

＜博士学位論文要旨＞

愛知大学大学院経営学研究科博士後期課程

学籍番号：11DM1401

氏名：加藤好雄

「大都市圏におけるビジネスホテルの立地に関する研究」

本稿は、愛知大学大学院経営学研究科博士後期課程の博士論文として提出した「大都市圏におけるビジネスホテルの立地に関する研究」を要約したものである。

1. 論文の構成

第1章 序章

- 1.1 研究の背景
- 1.2 研究の目的
- 1.3 研究の構成

第2章 先行研究の整理

- 2.1 大都市圏における立地構造
- 2.2 ホテルの立地分析
- 2.3 ヘドニック・アプローチ

第3章 宿泊産業の動向と宿泊者行動

- 3.1 宿泊産業の動向
 - 3.1.1 宿泊産業の特徴
 - 3.1.2 ホテルの分類
 - 3.1.3 ビジネスホテル・チェーン
- 3.2 宿泊者行動と旅行消費額
 - 3.2.1 日帰り旅行と宿泊旅行の比較
 - 3.2.2 宿泊目的別の宿泊者行動
 - 3.2.3 東日本大震災の宿泊旅行への影響

第4章 大都市圏におけるホテルの立地構造

- 4.1 はじめに
- 4.2 都市化の集積経済効果にもとづくホテルの立地モデル
- 4.3 ホテルの立地
 - 4.3.1 都心を中心とした宿泊料金の分布
 - 4.3.2 距離帯別の宿泊施設の立地
- 4.4 ビジネスホテル集積地の空間分析
- 4.5 まとめ
 - 4.5.1 結論
 - 4.5.2 今後の課題

第5章 ビジネスホテル・チェーンにおける宿泊料金の要因分析

- 5.1 はじめに
- 5.2 東京大都市圏中心地におけるビジネスホテルの立地
 - 5.2.1 東京都特別区部（12区）の宿泊者数と稼働率
 - 5.2.2 ビジネスホテル立地の地域特性の比較
- 5.3 ビジネスホテル・チェーンの立地特性
 - 5.3.1 ビジネスホテル・チェーンの特徴
 - 5.3.2 ビジネスホテル・チェーンの立地展開
- 5.4 ヘドニック・アプローチを用いた宿泊料金の要因分析
 - 5.4.1 ヘドニック・アプローチの応用
 - 5.4.2 分析結果
 - 5.4.3 実測値と理論値の乖離率
- 5.5 まとめ
 - 5.5.1 結論
 - 5.5.2 今後の課題

第6章 終章

- 6.1 本研究の成果
- 6.2 今後の課題

参考文献

参考HP

謝辞

2. 論文の概要

バブル崩壊以後のホテルの立地展開で最も盛況なのは、宿泊特化型のビジネスホテルだといわれている。また、サービス産業生産性協議会の顧客満足度調査（JCSI）では、知覚価値の部門において宿泊特化型ホテルのビジネスホテル・チェーンは上位に位置する。一般に宿泊特化型ホテルとは、「宿泊機能に特化したホテルのことで、安全、清潔、快適であることを基本とする一方、飲食、宴・集会、物販、健康維持といった大型高級都市ホテルにみられる各種機能を削ぎ落して、一般社員の出張旅費の範囲内に納まる料金を実現したホテル」と説明され、経済成長とともに設備を充実させてきたビジネスホテルの中で、従来の姿に立ち返ったビジネスホテルともいえる。

宿泊特化型ホテルの増加の要因には、宿泊料金の低さ、最低限の施設・設備であるが宿泊料金に対するサービス・品質が高い、全国展開しているチェーン店が多いために情報発信が容易でネットワークがある等が考えられる。また都市型観光であれば低価格を求める観光客が利用していることも宿泊特化型ホテルの増加の要因として考えられている。そして2003年には「ビジット・ジャパン・キャンペーン」がスタートし、日本政府観光局（JNTO）が観光立国を目指して2012年には約837万人だった年間訪日外国人旅行者数を2016年までに1,800万人を目標としているが、着実に外国人観光客が増加しており、その団体旅行客の多くが宿泊特化型ホテルを利用していることも要因として挙げられる。この点に関しては、2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定したことによって東京大都市圏内でのさらなる宿泊客の需要の増加が期待されている。

このような宿泊特化型ホテルにも出店の鈍化がみられるようになってきている。この要因としては、大手チェーンでは主要都市への出店が一巡したことが考えられる。また宿泊特化型ホテルは宿泊料金が安いために利益を出すためには高い稼働率が求められる好立地への出店が不可欠であるが、このような好立地が現在では限られてきていることが挙げられる。

宿泊産業の中でも著しい増加をみせた宿泊特化型ホテルであるが、そのホテルにとっての好立地を考察するためにはホテルの立地因子を明らかにしなければならない。立地論において、企業は集積することが知られている。このために大都市圏でのホテルの立地構造から立地因子を考察する。また大都市圏の立地構造とは別にホテル街といわれるようなホテルの集積地が存在するが、これらの集積地の特性からホテルの立地因子を考察する。

そして宿泊特化型ホテルが増加している要因として低価格が挙げられているが、単に低価格であるだけでなく、その宿泊料金に対する属性（設備・立地等）の高さの影響が考えられる。このために本研究では、この点に着目して分析を行う。

本研究では、ホテルの立地因子の考察を行い、ホテルの立地特性を考慮することで宿泊特化型のビジネスホテル・チェーンの宿泊料金に対する属性の重要性を明らかにすることを目的とする。このためには以下の2点を行う必要がある。

- 1) ホテル立地モデルを構築することで大都市圏のホテルの立地構造を明らかにし、東京大都市圏中心地を対象とした立地分析を行う。
- 2) ビジネスホテルの宿泊料金に対する地域別の要因分析をすることで、ビジネスホテル・チェーンの宿泊料金に対する属性（設備・立地等）の高さを明らかにする。

本研究の意義は、大都市圏におけるサービス業である宿泊産業の立地構造は十分に行われていないために、この点を明らかにすることにある。また、宿泊料金への地域別の要因分析は、ほとんどないために地域別の分析に着目することで研究を行う。

本研究では、まず、大都市圏の立地構造についての先行研究についてのレビューを行っている。そして、これまで空間を対象にした研究分野において、農業、工業、商業および住宅の各立地構造が説明されているモデルは比較的多く見られるが、都市の観光およびホテルの立地に関する理論研究についてはあまりないことを指摘した。また、宿泊料金に関する価格形成における空間的要因の影響についての先行研究はあるものの、地域別に分析することで価格形成への違いを分析したのは神頭（2002）が日本の各主要都市のホテルに応用することで都市間の比較をしている程度であった。そしてホテルの宿泊料金の要因分析では、政府登録ホテルのような比較的高級なホテルが対象とされているが、ビジネスホテルのような低価格帯のホテルにはみられない。このために本研究では、ビジネスホテルの中でも低価格帯のホテルである宿泊特化型ホテルのビジネスホテル・チェーンを対象とし、また地域別にヘドニック・アプローチの応用することによって地域特性に焦点を当てた分析を第5章で行っている。

次に、各種統計データをもとに本研究の対象となる宿泊産業の動向と宿泊者行動を概説している。ここでは、以下の4点の知見を得ることができた。

- ・ 震災後の宿泊産業は、東日本で大きな影響を受けたが、次第に回復してきている。また外国人宿泊者については、震災後に激減したものの、現在はかなりの増加傾向にある。
- ・ ビジネスホテルは、サービス等人件費を削減する必要があるために従業者数自体は大規模とはいえないが、客室数は多く客室稼働率の高さが求められる。このため宿泊需要の季節変動の少ない地域に立地する傾向がある。
- ・ 出張・業務を目的とした旅行者は、男性が多く、季節変動は少ない。また長距離移動をするために新幹線や飛行機の利用率が高い。このためにビジネスホテルは、ビジネス機会の多い事業所の集積する都心や新幹線等の駅、空港の周辺に多く立地している。
- ・ ビジネスホテル・チェーンの立地では、駅への近接性を重視しているのか、ロードサイ

ドを重視しているのかで特徴がある。

さらに、都市化の集積経済効果を考慮したホテルの立地モデルを構築している。その結果、都市化が進んだ都市圏において、その都心に料金の高いホテルを立地しようとするのが分かった。ちなみに東京都中心部では、都心そのものにはホテルは立地していないが、都心周辺からはその傾向がみられる。また、ホテルの立地モデルから非都心におけるホテル立地の考え方を応用することによって、都心-副都心の立地関係から、副都心からの都市化の集積経済効果が都心の近くまで影響する場合は示めされた。

東京大都市圏の都心を中心とした宿泊料金の分布と距離帯別のホテルの立地とホテルの集積地の特性から、ホテルの立地の考察を行った。その結果として以下のことが明らかになった。まず、宿泊料金には地価の影響がみてとれる点である。ただし、都心周辺や主要駅の駅前では地価は高いものの宿泊料金はそこまで高くないことの相違はある。この点は、高層化による客室数の増加等によるホテルの対応が考えられる。また、交通条件が良い都心周辺や主要駅の駅前に立地することである。このことは都市化の集積経済効果の影響とみることができ。さらに、ディズニーランドのような全国的な集客力ある観光地では、宿泊需要も高いためにホテルは立地する。最後に、ホテルには局地的な集積地があり、その集積地には価格帯の同じホテルが集積していることである。この点は、本研究では明らかにすることができなかったが、同一の産業の集積利益である地域特化の経済や異なる産業の集積利益である都市化の経済の影響が推察される。

最後に、東京大都市圏中心地におけるビジネスホテルの立地特性について概説し、ビジネスホテル・チェーンの立地展開について述べている。そして、東京都、大阪市、名古屋市を対象にしてビジネスホテルの宿泊料金の要因の分析を行った。さらに、分析結果にもとづいて、ビジネスホテル・チェーンのサービス品質の実証分析をしている。この結果から、以下のことが明らかになった。まず、ホテルの各属性は地域別に宿泊料金への影響で違いがあり、宿泊料金への価格形成の地域特性があったが、域内の平均駐車場台数が多い地域ではモデルの適合度が低かった。また、東京都のスーパーホテルを除けば、ビジネスホテル・チェーンの多くのホテルで宿泊料金に対するサービス品質が標準以上であることが明らかにされた。

地域特性が生じる要因として、宿泊者は、旅行目的、予算、利用交通手段等により、必要としているホテルの属性が違ふことが考えられる。次に、ビジネスホテル・チェーンの多くのホテルで宿泊料金に対するサービス品質が標準以上となる要因は、全国展開しているスケール・メリットを生かしてホテルの設備等を標準化することが可能であり、多くの場合、競合する価格帯の他のホテルよりも設備等が良くなる。また、急速に出店している時期のビジネスホテル・チェーンは、ターゲットとするセグメントの需要が高いエリアに出店が可能であることが考えられる。

以上のように、本研究では、ホテル立地モデルを構築することで大都市圏のホテルの立地構造を明らかにし、東京大都市圏中心地を対象とした立地分析を行った。また、地域特性を考慮したビジネスホテルの宿泊料金に対する要因分析をすることで、ビジネスホテル・チェーンの宿泊料金に対する属性（設備・立地等）の重要性を明らかにした。

3. 参考文献・参考HP

- Alonso, W. (1964) *Location and Land Use*, Harvard University Press.
- Christaller, W. (1933) *Die zentralen Orte in Suddeutschland*, Gustav Fischer, Jena, 331S. (訳 - 江沢譲爾 (1969) 『都市の立地と発展』 大明堂.)
- Fujita, M., Krugman, P. and Venables, A. J. (2001) *The Spatial Economy: Cities, Regions, and International Trade: Cities, Regions and International Trade*, MIT Press. (訳 - 小出博之 (2000) 『空間経済学 - 都市・地域・国際貿易の新しい分析 -』 東洋経済新報社.)
- Hoover, E. M. (1937) *Location Theory and the Shoe and Leather Industries*, Harvard University Press. (訳 - 西岡久雄 (1968) 『経済立地論』 大明堂.)
- Hoover, E. M. (1948) *The Location of Economic Activity*, Mc Graw-Hill, New York. (訳 - 春日茂雄・笹田友三郎 (1976) 『経済活動の立地訂正版』 大明堂.)
- Hotelling, H. (1929) "Stability in Competition", *Economic Journal*, Vol. 36. pp.41-57.
- Isard, W. (1956) *Location and Space -Economy*, The M.I.T. Press. (監訳 - 木内信蔵 (1964) 『立地と空間経済』 朝倉書店.)
- Klaassen, L. H., Bourdrez, J. A. and Volmuller, J. (1981) *Transport and Reurbanization*, Gower.
- Kotler, P. and Keller, K. L. (2006) *Marketing Management 12th Edition*, Prentice-Hall (監修 - 恩蔵直人・訳者 - 月谷真紀 (2008) 『コトラー & ケラーのマーケティング・マネジメント第12版』 ピアソン・エデュケーション.)
- Kotler, P., Bowen, J. and Makens, J. (2003) *Marketing for Hospitality and Tourism 3th Edition*, Prentice-Hall (監修 - 白井義男・訳者 - 平林祥 (2003) 『コトラーのホスピタリティ & ツーリズム・マーケティング第3版』 ピアソン・エデュケーション.)
- Krugman, P. (1991) *Geography and Trade*, The MIT Press (訳 - 北村行伸・高橋亘・妹尾美起 (1994) 『脱「国境」の経済学』 東洋経済新報社.)
- Lösch, A. (1962) *Die räumliche Ordnung der Wirtschaft*, Gustav Fischer Verlag, Stuttgart (訳 - 篠原泰三 (1991) 『レッシュ経済立地論』 大明堂.)
- Lancaster, K. J. (1966) "A New Approach to Consumer Theory", *Journal of Political Economy*, Vol.74, No.2. pp.132-157.

- Lumsdon, L. (1997) *Tourism Marketing*, International Thomson Business Press. (訳一岡本勝彦 (2004) 『観光のマーケティング』多賀出版.)
- Marshall, A. (1890) *Principles of Economics(8th edn.)*, Macmillan, London. (訳一馬場啓之助 (1965-1967) 『経済学原理』東洋経済新報社.)
- McCann, P. (2001) *Urban and Regional Economics*, Oxford University Press. (黒田達朗・徳永澄憲・中村良平訳 (2008) 『都市・地域の経済学』日本評論社.)
- McCann, P. (2013) *Modern Urban and Regional Economics, Second Edition*, Oxford Press.
- Ohlin, B. (1933) *Interregional and International Trade*, Harvard University Press, Cambridge, Mass. (訳一木村保重 (1970) 『貿易理論』ダイヤモンド社.)
- Rosen, S. (1974) "Hedonic Price and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", *Journal of Political Economy*, Vol. 82, No.1, pp.34-55.
- Thünen, J. H. (1826) *Der Isolated Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*. (訳 - 近藤康男 (1974) 『孤立国』農村漁村文化協会.)
- Weber, A. (1909) *Über den Standort der Industrien, Erste Teil, Tübingen* (訳一篠原泰三 (1986) 『工業立地論』大明堂.)
- 青田良紀・田中 康秀 (2006) 「オンライン取引による価格決定要因および価格差の分析—ヘドニック・アプローチによるホテル客室料金を対象として—」『生活経済学研究』第 22・23 巻, pp. 71-79.
- 浅野敏久・フンクカロリン・斎藤丈士・佐藤裕哉 (2005) 「地方都市のホテル立地にみる都市の規模と機能 - 広島県東広島を事例に - 」『地理科学』第 60 巻 4 号、pp.281-301.
- 石澤孝・小林博 (1991) 「都市における宿泊施設の立地と推移—長野市を例として—」『東北地理』第 43 巻 1 号、pp. 30-40.
- 大井達雄 (2011) 「宿泊旅行統計調査による季節変動に関する一考察」.
<https://www1.mlit.go.jp:8088/common/000193010.pdf>(最終アクセス日:2015.12.16)
- 太田誠 (1980) 『品質と価格』創文社.
- 郭 凱泓・山神 達也 (2013) 「神戸市中央区におけるホテル立地の空間分析」『和歌山大学教育学部紀要』第 63 号、pp. 57-67.
- 加藤好雄 (2012) 「空間相互作用モデルによる宿泊者の目的地選択の分析—観光目的とビジネス目的の比較から—」『日本観光学会誌』第 53 号 pp.18-23.
- 加藤好雄 (2013a) 「東日本大震災による宿泊旅行への影響」『愛知論叢』第 94 号 pp.1-14.
- 加藤好雄 (2013b) 「ホテルの立地に関する研究—ビジネスホテルを対象としたヘドニック・アプローチの応用—」『日本観光学会誌』第 54 号 pp.35-45.
- 加藤好雄・神頭広好 (2014) 「大都市圏におけるホテルの立地構造」『日本観光学会誌』第 55 号、pp.1-9.
- 角本伸晃 (2011) 『観光による地域活性化の経済分析』椋山女学園大学研究叢書 42、成文堂.

- 金本良嗣（1997）『都市経済学』東洋経済新報社.
- 国松久弥・安藤萬寿夫・西岡久雄・鈴木啓祐・奥野隆史（1966）『増訂 経済地理学』明玄書房.
- 神頭広好（2002）「観光の空間経済分析」『愛知大学経営総合研究所叢書 24』愛知大学経営総合科学研究所、pp.70-76.
- 神頭広好（2009）『都市の空間経済立地論－立地モデルの理論と応用－』古今書院.
- 佐藤大祐（2012）「東京大都市圏南部におけるホテルの類型と立地特性」『立教大学観光学部紀要』第 14 号、pp.159-166.
- 佐和隆光・松本和幸・二木高志・長尾知幸・司淳（1989）「サービス産業の生産構造と価格について」『フィナンシャル・レビュー』第 13 号.
- 嶋口充輝（1994）『顧客満足型マーケティングの構図』有斐閣.
- 高見璋介・山田寛（2005）『ホテルのサービス・マーケティング』柴田書店.
- 鶴田英一（2000）「ホテルの立地展開と稼働率」『経済地理学年報』第 46 巻 4 号.
- 帝国書院編集部（2013）『高等学校 世界地理 B』帝国書院、p.294.
- 土井久太郎（2009）『最新業界の常識 よくわかるホテル業界』日本実業出版社.
- 徳江順一郎（2013）『ホテル経営概論』同文館出版.
- 南部鶴彦・杉原弘恭・池田正雄・津本肇・三田村忠芳・佐藤晃嘉・田代尚機（1993）「サービスの質の計測（Ⅰ）－ホテル・サービスの品質変化率の計測－」『フィナンシャル・レビュー』第 27 号.
- 西岡久雄（1976）『経済地理分析』大明堂.
- 西岡久雄（1988）『立地論－経済地理学基礎セミナー－』大明堂.
- 日本観光協会編（2008）『観光実務ハンドブック』丸善.
- 橋本雄一（2012）『GIS と地理空間情報 増補版－ArcGIS10 とダウンロードデータの活用－』古今書院.
- 肥田野登（1997）『環境と社会資本の経済評価－ヘドニック・アプローチの理論と実際－』勁草書房.
- 平下治（2008）『平下治の GIS マーケティング実践セミナー21 事例』日本加除出版.
- ブルーガイド編集部（2012）『全国ビジネスホテルガイド』実業之日本社.
- ブルーガイド編集部（2014）『全国ビジネスホテルガイド』実業之日本社.
- 松原宏（2012）『産業立地と地域経済』財団法人放送大学教育振興会.
- 松村公明（1991）「盛岡市中心市街地における宿泊施設の分布パターン」『地域調査報告』13 号、pp.175 - 189.
- 松村公明（1996）「仙台市における宿泊機能の立地特性」『地学雑誌』第 105 巻 5 号、pp. 613 -628.
- 宮尾尊弘（1995）『現代都市経済学第 2 版』日本評論社.

国土交通省観光庁 「宿泊旅行統計調査」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/shukuhakutoukei.html>

(最終アクセス日：2015.12.16)

国土交通省観光庁 2010年「旅行・観光消費動向調査」

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/siryou/toukei/shouhidoukou.html>

(最終アクセス日：2015.12.16)

国土交通省国土政策局「国土数値情報ダウンロードサービスサイト」

<http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

(最終アクセス日：2015.12.16)

総務省統計局 平成22年「国勢調査」

<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/index.htm>

(最終アクセス日：2015.12.16)

厚生労働省「衛生行政報告例」

<http://www.mhlw.go.jp/toukei/list/36-19.html>

(最終アクセス日：2015.12.16)

サービス産業生産性協議会 2012年度「JCSI（日本版顧客満足度指数）第1回調査結果」

http://www.service-js.jp/uploads/fckeditor/uid000003_2014032812521784d3c515.pdf

(最終アクセス日：2015.12.16)