

## 北陸新幹線開業を契機とした金沢市内におけるホテル投資動向

2015年3月に北陸新幹線が金沢まで開業して2年が経過した。開業2年目となる2016年度の新幹線利用者数は、2015年よりも若干減少したものの、依然として高い数字を維持しており、その勢いは3年目となる2017年度になっても衰えていない。

新幹線開業は、北陸地域への観光客数の増加に大きく寄与しており、特に石川県においては、観光客が増加し、また、入り込みの中心も加賀エリアから金沢エリアへとシフトしつつある。そのため、金沢市内の観光客数は大きく増加しているが、宿泊客の増加についてはそれに比べてやや緩やかである。これは、開業するまで、ホテルの供給が抑制気味であったことが要因と推測される。

一方、観光入り込みの好調さが開業2年目以降も持続していることを受けてか、金沢市内においては、それまでと打って変わってホテルの新設計画が相次いでいる。開業までは様子見だったが、一斉に動き出した感じである。2020年までに金沢市において計画されている主なホテル計画は、18施設である。これは建物だけでも約370億円の投資規模である。これによって、2016年末で8000室程度であった金沢市の都市・ビジネスホテル客室数は大きく増加し(2500室)、1万室台にのり、全国でもトップ10の位置が視野に入ってくる。

これらのホテルの投資規模が適正か否か試算してみると、現状285万人の年間宿泊客(金沢市調査)が、2021年に346万人に大きく増えた前提であっても、定員稼働率が現状の63%は57%に減少してしまうことがわかった(客室稼働率推計75% 69%)。金沢は、従来のゴールデンルートに代替するサムライルートとして人気を博しており、今後もインバウンドを中心に宿泊客の伸びが期待できるが、それ以上にホテルの供給量が大きいことが、稼働率低下となる理由である。場合によっては、過大投資という見方さえできるかもしれない。

当地のホテルとしては、宿泊客以外の地域住民もターゲットとすべく、ホテルの建物を活かして街並みと調和のとれた形で、カフェ・バー・レストランを表通りに開放する等でニーズをうまく取り入れることが求められてくる。単純な価格競争に陥るのではなく、地域とのつながり、共生などの面で、競争が起きることが望まれる。

(北陸支店 齊藤成人・宮原吏英子・瀬戸真紀)

2017年12月

株式会社日本政策投資銀行 北陸支店

## 目次

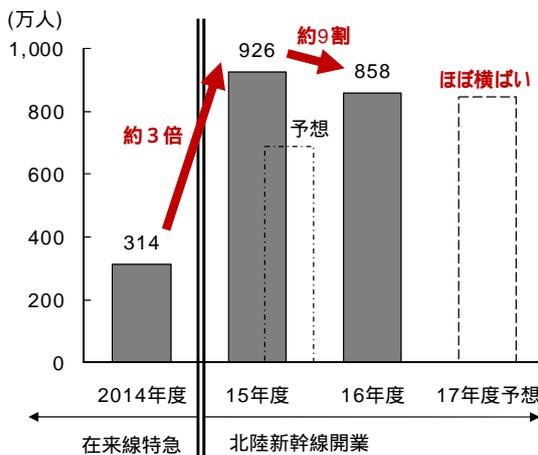
1 . 北陸新幹線金沢開業効果の持続	2
2 . 北陸新幹線金沢開業と宿泊客数の関係	4
3 . 金沢市の宿泊客動向	6
4 . 金沢市のホテル投資動向	8
5 . 金沢市のホテル需給試算	10
6 . まとめ	12

## 1. 北陸新幹線金沢開業効果の持続

2015 年 3 月に北陸新幹線が金沢まで開業して 2 年が経過した。開業初年度の 2015 年度の利用者数(上越妙高 - 糸魚川間)は 926 万人(JR 西日本発表)と、JR の当初想を大きく上回る実績となった。2 年目の 2016 年になっても利用者数は好調で、前年比 7%減の 858 万人となったものの、開業前実績と比べて依然として高い数字で推移した[図表 1-1]。その勢いは 3 年目になっても衰えず、2017 年は現時点で、前年比 97~98%のペースで推移している。

一方、新幹線開業のあおりをうけ、当地の航空利用者数(「羽田 - 富山」「羽田 - 小松」「羽田 - 能登」)は開業前と比べ約 100 万人の減少となった[図表 1-2]。

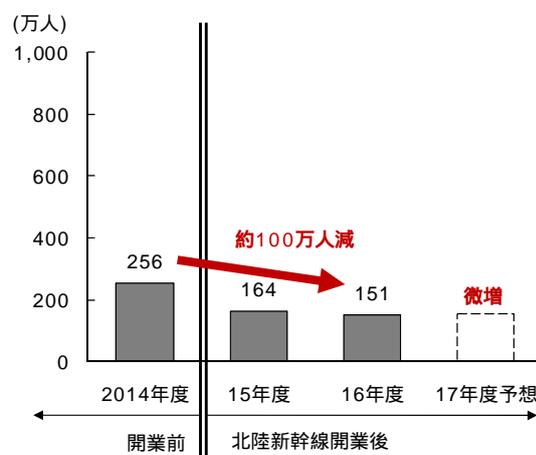
図表 1-1 鉄道(上越妙高-糸魚川間)利用者数の推移



(出所)JR 西日本定例社長会見資料等より作成

(注)新幹線開業前は特急「はくたか・北越」

図表 1-2 北陸地域飛行機(羽田便)利用者数の推移



(出所)ANA・JAL 発表資料より作成

(注)小松・能登・富山 - 羽田便の合算値

それでも、新幹線開業後の新幹線と飛行機の利用者数を合算した利用者は従前よりも 500 万人以上増えていることとなり、この数字を単純に「往復利用者のみ」「自家用車からの代替無し」と考えれば、北陸地域に新たに 250 万人の来訪者がやって来たことになる。このことから、新幹線は飛行機利用者を取り込んだ以上に新規需要を相当程度掘り起こしたと考えられる。

実際に、新幹線が通った石川県、富山県の両県の観光客数について、両県が独自に集計した数字をみると、開業後では 15~18%程度の前期比増となっている[図表 1-3]。富山県発表の同県の 2015 年観光客数は延人数で約 3400 万人と、約 500 万人の増加である。石川県発表の同県の観光客数も、2015 年の延人数で約 2500 万人と開業前と比べ約 340 万人も増えており、両県併せると 840 万人もの増加だ。県発表数字は両県で統計手法が統一されておらず、また、実態よりも大きい数字に出やすいのではないかと経験則的に考え、観光庁共通基準での統計をみてもみた(注：石川県の 2015・16 年は未発表のため推計)。それでも、両県とも開業後に 300 万人前後の観光客がそれぞれ増加しており、県統計と同様に前期比 16~26%程度の増加となっている。

いずれにせよ、県統計も観光庁統計も、先述の新幹線・飛行機合算の利用者増加数よりも大きく、完全には整合性がつかないが、トレンドとしては新幹線開業によって 2015 年に大きく観光客が増えたということ、翌 2016 年になっても引き続き観光客が当地にやってきており、依然として経済効果が当地において持続していることが窺える。

図表 1-3 富山県・石川県の観光客の推移

単位：万人		2014年	2015年	2016年	15 - 14年	15/14年	16 - 15年
県独自調査 (延人数)	富山県	2,904	3,413	3,527	509	118%	114
	石川県	2,161	2,502	2,459	341	116%	-43
	うち首都圏	242	454	n.a.	212	188%	n.a.
観光庁調査 (実人数)	富山県	1,238	1,564	1,561	327	126%	-3
	石川県	1,811	2,096	2,061	285	116%	-36

(出所) 富山県「富山県観光客入込数(推計)」、石川県「統計からみた石川県の観光」、  
観光庁「共通基準による観光入込客統計」、等より作成

(注)観光庁調査における石川県 2015・16 年の数字(斜字)は未発表のため、県独自調査との相関から推計

図表 1-4 富山県・石川県における有名観光地の観光客の推移

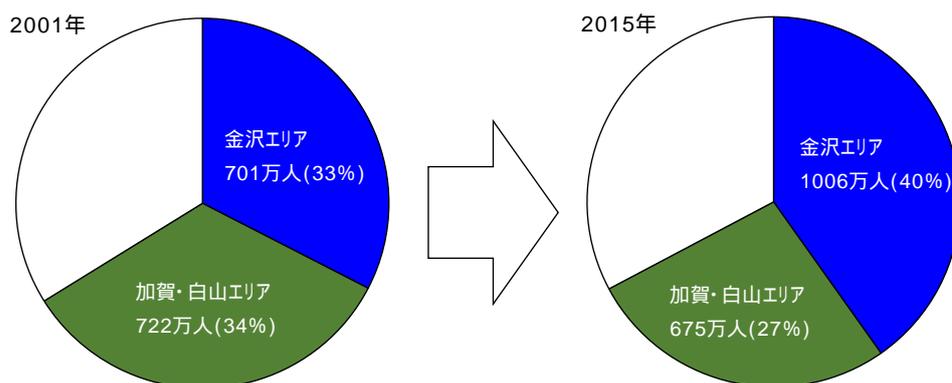
単位：万人		2014年	2015年	2016年	15-14
石川県	兼六園	197	289	296	92
	金沢城公園	124	226	215	102
	金沢21世紀美術館	168	221	258	54
富山県	富岩運河環水公園	139	138	154	-1
	ひみ番屋街	115	124	124	9
	立山黒部アルペンルート	91	100	92	9

(出所) 富山県「富山県観光客入込数(推計)」、石川県「統計からみた石川県の観光」等より作成

(注) 金沢城公園及び金沢 21 世紀美術館の 16 年数字(斜字)は未公表のため、15・16 年度数字等から推計

なお新幹線開業による影響として、石川県において主要観光地域が大きくシフトする例がみられている。従前、同県の主要観光地といえば加賀・白山といった温泉地が中心であって、そこには関西方面からの温泉客が多く訪れていたが、新幹線開業をにらみ、自治体が金沢 21 世紀美術館開業(04 年)、鼓門新設(05 年)、金沢城公園整備など観光対策を進めるにつれ、金沢エリアへの観光客シェアは拡大していき、それら施設の入り込みも増えていった[図表 1-4]。そうした素地に加え、新幹線開業後に首都圏から大量の観光客がさらに金沢エリアへと流入したことから、金沢エリアと加賀エリアのシェアはすっかり逆転してしまった[図表 1-5]。

図表 1-5 石川県への観光客数のエリア別シェア



(出所)石川県「統計からみた石川県の観光」等より作成

## 2 . 北陸新幹線金沢開業と宿泊客数の関係

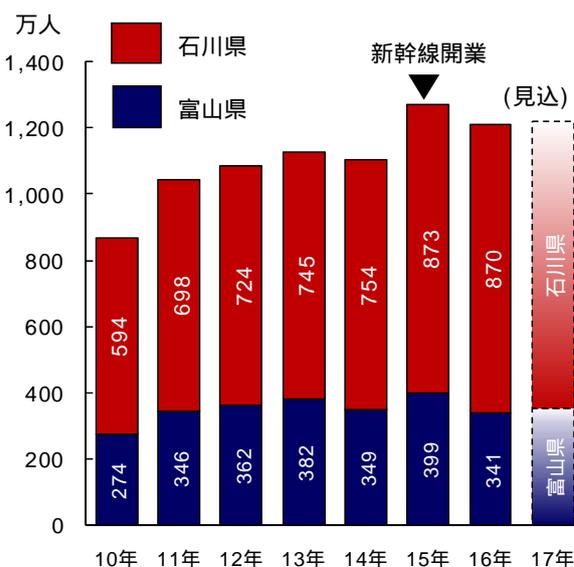
北陸新幹線開業に伴う観光客増加は、地域の宿泊動向に大きな影響をもたらした。石川県・富山県につき、統一基準で比較すべく、観光庁「宿泊旅行統計調査」の数字をみている。すると、両県共に、新幹線開業を境に宿泊客数は増加しており、2015 年は前期比約 15% 増と、観光客数の増加とほぼ同じ伸びをみせていた[図表 2-1]。しかしながら、翌 2016 年になると、石川県が好調な宿泊客数を維持した一方、富山県は開業前水準にまで下がっている。

富山における新幹線開業効果による宿泊客の増加は開業年のみの一時的な特需にとどまったということだろうか。富山県の場合、観光客への訴求力が非常に高いと思われる観光資源・立山黒部アルペンルートが季節限定や途中の交通手段の関係で年間約 100 万人程度の受入容量しかないことや、ビジネス客の日帰り化が進んだことなどから、新幹線効果を完全に取り込めきれなかったのではないかと推測する<sup>1</sup>。県ではなく富山市の宿泊客数をみても、新幹線開業とは関係なく、ほぼ横ばいで推移している(2010 年 88 万人 16 年 91 万人)。

対して石川県は宿泊客が急増しており、開業後も特に落ち込んでおらず、高止まりしたままである。宿泊客数も 2010 年の約 1.5 倍まで増えた。観光庁調査と県調査の数字は若干異なるが、ここ数年で、石川県における宿泊客数は 600 万人台から 800 万人台へと飛躍的に伸びたことは間違いない。

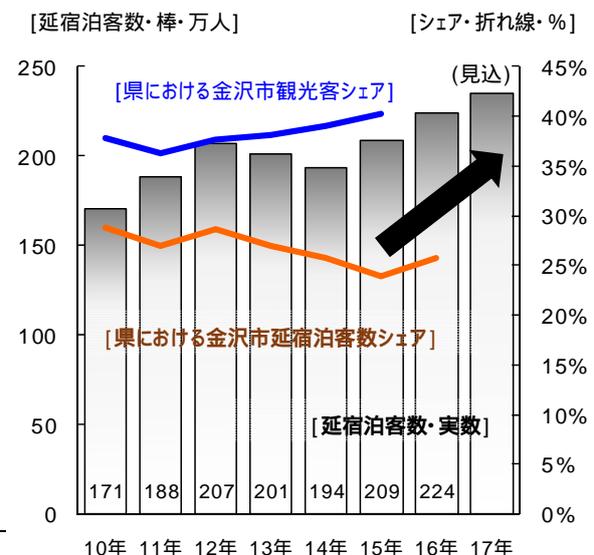
ここで気になるのは、観光客数シェアとの比較である。加賀・白山エリアから金沢エリアへと観光客がシフトしたが、宿泊客数のシェアについては、それほど変わっていないのである。観光庁統計で比べると、金沢市内の延宿泊客数は 2016 年 224 万人と増加したが、県内シェアは、観光客シェアほど増えていない[図表 2-2]。金沢市は観光客からもっと宿泊客をとりこめることができたはずなのに、何らかのできなかった理由があったのではないだろうか。

図表 2-1 富山・石川の延宿泊客数の推移



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査(確定)」より作成

図表 2-2 金沢市の延宿泊客数推移と県内シェア

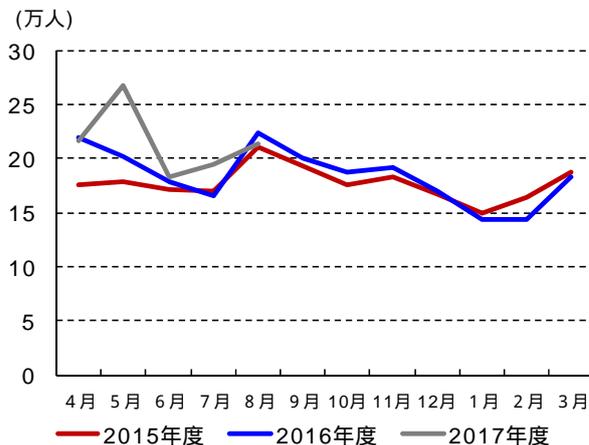


(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査(第2次速報値)」より作成

<sup>1</sup> ただし今後については、富山市内の富岩運河環水公園に、2017 年 8 月に富山県美術館が開館し、新たな集客効果が期待できる。当行推計による経済波及効果は 32 億円である(参考：日本政策投資銀行富山事務所「アートで選ばれる富山へ」(2017 年 9 月))。

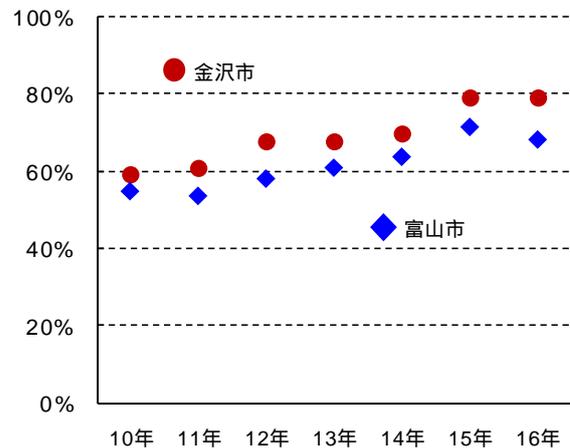
理由を探るべく金沢市の状況を見てみたい。観光庁調査では、2016 年の金沢市の延宿泊客数は 224 万人と過去最高の宿泊客数を記録している。17 年に入っても、昨年を上回るペースで推移しており[図表 2-3]、観光客の増加分を完全に取り込めてなかったと述べたものの、水準は好調である。また、客室稼働率についてみると、こちらについても新幹線開業後は約 8 割という高い水準で推移している[図表 2-4]。開業前と比べ 20 ポイント程度上昇しており、富山市と比べても、金沢市のホテル稼働は好調である。観光庁調査では、カレンダーの並びが良かった 2017 年 5 月に、27 万人/月の宿泊客数(利用客室数 18 万室/月、稼働率 81%)となったのが金沢市で月別の最高数字となっているが、この数字でもって逆算すると、市内ホテルの部屋数は約 7000 部屋前後と推計できる。観光庁調査は部屋数が発表されていないので、同様に各月数字から試算した部屋数の変化をみてみたところ、新幹線開業前の部屋数水準はほとんど変わっていない。

図表 2-3 金沢市の延宿泊客数の月別推移(観光庁調査)



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」(第 2 次速報)より作成

図表 2-4 金沢市と富山市の客室稼働率の推移

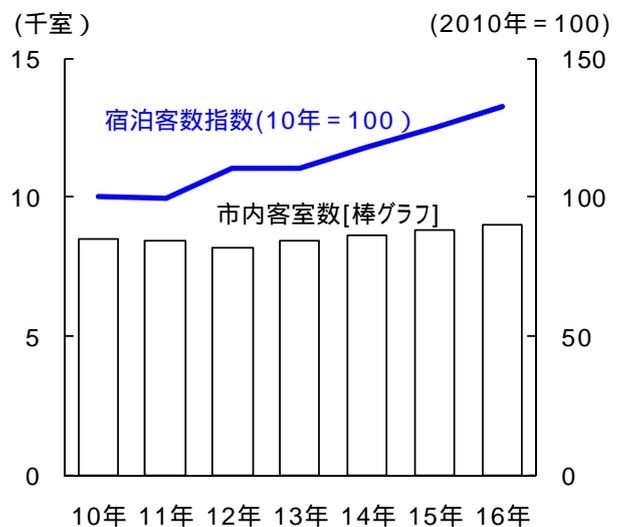


(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」(第 2 次速報)より作成

そこで、金沢市独自で調査している「金沢市内宿泊施設動向調査」をみる。こちらは部屋数も発表しており、しかも観光庁統計よりもカバレッジが広く、より詳細なデータが、公表されている。

それによると金沢市内の部屋数は、ホテルから民宿まで含めると、2016 年時点で約 8900 部屋となっている。部屋数をみても新幹線開業前から 8000 部屋程度で推移しており、観光客や宿泊客の増加と平行に部屋数が増えていなかったことがわかる[図表 2-5]。つまり、新幹線開業前の金沢市内においては、ホテルの供給が抑制されていたため、増加していく観光客に完全に対応するだけのキャパシティが足りておらず、観光客を宿泊客として完全に取り込むことができなかったのではないかと推察される。

図表 2-5 金沢市内の宿泊客数等の推移



(出所)金沢市「金沢市観光調査結果報告書」等より作成

### 3. 金沢市の宿泊客動向

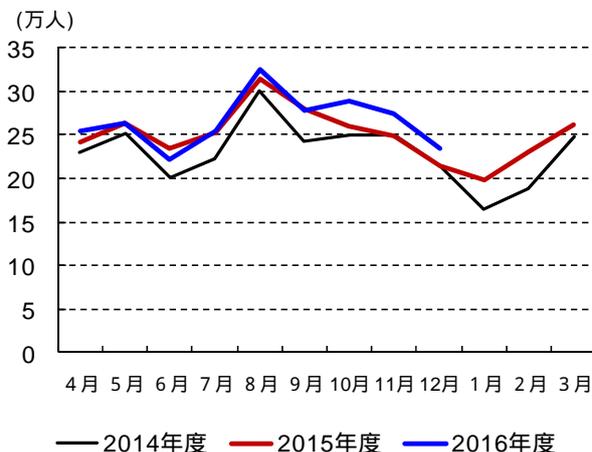
続けて、金沢市内の宿泊動向について、市の調査をベースとしてみたい。市内における宿泊客数の推移は、2010 年から年 5% 増平均で増え続け、2016 年は 308 万人/年となっている[図表 3-1]。これは、観光庁調査の 1.2 ~ 1.4 倍程度の数字である。公表されている 2016 年 12 月までは、本統計の最高値は 2016 年 8 月の 33 万人/月となっている[図表 3-2]。同月の定員稼働率は 68% となっており、特に都市ホテルは 88% と高稼働率となっている[図表 3-3]。観光庁調査ではこのシーズンの客室稼働率は定員稼働率プラス 7 ~ 10 ポイント程度で推移していることを考えると、実態はほぼ全日満室だったのではないだろうか。

図表 3-1 金沢市における宿泊客数の推移(市調査)

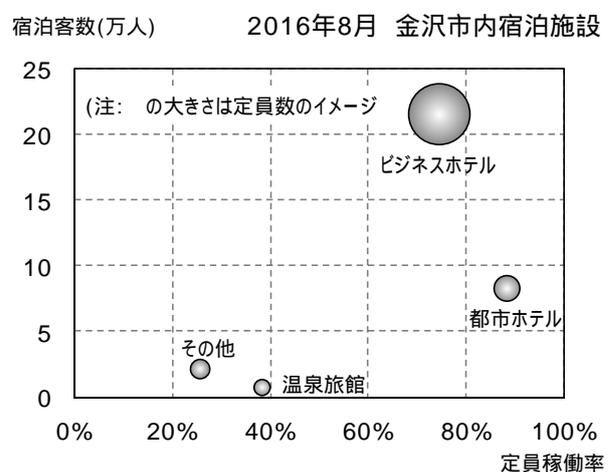
	2010年	11年	12年	13年	14年	15年	16年
金沢市宿泊客数(市調査)	233	233	257	257	275	291	308
金沢市客室数(12月末・室)	8,466	8,435	8,169	8,440	8,637	8,838	8,978
ビジネス・都市ホテル稼働率	53%	52%	59%	57%	60%	59%	63%
県観光入込客数	2,155	2,099	2,106	2,163	2,161	2,502	2,459
観光庁調査金沢市宿泊客数	171	188	207	201	194	209	224
市調査：観光庁調査	1.4	1.2	1.2	1.3	1.4	1.4	1.4

(出所)金沢市「金沢市内宿泊施設動向調査」、観光庁「宿泊旅行統計調査」(第 2 次速報)、石川県「統計からみた石川県の観光」より作成

図表 3-2 金沢市の延宿泊客数の月別推移(市調査)



図表 3-3 市内宿泊施設の宿泊数・稼働率(16年8月)

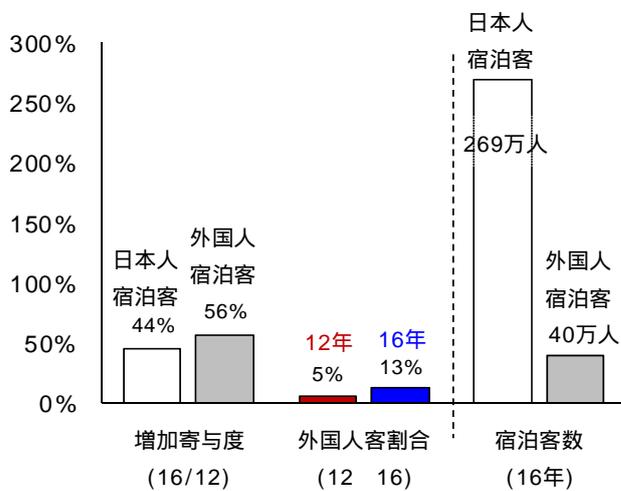


(出所) 金沢市「金沢市内宿泊施設動向調査」より作成 (出所) 金沢市「金沢市内宿泊施設動向調査」より作成

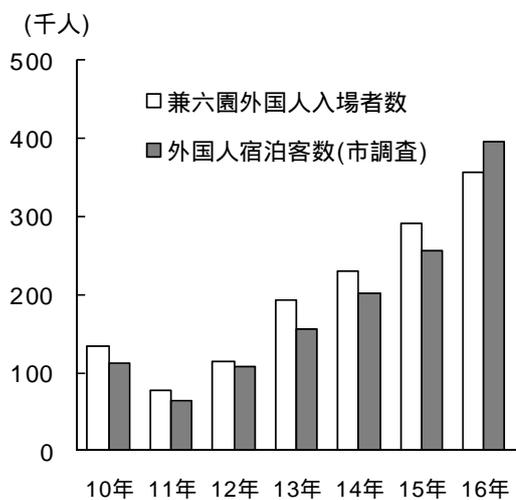
確かに金沢市内における宿泊客数は、ここ 5 年の増加数をみると実数で 51 万人も増えている(市調査：16 年：308 万人 - 12 年 257 万人)。一方で前述の通り、客室数の供給抑制があったことに加え、宿泊客が漸増していったこともあって、2010 年から 16 年にかけて、定員稼働率は 10 ポイントも上昇している。新幹線開業前からじわりじわりと増加している宿泊客はいったいどこからきているのだろうか。

そこで、宿泊客を、インバウンドと総称される外国人宿泊客と日本人宿泊客とに分けてみてみた。市内宿泊客宿(ホテルだけではなく温泉等含む)は、日本人 269 万人、外国人 40 万人と圧倒的に日本人が多い。しかし、2012 年から 16 年にかけての宿泊客増加数 51 万人のうち、外国人宿泊客の増加数は 29 万人と、日本人宿泊客数の 22 万人を上回っている [図表 3-4]。つまり、新幹線開業前に漸増していた金沢市の宿泊客を支えていたのは、インバウンド客だったのである。実際に金沢にインバウンド客が来ていることは、彼/彼女らが必ず訪れると思われる兼六園の入場者数の推移をみても明白で、両者の数字はほぼ平行で動いているのがわかる [図表 3-5]。

図表 3-4 外国人宿泊客数の動向



図表 3-5 兼六園外国人入場者数等



(出所) 金沢市「金沢市内宿泊施設動向調査」より作成 (出所) 石川県「統計からみた石川県の観光」より作成

金沢市の宿泊客の増加は、新幹線開業に伴う首都圏からの日本人旅行客の増加に加え、インバウンド客(外国人)の増加も大きな影響を及ぼしているのがわかったが、これは、新幹線という交通体系が整備されたからこそ、成田、羽田といった大型国際空港から北陸まで容易に移動できるようになったことが貢献しているものと思われる。

現状、金沢市はちょうど首都圏と関西圏から、それぞれ時間距離(それぞれ 2 時間 30 分)の中間地点に位置している。そのため、それまで太平洋側のゴールデンルートを通して移動していたインバウンド客が、北陸ルートにシフトしつつある。この一助となっているのが、北陸アーチパスであり、実際に東京からの北陸新幹線や、大阪からの特急サンダーバードには、外国人客が目立っている [図表 3-6]。

図表 3-6 北陸アーチパス概要

名称	発売開始年	国内販売価格(大人)	有効期間
北陸アーチパス	2016年	25,000円	7日間
内容			
関西空港 関西エリア 北陸エリア 東京都区内 成田・羽田空港の特急(新幹線含む)・急行列車・普通列車の普通車指定席(特急「はるか」は普通車自由席)が乗り降り自由等			

(出所)JR 西日本ホームページより作成

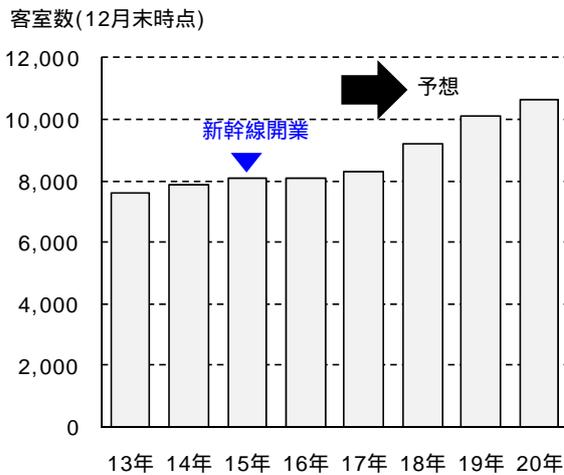
#### 4. 金沢市のホテル投資動向

観光客並びに宿泊客の増加を受け、金沢市ではホテルの新設投資が急に活発化している。新幹線開業前まではみな様子見でホテルの供給が抑制されていたが、開業後も観光客が好調なことを見定めると一斉に動き始めた感じだ。2010 年代以降の金沢市における主なホテル投資計画を公表情報(2017 年 12 月時点)から拾ってみると下記の通りである[図表 4-1]。2020 年までにこれらホテルの投資が全て完了すれば、16 年末に全体で約 8900 部屋(うち都市・ビジネスホテルは約 8000 部屋)だった市内の客室数は、2500 部屋程度の増加が見込まれ、都市・ビジネスホテルの部屋数は 10500 部屋となる。これは 4 年で 3 割増というペースである[図表 4-2]。

図表 4-1 金沢市内におけるホテル投資動向(2017 年 12 月時点)

開業	地区	ホテル名	所有開発/運営	形態	種別	延床面積(m <sup>2</sup> )	客室数(定員数 or 部屋タイプ)
2013年6月	上堤町周辺	ホテルトラスティ金沢香林坊	リゾートトラスト	新規		7,378	207
2014年6月	上堤町周辺	ホテルパシフィック金沢	パシフィック不動産グループ	リノベ		n.a.	31
2014年11月	金沢駅	ホテルマイステイズプレミア金沢	インヴィシブル投資法人/マイステイズ・ホテル・マネジメント	新規		14,149	244
2015年3月	金沢駅	金沢彩の庭ホテル	高田産業グループ	新規	和風	4,938	64(197名)
2015年4月	金沢駅	ABホテル金沢	北陸鉄道/ABホテル	新規		11,375	126
2015年11月	金沢駅	ネイバーズイン金沢 (カオサン金沢ファミリーホステル)	グッドネイバーズ(カオサングループ)	リノベ	ホステル	868	22(86名)
2016年3月	その他	HATCHI金沢	リビタ(京王電鉄グループ)	リノベ	ホステル	933	14(94名)
2017年4月	その他	KANAME INN TATEMACHI	スラックタイト	新規		1,475	38(W14、T22、Sw2)
2017年7月	上堤町周辺	金沢カプセルホテル武蔵町	あるべん村	リノベ	カプセル	952	120床
2017年8月	上堤町周辺	KUMU金沢	リビタ(京王電鉄グループ)	リノベ		2,803	47(188名)
2017年11月	上堤町周辺	ユニゾイン金沢百万石通り	ユニゾホールディングス	新規		4,336	220(S163、W43、T14)
2017年12月	金沢駅	ホテルリブマックス金沢駅前	アップル住宅販売/リブ・マックス	新規		1,627	85(S73、T12)
2017年12月	上堤町周辺	雨庵金沢 (ホテル・ザ・エム金沢雨庵)	日本エスコン/ソラーレホテルズ アンドリゾーツ	新規		2,866	47(102名)
2018年4月	金沢駅	ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前	日本エスコン/フォース	新規		3,356	121(T55、W66)
2018年5月	金沢駅	ホテルピスタ金沢	LCパートナーズ/ピスタホテルマネジメント	新規		6,172	213
2018年9月	上堤町周辺	下堤町ホテル計画 (チサンインブランド予定)	エムジーリース/ソラーレホテルズ アンドリゾーツ	新規		6,300	200
2018年10月	上堤町周辺	「キャビンホテル」タイプ	大和ハウス工業/ファーストキャビン	リノベ	カプセル	4,000	175床
2018年12月	上堤町周辺	御宿野乃 金沢	共立メンテナンス	新規	和風	11,807	未発表 (推計350)
2019年初頭	上堤町周辺	三井ガーデンホテル金沢	三井不動産/三井不動産ホテルマネジメント	新規		6,039	168
2019年2月	金沢駅	ユニゾインエクスプレス金沢駅前	ユニゾホールディングス	新規		6,649	392
2019年中	上堤町周辺	ホテルインターゲート金沢	サンケイビル/グランピスタホテル アンドリゾーツ	新規		5,200	164(W/T164)
2019年夏	上堤町周辺	ホテルフォルツァ金沢	加賀屋/エフ・ジェイ・ホテルズ	新規		6,400	200
2020年6月	金沢駅	ハイアットセントリック金沢 ハイアットハウス金沢	オリックス/ハイアットインターナショナルグループ	新規 新規	高級 長期滞在	53,930	250 90
2020年	金沢駅	金沢都ホテル跡地プロジェクト	近鉄不動産	新規		未定	未定

図表 4-2 金沢市内都市・ビジネスホテル客室数推移



(出所) 金沢市「金沢市内宿泊施設動向調査」より作成

(注) 客室数増減はホテル計画を参考(ホステル・カプセルタイプを除く)。

御宿野乃金沢の客室数は同一ブランドの延床面積・客室数から逆算推計。

金沢都ホテル跡地ホテルは、従前客室数と同じに設定。

図表 4-3 金沢市内ホテルの建設前建物

ホテル名	建設前の建物
ホテルトラステイ金沢香林坊	農林中金金沢支店
ユニゾイン金沢百万石通り	北國銀行本店第二本館
ホテルリブマックス金沢駅前	北國銀行中橋支店
エムジーリースによる下堤町ホテル計画	三井住友信託金沢支店
大和ハウス工業によるキャビン型ホテル計画	興能信金金沢支店
御宿野乃金沢	北國銀行本店本館
三井ガーデンホテル金沢	金沢東京海上ビル
ホテルフォルツァ金沢	のと共栄信用金庫/ほくぎんど ルームセンター武蔵出張所

(出所) 各種公表資料より作成

金沢市で 2017 年から 20 年にかけて開業が見込まれているホテルは、カプセルタイプも含めて全部で 18 軒(うちリノベーション 3 軒)である。立地の中心は、利便性が高まった金沢駅周辺と、もともとオフィス街であった市内中心部・上堤町周辺の百万石通り沿いのエリアが中心である。もともと金融機関のビルがホテルに変わっていったのである[図表 4-3]。これらホテルのうち新設分の延床面積(約 12 万 $m^2$ )に、一般的な宿泊業を営む建物の建築単価(2016 年度建築物着工統計)を乗じてみると、少なくとも建物だけで約 370 億円規模の設備投資が当地で行われると推察される。

ホテル投資が活発に行われる背景は、そもそも新幹線開業前はホテル投資が抑制気味であったこと、ところが新幹線が開業してみると、想定以上に金沢市に観光客が来ており、新幹線開業後も大きな落ち込みをみせていないこと、加えて、一等地でもともと金融機関のオフィスビルであったビルが、金融機関側の事情によりどんどん売却・賃借され、ホテル建設に適正な土地が市場に放出されたこと、首都圏の投資マネーが当地に流入していること、などいくつかの理由が複合的に絡まっている。

北陸新幹線開業による観光客増加効果が、今後も長年にわたって当地で持続するかはわからない。既述の通り、市内の宿泊客増加の主要因はインバウンド客だが、数だけでいえば依然として宿泊客の大宗をしめるのは日本人であるし、その日本人についても、今後、人口減少・極端な高齢化(70 代は旅行回数が減る)が予想され、これらの事象はホテル業界にとってマイナスに働く可能性が高い。

ただ、現実にはホテル投資が行われ、3 割も客室が増加した以上、金沢市としては、北陸新幹線をうまく利用しながら、インバウンド観光客を含め、ある程度の観光客をこれからも持続して呼び込む必要があり、さらには当地にお金を落とさせる努力が必要となる。北陸新幹線がもたらした経済効果は大きく、当行試算では初年度だけで 678 億円の効果が見込まれた<sup>2</sup>。これは、小売業販売額でみると、金沢市の人口が 6 万人ほど増加したのと同じ効果があるとも言える。人口減少下において、交流人口の増加は地域経済にとって恵みの雨である。よって、観光客にお金を落とさせることは地元経済にとってはプラスなのである。

<sup>2</sup> 日本政策投資銀行「北陸新幹線金沢開業による観光活性化が石川県内に及ぼす経済波及効果」(2016 年 12 月)

## 5. 金沢市のホテル需給試算

そもそも金沢市のホテル投資水準は適正なのだろうか。厚生労働省が許認可ベースで把握している全国政令・中核市(東京都含む)のうち、金沢市のホテルの客室数は12位だが、2020年まで2300室以上の増加が見込まれるとなると、単純に加算すれば、名古屋を抜き、トップ10も視野に入ってくることになる[図表5-1]。

市調査をベースに、前述の通り現在明らかになっているホテル建設計画を前提として都市・ビジネスホテルについて試算してみた。ここでは、公表されている2016年12月末の数字を基準とし、現在計画されているホテルが通期稼働する2021年の定員稼働率を算出するものとし、宿泊客数については、実績等を勘案した伸び率を前提とした単純な線形補完で算出した。あくまで、ホテル投資水準が適正か否かをみるのである。なお、定員数等公表していないホテルについては、予定している部屋タイプ・ホテルの性格等から定員数を独自に推計している。また、カプセルホテル、温泉旅館については勘案していない。あくまで、都市ホテル・ビジネスホテルに限っている。ただし、金沢市内においては、都市ホテル・ビジネスホテルで全客室の約9割を占めており、おおよそのトレンドは追うことは可能である。

需要についての考えを述べておくと、日本人宿泊客の推移だが、新幹線特需の一巡から伸びが止まることもあり得るが、ここでは、今後も、毎年、2012年～16年の年間平均成長率2%の伸びを示すことを前提とした。ホテルが新設されることで、新設ホテルを組み合わせた新たな旅行商品が市場に供給されることとなり、需要の掘り起こしが継続する可能性もあるとみた。外国人宿泊客数については、同・年間平均成長率41%の伸びを採用すると宿泊客に占める外国人比率が4割を超えてしまいやや非現実的な数字となることや、そもそもの発射台が低すぎてこのような高い伸びになっていることを勘案し、日本政府が目標としている2020年インバウンド客4000万人を達成するために必要な、2016年からの伸び率である14%増を採用した[図表5-2]。

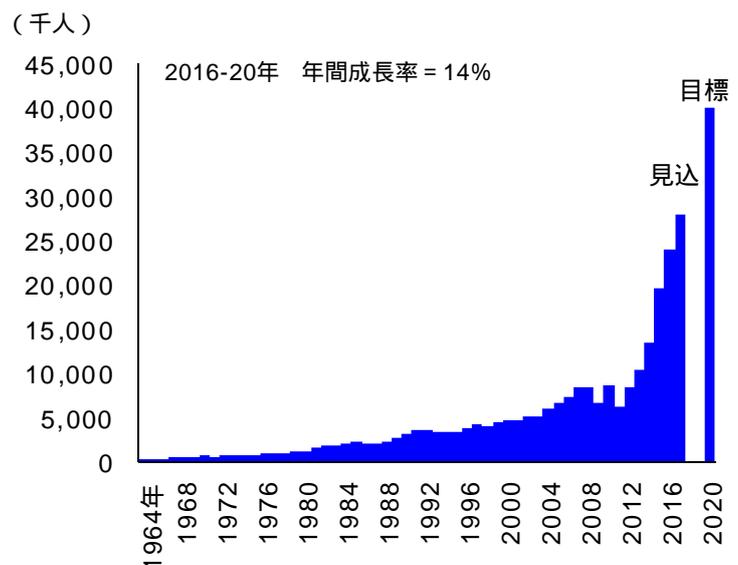
図表5-1 金沢市内におけるホテル客室数

2016年度末		
順位	都市	客室数
1	東京都	102,246
2	大阪市	52,980
3	札幌市	26,105
4	福岡市	23,834
5	京都市	22,436
6	横浜市	16,315
7	那覇市	14,102
8	仙台市	14,005
9	神戸市	13,315
10	広島市	11,252
	2020年の金沢市 (推計)	10,452
11	名古屋市	9,359
12	金沢市	8,750

(出所)厚生労働省「平成28年度衛生行政報告」

(注)2017年3月末現在

図表5-2 訪日外国人観光客の推移



(出所) 日本政府観光局「訪日外客数の動向」より作成

以上の前提で試算したところ、2020 年までに金沢市内で計画されているホテルがフル稼働すると考えられる 2021 年については、仮に市内宿泊客が現状よりも年間約 61 万人(1 日 1700 人)も増加する 345 万人(1 日 9500 人)となったとしても、金沢市内のホテルの定員稼働率は現状 63%から 6 ポイントも低下する 57%となってしまうことがわかった[図表 5-3]。ちなみに、金沢市の宿泊施設の定員稼働率と客室稼働率との差異の直近 3 年平均は 12 ポイントであるので(観光庁調査)、定員稼働率が 57%すると客室稼働率は 69%ということになる。

年間 345 万人という宿泊客数は、現状の 1.2 倍で、都市別では全国トップ 10 に入るような水準である。この数字の前提となっているのは、外国人宿泊客の伸びにあるのだが、345 万人を達成する場合、外国人宿泊客比率が 2 割を超えている前提となっており、この比率は現在の京都と同水準である。

図表 5-3 金沢市のホテル需給動向試算総括表

2016年 実績(市調査)		2021年 推計	21-16年 差異
都市・ビジネスホテル数	55	70	15
客室数	室 8,067	10,652	2,585
定員数	人 12,400	16,725	4,325
年間収容可能人数	千人 4,541	6,105	1,563
宿泊客	千人 2,853	3,459	607
うち日本人	千人 2,475	2,733	258
うち外国人	千人 377	726	349
定員稼働率	63%	57%	-6%
外国人比率	13%	21%	8%

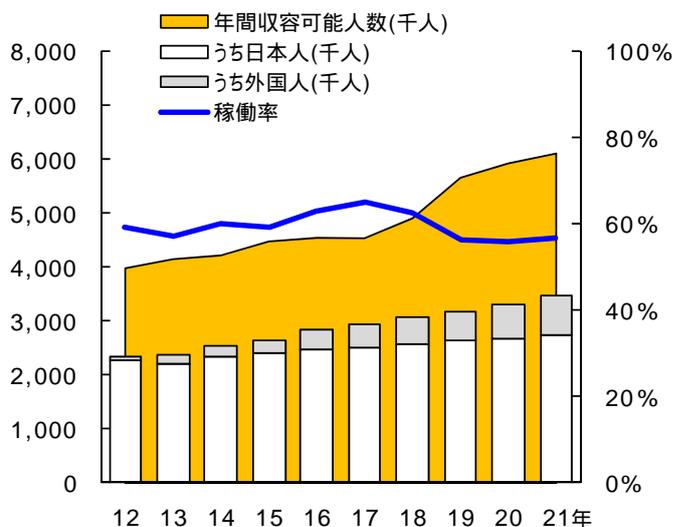
(注)「金沢市内宿泊施設動向調査」の数値を基準として、公表されているホテル計画から定員数等推察し、試算

上記は都市ホテル・ビジネスホテルの数字。これに温泉等が加わり、宿泊客数は、日本人 269 万人・外国人 40 万人となる。

これだけの宿泊客数を前提としたにもかかわらず、定員稼働率は現状よりも低下してしまうことになったのは、需要の伸び以上に、供給側、つまり、ホテルの新設が 15 施設・2,585 室が急増するためである[図表 5-4]。実際には、これに試算で考慮していないカプセルホテルや、民泊などが加わってくることになる。

なお、金沢市の宿泊客数のピークは 8 月だが(年間宿泊客数のうち 12%を占める)、今次試算では、その月に限ってみても、市内のホテルの定員稼働率は計画されているすべてのホテルが稼働すれば 80%(客室稼働率は 92%)でおさまることとなり、決してホテルが足りないという状況ではない。

図表 5-4 金沢市のホテル需要動向試算

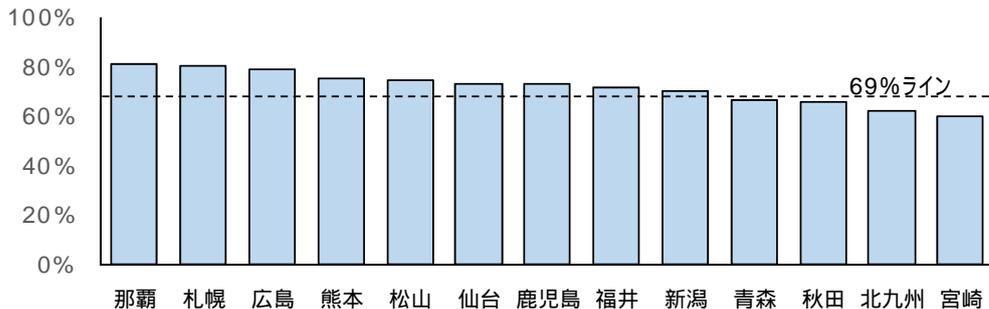


(出所)日本政策投資銀行作成

## 6. まとめ

以上より、現在計画されている金沢市内におけるホテル投資は、ある程度の需要の伸びを前提にしたとしても、やや過大ではないかと推察される。当地においては決してホテルの供給量が少なすぎる、というわけではなさそうである。予想されたホテルの定員稼働率 57%、そこから推察される客室稼働率 69%というのは、金沢市では新幹線開業前の 2013 年と同じ水準である。他の都市と比べてみても、良い数字では決していない[図表 6-1]。

図表 6-1 主要都市の客室稼働率(2016 年観光庁調査)



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」(第 2 次速報)

一般に国民が海外旅行に行くかどうかは GDP の成長と強い関係があるため、今後も成長著しいアジア各国を中心として旅行市場は拡大していくのは間違いない。日本へのインバウンド観光客もまだまだ増えていこう。そうした中であって、北陸新幹線によって首都圏とダイレクトにつながったことは当地にとっては好ましく、従来のゴールデンルート(東京～名古屋～大阪)に変わるルート(東京～北陸～大阪)の中継地としてのポジションをうまく獲得して、さらにインバウンド客がやってくるだろう。現に北陸新幹線を軸とした金沢市や富山・五箇山などを通って京都へと続くルートは「サムライルート」とも呼ばれ始めている。

ただし、単にインバウンド客が増えることが無条件で好ましいかといえは違う。大量に観光客がやってきても、宿泊もせず、通過だけしてお金を落とさないのであれば、それは地域にとっては単に迷惑であり、まさに「観光公害」とも言える状況だ。現に市内では観光公害とも言える事象も散見されているが、そうしたトラブルによるダメージをコントロールすることが、今後の DMO の活動のメインとなっていくはずである。

いずれにせよ、当地にはこれからホテルが多く供給されることとなり、これらホテルの経営がスムーズにいく必要がある。一般にホテルは、その地域の迎賓館的機能を担っており、街の中での存在感は著しく高い。だったらそのホテルの存在感を活かし、街並みと調和のとれた形で、ホテルの 1 階にカフェ・バー・レストランを通りに面するように設置して開放したらどうだろうか。そうすれば、宿泊客以外の住民の普段使いのニーズを取り込むこともできるだろう。また、観光客に地域にお金を落としてもらうのに効果的な手法の一つに「夜の観光」があるが、そこから生まれるナイトタイムエコミーを取り込むことができるのもホテルのカフェ・バー・レストランである。金沢市においては、そうした施策に取り組んでいるホテルも出てきていて、住民がオープンカフェ的に利用している。天候が雨・雪がちである当地にあっては、そのニーズは非常に高い。

これからのホテルは地域との連続性、つながりがより重要になってくる。競争激化が予想される当地のホテルにあっては価格競争で宿泊客を奪いあうことよりも、地域とのつながりなどで競いあって欲しいし、地域と共生していくホテルこそが生き残って欲しいと願う。

以上

新幹線開業に伴い 2013 年以降に金沢に新設された(もしくはされる)主なホテル



1. ホテルトラスティ金沢香林坊
2. ホテルパシフィック金沢
3. ホテルマイスデイズプレミア金沢
4. 金沢彩の庭ホテル
5. AB ホテル金沢
6. ネイバーズイン金沢
7. HATCHi 金沢
8. KANAME INN TATEMACHI
9. 金沢カプセルホテル武蔵町
10. KUMU 金沢
11. ユニゾイン金沢百万石通り
12. ホテルリブマック金沢駅前

13. 雨庵金沢
14. ホテルウイングインターナショナルプレミアム金沢駅前
15. ホテルピスタ金沢
16. 下堤町ホテル計画
17. キャビンホテル
18. 御宿野乃金沢
19. 三井ガーデンホテル金沢
20. ユニゾインエクスプレス金沢駅前
21. ホテルインターゲート金沢
22. ホテルフォルツァ金沢
23. ハイアットセントリック金沢/ハイアットハウス金沢
24. 金沢都ホテル跡地プロジェクト

## Development Bank of Japan Inc. 2017

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

(お問い合わせ先)

株式会社日本政策投資銀行 北陸支店

〒920-0031 石川県金沢市広岡 3-1-1 金沢パークビル

電話：076-221-3216