

活発化する神奈川県内のホテル建設

―地域別には横浜市と箱根町で顕著―

2019年3月7日 調査部 田口 恵理子

TEL 045-225-2375

【要約】

近年、神奈川県内においてホテルの建設が活発化している。神奈川県内の宿泊施設設備の動向をみると、2017年度の宿泊業用建築着工床面積は約17万㎡と前年度の3.4倍に膨らんでいる。地域別には、特に横浜市と箱根町においてホテルの建設が集中している。横浜市では、みなとみらい地区を中心に2020年前後にホテルの開業ラッシュを迎える。一方、箱根町では、2017年をピークに、ホテルの新設などが相次いでおり、2020年前半までに多くのホテルが開業する予定である。

このように、県内においてホテル建設が活発化している背景には、①2019年のラグビーW杯や2020年の東京オリンピック・パラリンピックなど大規模な国際イベントの開催によって、県内にも多くの観光客が訪れて宿泊ニーズが高まると見込まれることがある。さらに東京オリンピック・パラリンピック後においても、②みなとみらい地区を中心に観光関連施設の整備が進められており、観光客の宿泊ニーズが期待できること、③横浜市が国際的な大型MICEの誘致に力を入れており、ビジネス関連の宿泊需要が高まると見込まれること、④政府が成長戦略の一つとして観光振興を掲げる中で、訪日外国人観光客の増加傾向が続くと予想されること、などがホテル建設活発化の要因としてあげられる。

2018年の宿泊旅行統計調査（速報値）によると、神奈川県内の延宿泊者数は2,035万人（前年比-2.0%、40万7千人の減少）と減少に転じており、観光客の宿泊需要を上手く取り込めていないことがうかがえる。前述のような県内における2020年前後のホテルの開業ラッシュが、県内への観光需要（飲食や宿泊など）を呼び込むことや、ホテル従業員の雇用確保、ホテル従業員による地元での消費活動などを通じて、先行き県内景気の押し上げ要因になることが期待されよう。

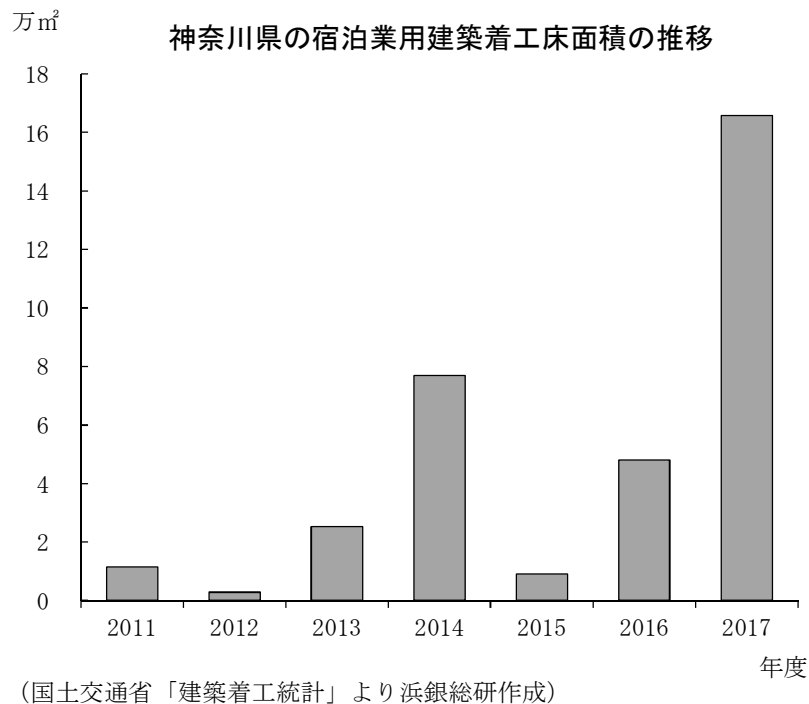
1. ホテルの建設が進む神奈川県

近年、神奈川県内においてホテルの建設が活発化している。県内の宿泊施設設備の着工状況をみると、宿泊業用の建築着工床面積は、2016年度が48,097㎡（前年度の5.2倍、38,887㎡の増加）、また2017年度が165,767㎡（同3.4倍、117,670㎡の増加）と大きく増加している（図表1）。

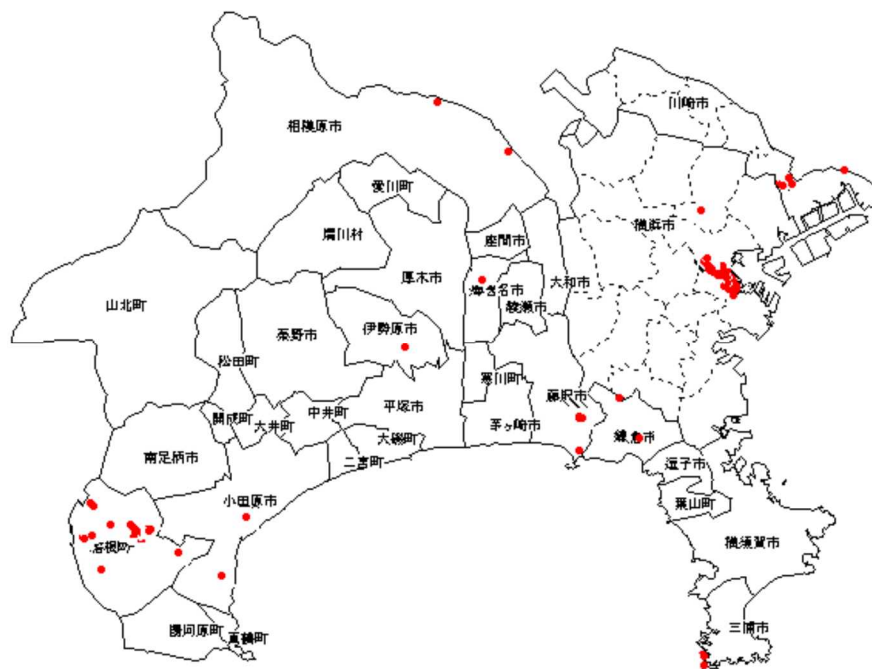
直近の神奈川県で建設（計画）中のホテルの建設動向を示したものが図表2である。宿泊業用の建築着工床面積が急拡大した2017年以降に県内でホテルの建設が特に活発化しているのは、横浜市と箱根町であり、県内のホテルの建設は一部地域に集中していることが分かる。

そこで、本稿では、神奈川県内でホテルの建設が集中している横浜市と箱根町の状況を概観すると共に、ホテルの建設が活発化している背景を簡単に整理したい。

図表1 急拡大する宿泊業用の建築着工床面積



図表2 地域別にみると横浜市と箱根町にホテルの建設が集中



(注1) 赤色のプロットは、2017年以降に県内で竣工・開業（予定含）したホテルを表す。

(注2) 2018年12月末現在。資料入手分のみ。

(各社ホームページなどより浜銀総研作成)

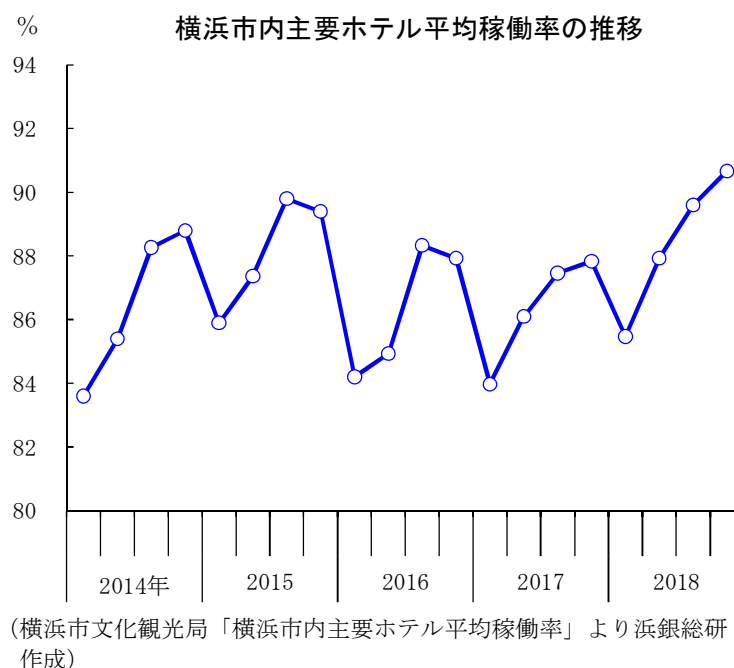
まず、横浜市の状況を概観すると、みなとみらい地区を中心にホテルが次々と建設されており、今後の計画も相次いで発表されている（図表3）。横浜市の主要なホテルの平均稼働率をみると、一般的に予約を取りにくい状況とされる80%を大幅に超え、直近では90%をも上回っており、市内は現在ホテル不足の状況にあるといえる（図表4）。今後、市内のホテル客室数は、2019年に4棟2,645室増加、2020年に8棟1,824室増加、2021年以降に6棟574室増加、合計5,043室以上増加する予定となっている。ビジネスホテルだけではなく、インバウンドや外国人ビジネス客など多様化する宿泊需要に対応したハイグレードなホテルや日本最大級のリゾートホテル、長期滞在型ホテルなど、それぞれ客層を絞り差別化が図られたホテルが続々と建設されている。

図表3 横浜市の主なホテルの竣工・開業（予定）動向

地区	新施設、開発事業名	客室数 (予定含)	竣工・開業 (予定含)
神奈川区	JR東日本ホテルメッツ横浜	—	2020年春
	(仮称)相鉄フレッサイン横浜駅東口	283	2020年夏
	横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業	—	2022年3月
港北区	(仮称)横浜市港北区新横浜2丁目新築工事	—	2019年12月
中区	PROSTYLE旅館 横濱馬車道	94	2018年8月
	ホテルリソル横浜桜木町	134	2019年4月
	アパホテル&リゾート<横浜ベイタワー>	2,311	2019年9月
	オークウッド	175	2020年2月
	(仮称)プレサンスホテル横浜桜木町	263	2020年3月
	YOKOHAMA HAMMERHEAD PROJECT	約200	2019年
	ハイアットリージェンシー横浜	315	2020年春
	(仮称)JR東日本ホテルメッツ桜木町	274	2020年度
	(仮称)アーバンネット横浜ビル建替計画	—	2021年年度以降
	横浜文化体育館再整備事業	—	2024年4月
西区	ホテルユニゾ横浜駅西	156	2018年11月
	ホテルリブマックス横浜駅西口	123	2018年12月
	東急REIホテル	約230	2020年春
	ザ・カハラ・ホテル&リゾート横浜、横浜ベイクート倶楽部 ホテル&スパリゾート	146/138	2020年夏
	Kアリーナプロジェクト	—	2023年10月
	ウェスティンホテル横浜、長期滞在対応型ホテル	373/201	2022年5月
	(仮称)みなとみらい21中央地区37街区開発計画	—	2023年

(注) 2018年12月末現在。資料入手分のみ。
(各社のホームページなどより浜銀総研作成)

図表4 高稼働状況にある横浜市内の主要ホテル



次に、箱根町についてみると、2017年をピークに完成時期が2020年までを目標とした案件が多い(図表5)。2017年以降の動きをみると、2017年に4棟356室増加、2018年に2棟38室増加、2019年に1棟100室増加、2020年に2棟(客室数未定)、合計494室以上増加する。

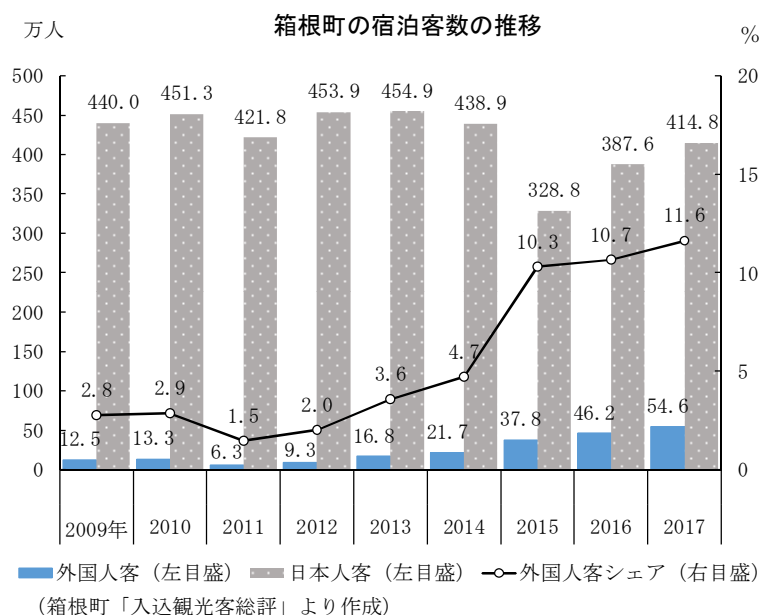
箱根町では外国人入込観光客数が着実に増加している。中でも宿泊客に着目すると、箱根町の宿泊者数全体に占める外国人宿泊客の割合は、2009年の2.8%から2017年には11.6%へと年々高まっている(図表6)。このような状況もあり、箱根町のホテルの建設はインバウンド需要をターゲットとしたものであることが推察される。

図表5 箱根町の主なホテルの竣工・開業(予定)動向

地区	新施設、開発事業名	客室数 (予定含)	竣工・開業 (予定含)
木賀	(仮称)ホテルインディゴ箱根・強羅	約100	2019年
小涌谷	(仮称)蓬莱園	—	2020年
強羅	(仮称)箱根中強羅計画 ((旧)箱根強羅温泉 静峰閣 照本)	—	2020年
仙石原	ススキの原一の湯	38	2017年7月
	金谷リゾート箱根	14	2017年11月
	界 仙石原	16	2018年7月
	レジーナリゾート箱根仙石原	22	2018年10月
二ノ平	箱根小涌園 天悠	150	2017年4月
元箱根	箱根・芦ノ湖 はなをり	154	2017年8月

(注) 2018年12月末現在。資料入手分のみ。
(各社のホームページなどより浜銀総研作成)

図表6 箱根町で高まりつつある外国人宿泊客数の割合



2. 県内でホテルの建設が進む背景

このように神奈川県内でホテルの建設が活発化している要因として、以下の4つがあげられよう。

第1に、2019年のラグビーワールドカップ（以下、ラグビーW杯）や2020年の東京2020オリンピック・パラリンピック（以下、東京五輪）といった大規模国際イベントの開催が控えていることである。ラグビーW杯については、決勝戦を含む計7試合が横浜国際総合競技場（港北区）で行われる。同競技場の収容人数は約7万2千人であり、これに7試合を乗じると最大で50万4千人の観戦客が国内外から訪れることになる。一方、東京五輪については、東京五輪招致委員会によると、五輪開催期間中の1日当たりの会場来場者数は最大92万人と予測されている。神奈川は東京五輪の主会場となる東京に近く、また、五輪のサッカー会場に横浜国際総合競技場（港北区）、五輪の野球・ソフトボール会場に横浜スタジアム（中区）、五輪のセーリング会場に江の島ヨットハーバー（藤沢市）が決定しており、これら競技が開催される県内にも観戦を目的とした大勢の来訪者が期待できる。

第2に、観光関連施設の整備が進むことで宿泊客数も増えると予想されるためである。県内では、例えば、みなとみらい地区で「横浜アンパンマンこどもミュージアム」（移転整備）や「新港地区客船ターミナル」などの商業施設、「MMアリーナ」や「Kアリーナプロジェクト」などの音楽ホールなど、魅力的な集客施設の建設が進んでいる（図表7）。また、横浜市の「横浜市都市臨海部再生マスタープラン（2015年2月）」によれば、横浜都心臨海部の機能強化のため、横浜駅周辺地区やみなとみらい地区、関内・関外地区といった従来の横浜都心に加え、これらに隣接する山下ふ頭周辺地区や東神奈川臨海部周辺地区も計画対象範囲とし、再開発計画が進められている。したがって、臨海部を中心として横浜市は今後も観光地としての魅力が一層高まっていくと予想され、観光を楽しむために神奈川県に宿泊する観光客も増えるだろう。

第3に、ビジネス関連の宿泊ニーズが今後高まっていくと考えられるためである。横浜市では、国際的な大型MICEの誘致に力を入れている。国際会議では国内MICE施設でトップクラスの規模を誇るパシフィコ横浜の拡張工事が進んでおり、2020年3月には「パシフィコ横浜ノース」が開業する。観光庁が発表した「平成28年度MICEの経済波及効果及び市場調査事業報告書」によると、日本人参加者の平均宿泊泊数は約2.3泊、外国人参加者の平均宿泊泊数は約6.0泊であり、多数のビジ

ネス客が比較的長期間滞在するケースが多い。大型の国際展示会の開催の増加などが宿泊需要の拡大に寄与していくことが期待される。さらに、県内で進む研究開発拠点の建設も出張などのビジネス需要を増加させると期待される。県内では、例えば、「中外製薬横浜研究拠点」や「村田製作所みなとみらいイノベーションセンター」、「資生堂グローバルイノベーションセンター」などの建設が進んでいる(図表8)。神奈川県は羽田空港からのアクセスも良く、新東名高速道路などの交通利便性も高い。さらに、将来的にはリニア中央新幹線が2027年に開通する予定である。今後も研究開発拠点の集積やオープンイノベーションが進んでいけば、各拠点を訪れる国内外からのビジネス客が増加し、宿泊ニーズも高まるとみられる。

第4に、今後、訪日外国人客の増加傾向が続くと期待されることである。日本政府観光局(JNTO)の発表によると、2018年の訪日客の累計は3,119万2千人(前年比+8.7%増)となり、同局が統計を取り始めた1964年以降最多となった(図表9)。政府は訪日客について、2016年3月に策定された新たな観光ビジョン「明日の日本を支える観光ビジョン」において、2020年に訪日外国人旅行者数4,000万人(旅行消費額8兆円)、2030年に同6,000万人(同15兆円)という目標を設定した。こうした政策的な後押しもあり、外国人訪日客は今後も増えていく公算が大きい。

図表7 みなとみらい地区で建設(計画)中の主な観光関連施設

竣工予定	新施設、開発事業名	施設の内容
2019年5月 2019年	横浜アンパンマンこどもミュージアム YOKOHAMA HAMMERHEAD PROJECT	アンパンマンこどもミュージアム 商業施設など
2020年1月 2020年3月 2020年3月	47街区開発計画 MMアリーナ パシフィコ横浜 ノース	ライブハウスなど 音楽アリーナ MICE施設
2021年7月	横浜ゲートタワー	プラネタリウムなど
2023年度	Kアリーナプロジェクト	音楽ホールなど

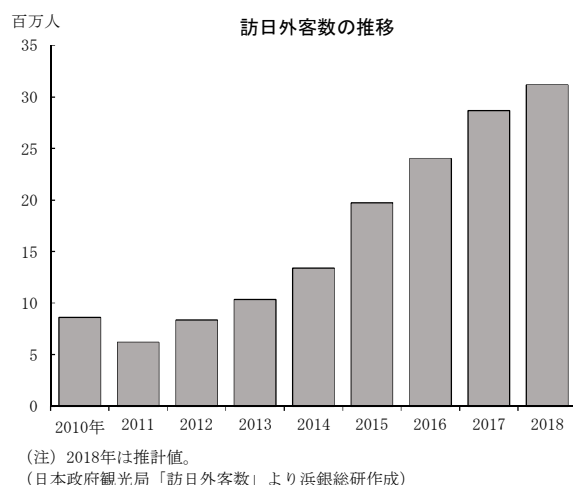
(各社のホームページなどより浜銀総研作成)

図表8 建設(計画)中の主な研究開発拠点

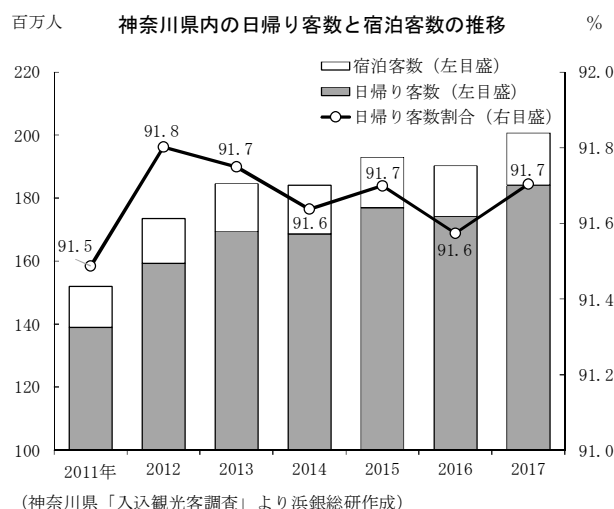
開業予定	事業者	主たる研究分野	所在地
2019年4月 2019年6月 2019年9月 2019年10月	資生堂 富士通ゼネラル 東京応化工業 J T	化粧品 空調機 半導体材料 医薬品	横浜市西区 川崎市高津区 寒川町 横浜市金沢区
2020年3月 2020年6月 2020年9月 2020年9月 2020年10月 2020年10月	日亜化学工業 A G C 村田製作所 味の素 東芝 ソニー	L E D、半導体レーザー 基礎技術、新商品開発 電子部品 食品 リチウムイオン電池 カメラ関連	横浜市神奈川区 横浜市鶴見区 横浜市西区 川崎市川崎区 横浜市磯子区 横浜市西区
2021年7月 2021年11月	L Gエレクトロニクス・ ジャパン オイレス工業	電子、化学、ディスプレイ ベアリング	横浜市西区 藤沢市
2022年	中外製薬	医薬品	横浜市戸塚区

(各社のホームページなどより浜銀総研作成)

図表9 増加傾向が続く外国人訪日客数



図表10 神奈川県を訪れる観光客の9割は日帰り客



3. 先行きの県内景気の押し上げ要因になることが期待される

神奈川県の「入込観光客調査」によると、2017年の入込観光客数（推計延人数）が2億69万人（前年比+5.5%、1,042万人の増加）と初めて2億人を突破し、観光客数は堅調に推移している。ただその内訳をみると、日帰り客（推計延人数）が1億8,404万人（同+5.6%、981万人の増加）と入込観光客数の91.7%を占めている（図表10）。また観光庁が発表した2018年の宿泊旅行統計調査（速報値）によると、神奈川県内の延宿泊者数は2,035万人（前年比-2.0%、40万7千人の減少）と減少に転じており、観光客の宿泊需要を上手く取り込めていないことがうかがえる。前述のような県内における2020年前後のホテルの開業ラッシュが、県内への観光需要（飲食や宿泊など）を呼び込むことや、ホテル従業員の雇用確保、ホテル従業員による地元での消費活動などを通じて、先行き県内景気の押し上げ要因になることが期待されよう。

本レポートの目的は情報の提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。