

## 添付資料：凍り付いたホテル取引市場の現状と回復への道のり

未曾有の新型コロナウイルス感染症拡大、そして政府による入国制限と2度にわたる緊急事態宣言で、日本のホテル業界は大幅な減収減益に晒され、引続き収益予測が困難な状況が続く。更には、最大のホテル物件投資家であるJREITによるホテル物件購入が停滞していることもあり、一時的にホテル物件の買手がほぼ不在となり取引価格が低迷している。

当社のスポンサーであり、独立系の不動産投資運用グループであるスターアジアグループの潤沢な資金と経験豊かな不動産投資プロフェッショナルを活用することで、当社は競争力のあるホテル物件を鑑定価格を大幅に下回る価格で取得することが可能となる。

1. 国土交通省が2003年に掲げたビジット・ジャパン・キャンペーンと、2020に年間4,000万人、2030年に6,000万人の訪日外国人を目指すという内閣府の定めた国策もあり、2007年に835万人であった訪日外国人数が、2019年には3,188万人と3.8倍の大幅増加となった。しかし、新型コロナウイルス感染症拡大を受け、各国がロックダウンなどで移動を制限し、日本政府も訪日外国人の入国制限を行ったことから、2020年の訪日外国人数は410万人と、ビジット・ジャパン・キャンペーン開始以降最低の水準となった。

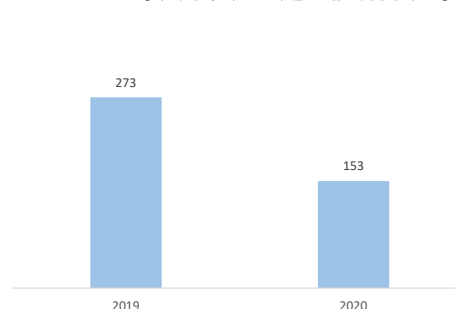
訪日外客数推移



出典：日本政府観光局

2. 訪日外国人数の激減に加え、新型コロナウイルス感染症拡大と緊急事態宣言により、日本人の宿泊需要も抑制され、2020年のビジネスホテルの延べ宿泊者数は153百万人と、2019年の273百万人に比べて44%減少した。

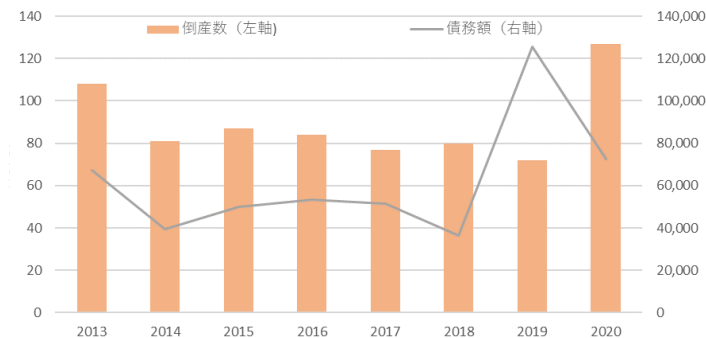
ビジネスホテルの延べ宿泊者数 (百万人泊)



出典：観光庁

3. ホテル業界は大幅な減収減益を余儀なくされ、多くのホテル事業者の倒産や廃業が続いている。

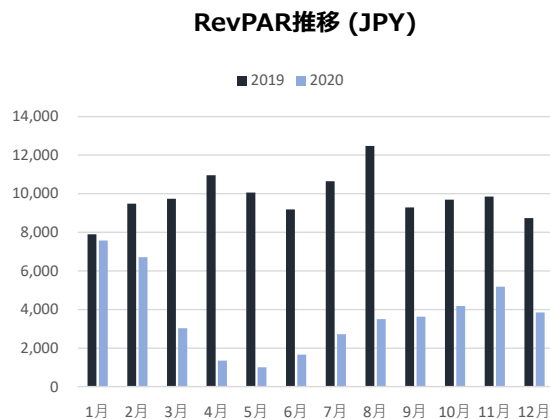
日本におけるホテル倒産件数推移



出典：帝国データバンク

## 添付資料：凍り付いたホテル取引市場の現状と回復への道のり

4. 2020年におけるホテルREIT3社(ジャパン・ホテル・リート、インピンシブル、いちごホテルリート)の平均RevPAR（販売可能客室一部屋あたりの売上）は2019年から62%減少した。



出典: ジャパン・ホテル・リート、インピンシブル、いちごホテルリートのウェブサイト

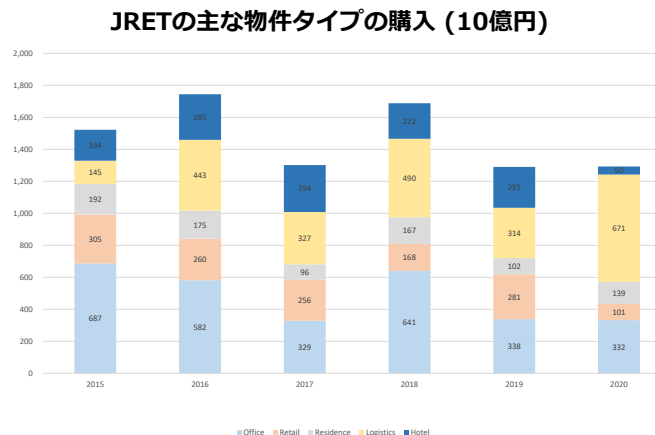
5. 2020年において、ホテルREIT3社(ジャパン・ホテル・リート、インピンシブル、いちごホテルリート)の投資口価格は平均44%下落した。

### 3ホテルREITの投資口価格推移 (2019年12月31日= 100)



出典: ブルームバーグ

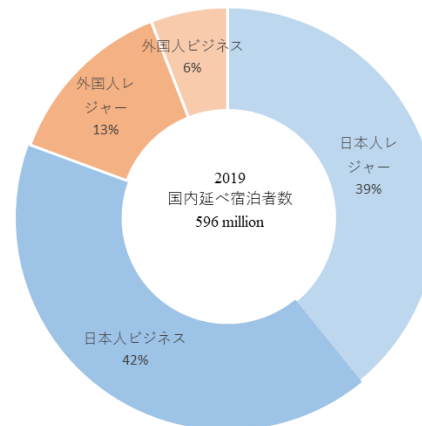
6. 最大のホテル物件投資家であるREITによる購入も2019年と比べ、2020年は80%減少した。



出典: みずほ証券

7. 2019年の延べ宿泊者数は5億9,592万人泊で、その内、日本人延べ宿泊者数比率は81%、外国人延べ宿泊者数比率は19%で、延べ宿泊者数の大半が日本人による宿泊であったことから、国内旅行者の需要が戻ることを意味は大きい。

### 2019年延べ宿泊者数

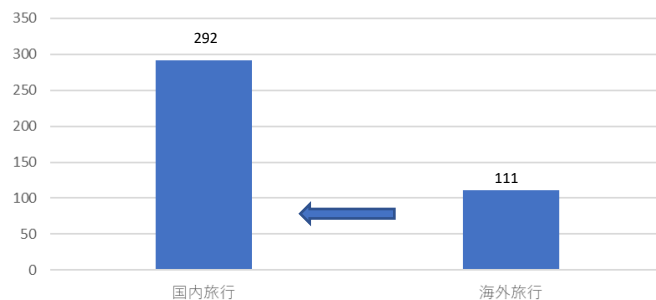


出典: 観光庁

## 添付資料：凍り付いたホテル取引市場の現状と回復への道のり

8. 2019年のレジャー旅行で海外に出国した日本人の延べ泊数は1億1,100万泊であった。非常事態宣言の解除やワクチン接種が進むに従い、満たされない海外旅行需要が、国内旅行需要に振り替わり、消滅した訪日外国人の需要を穴埋めする可能性も期待される。

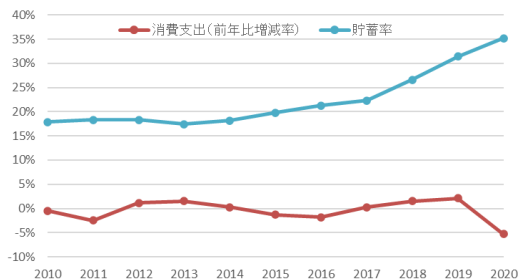
日本人観光客の延べ泊数 (百万泊)



出典：観光庁

9. 新型コロナウイルス禍による外出規制により消費支出が減り貯蓄額が増加した。1人当たり一律10万円の特別定額給付金も寄与し2人以上の勤労者世帯で収入から支出に回さなかった貯蓄額は月平均で17.5万円で、比較可能な2000年以降で最大となった。コロナ禍の行方によるが、2021年以降には抑制されていた消費需要が喚起される可能性がある。

貯蓄率と消費支出 (前年比増減率)

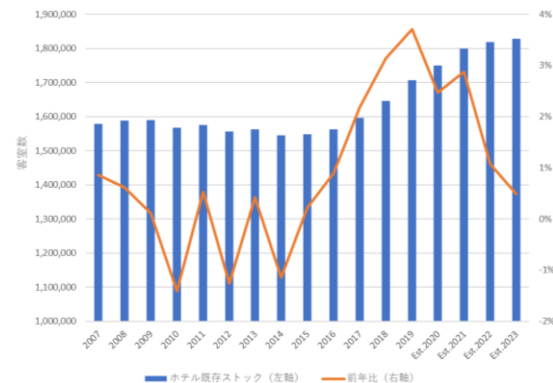


出典：総務省

(注) 二人以上の世帯、貯蓄率は勤労者世帯のみ

10. ホテル客室のストックは全国でおおよそ175万室であり、2019年には年間3.7%の伸びを示した。しかしながら、足元の新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、今後の新規供給数はより大きく減少すると考えられる。

ホテル客室の供給数



出典：Hoteres