

1. 宿泊施設の機能と街の機能の関係性

- (1) 5つの機能の複合……多機能型のホテル・旅館
- (2) 宿泊施設の機能と街の機能は「客室」以外は競合

2. 宿泊客のニーズの多様化

- (1) ニーズの多様化＝業態の多様化
- (2) 成立する施設規模の縮小＝多機能施設の経営効率低下
- (3) 宿泊部門への傾斜、街の機能との相互補完関係に変化
単機能型（宿泊特化型）～サービスアパートメント等の不動産事業者の参入
セレクトサービス型（客室重視・料飲軽視）の増加

3. サービスサプライチェーンの発達

- (1) 上下分離スキームの増加 所有・経営・運営の分離
投資環境の変化、不動産投資における宿泊施設の投資利回り上昇
- (2) 領域別分離スキームの増加
料飲部門（外食産業）、後方部門に加えて、インターネットの発達による販売・流通領域の分離（OTA、ナショナルホテルチェーンなど）
- (3) サービスサプライチェーンの形成
- (4) チェーン化の進行
ナショナルチェーンは複合ブランドによる「顧客の囲い込み」重視
軒数を増やすために、運営受託(MC)からフランチャイズ(FC)・コレクション

4. 民泊等の分散型宿泊施設の動向

- (1) 業態と法制度上の位置付け
- (2) 民泊の現状
- (3) 経営の課題 地域一括運営 その担い手は地域の観光推進組織、宿泊業界、不動産業界

5. 温泉地の宿泊施設の将来像

- (1) 旅館・ホテルは滞在型への業態転換が必要
「客室の居住性・2人客への対応」と「多様で低価格（日常価格）の食事」
- (2) 目標像
既存宿泊施設の泊と食の相互乗り入れ、民泊や空き店舗等の街の機能との相互補完
ビジターセンターがフロント機能、食事の予約システムによる泊食、別々予約
- (3) 旅館・ホテルからのアプローチ事例
複数の宿泊施設の一体経営