

京都府内の経済動向に関する情報交換会（第46回）概要

1 日時・場所

平成29年10月26日（木）13:30～16:00 京都府職員福利厚生センター第4・第5会議室

2 ゲストスピーカー

株式会社あつていら

代表取締役 荻原宏章様

3 出席機関等（順不同）

- ・財務省近畿財務局 京都財務事務所
- ・厚生労働省京都労働局
- ・日本銀行 京都支店
- ・株式会社京都銀行
- ・京都商工会議所
- ・地価公示京都府代表幹事
- ・京都市産業観光局 産業戦略部産業政策課
- ・京都府商工労働観光部 商業・経営支援課
- ・京都府商工労働観光部 労働・雇用政策課
- ・京都府政策企画部 企画統計課

4 概要

(1) ゲストスピーカーご講演概要

- 今回のテーマは、京都における宿泊業の状況と、これからどのような形でビジネスを展開していくべきであるかということを中心に取り上げる。
- 弊社については、元々京都大学の学生ベンチャーという形で始まった。現在でも院生や学部生が中心となって運営しており、元々ソフトウェアやアプリなどの開発を行っていたIT系の会社であったが、そこからインバウンドに参入した。
- 京都は、学生と観光客が非常に多い街で、両者が同じ空間に大量に存在しながら、両者がリンクすることはあまりなかったので、そこを上手くリンクするビジネスが出来れば、京都はより面白い街になるのではないかという発想で事業を行っている。
- これから日本はソフトパワーを送り出していかなければならない時代に入ってくると考えているが、その中でも京都は重要な立ち位置を占める街である。その中で観光業・宿泊業を営むということは、お客様に何かを持って帰っていただくという点で輸出業であると考えている。
- 宿泊業の現況について、2015年末時点で、宿泊施設数は1228軒、3万室（ホテル：約2万室、旅館：約5500室、簡易宿泊所：約3500室）。2016年の京都における宿泊者数は、日本人が1097万人、外国人が318万人で前年比3.9%増となっている。それに対し、2016年の宿泊施設数は前年比94%増と、約2倍になっており、そのほとんどが簡易宿泊所である。
- 今、宿泊業が一種のバブル状態になっている。ホテルなどのRC構造の建物については、プランニングから竣工まで1年～1年半かかるが、直近で加速度的に増えたのは、工事も早くプランニングにも時間が掛からない簡易宿泊所系である。

- この1年のうちにホテルなどは激増しているが、統計データを読むのが難しく、潜在的にまだオープンしていない宿泊施設が統計に含まれていないので、2018年の統計データはかなりの伸びになるのではないかと考えている。
- 今、宿泊業の中で、ホテルや簡易宿泊所もどんどん増えているが、それに加えて来年からは民泊が市場に大々的に流れてくることになる。簡易宿泊所としての民泊の新規オープンの軒数は、2014年79軒、2015年246軒、2016年477軒となっているが、2017年は、あくまで見込みであるが、700～1000軒程度になるのではないかとみている。
- 宿泊者などの需要側の推移は比較的読み易いが、供給側の推移については、あまりにもペースが速いために、マーケットが非常に読みづらい。
- 宿泊業は、国・地域問わずに立地8割と言われている。基本的には宿泊場所はエリアで選定される。今までは供給数が少なすぎたために、北区の住宅地域や右京区の少し外れた地域でも、ゲストハウスなどの経営もうまく回っていたが、これからは非常に厳しくなるとみられる。今後は簡易宿泊所であれば、倒産に追い込まれる個人事業主が多くなると考えられる。
- 海外から来られる方が増えてインバウンドバブルと言われているが、京都府全体では2016年と2017年を比べて、平均宿泊単価は減少、稼働率は2月の閑散期が減少しているのに対し、繁忙期である5月は増加傾向にある。稼働率が上がり、宿泊単価が落ちている現状では、収益率が落ちていることが分かる。来年以降はさらに平均宿泊単価と稼働率がともに減少していく傾向であると予想される。
- このように宿泊業界が厳しくなってくる中で重要になってくるのは、マーケティングとブランディングである。例えばマーケティングにおいては、どのような国籍、エスニシティの方を対象にするのかということも考えなければならない。
- 弊社では、ホテルの利便性や設備のグレードなどを数値化し、回帰分析で客室単価を参考として算出し、共分散構造分析などを行っているが、今の地価、建設コスト、将来の見込みなどを考えてからではないとホテルを建てる意味がないのではないかと考えている。
- ブランディングの事例として、弊社でも待賢院というゲストハウスを運営している。元糸間屋であった町家の形をそのまま生かしたゲストハウスとなっている。他にも自転車の宿を作ってみようというコンセプトで、ロードバイクでツーリングされる方向けの施設を計画しており、年末には着工する予定である。

(2) 会議要旨

<財務省近畿財務局 京都財務事務所>

- 平成29年7～9月期の企業の景況判断BSI（前期比「上昇」―「下降」社数構成比、原数値）をみると、全産業で「下降」超となっている。規模別にみると、大企業、中堅企業では「上昇」超となっており、中小企業では「下降」超となっている。先行きについて全産業でみると、29年10～12月期は「上昇」超に転じ、30年1～3月期は「下降」超に転じる見通しとなっている。

<厚生労働省 京都労働局>

- 平成29年8月分の有効求人倍率（季節調整値）は、1.54倍で前月より0.03ポイント低下したが、1.5倍台の高水準を4か月連続維持している。
- 京都府内の雇用情勢は、着実に改善が進んでいると判断している。

<日本銀行 京都支店>

- 京都府・滋賀県の景気は、緩やかに拡大している。
- 個人消費は、持ち直している。設備投資は、増加している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。公共投資は、持ち直している。生産、輸出は、増加基調にある。労働需給は引き締まっており、雇用者所得も緩やかに増加している。
- 9月短観における全産業の業況判断D Iは、前回調査比横ばいとなっている。

<株式会社京都銀行>

- 最近の京都経済は、緩やかな回復基調を継続している。すなわち、個人・家計部門は、住宅投資にやや弱い動きが残るものの、個人消費は雇用環境の改善を背景に消費マインドは緩やかに上向き、日用品や低価格品への節約志向は根強く残るものの、耐久財等関連は概ね前年を上回る底固い推移で、総じて持ち直しの動きが継続している。一方、企業部門は、輸出の増加等を背景に活発な生産活動が続き、設備投資も大企業を中心に増加傾向にある。

<京都商工会議所>

- 自社業況B S I値は0.2（前期実績▲0.1）とほぼ横ばいとなり、改善業種と悪化業種が二極化した。
- 今後の予想として、10～12月期の自社業況B S I値は10.9と、秋の需要期を迎える観光関連産業のほか、自動車業界の技術進化に伴う受注増加を期待する一般機械製造など幅広い業種での上昇を予想する。しかしながら、続く2018年1～3月期は▲2.4と下降を予想しており、人手不足や原材料価格の高騰等が影響し、先行きに対しては慎重な見方が広がっている。

<地価公示京都府代表幹事>

- 京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は前年に続き▲0.3%と10年連続で下落しているものの、商業地は5.7%で4年連続の上昇、工業地は3.4%で3年連続の上昇となり、全体としては1.2%と、2年連続の上昇となった。
- また、継続調査地点（林地を除く）409地点のうち、地価の上昇地点は133地点（住宅地62地点、商業地57地点、工業地14地点）、横ばい地点は100地点（住宅地85地点、宅地見込地2地点、商業地12地点、工業地1地点）となった。

<京都府政策企画部 企画統計課>

- 平成29年8月の京都市消費者物価指数について、総合指数は100.6で、前月比で0.3%の上昇、前年同月比で0.9%の上昇となった。
- 平成29年8月の京都府鉱工業指数（速報）の概況については、生産は緩やかな持ち直しとなっている。
- 京都府経済の動向（平成29年9月報告）における総合判断については、「府内の景気は、一部に弱さがあるものの、緩やかな回復基調である。」としている。