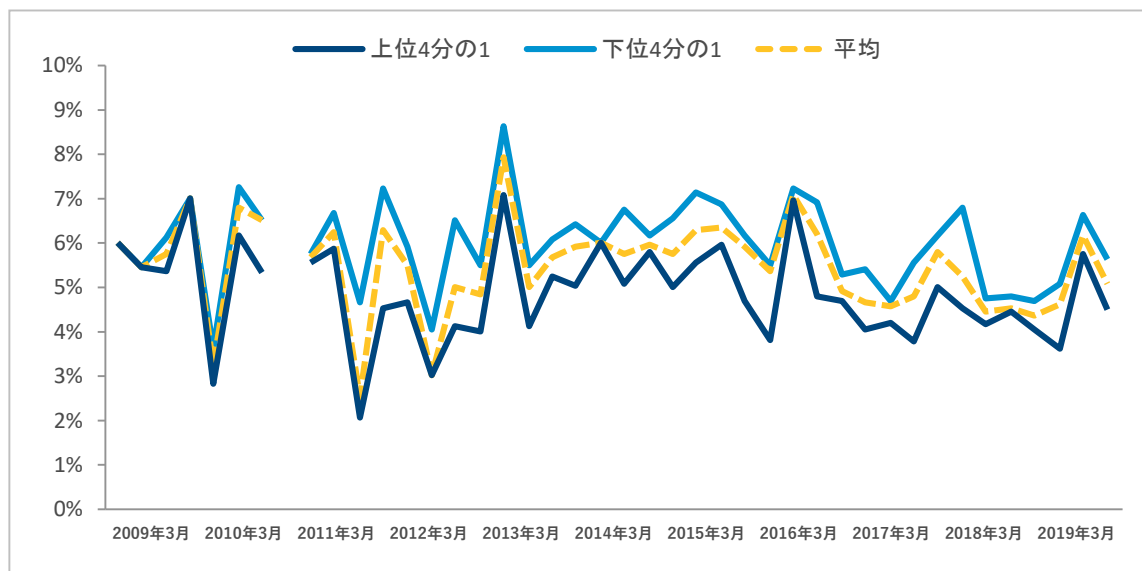
キャピタル・マーケット分析とインサイト

2019年第3四半期、アジア全域で投資への不振が続いており、リアル・キャピタル・アナリティクス社のデータによると投資総額は前3四半期と比較して21%減となった。これは主に成熟した市場における評価額の高さ、ブレグジットがらみの不透明感、そして米中貿易摩擦が要因となっている。シンガポールでアスコット・レジデンス・トラストとアセンダス・ホスピタリティ・トラストが、またOUEコマーシャルREITとOUEホスピタリティトラストが合併しており、事業統合は相変わらず都合の良いオプションである。

最も流動的な市場は日本と韓国で、中国、シンガポール、香港も堅調に利益を出している。比較的活発でありながら小規模な市場はベトナムやタイである。

利回りは前期より比較的安定して推移しているが、これは評価額が横ばいでおそらく利回りが最も高い水準で圧縮されていることを示唆している。今後も日本はアジアで活発な市場であり続けると予想されるものの、投資家はより高い収益を追い求めており、新興国への関心も高まることと予測される。

利回り（キャップレート）



出典：中華人民共和国文化観光部、世界銀行

最近の大口取引

今期、アジア全域における取引は、投資家の活性が依然として高い国際都市に集中している。

ホテル	立地国	客室単価 (米ドル)
ダービーパーク	シンガポール	1,565,000
アンダーズ シンガポール	シンガポール	1,003,000
キンバリーホテル	香港	1,003,000
13ホテル	マカオ	957,000
ヒルトン小田原 リゾート&スパ	日本	751,000

出典：コリアーズ・リサーチ

注：金額(米ドル)は取引時点での近似値を示す。

ウェルネス／ メディカル・ツーリズム

アジアのウェルネス

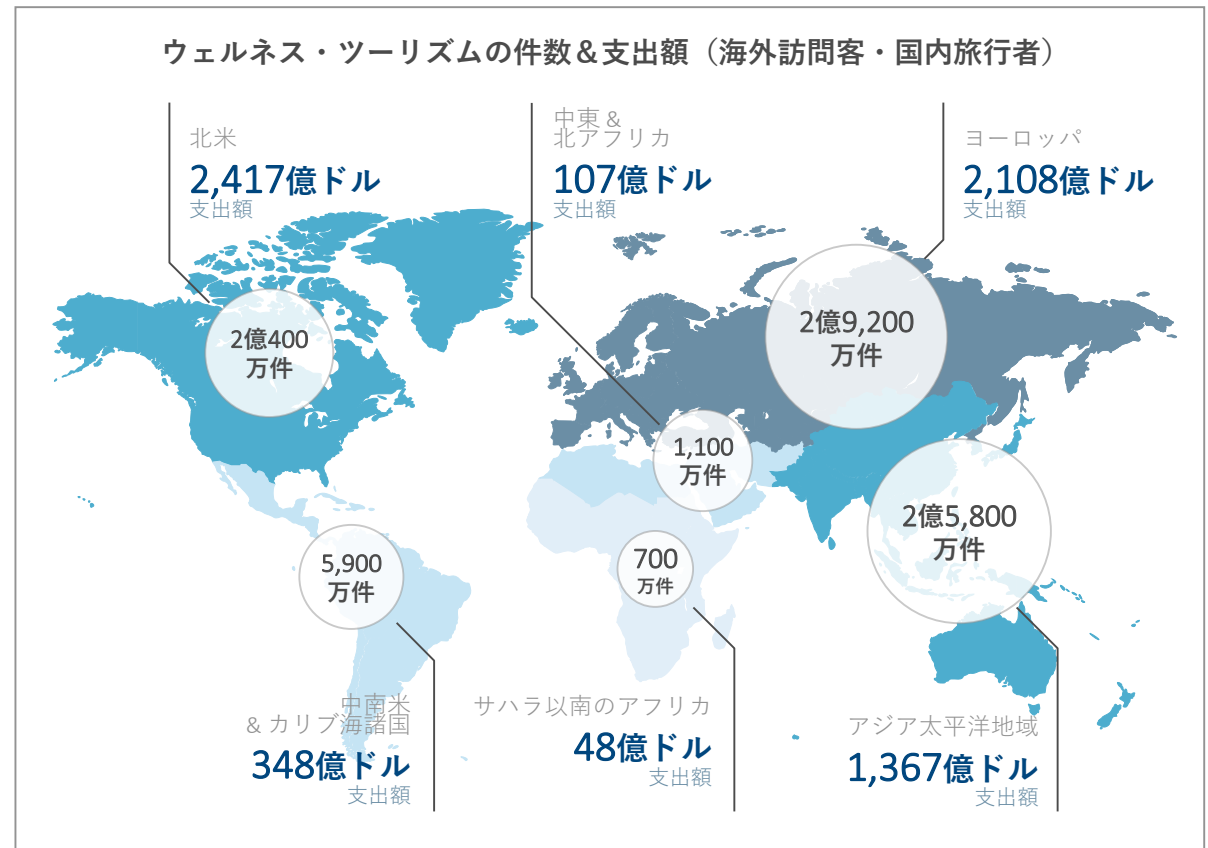
オフィスから家庭、ライフスタイル全般にわたって、「ウェルネス (Wellness)」は私達の日常生活に不可欠なものとなっている。人々の寿命が延び、引退するタイミングも遅くなるにつれて人々の健康維持に対する意識・関心も高まり、10年前までは概してライフスタイルの一部とされていた産業が、ここにきて進化してきている。昨今ではジムやヨガ・スタジオから郊外のスパや保養所に至るまで、ウェルネスは急速に日々のライフスタイルの一部になっている。

グローバルウェルネスインスティテュート (GWI) によると、2015～2017年の間、全世界のウェルネス市場は6.5%の成長率で、その市場規模は約6,390億米ドルに相当するということである。同時期と比較すると、全観光客数は3.2%増加している。GWIはまた、過去5年間にウェルネス・ツアーの渡航先としてはアジアがトップであり、2016～2017年の間だけでもアジアへの旅行が33%増加し、中国、インドが最大の市場となっていることを取り上げている。

さらに、トランスペアレンシー・インターナショナル (TI) によると、アジア太平洋地域のウェルネス・ビジネス市場が2024年までに74億米ドルに達し、中国と日本が最大市場になるということである。

なぜこのような傾向が起きているのか？それは人々が豊かになり、寿命が延びるにつれてライフスタイルの選択肢が増えたからであろう。加えて特に女性にとっては、ウェルネスは旅行する上で不可欠な要素となっている。

2017年地域別ウェルネス・ツーリズム



出典：グローバルウェルネスインスティテュート

メディカル・ツーリズムに関しては、アジアは人気の渡航先であり、中でもタイ、シンガポール、韓国、マレーシア、インドが上位5か国を占めている。インドでは心臓手術を含む侵襲的治療が専門的に行われることが多く、シンガポールと韓国では美容目的の施術が多いことはよく知られている。

このような状況で、ウェルネスと実際のメディカル・ツーリズムの展望は引続き力強く、弊社はデベロッパーやオーナーに対し、施設内に関連設備を整えることを推奨する。理想を言えばフィットネスルームの様な「当たり前」のものを越えた、収益を生む設備が検討されるべきである。このような設備は第三者の専門業者に管理／賃借させるのが得策である。

コリアーズ・ホテルズについて

コリアーズ・インターナショナルは1985年にホテル専門の部署を開設しました。現在では、東京、香港、シンガポール、ロンドン、オーストラリア、ナイロビ、ドバイ、ボストン、ロサンゼルス¹の主要拠点において、経験豊富なホテル・アドバイザリー業務の専任スタッフが専門的なアドバイスを提供しております。

お客様が貸主・開発者・投資家、また新興企業や老舗企業にかかわらず、弊社は個別のニーズに応じてカスタマイズした付加価値のある専門的なアドバイスを提供することで、ビジネスのライフサイクル全般にわたりお客様の事業の成功に向けてサポートします。

- > 市場及び実現可能性の検討
- > 資産及び事業の評価
- > 資本市場
- > 社内業務の見直し
- > 運営会社の調査と選定
- > デューデリジェンス
- > 取引に関するアドバイス、IPO（新規公開株）、リートの上場
- > 管理契約、リース契約の見直し
- > 増築、改装
- > ベンチマーキング、予測
- > 観光戦略及びマスタープラン
- > 資産管理
- > ニーズの分析／経済効果の検討
- > 訴訟のサポート、紛争の解決
- > ビジネスのリストラー opco / propco（運営会社／不動産会社）
- > 最有効使用／コンセプト設計
- > プロジェクト管理及びリース

コリアーズではタイムリーで適切かつ積極的なアドバイスの提供を常に心掛けています。グローバルで展開する弊社ホテル部門独自の世界中の投資家とのネットワークを駆使し、お客様の資産売却を適時効果的に行うための支援をします。

- > ホテル、リゾート
- > テーマパーク
- > 観光業
- > ゴルフ
- > スパ、ウェルネス施設
- > カジノ
- > 会議施設及びコンベンションセンター（MICE会場）
- > レース場
- > スポーツスタジアム
- > 統合的、多目的施設
- > 旅行先コンサルティング

次号のコンテンツ内容

見解

ホテル業にとっての障害

今期号の旅先

- > ホーチミン市
- > シンガポール

クルーズ最新情報

執筆者:

Govinda Singh

エグゼクティブ・ディレクター |
バリュエーション・アドバイザー・サービス | アジア
+65 6531 8566
Govinda.Singh@colliers.com

詳細は以下の者にご連絡ください:

Chris Wright

ディレクター |
バリュエーション・アドバイザー・サービス | アジア
+852 2822 0719
Chris.Wright@colliers.com

日本スペシャリスト:

日ノ下 和孝

シニア・ディレクター |
バリュエーション・アドバイザー・サービス | 日本
+81 3 4572 1024
Kazutaka.Hinoshita@colliers.com

コリアーズ・インターナショナル・グループ・インクについて

[コリアーズ・インターナショナル・グループ](#) (NASDAQ:CIGI, TSX : CIGI) は業界トップクラスの国際不動産投資管理サービス会社です。世界68か国で、14,000人以上の起業家精神に長けた専門家を擁しており、グローバル企業・不動産オーナーおよび投資家へ幅広いサービスを提供しています。コリアーズは、自社株保有比率が概ね4割に相当する、経験豊富な首脳陣が率いる企業で、20年以上にわたり業界随一の投資収益を実現してきました。2018年には28億ドル(連結では33億ドル)の企業収益を計上し、預かり資産高260億ドル以上を管理しております。

コリアーズの最新情報については、弊社の [ウェブサイトwebsite](#)    を参照してください。

著作権 © 2019年コリアーズ・インターナショナル

この文書に記載される情報は、信頼できる情報源から入手されたものです。コリアーズでは正確な情報を提供すべく努力していますが、保証は致しません。弊社は不正確な内容についての責任は一切負わないものとします。読者には、本報告書に記載される情報に基づいて行動を起こす前に、専門家に相談されることをお勧めします。