

## 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			
論文調査委員	主査	九州大学	准教授	鵜飼 哲矢
	副査	九州大学	教授	都甲 康至
	副査	九州大学	教授	清須美 匡洋

## 論文審査の結果の要旨

本論文は、宿泊施設の事業性に影響を及ぼす立地に関して、都市的な視点から個別の敷地の視点までを包括した立地分析手法、そしてそれを応用した立地選択手法を新しく導出したものである。

以下、論文の概要を示した後、論文審査の結果をまとめる。

序章では、研究の背景や方法、意義などが概説されている。宿泊施設とくにホテルの需要は近年高まっているが、立地選定における意思決定の判断基準が課題となっている。その際に、都市の中でどの地域を選ぶか、また選んだ地域の中で最適な立地はどこかという2つの視点が重要になってくる。本論文では、研究対象地を福岡市と名古屋市にし、227件のホテルを8つの客観的な事業性項目との関連において調査分析し、評価指標を導出することを目的とする。

第1章では、先行研究が概説されている。農業立地論や工業立地論などの古典的な各種立地論や、チェックリスト法や Huff モデルなど小売業における立地論、ホテル立地に関する研究などが挙げられているが、宿泊施設の立地に関しては、説明変数や目的変数が限られていたり、極めて個別の特性におけるものが多く、包括的に事業性を客観評価するものにはなっていない。

第2章では、車移動圏における立地調査分析として、都市における交通手段の一つである、自動車を中心に調査分析を行っている。遠方からアクセスする手段としての高速最寄 IC を中心に、主要観光地への合計距離、IC の通過台数、地域の事業所数や世帯数を説明変数とし、収容人数の総量、客室数の総量、平均収容人数、平均客室数に関する4つの回帰式を導出し、相関関係や影響度を分析している。

第3章では、徒歩移動圏における立地調査分析として、交通手段を鉄道駅とした調査分析を行っている。駅 500m メッシュ圏内の人口、全産業従業者数、昼間人口、駅の乗降者数、駅からホテルまでの平均距離を説明変数としてホテルの事業性との関連性を重回帰分析を行っている。目的変数としては、収容人数の総量、客室数の総量、平均収容人数、平均客室数とし、それぞれについて立地の相関関係を明らかにした。

第4章では、前章までのマクロな都市的な視点からではなく、個別の敷地から見た立地調査分析がされている。各ホテルの敷地面積、容積率、路線価という敷地条件と事業性に関する関連性について、目的変数を収容人数、客室数、平均価格、価格上昇率の4つにして重回帰分析を行い、相関関係を明らかにしている。

第5章では、個別の敷地からの距離を考慮した、アクセスによる立地調査分析を行っている。

主要観光施設までの距離の総量、最寄観光施設、最寄駅、最寄 IC、新幹線駅、空港、港というアクセスを7つを説明変数とし、収容人数、客室数、平均価格、価格上昇率の4つを目的変数として重回帰分析を行い、相関関係を明らかにしている。

第6章では、第2章から第5章までの分析を総合して、ホテルの事業性に影響を及ぼす立地の構成要因のまとめと立地選定手法の提案がされている。ホテルの事業性の指標は、各分析の結果で各要因の影響度の度合いが明らかになってきた。それを組み合わせることで新しい立地選定手法が導出されている。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、に分類し、どの指標を選択すると有利になるかが判別できる立地選択手法が提案されている。

第7章では本論文の調査分析から得られる結論をまとめ、今後の展望が述べられている。

論文審査の結果、本論文で導出および検証された新しい包括的な立地評価手法と提案された立地選択手法は先行例がなく、都市スケールからの視点と個別敷地スケールからの視点を連関させ、同時に扱える手法として学術的に貴重な知見が得られた点は、本論文の高く評価できるところである。また、社会的にも他の業種にも応用可能性のある知見である。よって論文調査委員会は、本論文を博士（芸術工学）の学位に値すると判断した。