

** USJ 開業に伴う大阪の宿泊需要について **

(14)アシスト 代表取締役 宮川敬章 著

USJ(ユニバーサルスタジオジャパン)が開業された。同施設はディズニーランドに匹敵するテーマパークで、総事業費 1,700 億円、敷地面積54ヘクタール、年間入場者数見込み 800 万人という壮大なスケールである。

関西地区でのテーマパーク・遊園地等の入場者数は、倉敷チボリ公園 300 万人、パルケエスパニーヤ 250 万人、東映太秦映画村 160 万人、宝塚ファミリーランド 250 万人、エキスポランド 150 万人であり、これらの入場者数からみても群を抜いており、東京ディズニーランドに次ぐスケールを持っているものといえる。

計画によれば、平日 19,200 人、休日 32,000 人、年間 800 万人の来場予定であり、大阪のホテルがその宿泊ニーズに対応できるかどうか問われているところである。

■主要テーマパークの入場者

施設名	所在地	開業年	敷地面積 (m ²)	入場者数(万人)		
				1996年	1997年	1998年
東京ディズニーランド	千葉県	1983	801,000	1,736	1,668	1,745
ハウステンボス	長崎県	1992	1,520,000	425	412	403
倉敷チボリ	岡山県	1997	120,000		298	294
スペースワールド	福岡県	1990	330,000	215	216	210
パルケエスパニーヤ	三重県	1994	340,000	245	247	203

1. 大阪のホテル

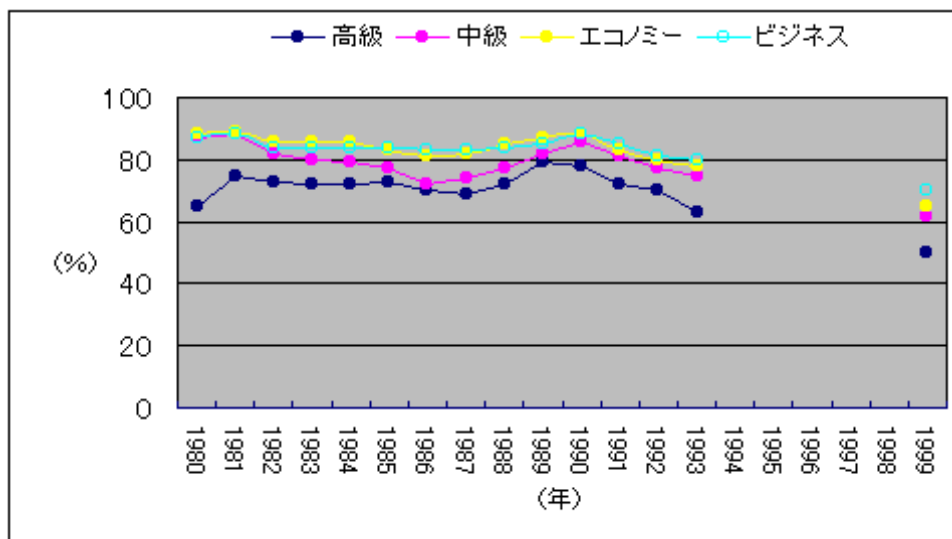
現在大阪府下に114のホテルがあり、その客室数は 32,000 室、収容人員は 45,000 人である。ホテルタイプからみると、90 年のバブル期から高級ホテルの進出が多く、客室数・収容力からみても25%程度を占めるようになってきた。

一方において宿泊ニーズは廉価で使い勝手のよいビジネスホテルに集まり、ホテル数で 52、

客室数で1万室を超すようになっている。

稼働率はこの不況下で低迷しており、全体でも60%を維持できるかどうかという状況で、今後経営の行き詰まるホテルが出てくる可能性が高い。

■ホテルタイプ別客室稼働率



□大阪市内クラス別ホテル数推移

上段:ホテル数 下段:全ホテル数に占める割合(%)

	高級	中級	エコノミー	ビジネス	合計
1980年	1 2.4	10 24.4	11 26.8	41 100.0	14 12.2
1985年	3 4.3	12 17.1	16 22.9	70 100.0	14 12.2
1990年	6 7.0	14 16.3	22 25.6	86 100.0	14 12.2
1995年	10 10.4	16 16.7	24 25.0	96 100.0	14 12.2
2000年	14 12.2	19 16.6	29 25.4	114 100.0	14 12.2

□クラス別ホテル客室数推移

上段:ホテル客室数 下段:全客室数に占める割合(%)

	高級	中級	エコノミー	ビジネス	合計
1980年	1,161 9.6	4,117 34.1	2,268 18.8	4,531 37.5	12,077 100.0
1985年	2,297 12.1	5,347 28.2	3,195 16.8	8,137 42.9	18,976 100.0
1990年	3,927 16.8	6,029 25.8	4,635 19.8	8,771 37.5	23,362 100.0
1995年	4,979 19.4	6,612 25.8	4,924 19.2	9,159 53.7	25,674 100.0
2000年	8,025 24.9	7,189 22.3	6,537 20.3	10,430 32.4	32,181 100.0

□クラス別ホテル収容人員推移

上段:ホテル収容人員 下段:全客室数に占める割合(%)

	高級	中級	エコノミー	ビジネス	合計
1980年	1,847 10.8	6,107 35.6	3,153 18.4	6,029 35.2	17,136 100.0
1985年	3,639 13.7	7,936 30.0	4,417 16.7	10,503 39.6	26,495 100.0
1990年	6,598 19.9	8,766 26.4	6,492 19.6	11,302 34.1	33,158 100.0
1995年	8,670 23.4	9,730 26.2	6,901 18.6	11,787 31.8	37,088 100.0
2000年	11,716 25.8	10,894 24.0	9,296 20.4	13,464 29.6	45,370 100.0

2. ホテルは本当に足りないか

(1) 収容人員からみた余裕

現在のホテル収容力は1日あたり45,370人、年間1,656万人である。この収容力に対し、年間平均稼働率62%でみると、約600万人ほどの余力があり、仮にUSJ入場者数の50%400万人が宿泊したとしても、客室不足は起こらない。

但しこの場合、来場者が年間を通じて平均的に入場し、どのタイプのホテルにもまんべんなく宿泊するという前提にたつてのことであり、決して現実的ではない。逆にホテルの稼働が高い2月・3月・10月・11月などは、収容余力がマキシマム1日当たり8,700人程度しかなく、ホテル不足が心配される。

(2) 客室稼働率からの検討

全客室数は 32,181 室、年間で 1,174 万室で、この 62%が稼働しているを見ると、年間 446 万室、1 日当たり 12,000 室の未稼働の客室があることになる。

USJ 入場者数、平日 19,200 人、休日 32,000 人のうち、仮に 50%が宿泊するとすれば、平日では問題ないものの、休日に客室不足となる。

しかし、入場者の宿泊率は、ディズニーランド等の例を見ても、30%までと考えられ、平日 5,760 人、休日 9,600 人が上限であり、この場合、家族連れ・団体等が多いことを考えれば、平日で 3,000 室、休日で 6,000 室の需要に留まると見られる。

従って、2 月・3 月・10 月・11 月の高稼働時でも約 6,500 室の空室があり、USJ の開業後でも現在のホテルで十分対応できるのではないだろうか。

(3) 足りないのはどんな宿泊施設か？

USJ の入場者の層は、米国の例を見ても、東京ディズニーランドの例を見ても、ファミリー、20 代・30 代のカップル、修学旅行、各種団体、それに近隣諸国の観光客であろう。彼らの宿泊ニーズは多様であるが、例えば最近の観光客の特徴として、ビジネスホテルを上手く利用する人が多い。

京都観光の婦人グループでも最近では、ホテルはビジネスホテルでシングルルームに泊まる人が多い。また、台湾や韓国の団体客では、ラブホテルを借り切って宿泊費を安くあげるというケースもでてきている。

ハウステンボスでは、修学旅行対象のホテルがない為、長崎市内のビジネスホテルに宿泊するケースが多く、ディズニーランドでは舞浜のサンホテルがその例であり、春から夏にかけては、夢の島近辺のキャンプ場にディズニーランド客が溢れるという。

USJ で考えなければならないのは、例えば 400~500 人収容、ドミトリータイプの修学旅行用宿舎であり、ファミリー向けの極めてリーズナブルな価格設定のホテルではないかと考えている。