

飛躍する台湾産業



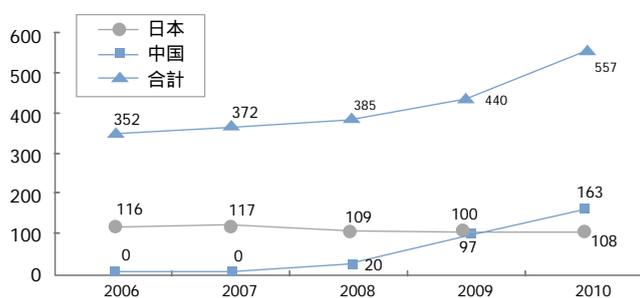
中国人への自由旅行開放がもたらす 台湾ホテル産業の新商機

台湾を訪れる外国人は1994年に初めて200万人の大台を突破した。2000年代前半には米国の同時多発テロやSARSの流行等があったが300万人台を維持し、その後は順調な成長が続き、2010年にはついに500万人を突破した。市場(旅客の国籍)別に見た時、中国が急速に成長しており、2010年には初めて通年で日本人旅客数を上回った。今年(2010年)は中国人への自由旅行が開放される見通しであり、さらなる成長が見込まれている。本稿では、拡大する商機への対応を進める台湾ホテル業界の動向を紹介し、今後の投資機会を考察する。

急成長する中国旅客、観光ホテルは稼働率上昇

交通部が2008年6月に「大陸地区人民來台從事觀光活動許可弁法」を公布したことを受け、団体ツアー限定、一日3000人を上限として、中国人の台湾観光旅行が初めて開放された。それから僅か2年半で中国人は日本人を抜き、台湾国際観光市場の最大顧客となった(2010年の訪台者数は中国人163万人、日本人108万人(図1))。また、2010年は訪台旅客の総数が初めて500万人を突破するという節目の年にもなった。今後も旅客は増え続ける見通しであり、観光局は「今後5年間で1千万人以上に増加する」との予測を示している。

図1：訪台旅客数推移

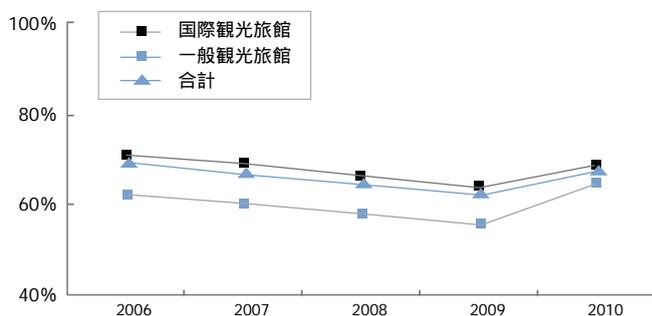


出所：観光局の資料よりNRI作成

観光市場の好調に加え、2011年には中国人の台湾自由旅行の開放が予定されていることを受け、台湾は新たなホテル投資ブームに沸いている。台湾の旅館は、管轄機関の違いにより、観光ホテルと一般旅館に分かれている。観光ホテルは更に国際観光ホテ

ルと一般観光ホテルに分かれており、いずれも管轄機関は観光局である。一方、一般旅館は各県市政府が管轄している。2010年3月時点の統計によると、台湾の国際観光ホテルは計69件(客室数1万7千室)、一般観光ホテルは計36件(同5032室)、一般旅館(合法の旅館)は2681件(同10万9千室)となっている。中国人の台湾観光旅行が開放される前の2008年6月と比較すると、国際観光ホテル数と一般観光ホテル数は各17%と16%、客室数は各19%と40%ずつ成長している。また、観光ホテルの客室稼働率は中国人の観光旅行開放後に明らかに上昇していることが見て取れる(図2)。

図2：観光ホテルの客室稼働率推移



出所：観光局の資料よりNRI作成

中価格帯ホテルへの投資ブーム、中国人に照準

観光ホテル全体の客室稼働率が7割以下であるのに比べ、2,500元以下の「平價旅館(注)は8~9割以上と好調であり、現在のホテル投資ブームの中心となっている。ツアー、自由旅行を問わず、中国人旅客に好



まれる価格帯であることから、今後も有望な投資先として人気を集めている。

こうした中価格帯ホテルのケースとして良く知られているのは、台湾最大のホテルグループである晶華酒店が2009年6月に西門町商圏(台北市)にオープンさせたビジネスホテル「捷絲旅(Just Sleep)」である。坪当たり10万元の内装費をかけた豪華で新感覚、且つ、手頃な宿泊料金が受け、客室稼働率は90%以上に達している。同グループはその後北・中・南の各都市で投資を進めており、投資件数は大台北地区で10件、台湾全土では30件に達する見通しである。

このほか、国賓ホテルも中鋼グループの資金を得て西門町に中価格帯ホテルの建設を進めている(2011年末のオープン予定)。また、六福、福華、耐スグループ等の大手も相次いで同価格帯のホテル市場へ参入している。

中古オフィスビルを改装、高い利回り

もう一つ、中価格帯ホテルへの投資が相次いでいる背景には、高級ホテルに適した土地・物件を見つけることが難しい現状がある。台北エリアの不動産価格は2003年以来、2倍に上がっている。不動産価格のさらなる上昇を期待した所有者の売り惜しみもあり、特に市内中心部において、比較的大きな空間や設備(レストランやプール等)を備えた物件を探すのは極めて難しい。このため、中古のオフィスビルを投資対象とし、ビル一棟ではなくフロアごとに借り受け、改装を行って、お洒落で手頃な価格のホテルを運営するビジネスモデルが好まれるようになってきている。

台北市内であっても中古のオフィスビルの賃料は比較的安く、また、市中心部やMRT駅周辺に立地していることが多く、ホテル経営に適している。高価な付随施設を設置する必要がなくコストを抑えられることもあり、8~9割の稼働率を維持することがで

ければ、初期投資は1年程度で回収可能だと言われている。一般的な国際観光ホテルと比較した利回りの高さが投資家にとっての魅力となっている。

中国人の自由旅行開放が促す市場の再成長

現在、台北市にある中価格帯ホテル 台北旅店、橘子商旅、捷絲旅等の稼働率は、いずれも9割以上に達している。こうした中で、年内に中国人の自由旅行が開放される予定であり(出身省・市、財産証明などの条件が設定され、順次緩和されていく形が想定されている)中国人旅客は急成長する見通しだ。仮に初期段階の自由旅行開放枠が一日3000人だとすると、年間では100万人以上増加する試算となり、新たなホテルの供給がない場合、1~2年で供給不足になると見られている。

台湾の「平價旅館」への投資は、台湾の事業者のほか、上海錦江グループや如家グループ等の中国資本も意欲を示している(台湾政府は観光ホテル産業を中国資本による台湾投資開放項目に含めている)。馬政権の発足(2008年5月)後に急拡大した兩岸交流は多くのビジネスチャンスをもたらしている。ただ、中国人観光客関連のビジネスについては、日本の事業者は出遅れ気味である。日本は長期に渡る中価格帯ホテルの開発、管理経験を有する。これからであっても、台湾の事業者と提携してシナジー効果を活かすことができれば、中国人自由旅行開放で拡大する商機をつかむことは可能であろう。

(江英橋 : y-chiang@nri.co.jp)

「平價旅館」の明確な定義はないが、政府の「平價旅館」BOT案件で設定された平均宿泊費である2,300元を下回る価格帯のホテルが該当するとされている。本稿は統計データが取れる2,500元を基準とした。