

2016年日本のホテル取引額 —前年比約8%増、リーマンショック以降の最高額を更新

2017年2月20日 東京 - 総合不動産サービス大手 JLL(本社: 東京都千代田区、代表取締役社長 河西利信) のホテルズ&ホスピタリティグループが実施した日本におけるホテル資産取引についての独自調査によると、2016年通年の取引ホテル数^{※1}は60ホテルとなり(図表①、2017年2月末日集計時点)、2015年(117件)との比較において大きく減少した一方、推定取引額については約3,640億円に達し、2015年(約3,370億円)を約8%上回る結果となりました。ホテル資産取引額については、リーマンショック以降の最高額を更新したものと目されます。

2016年においては、ホテル収益の向上および金利低下に伴う全般的な取引利回りの低下により、ホテル資産価格が上昇したことで、取引額が100億円を超えるような大型取引も散見され(図表②)、結果として取引金額の増加に繋がりました。

また、2016年については、日本における商業用不動産資産全体(ホテル含む)の取引額が約11%減少したにもかかわらず(JLL 推計)、ホテル資産取引額は増加しており、引き続き日本のホテル投資に注目が集まっていることが伺えます。

買主属性別の取引額(図表③)をみると、外資系投資家のホテル資産購入が減少した一方、J-REIT による取引が増加しました。2016年は J-REIT 全般的に投資口の価格下落が見られましたが、ホテル特化型リートの新規上場もあり、また、総合型リートもホテルへの積極的な投資姿勢を示すなど、ホテル投資市場における J-REIT の存在感が増しています。

同グループのエグゼクティブバイスプレジデント 寺田八十一は次のように述べています。

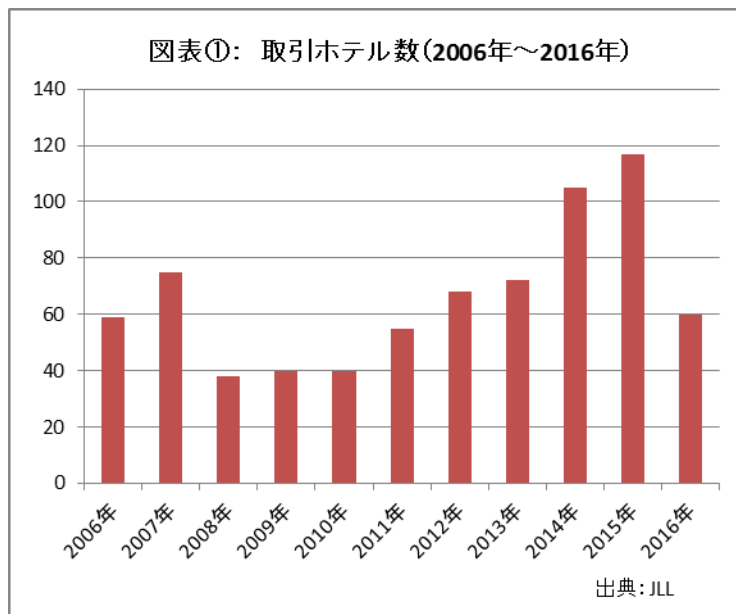
「2016年後半から東京や大阪ではホテルの運営パフォーマンスが伸び悩みましたが、ホテル資産に対する投資家の資産購入意欲はその属性を問わず衰えていません。世界的に投資・金融マーケットのリスク要因が増す中、日本の不動産資産、とりわけホテル資産については安全資産とみなされ、相対的に投資意欲が高くなっているとも言えます」

また、同グループのマネージングディレクター 沢柳知彦は次のように述べています。

「当社が取り扱っているホテル売却案件についても、国内投資家・海外投資家を問わず、投資家層が広がるとともに、引き合いが増えていきます。ホテルの売り物件が限られる中、優良物件については多くの買手候補者からの関心が集中するという状況も見られます。2020年のオリンピックを控えて、今後観光インフラが更に充実していくこともあり、日本のホテルの資産はまだ価格上昇余地があると考えている投資家も多いようです。」

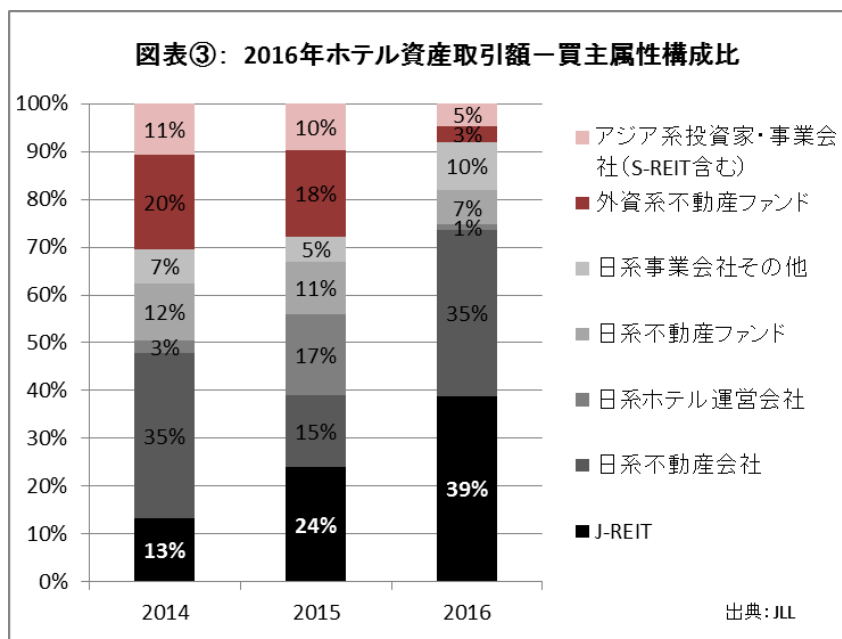
※1: 取引ホテル数および推定取引額には各種媒体に掲載された取引および JLL が独自に収集した取引が含まれていますが、関連会社間の取引や REIT が自身のスポンサーから購入した取引については含めておりません。

2016年日本のホテル取引額 —前年比約8%増、リーマンショック以降の最高額を更新



図表② 2016年の主な大型ホテル取引案件

取引時期	ホテル名	所在地	買主	取引額
2016年2月	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市	ユナイテッド・アーバン投資法人	200億円
2016年4月	浦和ロイヤルパインズホテル	埼玉県さいたま市	ユナイテッド・アーバン投資法人	175億円
2016年5月	ホテル グランパシフィック LE DAIBA (現グランドニッコー東京 台場)	東京都港区	ヒューリック	(推定) 約660億円
2016年8月	ホテルビスタグランデ大阪	大阪府大阪市	ジャパン・ホテル・リート投資法人	270億円
2016年9月	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市	ジャパン・ホテル・リート投資法人	152.5億円
2016年11月	ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	星野リゾート・リート投資法人	160億円



2016年日本のホテル取引額 —前年比約8%増、リーマンショック以降の最高額を更新

この件に関する問い合わせ先:

広報担当(エイレックス) 吉岡・山本 電話:03-3560-1289

JLLについて

JLL(ニューヨーク証券取引所上場:JLL)は、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。フォーチュン 500 に選出されている JLL は、世界 80 カ国、従業員約 77,000 名、300 超拠点で展開しています。2016 年度は、総売上高は 68 億米ドル、年間の手数料収入は約 58 億米ドルに上りますプロパティマネジメント及び企業向けファシリティマネジメントにおいて、約 4 億 900 万㎡(約 1 億 2,400 万坪)の不動産ポートフォリオを管理し、1,360 億米ドルの取引を完了しました。JLL グループで不動産投資・運用を担当するラサール インベストメント マネジメントは、総額 601 億米ドルの資産を運用しています。JLL は、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。www.jll.com

JLL のアジア太平洋地域での活動は 50 年以上にわたり、現在 16 カ国、94 事業所で 36,000 名超のスタッフを擁しています。JLL は、2016 年インターナショナル・プロパティ・アワードにて、グローバル、アジア・パシフィック地域における「最優秀不動産コンサルタント賞」を受賞しました。また、リアル・キャピタル・アナリストックスより、アジア太平洋地域のトップ投資アドバイザーに選出されています。www.ap.jll.com

JLL 日本法人の詳細はホームページをご覧ください。

www.joneslanglasalle.co.jp