

宿泊施設の事業性に影響を及ぼす立地の構成要因

阿比留, 大吉

<https://doi.org/10.15017/4060176>

出版情報 : Kyushu University, 2019, 博士 (芸術工学), 課程博士
バージョン :
権利関係 :

氏 名 : 阿比留 大吉

論 文 名 : 宿泊施設の事業性に影響を及ぼす立地の構成要因

区 分 : 甲

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、2013年以降に急増する訪日外国人観光客への宿泊施設の供給不足に対応するため、各地で急増しているホテルの立地分析手法の発展途上性に着目し、事例研究からホテル立地選定手法を導出することを試みた。序章では本論の概要と方針について述べた。福岡県福岡市と愛知県名古屋市で営業を行うホテル建築を対象として、事例分析から帰納法的アプローチによりホテル立地の傾向を明らかにする。収容人数の総量、平均収容人数、客室数の総量、平均客室数、収容人数、客室数、平均価格、価格上昇率という8つをホテルの事業性に関する項目とし、これらの事業性に立地の構成要因が及ぼす量的影響を重回帰分析により分析した。立地の構成要因については、車移動圏、徒歩移動圏、敷地、アクセスという4つの視点を導入する。

第1章先行研究レビューでは、立地論や小売業における立地論、ホテル立地研究の概説を行った。ホテル立地については様々な研究がされてきたが、ホテル立地に関する分析手法は立地論の系譜では研究されていないようである。ホテルに特化した立地に関して、車移動圏、徒歩移動圏、敷地、アクセスという4つの視点を組み合わせるところに独自性がある。

第2章は、車移動圏の人口動態や経済活動とホテルの事業性との関係について調査分析を行った。最寄ICが所属する区や学区内の流通や人口などの情報を取得し、重回帰分析を行った。調査結果から、区別自動車数が小さく、区別事業所数が大きいほど宿泊供給量が大きくなる一方で、平均通過台数が大きいほど、施設あたりのキャパシティは大きくなる。そして区別事業所数が大きいほど施設あたりの客室数が大きくなることが明らかになった。

第3章は、徒歩移動圏の人口動態や経済活動とホテルの事業性との関係について調査分析を行った。最寄駅が所属する500mメッシュ圏内の流通や人口動態などの情報を取得し、重回帰分析を行った。調査結果から、居住エリアより商業エリアの方が宿泊供給量が大きくなる一方で、人口が小さく、全産業従業者数が大きいほど施設あたりの収容能力が大きいことが明らかになった。

第 4 章は、敷地とホテルの事業性との関係について調査分析を行った。敷地面積や路線価などの敷地に関する情報を取得し、重回帰分析を行った。調査結果から敷地面積が大きく容積率が大きい立地が収容人数、客室数ともに大きくなると言える。価格について、敷地面積が大きいほど高くなり、路線価が大きいほど価格上昇率は低くなることが明らかになった。

第 5 章は、アクセスとホテルの事業性との関係について調査分析を行った。ホテルから主要交通拠点や主要観光施設との距離、他の都市からの結節点となる交通拠点との距離を取得し、重回帰分析を行った。調査結果から、最寄観光施設に近いほどが客室数を確保できると言える。価格は、海や駅近くは高く設定できるが、海や観光地や新幹線駅の近くでは需給によって価格変動が大きくなることが明らかになった。

第 6 章では、ホテル立地の構成要因について、本論で調査分析を行った 15 の重回帰式を立地の構成、各章の変数を足し合わせた 17 つを立地の構成要因とし総括した。これまでの調査分析をもとに、経営方針から立地を選択する手法を 3 つ提示した。A) 収益を最大化させる選択手法、B) 立地的リスクを最小化させる選択手法、C) 客室タイプ指向を判断する手法について車移動圏(区、学区)の選択、徒歩移動圏(駅)の選択、敷地の選択、アクセスの選択という 4 つの選択における手法から立地選択手法を提案した。

第 7 章は、研究の目的を再掲し、本論の総括を行った。車移動圏と徒歩移動圏の 2 つの広域には、共通項と差異が存在する。流通量(IC での車、駅の乗降車)が大きく、昼間人口(事務所数、昼間人口)が大きく、世帯数(世帯数、人口総数)が少ないとその領域でのホテルの数は増える。車移動圏では、主要観光地との合計距離が大きくなる郊外エリアで平均収容人数が大きくなる一方で、徒歩移動圏では昼間人口が大きく、人口総数が小さく、ホテルから駅までの距離が近いほど平均収容人数が大きくなる。敷地とアクセスについては、最寄観光施設の近く、敷地面積や容積率が大きい敷地では収容能力が高くなり、最寄駅の近く、敷地面積や容積率が大きい敷地で高単価になる。港の近く、郊外立地(路線価が低い敷地)、商業地域の中心部では週末の需要が高くなり、新幹線駅の周辺、敷地面積と容積率が低い立地では一週間の需要が安定する。

本研究により、ホテルにおける立地特性と、分析結果を応用した新規立地における立地選定手法を提案した。複数の指標により立地を複合的に評価したことで経営戦略に基づく立地選定手法が導出可能となった。一方で、都市交通インフラの経年変化や開業年が考慮されていないこと、個別の収益についての言及ができないことが今後の研究課題である。