

■ホテル事業に取り組む中堅デベロッパー		
事業名	ホテルブランド	ホテルの形態
1 コスモスイニシア	ミマル	アパートメントホテル(2~8人部屋)
2 グローバルエルシード	エルウ アソコ	ライフスタイルホテル(2人部屋)
3 ワールドレジデンスチャル	レゾホテル	部屋直しホテル(2~8人部屋)
4 トーセイ	トーセイホテルココネ	ビジネス・部屋直し(1~4人部屋)
5 サンケイビル	グロリア インターグートホテル	ホテル系、部屋直し(1~6人部屋)
6 日本エヌコン	ブランド名なし	ビジネスホテル
7 アーバネットコーポレーション	ホテルアジール	部屋直しホテル(3~6人部屋)
8 プレザンスコーポレーション	クワンポン	アパートメントホテル(4~6人部屋)
9 ハナソニックホームズ	ビヨンスティ	アパートメントホテル(3~5人部屋)
10 安田不動産	ホテル&アパートメント	ライフスタイルホテル(2~3人部屋)
11 フォーシヤースコーポレーション	ザウーリストホテル	部屋直しホテル(2~4人部屋)
12 第一リアルター	ブランド名なし	ビジネスホテル
13 タカレーベン	リゾノースティ	アパートメントホテル(2~6人部屋)
14 タマホーム	タマディアホテル、タマキエデン	ビジネスホテル、カフェホテル
15 サムティ	エスベリアホテル、エスベリアイン	ビジネスホテル
16 関電不動産開発	八重洲橋ホテルプロジェクト	—
17 大京	ホテル名未定	沖縄、札幌、熊本で計画
18 東京建物	ホテル名未定	龍崎二丁目、大宮で計画
19 総合地所	ホテル名未定	麻布十番、名古屋で計画
20 住友	ホテル名未定	新宿、渋谷で計画

(トータルブレイン調べ)

政府は東京五輪開催を契機に外国人旅行者の拡大に取り組んでおり、ホテル開発用地の取得競争が激化している。大手デベロッパーは以前からホテル事業を行っていたが、最近では中堅デベロッパーもインバウンド需要を狙い、積極的にホテル開発に参入。ビジネスホ

テル・シティーホテルといった従来の形態にこだわらず、アパートメントホテルやホステル系ホテルなど、新ジャンルのホテル開発にも取り組んでいる。

大手デベロッパー・中堅デベロッパーが取り組むホテル開発事業を研究した。

デベロッパーのホテル事業

<上> 大手デベの取り組み

トータルブレイン®

邸点観測

三井不動産は1984年の「三井ガーデンホテル大阪淀屋橋」を皮切りに全国で26ホテル・6703室を展開する。2019年度に16ホテル・約3550室をオープンし、1万室体制を達成する。ブランドは「三井・上野・大手町他でスタンダード

三井不動産は、18年に開業した「ノガホテル上野」の130室がホテル事業初進出。ライフスタイルホテルのイメージで国内外の旅行者をターゲットに、今後秋葉原と京都に開業する。「庭のホテル」も買収。東京・関西で年々3軒のペースでオープンし、早期に2000室体制とすることを目指す。運営は野村不動産ホテル。東急不動産は全国で21ホテル・3136室を稼働。今後9ホテルを開発しオペレーターに管理運営を委託▽自社で運営し収益物件として保有▽自社で運営し投資家・ファンドなどに売却などのスキ

大手デベロッパー、シティー・ラグジュアリーと宿泊特化型大手デベロッパーはビジネスホテルやシティーホテルといった1~2人客の宿泊利用を中心に、さまざまなグレードのホテルをそろえ事業を拡大している。

「ザ・ロイヤルパークホテル」の3ブランドで全国に10ホテル・2688室を展開する。19年以降は7ホテル・約1400室をオープンし、22年度に17ホテル・約4100室体制とする。運営はロイヤルパークホテルズ&リゾーツ。

住友不動産は、グレードや高めの「ヴィラフォンテーヌ」とスタンダードクラスの「ヴィライシユ」のブランドを持つ。六本木・汐留・田町でハイグレードクラス3棟・859室、心斎橋・日本橋「東急ステイ」で東急ステイサー

収益物件として開発

ビスが運営する。このほか東急グループの東急ホテルズが「エクセルホテル」「セルリアンタワー」「東急ホテル」「東急イン」他49ホテル・1万4323室を運営している。

滞在日数長期化、旅行が深化國王交通省観光庁調査によると、訪日外国人旅行者の平均滞在日数は「4.6日」が最も多く、2位が「7.13日」。ビジネスだけでなく観光・レジャー目的の来日増加に伴い、滞在日数は長期化傾向にある。リピート率も高く日本旅行の内容の深化が進んでいると考えられる。

中堅デベロッパー、専ら商品づくり込みやオペレーションの工夫、改善の余地はあるものの、「家族や友人と暮らすように泊まる」というアパートメントホテルマーケットは、今後の日本ホテルの新しい形として拡大・定着していくと予想される。