

3 年連続増収 売上高合計、過去最高に 上位企業が 8 割弱を占める

「物価高」「人手不足」が足かせに

京都府内のホテル・旅館の経営実態調査(2024 年度～25 年度)



本件照会先

野田 圭祐(調査担当)
帝国データバンク
京都支店 情報部
075-223-5111(代表)
問合せ先: kyotojoho@mail.tdb.co.jp

発表日

2026/01/22

当レポートの著作権は株式会社帝国データバンクに帰属します。
当レポートはプレスリリース用資料として作成しております。著作権法の範囲内でご利用いただき、私的利用を超えた複製および転載を固く禁じます。

SUMMARY

京都府に本社を置く「ホテル・旅館」134 社の売上高合計は 3 年連続増収となり、2016 年の調査開始以降、最高を更新した。売上高「10 億円以上」の企業(16 社)のみで総売上高の 8 割弱を占めるなど、上位企業は堅調に推移している。一方で中小零細企業の売上高は伸び悩んでおり、度重なる物価高や人件費高騰などで十分な利益を出せていない企業も散見される。インバウンドは堅調だが、先行き見通しは楽観視できない。

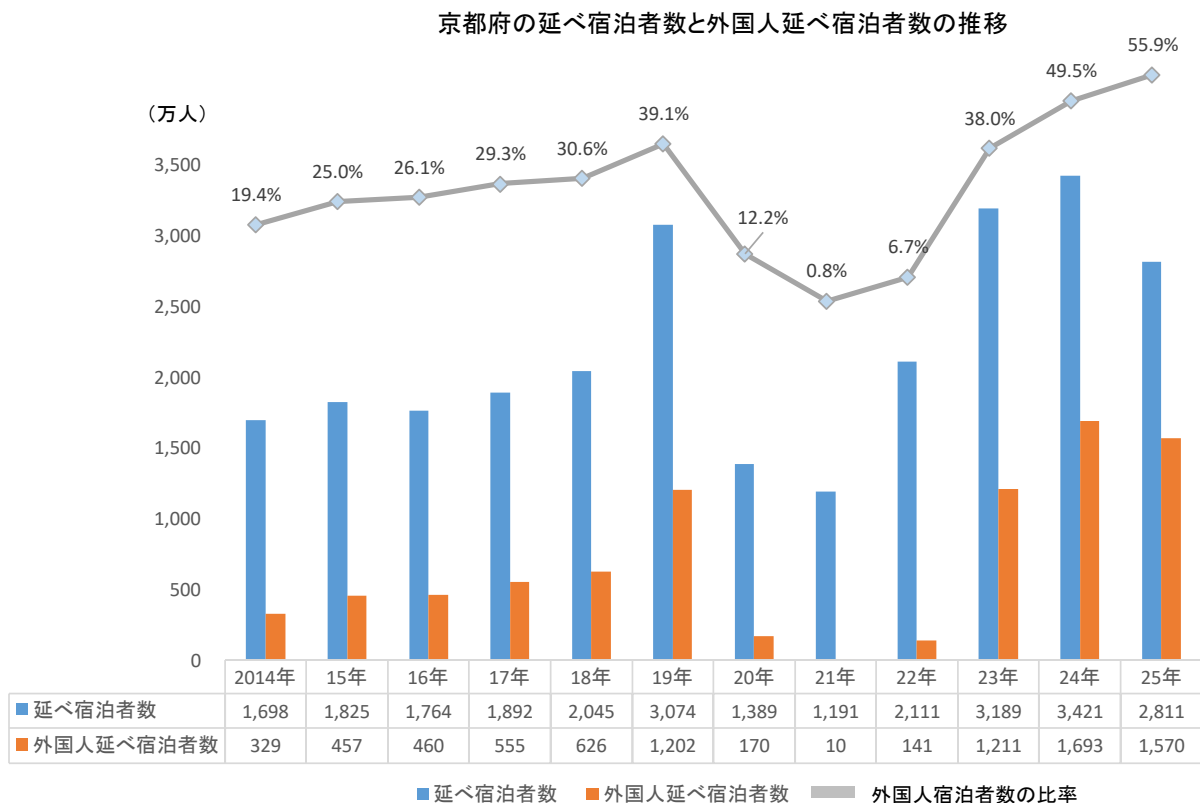
帝国データバンク京都支店では、2025 年 12 月時点の企業概要データベース「COSMOS2」(150 万社収録)に収録されている京都府内に本店を置く「ホテル・旅館」を主業とする企業のうち、業績比較が可能な 134 社(個人経営含む)の業績動向などについて分析した(簡易宿所を除く)。同調査は 2025 年 1 月に続き 9 回目。なお、売上高は一部推定値を含む。

コロナ禍を経て、府内の宿泊者数は増加

京都府の2024年（1～12月）の延べ宿泊者数は3,421万人となり、3年連続の増加となった。2025年も堅調に推移し、同年1月～10月の延べ宿泊者数は2,811万人となった。また、好調なインバウンド需要は外国人宿泊者数にも表れており、2024年の外国人延べ宿泊者数は全体の49.5%、2025年（1～10月）は55.9%を占めるなど、京都の宿泊業界は外国人に支えられていると言える。

特に京都市内では、ホテル・旅館などの新設により総客室数は増加している。このため、ホテル・旅館の集客競争は激化しているが、コロナ禍を経て需要は堅調に回復し、宿泊業界はおおむね好調を維持していると言えるだろう。

ただ、オーバーツーリズムや宿泊料金の高騰などで京都を訪れる日本人観光客は伸び悩んでおり、インバウンド頼みとなっている感は否めない。また、2025年の「大阪・関西万博」開催期間中は、京都の宿泊客数がやや落ち込んだほか、同年末以降は日中関係の悪化による中国人旅行客減少の影響も懸念点となっている。



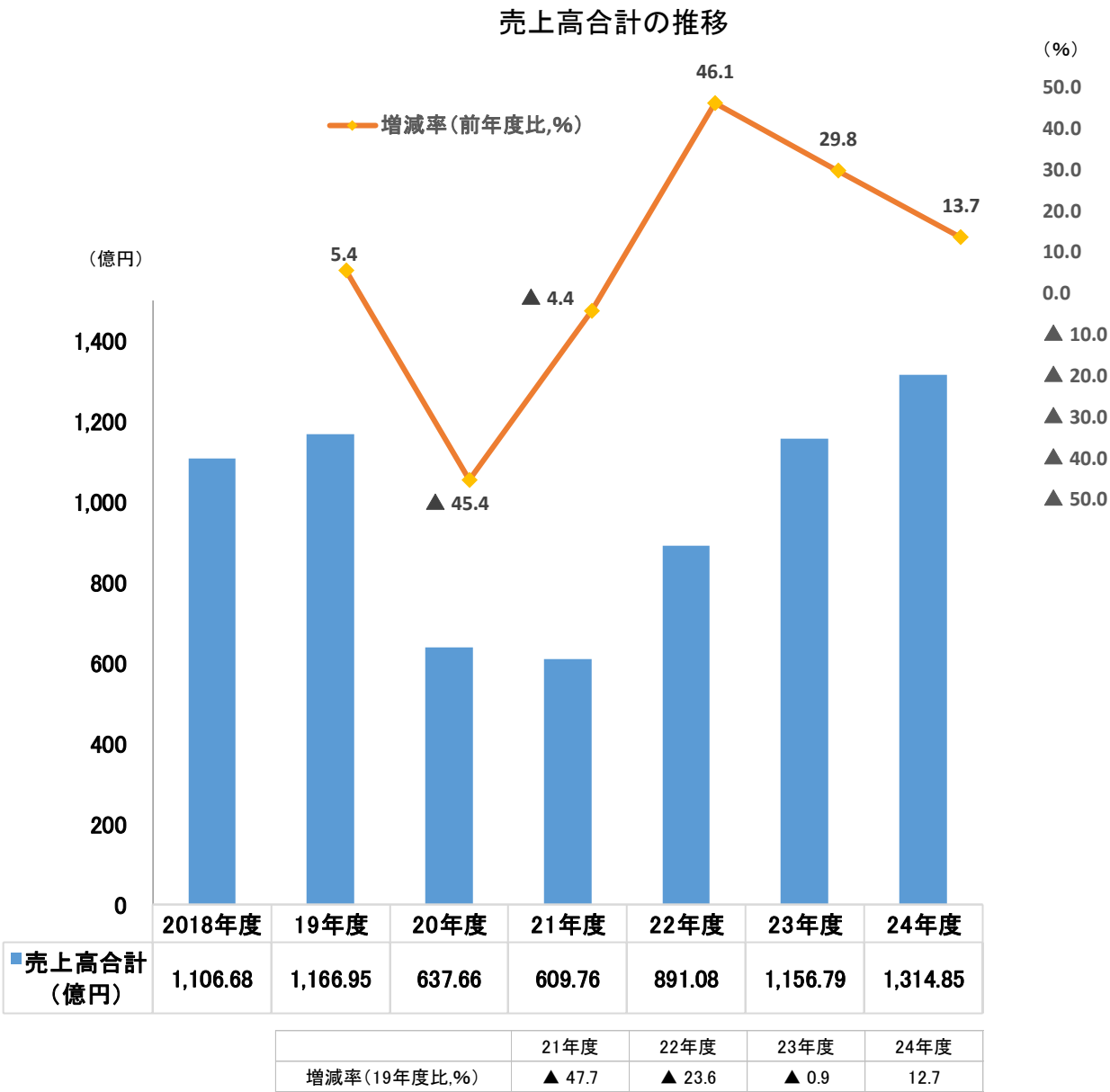
※観光庁の「宿泊旅行統計調査」を元に帝国データバンクが作成
 ※2025年は1月～10月実績

2024 年度の売上高合計はコロナ禍の 2.2 倍に伸長

企業概要データベース「COSMOS2」収録企業のうち、業績比較が可能な京都府内に本社を置く「ホテル・旅館」134 社の過去 7 年間（2018 年度～2024 年度）の売上高合計の推移は下表の通り。

2024 年度の売上高合計は、1,314 億 8,500 万円となった。コロナ禍の 2021 年度（609 億 7,600 万円）を底に 3 年連続の増収となり、2016 年の調査開始以降、最高を更新した。

対前年比では 13.7% 増となり、21 年度→22 年度（46.1% 増）、22 年度→23 年度（29.8% 増）を下回り伸び率は鈍化したが、コロナ前の 2019 年度（1,166 億 9,500 万円）を 12.7% 上回った。観光需要の回復とともに、宿泊業界の業況はおおむね堅調に推移していると言える。



※「売上高合計」は、4月～3月の決算期時点の売上高

売上高規模別動向 増収企業は 51.5%に減少

「ホテル・旅館」134社の売上高推移を見ると、2024年度の増収企業は69社（前年90社）、構成比51.5%（同67.2%）となり、企業数、比率ともに前年を下回った。一方、減収企業は13社（同9社）、構成比9.7%（同6.7%）、横ばいは52社（同20社）、構成比38.8%（同26.1%）に増加した。

売上高「10億円以上」（16社）では、増収企業が13社と8割強を占めた。一方、「5億円未満」（101社）の中小零細では、増収企業が減少したほか、横ばいが48社、減収が10社に増加するなど、回復が遅れている様子が見える。

売上高「10億円以上」の企業（16社）のみで総売上高（1,314億8,500万円）の77.4%を占め、下位企業の売上高規模は小さい。売上拡大には、①ホテル新設（多店化による客室数増加）、②稼働率を上げる、の方法があるが、中小規模のホテルにとってはホテル新設という投資負担は容易ではない。そのため、稼働率をいかに高め、単価を上げられるかが、売上拡大の鍵となる。

売上高規模別の推移

（単位：社）

売上高規模	2023年度					2024年度					売上高 (百万円)	構成比
	社数	比率	増収	減収	横ばい	社数	比率	増収	減収	横ばい		
100億円以上	2	1.5%	2	0	0	2	1.5%	2	0	0	52,477	39.9%
50億円以上 100億円未満	3	2.2%	3	0	0	3	2.2%	3	0	0	23,458	17.8%
10億円以上 50億円未満	10	7.5%	10	0	0	11	8.2%	8	1	2	25,769	19.6%
5億円以上 10億円未満	15	11.2%	13	1	1	17	12.7%	13	2	2	11,697	8.9%
1億円以上 5億円未満	63	47.0%	48	1	14	63	47.0%	35	4	24	16,165	12.3%
1億円未満	41	30.6%	14	7	20	38	28.4%	8	6	24	1,919	1.5%
合計	134		90	9	35	134		69	13	52	131,485	100.0%
構成比			67.2%	6.7%	26.1%			51.5%	9.7%	38.8%		
前年度比増減 (社数)			-	-	-			▲ 21	4	17		

売上高「10億円以上」の企業（16社）
が総売上高の77.4%を占める

※色つきはボリュームゾーン

業歴別動向 業歴「50年以上」が90社

業歴別に見ると、業歴「10年未満」の企業が4社（構成比3.0%）にとどまった一方、「50年以上」の企業が90社となり、業歴の長い企業が全体の67.2%を占めた。

「100年以上」の老舗企業（28社）では、売上高「5億円未満」（24社）が85.7%を占めた。「50年以上100年未満」（62社）においても「5億円未満」（49社）が79.0%となり、業歴の長い企業では中小零細企業が多い。

全体では「増収」が 69 社（構成比 51.5%）となったが、「50 年以上」（90 社）の企業では「横ばい」も 38 社（同 42.2%）と 4 割を超えた。老舗企業では、集客方法や設備老朽化などが課題となり、売り上げが伸び悩んでいる可能性がある。

2024年度 業歴・売上高規模別動向 (単位:社)

売上高 業歴	1億円未満	1億円以上 5億円未満	5億円以上 10億円未満	10億円以上 50億円未満	50億円以上 100億円未満	100億円以上	合計	構成比
100年以上	8 (8)	16 (16)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	28	20.9%
50年以上 100年未満	15 (16)	34 (34)	10 (9)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	62	46.3%
30年以上 50年未満	9 (9)	7 (7)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	19	14.2%
10年以上 30年未満	6 (7)	6 (6)	3 (3)	4 (3)	2 (2)	0 (0)	21	15.7%
10年未満	0 (1)	0 (0)	1 (0)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	4	3.0%
合計	38 (41)	63 (63)	17 (15)	11 (10)	3 (3)	2 (2)	134	
構成比	28.4%	47.0%	12.7%	8.2%	2.2%	1.5%		

※色つきはボリュームゾーン
※カッコ内は前年度の社数

2024年度 業歴別業績動向 (単位:社)

	増収	減収	横ばい	合計
100年以上	13 (19)	4 (1)	11 (8)	28
50年以上 100年未満	31 (41)	4 (5)	27 (16)	62
30年以上 50年未満	8 (11)	3 (2)	8 (6)	19
10年以上 30年未満	14 (16)	2 (1)	5 (4)	21
10年未満	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4
合計	69 (90)	13 (9)	52 (35)	134
構成比	51.5%	9.7%	38.8%	91.2%

※色つきはボリュームゾーン
※カッコ内は前年度の社数

営業損益分析 増益企業が減少、物価高や人件費上昇の影響

営業損益が判明した 16 社について分析すると、黒字企業は 12 社となり前年度（14 社）から 2 社減少、赤字企業は 4 社となり 2 社増加した。2024 年度の黒字企業 12 社をみると、前年度に比べて増益となった企業は 8 社にとどまり、前年度（13 社）から 5 社減少した。一方で減益となった企業は 4 社（前年度は 1 社）に増加した。

価格転嫁で約半数の企業が増収となったが、人件費や光熱費の上昇に加え、清掃やリネンといった外注費のほか、アメニティグッズや備品、食材などのコストアップが大きな負担となっている。

2024年度 損益動向 (単位:社)

	2022年度	23年度	24年度
黒字	5	14	12
赤字	11	2	4

	23年度	24年度
増益	13	8
減益	1	4

※増益: 黒字企業のうち、前期比増益となった企業
※減益: 黒字企業のうち、前期比減益となった企業

(参考)「人手不足に対する企業の動向調査(2025 年 10 月)」

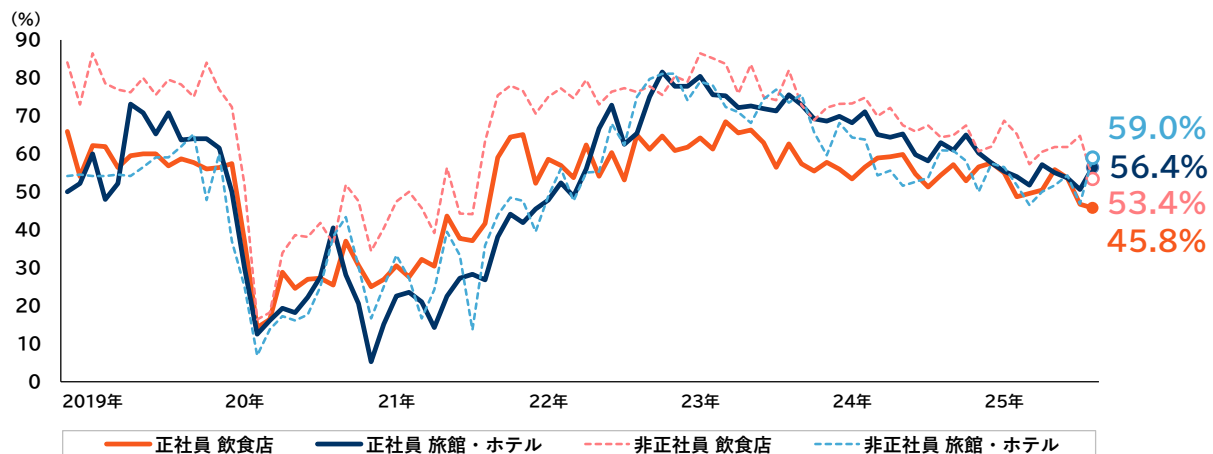
当社発表の「TDB Business View 人手不足に対する企業の動向調査 (2025 年 10 月)」(全国版、2025 年 11 月 17 日発表)によると、「旅館・ホテル」(59.0%)が「非正社員の人手不足割合(業種別)」で最も高くなった。2023 年 11 月以来のトップとなり、インバウンド需要が高まるなかで人手不足は高止まりが続いている。

人手不足割合 業種別

		正社員			(%)			非正社員			(%)
		2023年10月	2024年10月	2025年10月				2023年10月	2024年10月	2025年10月	
1	建設	69.5	↑ 69.6	↑ 70.2		1	旅館・ホテル	73.5	↓ 60.9	↓ 59.0	
2	情報サービス	72.9	↓ 70.2	↓ 67.7		2	人材派遣・紹介	64.2	↓ 55.2	↑ 57.4	
3	運輸・倉庫	63.8	↑ 65.8	↑ 67.1		3	各種商品小売	50.0	↓ 48.9	↑ 54.2	
4	メンテナンス・警備・検査	68.4	↑ 69.7	↓ 63.6		4	メンテナンス・警備・検査	54.9	↓ 54.1	↓ 53.8	
5	金融	63.9	↑ 67.1	↓ 62.8		5	飲食店	82.0	↓ 64.3	↓ 53.4	
6	リース・賃貸	55.9	↑ 56.8	↑ 62.4		6	飲食料品小売	50.0	↓ 49.7	↓ 46.6	
7	家電・情報機器小売	56.9	↓ 47.3	↑ 61.4		6	娯楽サービス	44.0	↑ 52.0	↓ 46.6	
8	精密機械・医療機械・器具製造	47.8	↓ 42.9	↑ 61.0		8	金融	45.1	↓ 43.8	↓ 41.1	
9	専門サービス	50.9	↑ 59.1	↓ 57.3		9	運輸・倉庫	41.3	↓ 39.5	↑ 40.7	
10	人材派遣・紹介	61.8	↓ 56.7	↑ 57.1		10	教育サービス	50.0	↓ 43.5	↓ 39.0	

※母数が20社以上の業種が対象

「飲食店」「旅館・ホテル」の人手不足割合(月次推移)



主要企業 4 期連続の増収

主要企業である(株)ジェイアール西日本ホテル開発、(株)京都ホテルの売り上げ推移をみると、2社ともに4期連続の増収となり、コロナ禍を経て順調に回復する様子がうかがえる。

(株)ジェイアール西日本ホテル開発の2024年度の売上高は、コロナ前の2019年度と比較すると19.1%増となった。コロナ禍からの回復に加え、ホテル新設による客室数の増加や関係会社の合併が業容拡大に寄与した。

一方、(株)京都ホテルは、2019年度比では2.8%減にとどまっている。観光需要の回復で業績は着実に回復しているものの、拠点数に変動がなく、回復スピードは緩やかである。

商号	(株)ジェイアール西日本ホテル開発	年度	決算期	売上高 (百万円)	前年度比 増減率(%)	19年度比 増減率(%)
本店所在地	京都市下京区	2018年度	2019.3	33,430		
		2019年度	2020.3	32,833	▲2.0	
主なホテル	ホテルグランヴィア京都 ホテルグランヴィア岡山 ホテルグランヴィア広島 ホテルヴィスキオ京都 ホテルヴィスキオ富山 ホテルヴィスキオ尼崎	2020年度	2021.3	12,592	▲62.0	
		2021年度	2022.3	15,134	+20.0	▲53.9
		2022年度	2023.3	26,560	+75.0	▲19.1
		2023年度	2024.3	33,935	+28.0	+3.4
		2024年度	2025.3	39,119	+15.0	+19.1
商号	(株)京都ホテル	年度	決算期	売上高 (百万円)	前年度比 増減率(%)	19年度比 増減率(%)
本店所在地	京都市中京区	2018年度	2019.3	10,573		
		2019年度	2020.3	9,625	▲9.0	
主なホテル	ホテルオークラ京都 からすま京都ホテル	2020年度	2021.3	3,847	▲60.0	
		2021年度	2022.3	4,267	+10.9	▲55.7
		2022年度	2023.3	7,350	+72.2	▲23.6
		2023年度	2024.3	9,138	+24.3	▲5.1
		2024年度	2025.3	9,358	+2.4	▲2.8

まとめ

2024年度の「ホテル・旅館」134社の売上高合計は、3年連続の増収となった。国際航空便の増加や円安などを背景にインバウンドが伸長し、客室稼働率が上昇した。また、宴会場などを併設するホテルでは、飲食需要の回復も寄与した。

2025年度も堅調な推移が続くが、度重なる物価高で一般消費者の節約志向は高まっており、日本人観光客は伸び悩んでいる。また、日中関係の悪化による中国人観光客の減少も先行き懸念材料となっている。

宿泊業の特色としては、ホテル・旅館などの開設時に初期投資が必要となり、その多くを金融機関からの借入金に依存する傾向にある。また、人件費や光熱費負担のほか、設備の継続的なメンテナンス・修繕などが必要であり、損益分岐点が高い。魅力ある宿泊施設を維持するには、每期着実に利益を確保できる体制が求められるが、高い稼働率を維持できなければコスト負担や借入金の返済を賄うことができない状況に陥りやすい。また、近年の特色としては、業界全体で人手不足が続いており、人材確保には魅力ある職場環境づくりに加え、賃上げも必要だろう。

今後も国際観光都市としての「京都ブランド」を背景に京都の宿泊業界は堅調な需要が予想されるが、物価高や人手不足などが続くことが予想されるため、同業者との価格競争が激化すれば、これまで以上に利益を出しづらい状況となる可能性がある。