

APIR Trend Watch No. 87

コロナ禍と関西のホテル建設 -コロナ禍に宿泊事業者はどのように対応したのか-

APIR 研究推進部 総括調査役 井上 建治
副主任研究員 野村 亮輔

APIR 研究統括/数量経済分析センター長 稲田 義久

要旨

コロナ禍の社会的影響が和らぐ中、インバウンド需要は足下急速に回復しつつある。また大阪・関西万博を見越してその取り込みを図るための宿泊施設建設投資も活発化してきている。建設投資は時間を要するので、コロナ禍における宿泊事業者の対応が非常に重要となる。本稿は基礎統計や独自調査から関西の大型ホテル建設投資動向を分析し、その特徴を明らかにする。得られた結論を整理すると以下のようになる。

1. 足下、インバウンド需要は急速に回復しつつある。訪日外客の消費単価は 3 割以上増加しており、訪日旅行の高付加価値化と訪日外客の長期滞在化が進んでいる。
2. 供給側の対応である大型ホテル建設(APIR 独自調査)は、件数・規模ともに訪日外客が集中する大阪府、京都府に集中している。ブランド別では、国内は 2020 年をピークに、以降平均 4 件程度で推移している。一方、外国ブランドは万博を見据え、着実な開業を予定している。
3. 宿泊費のグレード別にみれば、2017 年から 20 年までは宿泊費が比較的リーズナブルな物件が約 85%を占めていた。しかし、コロナ禍を経た 23 年以降は外国ブランドのホテルを中心に宿泊費の高い物件が 60%へと増加している。
4. 平均建設事業費をみれば、国内と外国ブランドの間では大きな差は見られないが、1 室あたりの建設事業費をみれば、外国の方が高付加価値を目指した投資規模となっている。
5. コロナ禍が始まった 2020 年に多くの大型物件が開業を迎えた。このため、廃業したホテルや他社にリブランドした物件、また建設中断や開業を遅らす物件が散見された。うち、アパホテルは、多数の物件を「COVID-19 軽症者の受入れホテル」に転用し営業を継続させた。また星野リゾートは、休業中及び建設中の物件を買収し、ホテル事業部門や従業員を移籍させた。アパホテルと星野リゾートはパンデミックに柔軟に対応しつつ客室数を増やし、国内客のみならず再開したインバウンド訪日外客を着実に取り込み始めている。

はじめに:

足下、インバウンド需要は急速に回復しつつある。観光庁「訪日外国人消費動向調査」によれば、2023年4-6月期の訪日外国人旅行消費額は1兆2,052億円であった。コロナ禍前となる2019年同期比95.1%にまで回復した。一方、同期の訪日外客数は592万1,436人となり、2019年同期比-31.0%と約7割まで回復した。

足下のデータをより詳しく見ると、コロナ禍前とは異なる様相が見えてくる。訪日外国人旅行消費額を訪日外客数で除した消費単価(一般客1人当たり旅行支出総額)は、2023年4-6月期に20万4,509円となった。2019年同期と比較すれば消費単価は+32.0%と大幅増加した(図表0-A)。この背景には円安の加速化に加え、欧米豪を中心にじっくり日本を楽しむ長期滞在の旅行者が増加したことが単価の上昇に影響しているようである。実際、平均泊数は10.0泊と2019年同期(8.0泊)から2泊程度増加している(図表0-B)。訪日外客数が7割の戻りに対して、消費単価は3割以上増加している。このことは、訪日旅行の高付加価値化と訪日外客の長期滞在化を意味している。泊数変化の要因を取り除いた1人1泊当たりの消費単価を費目別にみれば、買い物代は低下(-25.9%)しているのに対して、それ以外の費目(宿泊費、飲食費、交通費、娯楽等サービス費、その他)は上昇している(図表0-B)。コロナ禍を経てこれまでのモノ消費からコト消費が一層進展したことを意味している。

図表0-A 1人当たり旅行支出：一般客全国籍：2019年4-6月期 vs.23年4-6月期

1人当たり旅行支出	総額	費目別					
		宿泊費	飲食費	交通費	娯楽等サービス費	買物代	その他
2019Q2(円/人)	154,967	45,534	33,147	15,593	5,096	55,576	22
2023Q2(円/人)	204,509	71,574	49,079	24,422	7,849	51,555	30
19年同期比(%)	32.0	57.2	48.1	56.6	54.0	-7.2	38.7

注：2019年4-6月期は確報値、23年4-6月期は1次速報値。

出所：観光庁『訪日外国人消費動向調査』表4-1、参考表1及び2より作成。

図表0-B 1人1泊当たり旅行支出：一般客全国籍：2019年4-6月期 vs.23年4-6月期

1人1泊当たり旅行支出	総額	費目別						平均泊数(泊)
		宿泊費	飲食費	交通費	娯楽等サービス費	買物代	その他	
2019Q2(円/人)	19,438	5,711	4,158	1,956	639	6,971	3	8.0
2023Q2(円/人)	20,487	7,170	4,916	2,446	786	5,164	3	10.0
19年同期比(%)	5.4	25.5	18.2	25.1	23.0	-25.9	10.8	25.2

注：2019年4-6月期は確報値、23年4-6月期は1次速報値。

出所：観光庁『訪日外国人消費動向調査』表4-1、参考表1及び2より作成。

こういった需要側の変化に対して供給側はどのように対応してきたのか。これに答えることが本稿の主目的であり、対象はコロナ禍の影響が特に厳しかった関西に限定する。コロナショックという外的な変化は投資計画に大幅な変化をもたらしたはずである。具体的には関西における大型ホテル建設という宿泊業の供給面の動きに注目することで、これまで民間企業がコロナ禍という環境変化に対してどのような対応をしてきたかを確認する。特にマイクロベースの分析は4.で行う。

1. 関西における宿泊業建設予定額の推移

はじめに基礎統計を用いて関西の宿泊施設建設の動きを確認しよう(2011~22年)。図表 1-1 は国土交通省『建設着工統計調査』より、関西各府県における宿泊業の建築物着工件数と工事費予定額の推移をみたものである。

【件数の動き】

まず件数をみれば、爆買いによる訪日外客数を受けた 2015 年から 16 年にかけて京都府が 4.2 倍(35 件→150 件)、大阪府が 3.5 倍(29 件→100 件)と大きく増加している。中でも、京都府は 17 年に 254 件、18 年には 265 件と着工件数が大きく増加していることが特徴的である。しかし、19 年に 195 件と減少に転じ、20 年はコロナ禍の影響もあり 110 件、21 年は 21 件と大幅減少した。足下、22 年はコロナ禍からの回復を受け、44 件と幾分増加している。

また、コロナ禍以降の他県の動向に注目すれば、滋賀県が 20 年に 49 件となり、足下 22 年は 80 件と更に増加している。同様に兵庫県をみれば、20 年の 40 件から足下 22 年では 159 件と約 4 倍に増加している。このように、これまで大阪府や京都府を中心に宿泊施設が増加していたが、インバウンド需要の回復を見据え、他地域においても着実に宿泊施設が増加しつつあるといえよう。

図表 1-1 宿泊業における建築物工事費予定額の推移：2011~22 年

【件数】													単位：件
	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	計
滋賀県	3	13	4	9	13	8	30	4	4	49	40	80	257
京都府	13	9	33	27	35	150	254	265	195	110	21	44	1,156
大阪府	13	18	11	12	29	100	133	85	99	54	27	24	605
兵庫県	17	28	40	24	34	41	68	43	38	40	62	159	594
奈良県	10	0	7	5	7	6	22	7	15	7	0	10	96
和歌山県	22	16	33	31	19	22	22	19	13	10	9	30	246
合計	78	84	128	108	137	327	529	423	364	270	159	347	2,954

【予定額】													単位：100万円
	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	計
滋賀県	564	1,355	57	940	745	3,610	14,033	157	2,337	1,402	789	2,512	28,503
京都府	9,963	1,731	18,666	16,680	4,915	32,204	92,837	106,212	91,247	48,974	12,953	46,168	482,550
大阪府	3,385	10,738	13,552	1,948	26,701	77,902	154,810	94,200	89,829	66,711	75,145	13,338	628,258
兵庫県	1,131	1,559	4,473	6,955	11,652	18,895	9,591	27,771	15,564	3,141	4,845	10,579	116,156
奈良県	290	0	1,210	1,143	3,511	259	8,212	5,080	6,290	4,515	0	7,508	38,019
和歌山県	377	460	753	626	516	508	608	479	967	582	2,804	2,938	11,617
合計	15,710	15,843	38,710	28,293	48,040	133,378	280,091	233,898	206,235	125,325	96,537	83,042	1,305,102

出所：国土交通省『建築着工統計調査』より作成

【工事費予定額の動き】

次に工事費予定額の推移を見れば、大阪府では 2015 年の 267 億円から 17 年に 1,548 億円と約 6 倍にまで増加している。また、京都府では 15 年の 49 億円から 17 年には 928 億円となっており、大阪府と同様に大幅に増加していることが分かる。この背景には前述したように爆買いを契機とした訪日外客の急増や政府の目標設定の上方修正などがある。このため、関西の訪日外客が集中する大阪府や京都府を中心に宿泊施設の建設が急増していたと考えられる。

大阪府の工事費予定額は2017年にピークを打ち、18年から19年にかけては900億円規模の水準で推移した。一方、京都府では幾分遅れて18年にピークとなり、19年には大阪府と同規模の工事費予定額となった。20年はコロナ禍の影響もあり大阪府、京都府はいずれも前年から減少し、21年に大阪府は751億円と幾分増加したものの、京都府は130億円と更に減少している。22年大阪府は133億円へと大きく減少した一方、京都府では462億円と大幅増加している。

コロナ禍以降の他県の動向に注目すれば、兵庫県や和歌山県では2020年以降着実に予定額は増加している。また、奈良県では足下22年は75億円と17年(82億円)以来の規模となり、滋賀県は25億円と16年(36億円)に次ぐ大きさとなっている。

【宿泊施設数とタイプ別シェア】

2022年の関西の宿泊施設数とそのタイプ別シェアを見たのが図表1-2である。関西全体では、簡易宿所(56.9%)、ホテル(24.0%)、旅館(17.2%)が施設の大宗を占めている。府県別にみれば、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県、兵庫県では簡易宿所が、大阪府ではホテルがトップシェアを占めている。インバウンド増加に対応するため、各府県では施設の特徴を生かした設備投資が行われた結果、新規施設件数や投資金額(工事費予定額)にも違いがみられる。例えば、2011-22年における新施設件数のトップは京都府であるが、投資金額では大阪府がトップである(図表1-1)。このことは、京都府では投資規模の低い簡易宿所が中心であったが、大阪府では投資規模の大きいホテル建設が中心であったことを意味する。

図表 1-2 宿泊施設数とタイプ別シェア：2022年

	総数	旅館	ホテル	リゾート	ビジネス	シティ	簡易宿所	会社・団体の宿泊所
				ホテル	ホテル	ホテル		
滋賀県	590	15.3	16.9	5.1	10.2	1.7	61.0	6.8
京都府	3,810	10.0	17.3	2.1	10.5	4.7	71.4	1.3
大阪府	1,480	5.4	53.4	0.7	37.8	14.9	40.5	0.7
兵庫県	1,590	36.5	23.3	6.3	15.1	1.9	37.7	2.5
奈良県	500	30.0	10.0	2.0	4.0	4.0	56.0	4.0
和歌山県	880	27.3	17.0	8.0	9.1	0.0	54.5	1.1
関西計(シェア)	100.0	17.2	24.0	3.4	15.4	5.2	56.9	1.9

注：総数の単位は施設、その他は%
出所：観光庁『宿泊旅行統計調査』より作成

このように宿泊業の建築物予定額をみれば、民間のインバウンド需要への対応が見えてくる。以降では、マイクロベースの大型ホテル建設の動きからコロナ禍以降のインバウンド需要への対応についてみてみよう。

2. インバウンド需要の急増とホテル建設の対応

前述したように 2010 年代の中ごろから急速なインバウンド需要の拡大を受け、ホテルなど宿泊施設への建設投資が活発化した。ここでは APIR の独自調査に基づき、関西における大型ホテル建設の動向に注目し、分析を行った。具体的には 2017 年から足下 23 年までに関西 2 府 4 県で開業した大型ホテルの件数、建設事業費について独自の調査を行い、整理、分析した。また、26 年までに開業が予定されている物件についても同様の分析を行った。なお、本稿で取り扱う大型ホテル案件の選定基準は図表 2-1 に示した。本調査の詳細なデータについては後掲参考表 1-1 及び 1-2 を参照。

図表 2-1 大型ホテル案件の選定基準

【収集データ】	
・ 期 間	2017～2026年に完成または開業
・ 範 囲	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
・ 選定基準	【建設事業費(試算)】40億円程度以上、【延床面積】3,000坪程度以上

出所：事業者のニュースリリース、一般新聞及び業界紙

分析を進める前に、1. でみた建設着工統計調査と本調査の大型ホテル案件との関係を見ておこう。大型案件は、件数で見れば、建設着工統計調査の 2～5% のシェアにとどまっているが、金額では 30～50% を占めており、その意味で大型ホテル案件の動向に注目することは関西における宿泊業の投資動向を見る上で、十分価値があると言えよう¹。

【件数】

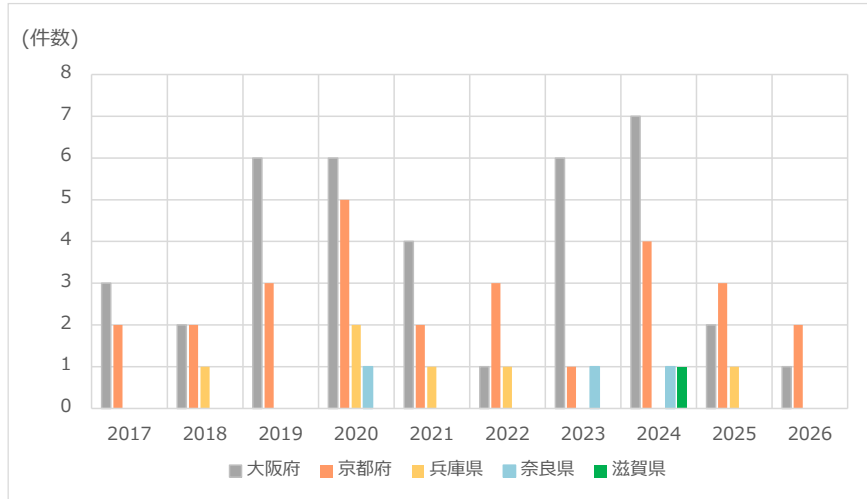
図表 2-2-A 及び 2-2-B は本調査で推計した関西各府県における開業件数の推移(参照、後掲参考図表 1-1 及び 1-2)をシェアの高い順に示したものである。図表からわかるように、この間(2017～26 年)開業ないしは開業予定の大型ホテル(75 件)のうち、大阪府が約 51%(38 件)、京都府が 36%(27 件)と関西の 8 割強を占めている。

図表 2-2-A 関西における大型案件ホテルの開業件数の推移：2017～26 年

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	計	シェア
大阪府	3	2	6	6	4	1	6	7	2	1	38	50.7%
京都府	2	2	3	5	2	3	1	4	3	2	27	36.0%
兵庫県		1		2	1	1			1		6	8.0%
奈良県				1			1	1			3	4.0%
滋賀県								1			1	1.3%
計	5	5	9	14	7	5	8	13	6	3	75	100%

¹ 工事費予定額ベースと開業ベース(図表 2-2-A、2-3-A)とでは厳密な比較はできないが、ホテル開業には平均 2.4 年を要するため、ここでは 2 年のラグを想定し、本調査における大型ホテル開業件数(2017～24 年)と工事費予定額ベースの件数(2015～22 年、図表 1-1)とを比較している。なお、建設額についても同様の比較を行っている。

図表 2-2-B 関西における大型案件ホテルの開業件数の推移：2017～26年



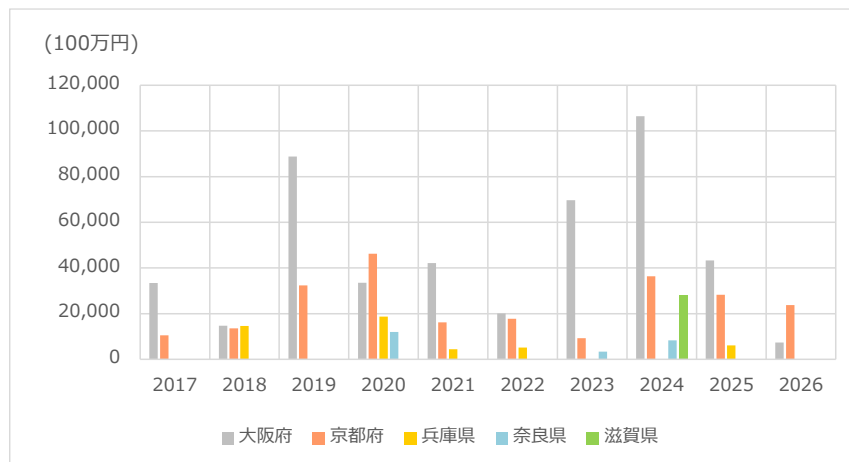
【事業費】

また大型ホテルの建設事業費(試算)²の推移をみたのが図表 2-3-A 及び 2-3-B である。この間の関西における建設事業費総額(7,946 億円)をみれば、大阪府が 58%、京都府が 30%と圧倒的に高いシェアを占めている。件数・規模ともに、大型ホテルの建設が大阪府、京都府に集中していることが分かる。なお、大阪府と京都府における地理的分布については後掲参考図表 2 に示している。

図表 2-3-A 関西における大型案件ホテルの建設額の推移：2017～26年

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	計	シェア
大阪府	33,399	14,707	88,738	33,516	42,162	20,104	69,703	106,460	43,312	7,400	459,501	57.8%
京都府	10,514	13,561	32,372	46,202	16,216	17,779	9,264	36,371	28,232	23,715	234,226	29.5%
兵庫県		14,645		18,741	4,478	5,175			6,089		49,128	6.2%
奈良県				11,996			3,338	8,280			23,614	3.0%
和歌山県								28,155			28,155	3.5%
計	43,913	42,913	121,110	110,455	62,856	43,058	82,305	179,266	77,633	31,115	794,624	100%

図表 2-3-B 関西における大型案件ホテルの建設額の推移：2017～26年



² 建設事業費(試算)は事業規模に対応した平均坪単価と延床面積の積で計算されている。

件数、事業費ともに 2020 年にピークを打ち、22 年を底として、大阪・関西万博開催の前年である 24 年に再びピークを迎える。

3. 大型ホテル建設の特徴

次にホテルのブランド及び宿泊費のグレードに注目して大型ホテル建設の特徴をみよう。

【ブランド別ホテル建設の特徴】

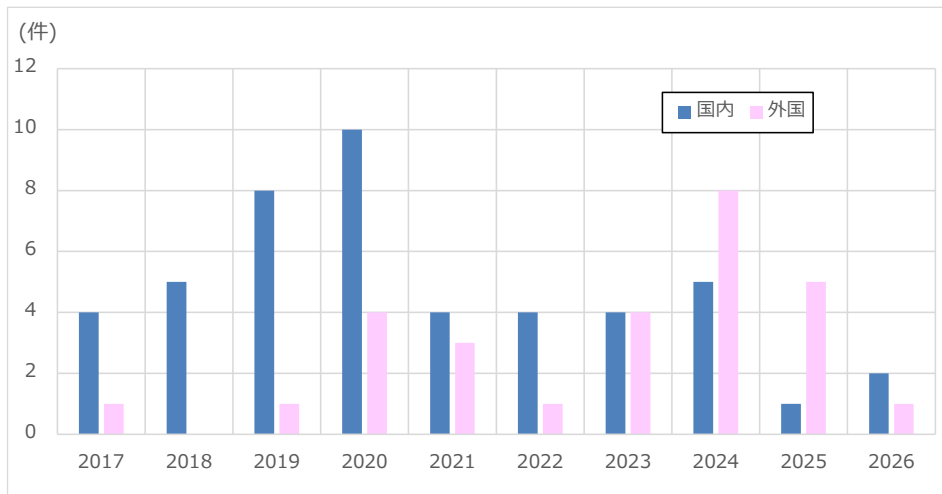
図表 3-1-A 及び 3-1-B は 2017 年～26 年の間に開業又は開業予定のホテルを内外ブランド別に推移を見たものである。図が示すように大型ホテル(75 件)のうち、開業年のピークは 20 年の 14 件である。21 年～23 年以降、コロナ禍により開業ペースは鈍化しているものの、24 年はコロナ禍からの回復を見据えて再び増加が予定されている。

うち、国内ブランドをみれば、コロナ禍の影響もあり 20 年の 10 件が開業のピークであり、21～23 年以降は平均 4 件程度で推移している。一方、外国ブランドをみれば、20 年に 4 件開業し、21～22 年には一旦減少傾向を示したが、足下の 23 年は再び増加に転じている。先行きについては 24 年に 8 件、25 年に 5 件と開業が予定されている。

図表 3-1-A 開業ホテルブランド別の推移：2017～26 年

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	計
国内	4	5	8	10	4	4	4	5	1	2	47
外国	1	0	1	4	3	1	4	8	5	1	28
計	5	5	9	14	7	5	8	13	6	3	75

図表 3-1-B 開業ホテルブランド別の推移：2017～26 年



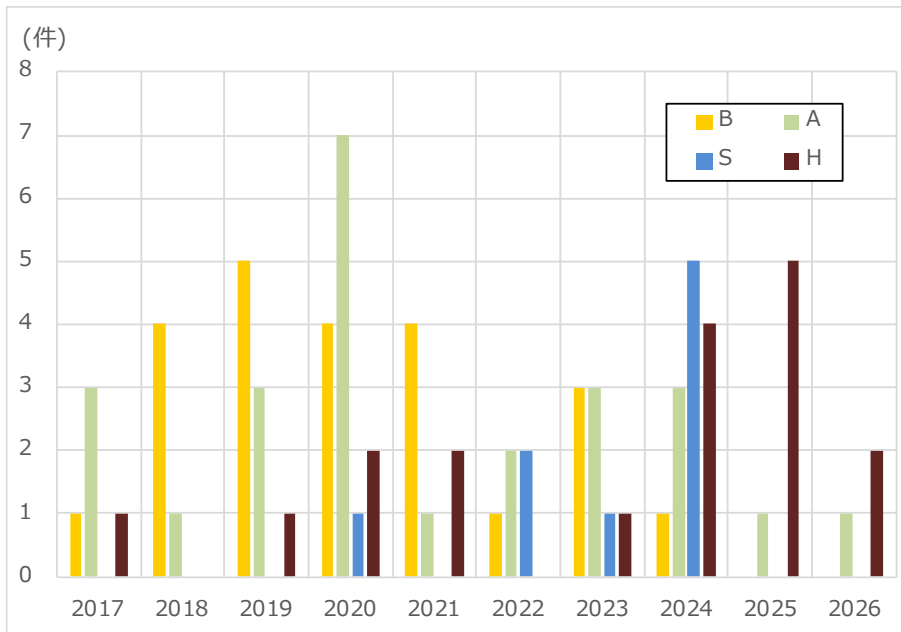
【グレード別ホテル建設の特徴】

次に図表 3-2-A 及び 3-2-B は宿泊費(1泊当たりの1室単価)のグレード別にホテル建設の推移をみたものである³。図表が示すように、2017年から20年までの計33件のうち、宿泊費が比較的リーズナブルな物件(B及びAクラス)が28件(約85%)を占めていた。しかし、コロナ禍を経た23年以降は外国ブランドのホテルを中心に宿泊費の高い物件(S及びHクラス)が30件中18件(60%)と増加しているのが特徴である。

図表 3-2-A 宿泊費グレード別ホテル建設の推移：2017～26年

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	計
B	1	4	5	4	4	1	3	1			23
A	3	1	3	7	1	2	3	3	1	1	25
S				1		2	1	5			9
H	1		1	2	2		1	4	5	2	18
計	5	5	9	14	7	5	8	13	6	3	75

図表 3-2-B 宿泊費グレード別ホテル建設の推移：2017～26年



これまでの国内ブランド中心から外国ブランドのホテル建設が積極的に展開されつつある。また、宿泊費のグレードをみれば、これまでリーズナブルな価格帯のホテルから高価格帯を目指す動きとなっている。

後掲参考図表 1-1 及び 1-2 から国内と外国ブランドに分けて、建設事業費(試算)と1室当たりの建設事業費⁴の記述統計を比較したのが図表 3-3 である。図表からわかるように、平均建設事業費をみると、国内は100億円程度であるのに対し、外国ブランドは115億円と大きな差は見られないが、

³ 宿泊単価のグレードは以下のとおりである。

B：1万円前後～、A：3万円前後～、S：5万円前後～、H：10万円前後～

⁴ 1室当たり建設事業費は注2で述べた建設事業費(試算)を客室数で除したものである。

1室あたりの建設事業費で見れば外国ブランドの方が圧倒的に高い。外国ブランド1室当たりの平均建設事業費は7,000万円となっているが、国内ブランドの場合は3,800万円であり、明らかに外国ブランドの方が高水準となっている。

図表 3-3 建設事業費及び1室当たり事業費の記述統計

試算建設事業費 (百万円)			1室当たり事業費 (百万円)		
	国内	外国		国内	外国
平均	10,052	11,507	平均	38	70
標準誤差	947	1,078	標準誤差	5	7
中央値 (メジアン)	7,726	10,441	中央値 (メジアン)	26	67
標準偏差	6,490	5,704	標準偏差	32	37
分散	42,118,138	32,531,823	分散	1,050	1,400
範囲	29,178	20,337	範囲	160	136
最小	3,708	3,338	最小	8	17
最大	32,886	23,674	最大	169	153
合計	472,429	322,195	合計	1,785	1,951
データの個数	47	28	データの個数	47	28

前述した平均建設事業費や1室あたりの平均事業費が内外ブランドで統計的に有意な差があるかを確認するため t 検定を行った(後掲参考図表 3)⁵。結果、建設事業費について国内及び外国ブランドでは統計的には有意な差はみられなかったが、1室あたり事業費では、両者に統計的に有意な差が確認できた。このことは、外国資本の投資は国内資本より高付加価値化を狙ったものといえよう。

本節では大型ホテル建設の特徴を、ブランドとグレードに着目して整理した。以下の節では企業ベースの展開をみてみよう。

4. コロナ禍に宿泊事業者はどの様に対応したのか

2019年6月、G20大阪サミットに来日した中国の習近平国家主席と安倍晋三首相が会談し、「来年の桜の咲く頃、習氏を国賓として日本にお迎えし、日中関係を次の高みに引き上げたい」と訪日を招請した。また、20年1月15日、菅官房長官を長とする観光戦略実行推進会議(第36回)にて「地方部における宿泊施設の外国人対応の促進」を議題に話し合わせ、1.国と金融機関が連携して積極的な設備投資を促し、宿泊施設の高付加価値化・魅力の向上を図る、2.多言語化、泊食分離などインバウンド受入能力の強化を国が支援、が合意された⁶。

宿泊事業者の多くが業界の明るい先行きを楽観視し積極的投資を重ねていたが、桜の咲く頃に我が国はコロナパンデミックを迎え、4月から「緊急事態宣言」や「まん延防止措置」の発令と解除が、

⁵ 図表からわかるように建設事業費の t 値は-0.98 で、t 境界値両側(両側検定で有意差が認められる境界値)の 1.99 より小さくなっているため、有意の差が認められない。一方、1室あたり事業費の t 値は-3.87 で、t 境界値両側は 1.99 となっており、t 値が棄却域に入っていることがわかる。

⁶ 詳細は首相官邸 HP「観光戦略実行推進会議(第36回)議事次第、https://www.kantei.go.jp/jp/singi/kanko_vision/kanko_kaigi_dai36/gijisidai.html」を参照。

22年3月まで繰り返される。国内の宿泊事業者たちは、この未曾有の危機的状況と対決し、どの様に対応したのか。

コロナ禍において、廃業を余儀なくされたホテルや売却後に他社にリブランドした物件、また建設中断や開業を遅らす物件が散見された。その中でコロナ後を見据え、着実に建設投資を継続して新たな展開を進めた事業者が存在していた。以下特筆すべき事例を紹介する。

4-1. コロナ禍の逆風を受けた老舗事業者と新興事業者の代表事例

【藤田観光の事例】

老舗の例として藤田観光を取り上げる。藤田観光は、1869年創業の藤田財閥をルーツとし「椿山荘」「小涌園」「ワシントンホテル」等国内外に62軒(2023年8月現在)のホテル等を運営する代表的な宿泊事業者である。19年6月、G20大阪サミットで迎賓館としても使用された老舗宴会施設「太閤園」は、コロナ禍、ブライダルや宴会需要の激減に伴い休業と再営業を重ね、21年6月、惜しまれつつも営業を終了し、資産を売却し悪化していた財務を売却益により改善させた。また、建物や施設の老朽化していた「ホテルフジタ奈良」を早い判断で20年12月営業を終了させた。

一方で、「MANGA(マンガ)」をモチーフとした新ブランド「ホテルタビノス」を2019年から21年にかけて、浜松町、浅草、京都に開業させた。またコロナ禍後を見据え、廃業していた「ホテルきらりリゾート関空」を21年「関空泉大津ワシントンホテル」としてリブランドし開業した。さらに、老朽化のため18年に閉館していた「箱根ホテル小涌園」を建替え23年7月新装開業させた。

【ホワイト・ベアーファミリーの事例】

ホワイト・ベアーファミリーは、2020年に旅行宿泊業において最大の負債(グループ3社負債総額510億円超)を抱え倒産した。同社は兵庫県の旅行事業の企画・販売業者で1977年より企画ツアーの募集を開始し、2004年から沖縄をスタートに全国に27軒の「ホテル WBF」等を運営していた。20年1月に同社初の大規模計画の「WBF 新大阪スカイタワー」(400室)を開業するも、4月にホテル運営会社(WBF ホテル&リゾート)が破綻、6月に同ホテルはアパグループに売却後「アパホテル新大阪駅タワー」にリブランド、再開業された。

2020年8月、民事再生法の適用を申請中のホワイト・ベアーファミリーとホテル運営会社(WBF ホテル&リゾート)を、星野リゾートが株式譲渡契約を締結し取得、再生計画を開始した。新しく星野リゾートの傘下となったホテルを移籍社員、約350名が運営を継続させた。一方コロナ禍で建設中断していた「WBF グランデ関西エアポート」は、星野リゾートが建設を再開し「OMO 関西空港」(700室)として23年に開業させた。同社は21年10月に民事再生手続き終了させ、ホテル部門を売却し、本業の旅行事業の企画・販売を中心に再スタートさせている。

図表 4-1 営業継続を断念し、リブランドしたホテルの事例

物件番号	開業名称	運営者 (ブランド)	建築事業者	開業年月 (竣工)	着工年月	物件紹介 (参考) プレスリリース/HP/新聞報道
①	ザ・ビー 大阪 御堂筋 ⇒ホリデイ・インエクスプレス 大阪シティセンター御堂筋	イシシ・ホテルズ・グループ ⇒IHGホテルズ&リゾーツ (21/12~)	東京建物	2019年5月	2017年7月	「ザ・ビー 大阪 御堂筋」として開業。コロナ禍で休業。2021年12月、IHG ホテルズが「ホリデイ・インエクスプレス」として再開。日本初のブランドが誕生。地下鉄「本町駅」3分「心斎橋駅」3分
②	ホテルWBF新大阪スカイタワー ⇒アパホテル新大阪駅タワー	WBFホテル&リゾーツ ⇒アパホテル (20/6~)	ホワイト・ベアー ファミリー	2020年1月	2017年9月	新大阪エリア最高層となる地上32階建。展望レストラン、屋上にはルーフトップバーがあり、大阪都心部の絶景を堪能。コロナ禍で休業。2020年6月アパホテルとして再開。地下鉄「新大阪駅」南3分
③	(計画時)ホテル WBF グランデ 関西エアポート OMO関西空港	星野リゾート	ホワイト・ベアー ファミリー ⇒星野リゾート	2023年3月	2018年9月	2018年WBFにより「りんくらタウン」最大規模のホテル開発。コロナ禍で建設中断。星野リゾートが取得後、建設を再開し「OMO」ブランドとして開業。関空から1駅。「りんくらタウン駅」1分

4-2. コロナ禍の逆風を受けつつも新たな展開を進めたアパホテルと星野リゾート

【アパホテルの事例】

アパホテルは国内外にフランチャイズも含めて737軒のホテルを運営(2023年8月現在)するが、内43軒を「新型コロナ軽症者の受入れホテル」として転用し営業を継続させた(Airstair 調べ 21年8月現在)。19年に開業、ホテル単体の建物として日本最大客室数2,311室を誇る「アパホテル&リゾート〈横浜ベイタワー〉」も、21年4月に「新型コロナ軽症者の受入れホテル」に転用し、厚生労働省や都道府県の要請に協力した。受入れ転用した物件や、老朽物件を順次リニューアルオープンさせている。結果、20年1月の583ホテル(95,130室)より22年1月683ホテル(105,290室)と、2年間でホテル数を約17%増加させた(同社ニュースリリース公表数値より)。

【星野リゾートの事例】

コロナ禍以前に関西で運営していた星野リゾートの物件は、廃業した老舗「嵐山温泉嵐峡館」を買収し2009年に改装開業させた「星のや京都」の1軒であった。21年、京都市内でWBFより救済取得した「ホテルWBF 京都東寺」他、コロナ禍で休館中の物件と、建物が完成したもののコロナ禍で開業できなかった物件を買収し、「OMO5」2軒と「OMO3」にリブランドし開業させた。大阪市内では、大規模物件「OMO7 新今宮」⁷(436室)を22年に新築開業した。また「ハイアットリージェンシー大阪(現在グランドプリンスホテル大阪ベイ)」内の一部(4フロア64室)をリブランドした物件の「リゾナーレ大阪」と、WBFより救済取得し建設を再開させた「OMO 関西空港」を加えて、23年現在、京都府に4軒、大阪府に3軒、合わせて7軒と大きく軒数を増やした。

2020年4月から22年3月の未曾有の危機的状況下で、新たに展開を進めたアパホテルと星野リゾートはパンデミック中に、柔軟に対応しつつ客室数を増やし、再開したインバウンド訪日観光客の一定数を着実に取り込み始めている。

⁷ OMOホテルのタイプ OMO3 ベーシックホテル、OMO5 ブティックホテル、OMO7 フルサービスホテル

図表 4-2 星野リゾートとアパホテルの新築大型物件

④	OMO7 大阪新今宮	星野リゾート	新今宮開発特定目的会社	2022年4月	2019年6月	開空から高アクセスのJR「新今宮駅」前から広がるガーデンエリアを抜けホテルへ。OMOレンジャーが「新世界」エリアのとびっきりな出会を案内。共用スペースで宿泊者らが交流できる
⑤	アパホテル&リゾート 御堂筋本町駅タワー	アパホテル	アパマンション	2019年12月	2017年6月	アパホテル、西日本最大客室数(開業時点)。同社の新都市型ホテルの最新仕様で、館内には大浴殿・露天風呂、屋外テラスプールを設けており、リゾート気分が味わえる。地下鉄「本町駅」直上
⑥	アパホテル&リゾート 大阪梅田駅タワー	アパホテル	アパホーム	2023年2月	2020年8月	最上階の展望レストランや展望プールをはじめ、大浴殿・露天風呂施設等を設け、都会に居ながらリゾート気分を味わえ、大阪梅田エリアの新たなランドマークタワー。地下鉄「東梅田駅」3分
⑦	アパホテル&リゾート 大阪難波駅タワー	アパホテル	アパホーム アパマンション	2024年10月	2022年3月	アパホテル、西日本最大客室数の超高層タワー。最上階のレストランやプール等、滞在を楽しめる「アーバンリゾート」として、難波エリアの新たなランドマークを目指す。JR「難波駅」3分

まとめ

以上の分析を整理し、得られた含意は以下のようにまとめられる。

1. 足下、インバウンド需要は急速に回復しつつある。訪日外客数がコロナ前比 7 割の戻りに対して、消費単価は 3 割以上増加している。このことは、訪日旅行の高付加価値化と長期滞在化を意味している。コロナ禍を経験して、この傾向が一層進展してきた。
2. 供給側の対応である大型ホテル建設をみれば、件数・規模ともに、訪日外客が集中する大阪府、京都府に集中していることが分かる。
3. ブランド別にみれば、国内ブランドは 2020 年の 10 件をピークとし、21~23 年以降は平均 4 件程度で推移している。一方、外国ブランドについては万博を見据え、24 年に 8 件、25 年に 5 件と着実に開業が予定されている。
4. 宿泊費のグレード別にみれば、2017 年から 20 年までは宿泊費が比較的リーズナブルな物件約 85%を占めていた。しかし、コロナ禍を経た 23 年以降は外国ブランドのホテルを中心に宿泊費の高い物件が 60%へと増加している。
5. 大型ホテル平均建設事業費をみれば、国内と外国ブランドの間では大きな差は見られないが、1 室あたりの建設事業費でみれば、外国ブランドの方が国内ブランドより高い。
6. コロナ禍が始まった 2020 年に多くの大型物件が開業を迎えた。これらに対して、国内宿泊事業者の対応をみれば、廃業を余儀なくされたホテルや売却後に他社にリブランドした物件、また建設中断や開業を遅らす物件が散見された。
7. うち、アパホテルは厚生労働省や都道府県の要請に協力し、多数の物件を「COVID-19 軽症者の受入れホテル」に転用し営業を継続させた。また星野リゾートは、困窮宿泊事業者から、休業中及び建設中の物件を買収し、ホテル事業部門や従業員を移籍させた。このように、アパホテルと星野リゾートはパンデミックに柔軟に対応しつつ客室数を増やし、国内客のみならず再開したインバウンド訪日外客を着実に取り込み始めている。

参考図表 1-1 建設事業費、開業年順一覧(2017~21年)

	開業年月 (竣工)	開業後の名称	ブランド	グレード	運営者 (開業後)	建築事業者	(建設 事業費 百万円)	延床面積 (㎡)	客 室 数	事業/室 (百万)	府県
1	2017年4月	ソラリア西鉄ホテル京都プレミア 三条鴨川	JP	A	西鉄ホテルグループ	西日本鉄道	5,700	2,850	200	29	京都府
2	2017年6月	コンラッド大阪 (フェスティバルタワー・ウエスト)	US	H	ヒルトン・ワールドワイド	朝日新聞社	17,395	6,958	164	106	大阪府
3	2017年7月	カンデオホテルズ大阪なんば	JP	B	カンデオホテルズ	サンケイビル、JR西日本不動産開発、安田不動産	6,653	4,435	496	13	大阪府
4	2017年8月	ザ シンギュラ ホテル&スカイパ アット ユニ バーサルスタジオジャパン	JP	A	カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント	NTT都市開発株式会社	9,351	6,234	390	24	大阪府
5	2017年9月	ホテル ザ セレスティン京都祇園	JP	A	三井不動産ホテルマネジメント	NTT西日本アセット・プランニング	4,814	2,407	157	31	京都府
6	2018年3月	ホテルモントレ姫路	JP	B	マルイト	マルイト	14,645	9,763	289	51	兵庫県
7	2018年6月	ホテルヴィスキオ大阪 by GRANVIA	JP	B	ホテルグランヴィア大阪	ジェイアール西日本ホテル開発	8,470	4,235	400	21	大阪府
8	2018年6月	ダイワロイネットホテル京都グランデ	JP	B	ダイワロイネットホテルズ	ケイエル・リース&エステート 大和リゾート	5,771	3,847	272	22	京都府
9	2018年8月	モントレ・フレール大阪	JP	B	マルイト	マルイト	6,237	4,158	345	18	大阪府
10	2018年9月	クロスホテル京都	JP	A	クロスホテルズ	オリックス不動産	7,790	4,328	301	26	京都府
11	2019年1月	THE THOUSAND KYOTO (ザ サウザンド キョウト)	JP	A	京阪ホテルズ&リゾーツ	京阪ホールディングス株式会社	12,013	6,674	222	54	京都府
12	2019年5月	ザ・ビー 大阪 御堂筋 ⇒ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂 筋	GB	B	イシン・ホテルズ・グループ ⇒IHGホテルズ&リゾーツ(21/12)	東京建物	5,836	3,242	309	19	大阪府
13	2019年5月	ホテルヴィスキオ京都 by GRANVIA	JP	B	ホテルグランヴィア京都	ジェイアール西日本ホテル開発	9,664	5,369	423	23	京都府
14	2019年10月	パーク ハイアット 京都	US	H	ハイアット ホテルズ アンド リゾーツ	京大和 竹中工務店	10,695	4,278	70	153	京都府
15	2019年11月	大阪エクセルホテル東急	JP	B	東急ホテルズ	積和不動産関西	9,076	5,042	364	25	大阪府
16	2019年11月	リーベルホテルアットユニバーサルスタジオ	JP	A	武蔵野	武蔵野(食品加工製造業)	32,886	18,270	760	43	大阪府
17	2019年11月	ホテル阪急レスパイヤ大阪 (ヨドバシ梅田タワー)	JP	B	阪急阪神ホテルズ	ヨドバシカメラ	18,800	12,533	1,030	18	大阪府
18	2019年12月	ホテルロイヤルクラシック大阪・難波	JP	A	ベルコ ホテルロイヤルクラシック大阪	ベルコ(冠婚葬祭業)	14,425	8,014	150	96	大阪府
19	2019年12月	アパホテル&リゾート 御堂筋本町駅タワー	JP	B	アパホテル	アパマンション	7,716	5,144	913	8	大阪府
20	2020年1月	ホテルWBF新大阪スカイタワー ⇒アパホテル新大阪駅タワー	JP	B	WBFホテル&リゾーツ ⇒アパホテル(20/6~)	ホワイト・ベアフファミリー	3,708	2,472	400	9	大阪府
21	2020年3月	ザ ロイヤルパークホテル アイコニック大阪御堂筋 (オービック御堂筋ビル)	JP	A	ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	三菱地所 (オービック)	9,328	4,664	352	27	大阪府
22	2020年3月	ザ・ホテル青龍 京都清水	JP	H	プリンスホテル	NTT都市開発	4,128	2,064	48	86	京都府
23	2020年4月	ホテルモントレ神戸	JP	B	マルイト	山王エステート	4,805	3,203	231	21	兵庫県
24	2020年6月	エースホテル京都 (新風館)	US	S	エースホテル (UDホスピタリティマネジメント)	NTT都市開発	14,144	7,072	213	66	京都府
25	2020年6月	宝塚ホテル	JP	A	阪急阪神ホテルズ	阪急電鉄 阪急阪神不動産	13,936	6,968	200	70	兵庫県
27	2020年7月	フェアフィールド・バイ・マリオット大阪難波	US	A	フェアフィールド・バイ・マリオット	プレサンスコーポレーション 信和不動産	4,982	3,321	300	17	大阪府
26	2020年7月	ザ・ゲートホテル京都高瀬川 by HULIC	JP	A	ヒューリック	ヒューリック	9,070	4,535	184	49	京都府
28	2020年7月	Zentis Osaka(ゼンティス大阪)	JP	A	パレスホテル	関電不動産開発	5,538	2,769	212	26	大阪府
29	2020年7月	JWマリオット・ホテル奈良	US	A	マリオット・インターナショナル	森トラスト	11,996	5,998	158	76	奈良県
30	2020年8月	ホテル エルシエント大阪	JP	B	関電アメックス	関電不動産開発	4,718	2,621	253	19	大阪府
31	2020年8月	シークエンス京都五条	JP	B	三井不動産リゾートマネジメント	三井不動産	4,500	2,500	208	22	京都府
32	2020年9月	モクシー大阪新梅田	US	A	マリオット・インターナショナル	積水ハウス ファイースト・オーガナイゼーション	5,243	2,913	288	18	大阪府
33	2020年11月	ホテル ザ 三井 京都 HOTEL THE MITSUI KYOTO	JP	H	三井不動産リゾートマネジメント	三井不動産	14,360	5,744	161	89	京都府
34	2021年3月	ユニゾインエクスプレス大阪南本町	JP	B	ユニゾホテル	ユニゾホテル	4,137	2,758	503	8	大阪府
35	2021年3月	ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路	JP	B	ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	三菱地所	6,028	3,349	246	25	京都府
36	2021年3月	W Osaka(ダブルユー オオサカ)	US	H	マリオット・インターナショナル	積水ハウス	21,668	10,834	337	64	大阪府
37	2021年4月	ホテルインターゲート大阪 梅田 (西梅田サンケイビル)	JP	B	グランビスタホテル&リゾート (サンケイビル)	サンケイビル 不二館材	7,204	4,002	386	19	大阪府
38	2021年4月	レムプラス神戸三宮 (神戸三宮阪急ビル)	JP	B	阪急阪神ホテルズ	阪急阪神不動産	4,478	2,239	209	21	兵庫県
39	2021年6月	アロフト大阪堂島	US	A	マリオット・インターナショナル	合同会社アール・アンド・ケイ サムティ	9,154	4,577	305	30	大阪府
40	2021年9月	ロク キョウト LXRホテルズ&リゾーツ	US	H	ヒルトン	東急不動産 ヒルトン	10,188	4,075	114	89	京都府

参考図表 1-2 建設事業費、開業年順一覧(2021~26年)

開業年月 (竣工)	開業後の名称	ブランド	グレード	運営者 (開業後)	建築事業者	(建設 事業費 百万円)	延床面積 (坪)	客 室 数	事業/室 (百万)	府県
41 2022年1月	ホテルオークラ京都 岡崎別邸	JP	S	ホテルオークラ	ホテルオークラ 三菱地所	4,158	1,663	60	69	京都府
42 2022年4月	OMO7 大阪新今宮	JP	A	星野リゾート	新今宮開発特定目的会社	20,104	11,169	436	46	大阪府
43 2022年4月	ダイワロイネットホテル神戸三宮中央通り	JP	B	ダイワロイネットホテルズ	ダイワロイヤル	5,175	3,450	265	20	兵庫県
44 2022年7月	京都東急ホテル東山 (東急ハーベストクラブ京都東山)	JP	S	東急ホテルズ	住友商事	7,726	3,863	168	46	京都府
45 2022年11月	ヒルトン・ガーデン・イン京都四条烏丸	US	A	ヒルトン	ヒルトン	5,895	3,275	250	24	京都府
46 2023年2月	アパホテル&リゾート 大阪梅田駅タワー	JP	B	アパホテル	アパホーム	16,155	10,770	1,704	9	大阪府
47 2023年3月	OMO関西空港	JP	B	星野リゾート	ホワイ・ベアファミリー ⇒星野リゾート	13,169	8,779	700	19	大阪府
48 2023年3月	ホテル京阪 なんば グランド (なんばパークスサウス)	JP	A	ホテル京阪	大成建設、関電不動産開発 南海電気鉄道	5,107	2,837	227	22	大阪府
49 2023年5月	vooo 大阪セントラル	GB	A	IHG ホテルズ&リゾーツ	NTT 都市開発	6,412	3,206	191	34	大阪府
50 2023年7月	センタラグランドホテル大阪 (なんばパークスサウス)	TH	A	センタラ ホテルズ&リゾーツ	センタラ ホテルズ&リゾーツ 大成建設、関電不動産開発	23,674	11,837	515	46	大阪府
51 2023年8月	紫翠 ラグジュアリーコレクションホテル奈良	US	H	マリオット・インターナショナル	森トラスト	3,338	1,335	43	78	奈良県
52 2023年9月	デュシタニ京都(Dusit Thani Kyoto)	TH	S	デュシットインターナショナル D&J	安田不動産	9,264	4,632	147	63	京都府
53 2023年11月	カンデオホテルズ大阪心斎橋	JAP	B	カンデオホテルズ	東京建物	5,188	2,882	180	29	大阪府
54 2024年3月	京都東山 SIX SENSES	GB	H	IHG ホテルズ&リゾーツ	サムティ ウエルス・マネジメント	8,225	3,290	81	102	京都府
55 2024年3月	バンヤンツリー・東山 京都	SG	H	バンヤンツリー・グループ	サムティ ウエルス・マネジメント	5,410	2,164	52	104	京都府
56 2024年4月	カンデオホテルズ大阪堂島浜(未確定) (仮称)大阪三養ビル)	JP	A	カンデオホテルズ	三菱地所、三菱商事都市開発 積水ハウス、MULリアルティ	16,891	9,384	548	31	大阪府
57 2024年4月	ダブルツリーbyヒルトン大阪城 (大手前一丁目プロジェクトビル)	US	S	ヒルトン	日本経済新聞社 大和ハウス工業	12,758	6,379	337	38	大阪府
58 2024年5月	フォーシーズンズホテル 堂島(未確定) (ONE DOJIMA PROJECT)	CA	H	ホテルプロパティズ(HPL)	東京建物 ホテルプロパティズ(HPL)	11,980	5,990	178	67	大阪府
59 2024年6月	キャノピーbyヒルトン大阪梅田 (グラングリーン大阪)	US	S	ヒルトン	うめきた2 期間発事業者 JV	12,234	6,117	308	40	大阪府
60 2024年7月	三井ガーデンホテルプレミア京都(未定)	JP	A	三井不動産ホテルマネジメント	三井不動産ホテル	6,400	3,200	185	35	京都府
61 2024年7月	大阪ステーションホテル、オートグラフ コレクション (JPタワー)	JP	S	JR西日本ホテルズ マリオットIntl	日本郵便、西日本旅客鉄道、 大阪ターミナルビル、JTB	22,082	11,041	418	53	大阪府
62 2024年9月	ノボテル奈良	FR	S	アコー	アコー、公共投資顧問 PGMリアルエステート	8,280	4,140	264	31	奈良県
63 2024年10月	サンクチュアリコート豊洲 ペネチアンモダンリゾート	JP	H	リゾートトラスト	リゾートトラスト	28,155	11,262	167	169	滋賀県
64 2024年10月	アパホテル&リゾート 大阪難波駅タワー	JP	B	アパホテル	アパホーム アパマンション	17,363	11,575	2,060	8	大阪府
65 2024年12月	ホテル阪急グランデスバイア大阪 (グラングリーン大阪)	JP	A	阪急阪神ホテルズ	うめきた2 期間発事業者 JV	13,152	6,576	482	27	大阪府
66 2024年12月	ヒルトン京都	US	S	ヒルトン	カトリック京都司教区 東京建物	16,336	8,168	315	52	京都府
67 2025年3月	パティナー大阪	SG	H	カベラホテルグループ	NTT都市開発	23,292	11,646	220	106	大阪府
68 2025年3月	シャングリ・ラ ホテル 京都二条城	SG	H	シャングリ・ラグループ	サムティ シャングリ・ラグループ	9,015	3,606	77	117	京都府
69 2025年4月	ウォルドーフ・アストリア大阪 (グラングリーン大阪)	US	H	ヒルトン	うめきた2 期間発事業者 JV	20,020	10,010	252	79	大阪府
70 2025年5月	淡路島 岩屋エリア ホテル開発プロジェクト	JP	A	パソナ	パソナ	6,089	3,383	150	41	兵庫県
71 2025年7月	カベラ京都(未確定)	SG	H	カベラホテルグループ	NTT都市開発	11,730	4,692	92	128	京都府
72 2025年12月	リージェント京都	GB	H	IHG ホテルズ&リゾーツ	IHG・ANA・ホテルズグループ、GIキャ ピタル・マネジメント	7,488	2,995	83	90	京都府
73 2026年2月	ザ・ゲートホテル心斎橋(未確定) (仮称)心斎橋プロジェクト)	JP	A	ヒューリック	ヒューリック、JR西日本不動産開 発、バルコ、竹中工務店	7,400	4,111	223	33	大阪府
74 2026年3月	京都帝国ホテル(未確定)	JP	H	帝国ホテル	帝国ホテル	8,170	3,268	60	136	京都府
75 2026年11月	(仮称)ローズウッド京都(ROSEWOOD KYOTO)	HK	H	ローズウッドホテルグループ	三菱地所	15,545	6,218	135	115	京都府

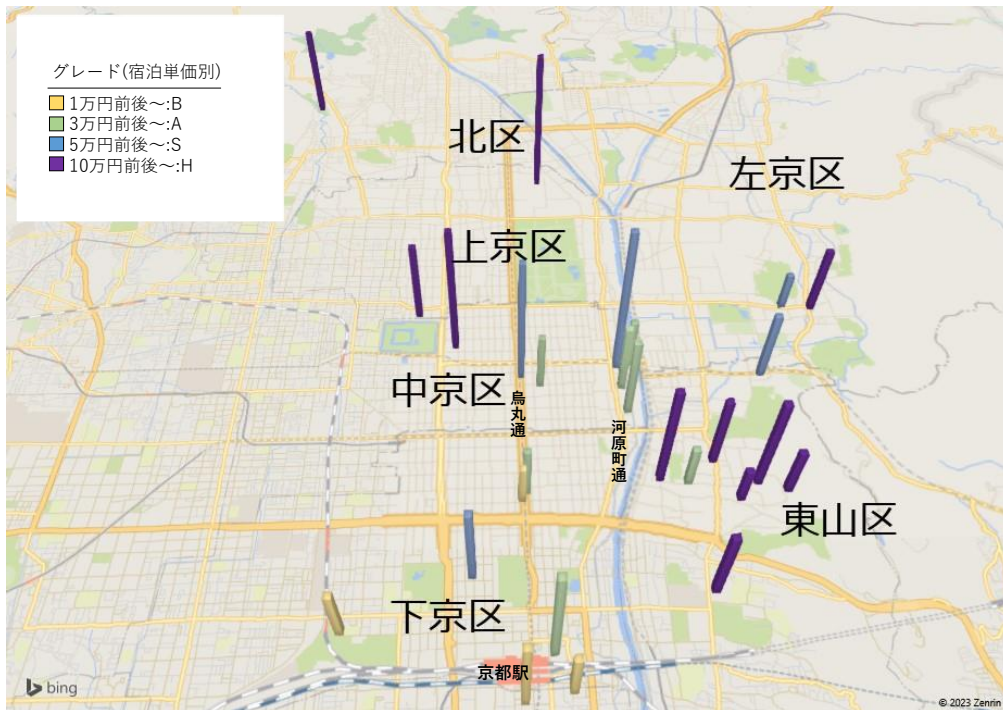
注：表中の国名記号は CA(カナダ)、FR(仏国)、GB(英国)、HK(香港)、JP(日本)、SG(シンガポール)、TH(タイ)、US(米国)。表中の物件番号 15、17、37、56、58 については、ホテルの延べ床面積が未公表のため、複合建物の総延べ床面積にホテルフロアの占有割合を乗じて推計した。

参考図表 2 ホテル建設マップ 2017~26年：大阪市と京都市

大阪市該当件数：37件



京都市該当件数：27件



注：棒の高さは参考図表 1-1 及び 1-2 における当該ホテルの建設事業費を示し、色は宿泊費のグレードを示す。

参考図表 3 建設事業費(試算)と 1 室当たり事業費の平均値の差の検定

平均値の差の検定：試算建設事業費

	日本	外国
平均	10,052	11,507
分散	42,118,138	32,531,823
観測数	47	28
プールされた分散	38,572,515	
仮説平均との差異	0	
自由度	73	
t	-0.98	
P(T<=t) 片側	0.16	
t 境界値 片側	1.67	
P(T<=t) 両側	0.33	
t 境界値 両側	1.99	

平均値の差の検定：1室当たり事業費

	日本	外国
平均	38	70
分散	1,050	1,400
観測数	47	28
プールされた分散	1,179	
仮説平均との差異	0	
自由度	73	
t	-3.87	
P(T<=t) 片側	0.00	
t 境界値 片側	1.67	
P(T<=t) 両側	0.00	
t 境界値 両側	1.99	

<APIR 研究推進部 総括調査役 井上 建治、副主任研究員 野村 亮輔、APIR 研究統括/数量経済分析センター長 稲田 義久、contact@apir.or.jp, 06-6485-7690>

- ・本レポートは、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当研究所の見解を示すものではありません。
- ・本レポートは信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、記載された内容は、今後予告なしに変更されることがあります。