

ホテル新時代

ビジネス潮流

Business Stream

今回は30日に掲載します



訪日外国人客の急増を追い風に、関西でホテルの建設ラッシュが続いている。外資系や老舗の進出に加え、最近では高級志向のビジネスホテルが次々に登場して人気を集めている。過熱する関西のホテル事情を探った。

多様な需要

大阪市北区のJR大阪駅から歩いて6分、歓楽街・北新地からも徒歩圏内のビルの合間に駐車場跡地が広がる。ビジネスホテル「アパホテル」を展開するアパグループ(東京都)が、2月に取得したホテル建設予定地(約3200平方メートル)だ。

2022年にも33階建てのホテルを開業する。客室数は1708室で、西日本最大級の福岡市の「ヒルトン福岡シーホーク」(1053室)や大阪市の「リーガロイヤルホテル」(1042室)より6割以上多い。担当者は「ビジネスやレジャー、訪日客など、多様な宿泊需要が期待できる」と自信を見せる。

関西の都心部や観光地では、ホテルの建設計画が相次いでいる。京都市では、米国発の「エースホテル京都」(213室)が20年春に、宿泊主体型ホテル「リーガグラン京都」(261室)が同年7月に開業する。奈良市には、「旧奈良監獄」(重要文化財)を改修したホテルが21年にお目見えする。

投資マネー

とりわけ大阪市の盛り上がりはすさまじい。今年11月に開業予定の「ホテル阪急レスパイア大阪」

建設ラッシュ 差別化で勝負

大阪(1032室)、22年に誕生する「星野リゾート OMO7 大阪新今宮(436室)」など、400室超の大型ホテルの計画も目立つ。

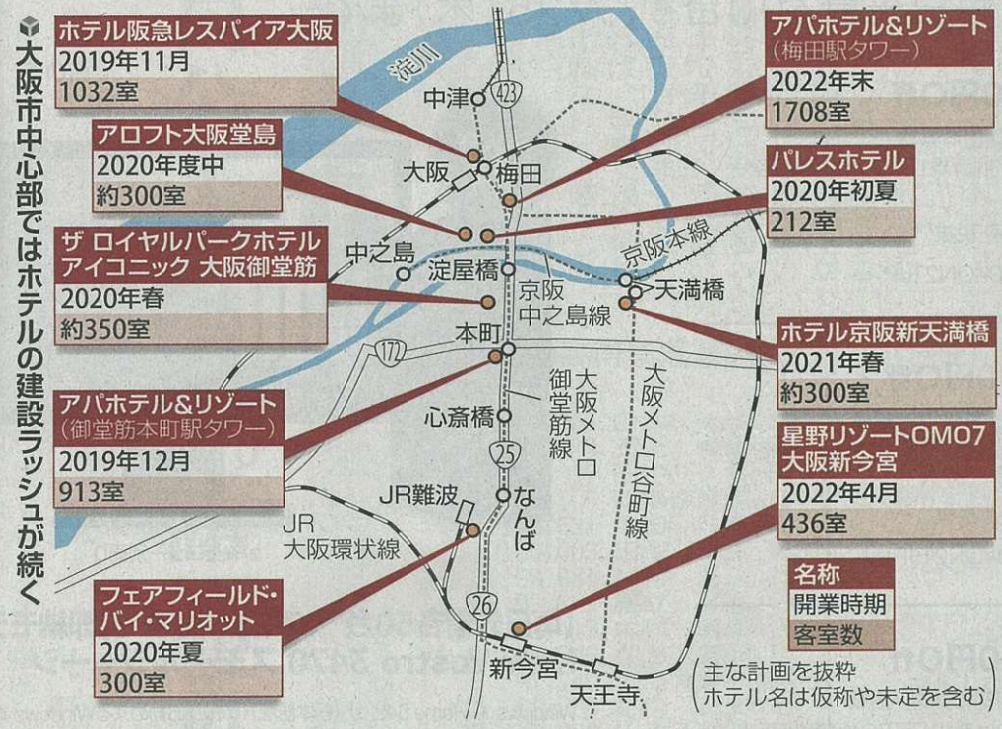
投資マネーは、より多くの利益が見込める事業に流れ込む。ここ数年は土地の入札で、マンションやオフィスビルの開発業者がホテルに太刀打ちできないケースが多く、「ホテルの独り勝ち」(不動産アナリスト)という。ある不動産会社の幹部は

「ビジネス」食事・内装 高級感

今年6月の主要20か国・地域(G20)首脳会議では、各国の政府関係者ら約3万人が大阪市を訪れた余波で、大量の「ホテル難民」が発生した。中国から観光で訪れていた韓俊輝(39)は「大阪だけでなく、その周辺でも全く予約が取れなかった」と言い、大阪府高槻市のホテルで一泊を過ごした。

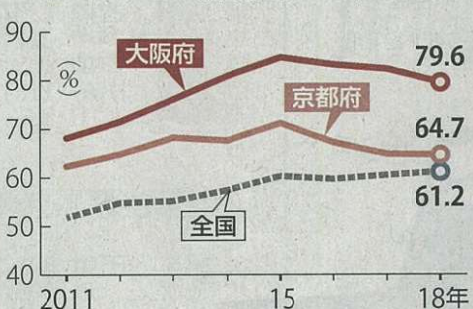
安い人件費

活況の主役はビジネスホテルだ。人手のかかる宴会場やレストランがないのが一般的で、運営に必要な人員はシティーホテル



大阪市中心部ではホテルの建設ラッシュが続く

ホテルなどの宿泊施設の客室稼働率



「数年後供給過剰」予測も

大阪市では2015年頃からホテルの建設ラッシュが続く。このままだと数年後には供給過剰に転じるとの見方もある。

大阪府では2015年頃からホテルの建設ラッシュが続く。このままだと数年後には供給過剰に転じるとの見方もある。



「ホテルグランバツハ京都セレクト」は、京野菜を使い管理栄養士が監修した朝食の提供や、観光案内などの要望に応じる

「コンシェルジュ」のサービスで高級感を打ち出している。ビジネスホテルとしては割高な1万5000円前後の客室単価ながらも、稼働率は安定して8割を超える。利用客のおおむね半分以上が女性という。

「数年後供給過剰」予測も

「ホテルグランバツハ京都セレクト」は、京野菜を使い管理栄養士が監修した朝食の提供や、観光案内などの要望に応じる

ホテル新時代

ビジネス潮流

Business Stream

毎週火曜日に掲載します



繰り返し旅行に来るリピーターが増え、インバウンド(訪日外国人客)は東京や大阪など定番の観光地に飽きたらず、自然や歴史の豊かな地方都市に足を運ぶようになった。訪日客の増加が後押ししてきた大都市でのホテル建設ラッシュも、各地へと広がりつつある。連載の後半では、地方の宿泊需要を取り込むように動きを取り上げる。

お城を貸し切り

愛媛県大洲市を蛇行する荒川は、夏場には鵜飼(うい)の観光客でにぎわう。川沿いの小高い丘に、四層四階の天守を持つ大洲城がそびえ立つ。

「地域の皆さんと一緒に町の魅力を格上げし、インバウンドを呼び込みたい」。酒蔵や古民家など、歴史的建造物の再生を手がけるパリューマネジメント(大阪市)社長の他力野淳(45)は今年11日、東京都内で開いた新事業発表の記者会見で強調した。

2020年4月に、大洲城へ泊まれるサービスが始める。寝室は天守、風呂は二の丸にある。宿泊客は大洲藩の甲冑を着用したり馬で入城したりして、城主気分を味わえる。食事も城主が食べていたのと同じ献立を用意する。1日に2人1組限定で、宿泊料は100万円。欧米などの富裕層の利用を見込み、年間30日程度営業する。

パリューマネジメントは、地方の歴史資源を活用した宿泊サービスに力を注ぐ。その一つが、地域を大きな宿に見立てて、古

地方体感 訪日客取り込め

民家などを客室として提供する「分散型ホテル」。8月1日には、かつて製塩業が盛んだった広島県竹原市で「NIPPON IA HOTEL」竹原 製塩町を開業する。

長崎県平戸市も、地元の平戸城の「懐柔櫓」を、来夏をめぐりに宿泊施設として開業する。1日に1家族のみ受け入れ、1泊2食付きの宿泊料(夫婦2人と子ども1人の場合)は、城主体験のサービスを含めて25万円程度と想定している。

ユニークな宿泊施設が相次いで地方に登場しているのは、訪日客の旅行スタイルの変化が大きい。観光庁の統計によると、

歴史・自然 特色生かす

12年には訪日客の54.2%が3大都市圏(東京、大阪など8都府県)のみを訪問した。

だが、2度目、3度目と旅行経験を重ねた人ほど、訪れたことのない地方都市にも目を向ける。18年には3大都市圏のみの訪問者が42.3%に減少し、地方での訪日客の旅行消費額は15年の6561億円から、1兆362億円に拡大した。「地方でのビジネスチャンスが広がっている」(大手ホテルチェーン)との声が上がる。買い物を楽しむ「モノ消費」から体験型の「コト消費」への流れも、日本文化を体験できる宿泊施設の増加につながっている。

大手も続々

こうした傾向を、大手企業は商機とみている。米ホテル大手の Marriott・インターナショナルと積水ハウスは20年度に、京都府や和歌山県など6府県の15か所で、「道の駅」に隣接したホテルを新設する。

1室(2人)あたりの宿泊料は1泊1万5000円程度に抑えて、平均で7割程度の客室稼働率を見込む。地元で溶け込んで美しい景観や郷土料理、自然体験などを楽しみたい旅行客を想定している。21、22年度にはさらに、愛媛県など9道県でも展開する。積水ハウス社長の仲井嘉浩(54)は「道の駅をハブ(中心部)とした、新しい旅のスタイルを提案したい」と意欲を示す。



1 NIPPONIA HOTEL 竹原 製塩町(広島県竹原市) 2019年8月

3 古い町並みの古民家に宿泊する「分散型ホテル」。かつて盛んだった塩作りの体験もできる



1 オオエ・パレー・ステイ(鳥取県八頭町) 2019年7月20日

3 17年春に廃校になった小学校の校舎を改装。1階には、囲炉裏を囲んで旬の食材を楽しめるレストランを設けた

地方に相次ぎ登場するホテルなどのユニークな宿泊施設

1 施設名(所在地)
2 開業時期
3 特徴



1 平戸城・懐柔櫓(長崎県平戸市)

2 2020年夏

3 「日本100名城」に選ばれている平戸城の城内の櫓を、宿泊施設として活用



1 大洲城・天守(愛媛県大洲市)

2 2020年4月

3 甲冑を身にまとい、馬で入城するなどの「城主体験」ができる。1泊あたりの宿泊料は100万円

人手不足 深刻に

ホテル業界は人手不足の課題に直面している。土日や祝日、年末年始の営業が当たり前で、従業員は休みを取りにくく、賃金水準も低い。訪日客の増加などに対応するため人員を増やす必要があり、労働環境の改善などで人材の獲得・定着を図る取り組みが欠かせない。

ホテルは宿泊の受け付けから客室の清掃まで、多くの人手が必要な労働集約型の産業だ。利益確保などのため人件費が抑えられてきた。観光白書によると、ホテルや旅館など宿泊業の2018年の平均年収(ボーナスなど含む)は約356万円。上昇傾向にあるものの、全産業の平均年収(約497万円)に見劣りする。長時間労働などの問題も指摘されており、厚生



労働省の調査では、宿泊業・飲食サービス業は17年の離職率が30.0%と、全産業で最も高かった。

ホテルの建設ラッシュなどで、人手不足は深刻化している。18年の宿泊業の新規求人数は19万5000人と、14年よりも2割近く多い。今年5月の有効求人倍率でも、ホテルでの接客などを含む「接客・給仕の職業」は3.91倍と、全職業(1.35倍)を大きく上回った。

訪日客の増加などで宿泊施設が足りなくなり、ホテルが次々に建設されている地域もある。

広島市では、ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ(東京)が昨年10月、グランビスタホテル&リゾート(同)も今年1月にそれぞれ、中国地方で初めてホテルを開業した。22年度には米ホテル大手のヒルトンが「ヒルトン広島」をオープンするなど、建設計画が目白押しだ。

広島市の原爆ドームや、近場の厳島神社(廿日市市)は訪日客から人気が高い。観光庁の統計では、広島県は18年のシティ1ホテルの客室稼働率が84.9%と、大阪府(87.0%)に次ぐ全国2位。広島市内の18年3月末現在のホテル客室数(厚生労働省の統計)は1万1546室で、まだまだ不足感が強い。

広島県の経済動向などの調査を手がける機関「ひろぎん(敬称略)」。この連載は武石将弘(敬称略)が担当しました。