

## 「2014 年度県内主要ホテルの稼働状況」及び 「新石垣空港開港後の八重山地域の主要ホテルの稼働状況」について

沖縄振興開発金融公庫企画調査部は、標題についての調査結果を取りまとめました。今後同報告書を発刊し、関係機関等への配布を予定しております。

2014 年度の県内主要ホテル(73 軒)をシティホテル、リゾートホテル、宿泊特化型ホテルの 3 タイプに分けて、それぞれ客室稼働率、客室単価、平均売上高を分析した。また、八重山地域ホテルにおいては、2013 年 3 月に開港した新石垣空港開港時期を起点に、2012 年度を「開港前年度」、2013 年度「開港初年度」、2014 年度を「開港翌年度」と分けて 3 年間の推移を追った。

### I. 2014 年度県内主要ホテルの稼働状況

#### 客室稼働率(OCC) (図表 1~4)

- ・シティホテル 80.9% (前年度比+3.7% ポイント、以下 %P と略)、リゾートホテル 79.1% (同+3.0%P)、宿泊特化型ホテル 80.1% (同+5.7%P) となり、全てのタイプで前年度を上回った。
- ・円安の継続による外国客の増加、国内・海外航空路線拡充、クルーズ船の寄港回数増等を背景に入域観光客数が好調に推移したことから、全てのタイプで前年度から大きく上昇した。

#### 客室単価(ADR) (図表 1~4)

- ・シティホテルは 10,484 円(前年度比+3.7%)、リゾートホテルは 20,189 円(同+2.9%)、宿泊特化型ホテルは 6,701 円(同+8.7%)となり、全てのタイプで前年度を上回った。とりわけ 2008 年 9 月のリーマンショック以降低下が続いていたシティホテル及びリゾートホテルの客室単価は下げ止まりの兆しが見られる。
- ・シティホテル及びリゾートホテルでの改善要因としては、①入域観光客の増加で一定の稼働率が確保できる目途がつき、客室単価アップに軸足を移して取り組めるようになったこと、②稼働率確保の目途がついたことにより低価格客層の集客を行わずにすむ事業環境となったこと、③リニューアル工事等による客室単価の上乗せが図られたこと、④リゾートホテルにおいて、八重山地域の客室単価が上昇した等が挙げられる。宿泊特化型ホテルは、外国客や LCC 利用客等の需要増、底堅いビジネス需要、八重山地域ホテルの客室単価上昇等から前年度を大きく上回った。

#### RevPAR [レブパー:販売可能な一室当たり平均室料] (=客室稼働率(OCC) × 客室単価(ADR)) (図表 5~7)

- ・シティホテルは 8,481 円(同+8.8%)、リゾートホテルは 15,966 円(同+7.0%)、宿泊特化型ホテルは 5,366 円(同+17.0%) となり、全てのタイプで 3 年連続して前年度を上回った。
- ・月別の RevPAR を前年度と比べてみると、シティホテルは、増税分の転嫁が遅れた 4 月、大型台風の週末への襲来等のあった 10 月における客室単価の低下を除いて、概ね客室稼働率及び客室単価の双方が改善したことから前年度を上回った。リゾートホテルでは、台風襲来のあった 10 月、年末年始の日並びが悪く客室単価が低下した 1 月を除き、概ね客室稼働率及び客室単価の双方が改善したことから前年度を上回った。宿泊特化型ホテルでは、客室稼働率及び客室単価の双方が改善したことから通年で前年を上回った。

#### 1 ホテル当たりの平均売上高 (図表 8~10)

- ・ホテルタイプ別の 1 ホテル当たりの平均売上高をみると、シティホテルは 1,751 百万円(同+3.7%)、リゾートホテルは 2,657 百万円(同+4.6%)、宿泊特化型ホテルは 337 百万円(同+15.8%)と、全てのタイプで前年度を上回った。特に宿泊特化型ホテルは二桁増と前年度を大幅に上回った。

## II. 新石垣空港開港後の八重山地域の主要ホテル稼働状況

### 1. 年次推移

#### 客室稼働率(OCC) (図表 11)

・ホテルタイプ別の客室稼働率をみると、リゾートホテルは開港初年度には 79.3%(2012 年度開港前年度比+12.3%P)の高稼働率となり、開港翌年度には△1.5%P 減少したものの 77.8%(同+10.8%P)と連続して 8 割近い高稼働率を維持している。宿泊特化型ホテルは年々客室稼働率は上昇し、開港初年度は 72.8%(同+12.5%P)、開港翌年度は 77.7%(同+17.4%P)となった。両タイプ共に 8 割近い高稼働率となった。

#### 客室単価(ADR) (図表 11)

・客室単価については、リゾートホテルは開港初年度 15,545 円(同+9.9%)、開港翌年度 18,447 円(同+30.4%)、宿泊特化型ホテルは開港初年度 6,001 円(同+11.5%)、開港翌年度 6,844 円(同+27.1%)と、両タイプ共に大幅に上昇した。

#### RevPAR [レブパー:販売可能な一室あたり平均室料] (=客室稼働率(OCC)×客室単価(ADR)) (図表 11)

・RevPAR については、客室稼働率及び客室単価双方の大幅な上昇により、リゾートホテルは開港初年度 12,327 円(同+29.9%)、開港翌年度 14,345 円(同+51.2%)、宿泊特化型ホテルは開港初年度 4,371 円(同+34.6%)、開港翌年度 5,320 円(同+63.8%)と両タイプ共に著増した。

#### RevPAR の増減要因 (図表 12)

・リゾートホテルでは開港後から開港初年度 11 月までは客室稼働率の上昇、12 月以降は客室単価の上昇が RevPAR 上昇の主因である。客室稼働率は開港から丸一年経った 2014 年 3 月以降、減少要因となる月も出てきた。開港初年度は好調な入域観光客数を背景に高稼働となったものの、積極的には客室単価上昇の戦略をとらず、開港翌年度に経営戦略を客室稼働率から客室単価へとシフトした。

・宿泊特化型ホテルでは、開港初年度から客室稼働率、客室単価共に前年度を上回り、RevPAR は上昇している。リゾートホテルに比べ、オンライン旅行会社及び直接販売の利用割合が高く、集客状況にあわせて柔軟に価格設定ができることが奏功し、早い時期から客室単価の引上げに取り組めた。

#### 1 ホテル当たりの平均売上高 (図表 13)

・開港翌年度(2014 年度)のリゾートホテルの平均売上高は 1,484 百万円(開港前年度 2012 年度比+38.6%)、宿泊特化型ホテルの同平均売上高は 212 百万円(開港前年度 2012 年度比+59.4%)と、いずれも開港前年度を大きく上回った。

### 2. 課題と展望

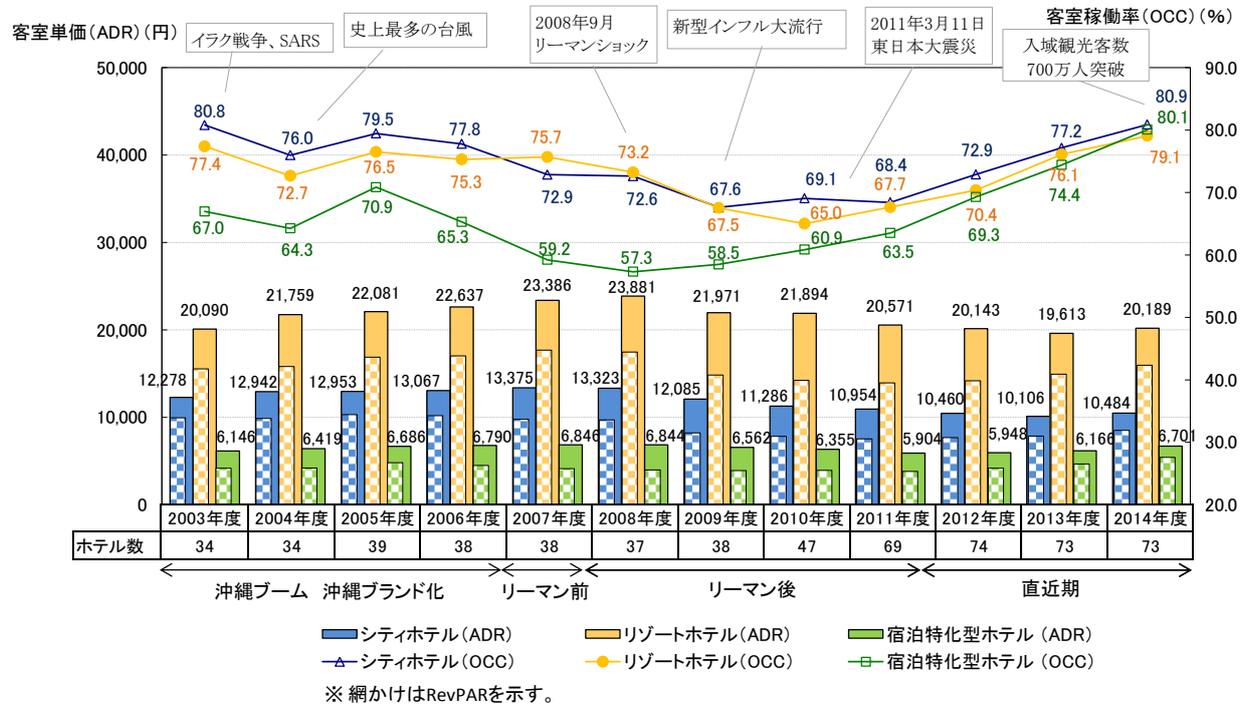
・上記のとおり、新石垣空港の開港は八重山地域主要ホテルの稼働状況の向上に相応の効果をもたらした。しかしリゾートホテルの一部からは、「夏場の稼働率は上昇し繁忙となる一方、冬場はむしろ開港前の水準が高い」「客室単価は上昇したが、リーマンショック前の水準までは依然として回復していない」という声も挙がっている。

・ホテルを取り巻く環境としては、既に宿泊需給の逼迫、ホテル周辺の飲食施設不足、受入玄関口となる国際線ターミナルの狭隘化等、インフラ面の課題も浮上してきた。またホテルの課題としては、人手不足が本島より深刻化していることや、夏場を中心とした急激な客室単価の上昇と旅行者の満足度の乖離が口コミ等から見受けられる。今後、開港効果を持続的なものにするために、受入れ側の質の向上・充実が重要な課題である。

・八重山は、「島々美しや」「詩の邦・唄の島」等地域資源が豊かな地域である。開港効果が一過性にならないよう、課題として挙げたインフラ整備や人材確保・人材育成への取組はもちろん、ラグジュアリーホテルの新設などバリエーションに富んだ宿泊施設の整備による幅広い顧客の獲得、宮古地域を含む周遊化等に、官民を挙げて地域全体で取り組むことが肝要である。またホテルも、収益向上に向けて、リノベーションや人材育成等の不断の取組を行っていくことが肝要である。更なる八重山地域の発展に期待したい。

# I. 2014 年度県内主要ホテルの稼働状況

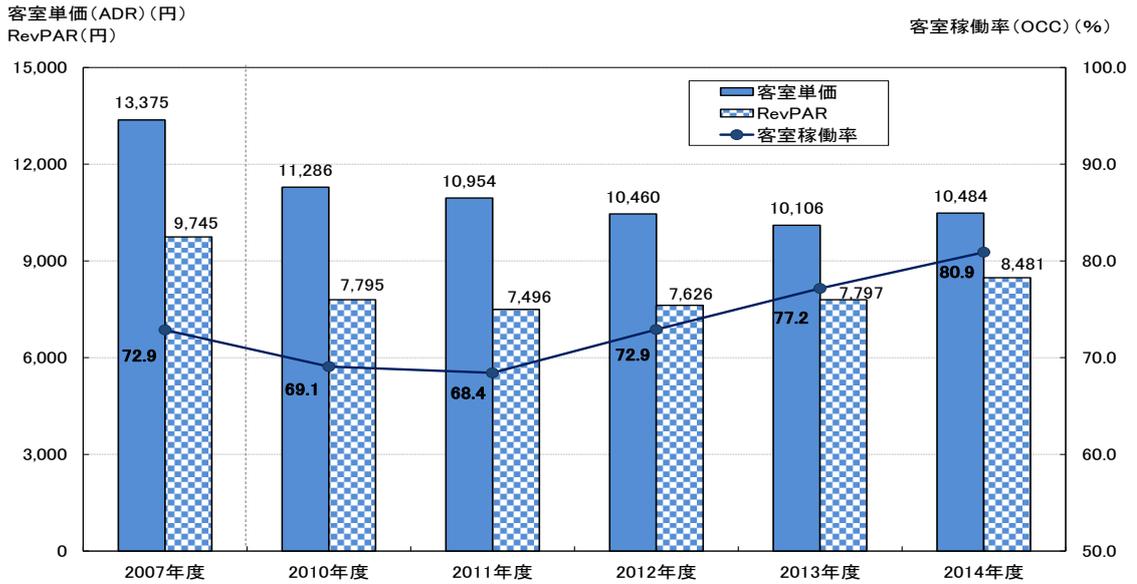
図表 1 客室稼働率、客室単価の年次推移(ホテルタイプ別)



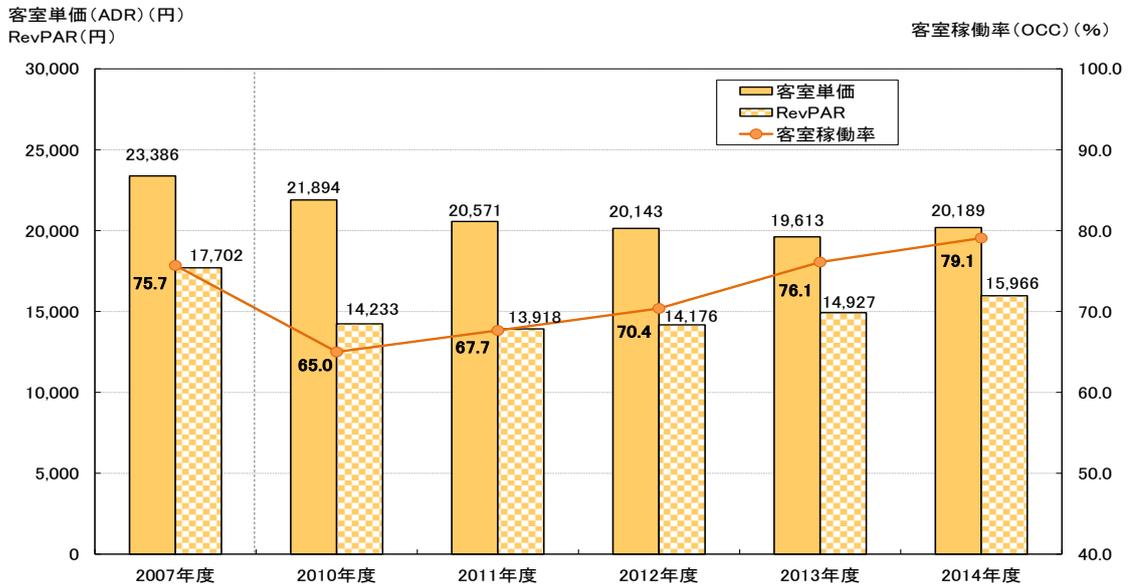
注) 1. 2013～2014 年度ホテルの調査先ホテルは同一であるが、2003～2012 年度は調査先ホテルの変更があり、計数不連続である  
 2. 2014 年度の客室単価及び RevPAR は、消費税増税の影響を受けている

出所: 当公庫調査

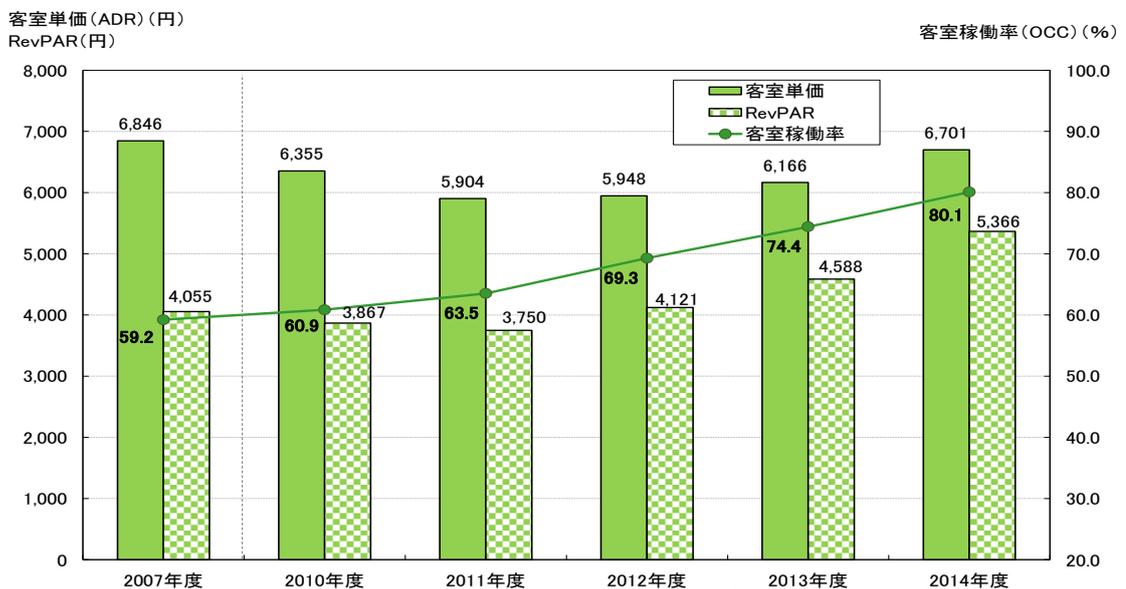
図表2 シティホテル 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移



図表3 リゾートホテル 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移



図表4 宿泊特化型ホテル 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移



注) 1. 2013～2014年度ホテルの調査先ホテルは同一であるが、2007～2012年度は調査先ホテルの変更があり計数不連続である。

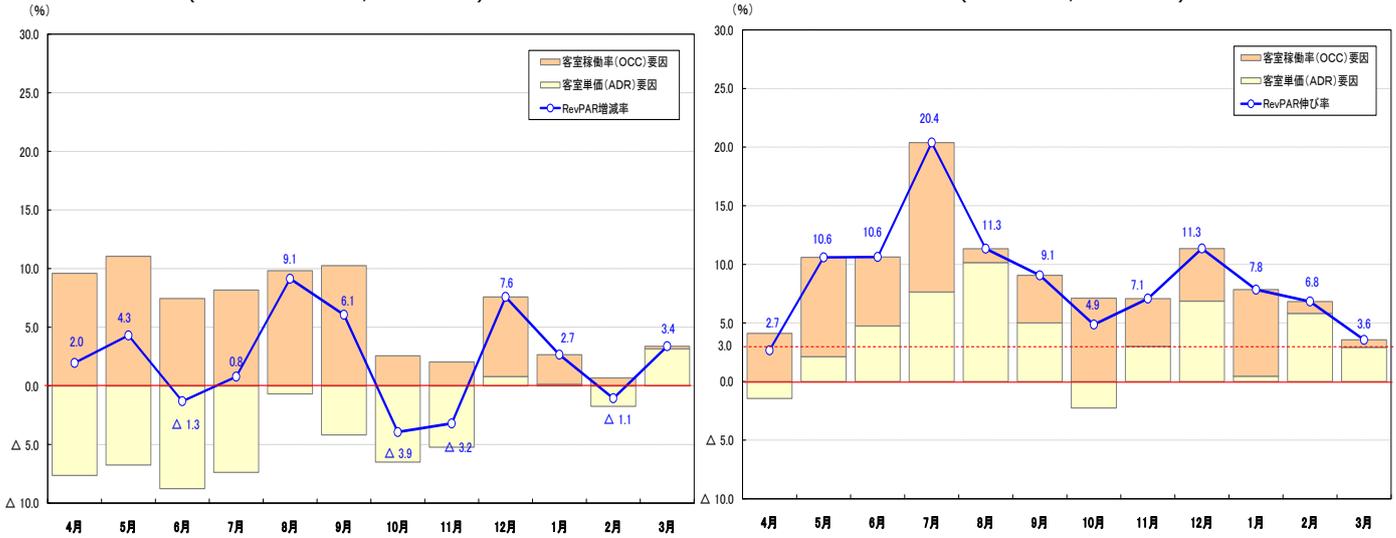
2. 2014年度の客室単価及びRevPARは、消費税増税の影響を受けている

出所: 当公庫調査

図表5 シティホテル RevPARの月別伸び率及び要因(対前年度)

(参考: 2013年度/2012年度)\*1

(2014年度/2013年度)\*2



図表6 リゾートホテル RevPARの月別伸び率及び要因(対前年度)

(参考: 2013年度/2012年度)\*1

(2014年度/2013年度)\*2

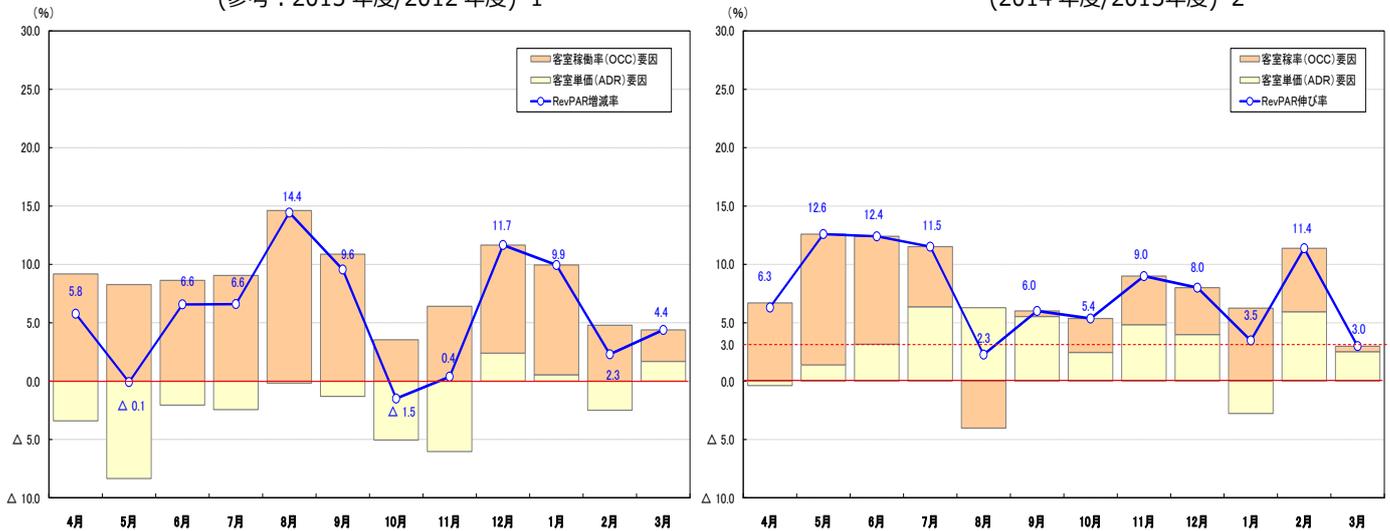
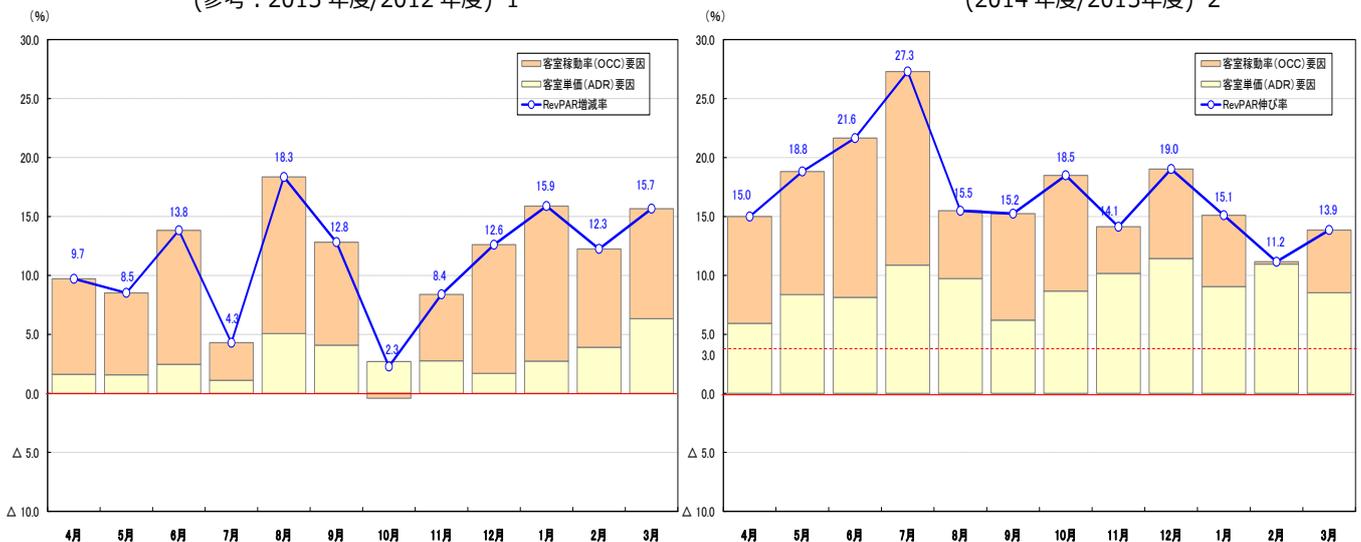


表7 宿泊特化型ホテル RevPARの月別伸び率及び要因(対前年度)

(参考: 2013年度/2012年度)\*1

(2014年度/2013年度)\*2

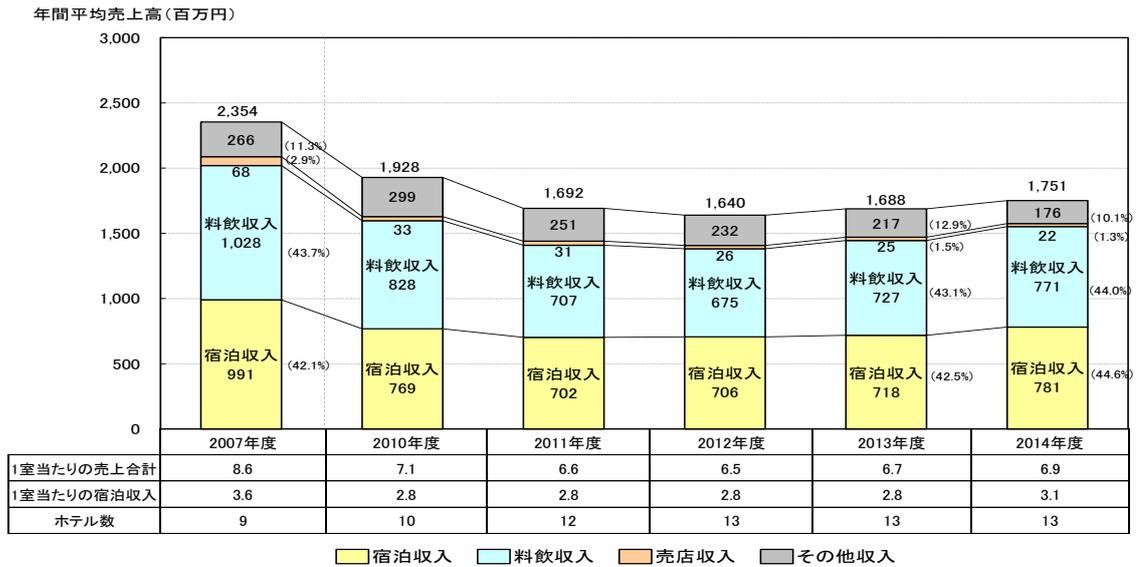


注: 1. \*1 (2013年度/2012年度) 及び \*2(2014年度/2013年度)は、同一ホテル数で2年間比較したもの

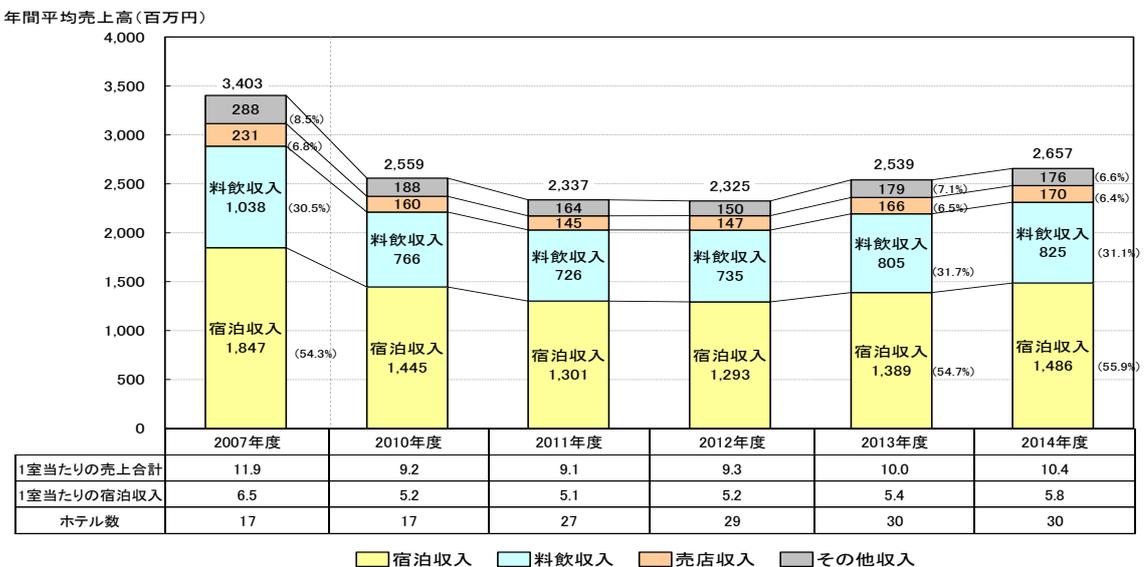
2. \*2は、消費税増税の影響を受けている

出所: 当公庫調査

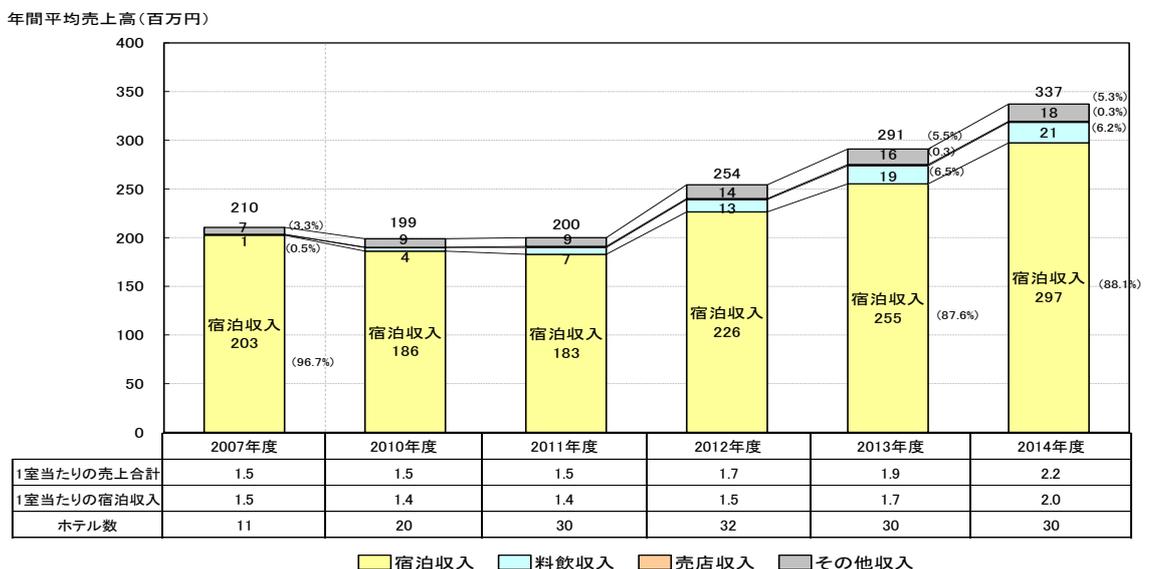
図表 8 シティホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



図表 9 リゾートホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



図表 10 宿泊特化型ホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



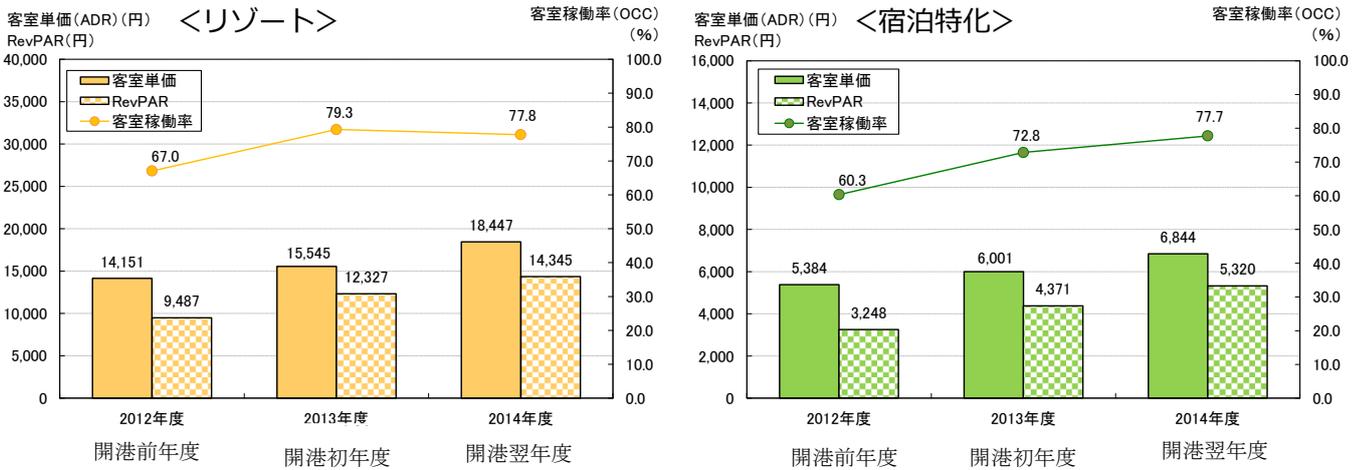
注) 1. 2013～2014年度ホテルの調査先ホテルは同一であるが、2007～2012年度は調査先ホテルの変更があり計数不連続である。

2. 2014年度は、消費税増税の影響を受けている

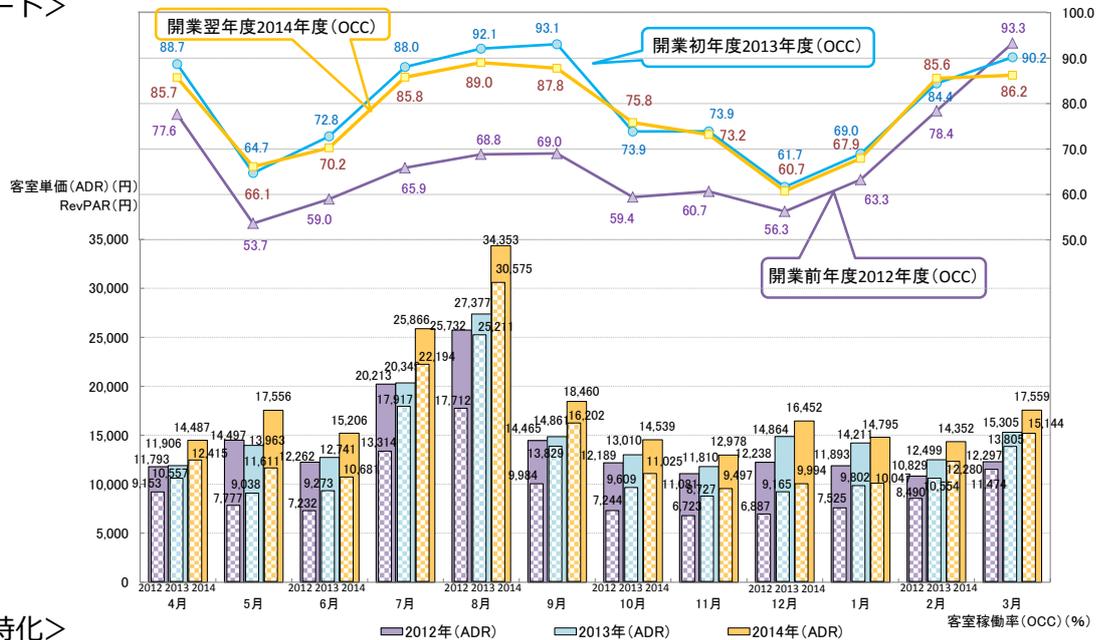
出所: 当公庫調査

## II. 新石垣空港開港に伴う八重山地域主要ホテルの稼働状況

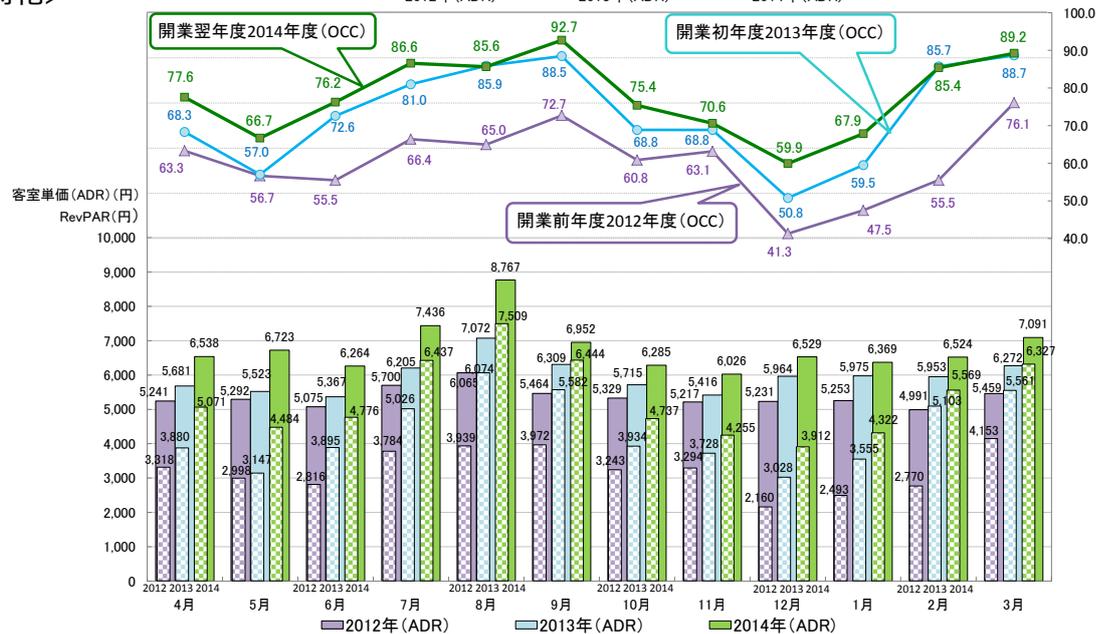
図表 11 客室稼働率、客室単価、RevPAR の年次、月次推移



### <リゾート>



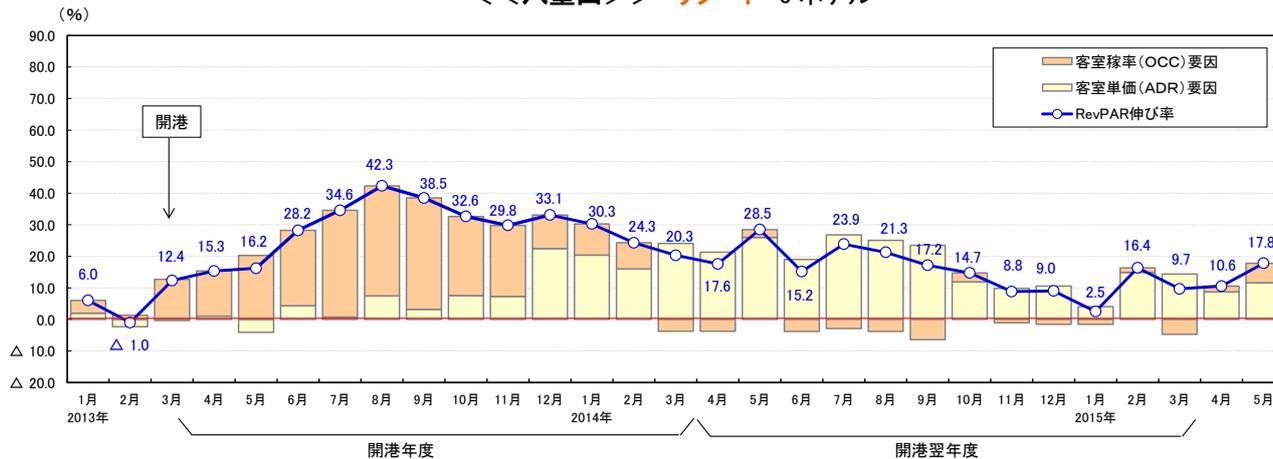
### <宿泊特化>



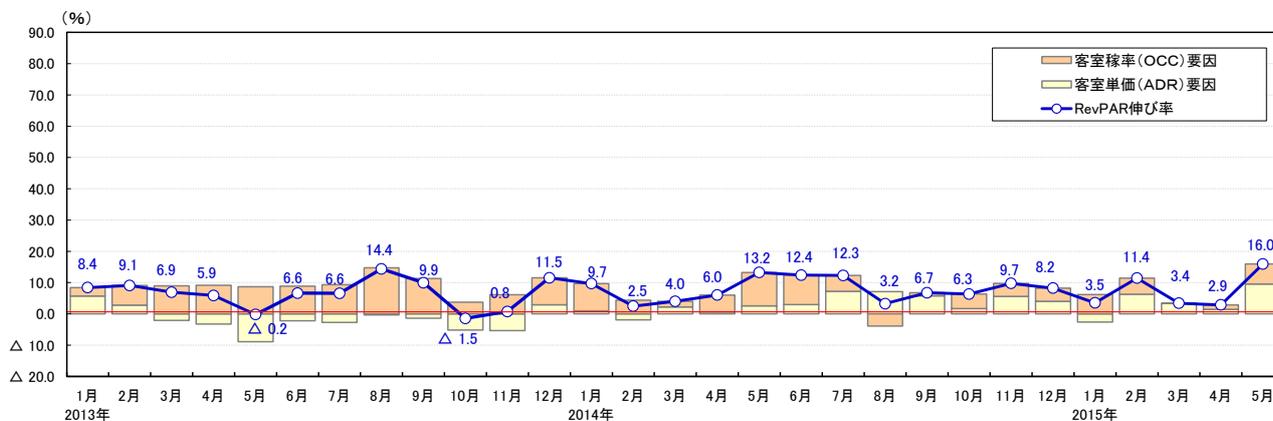
注) 2014年度の客室単価及びRevPARは、消費税増税の影響を受けている

図表 12 RevPAR の月別伸び率及び要因（南の島空港開港初年～直近）

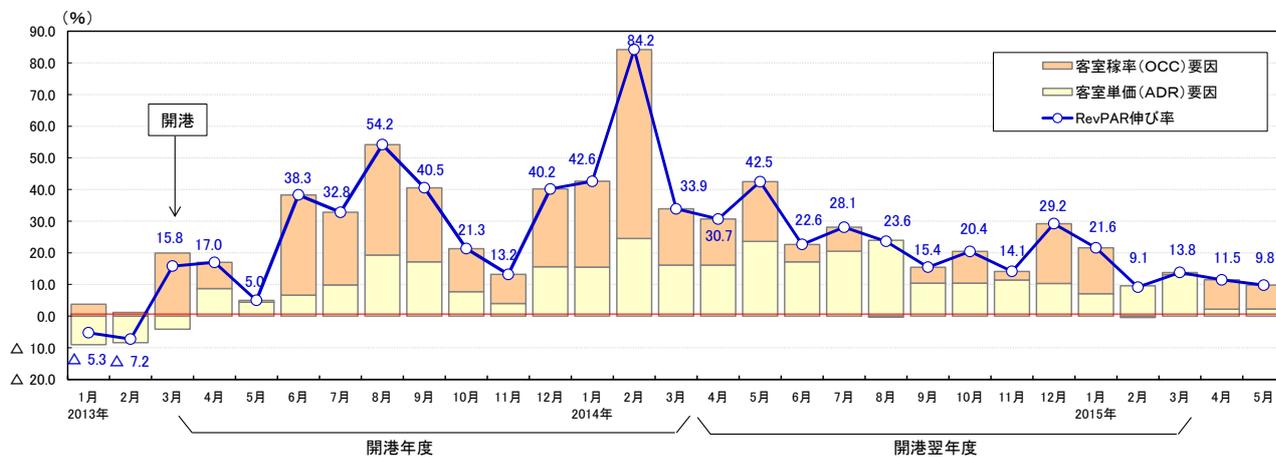
<<八重山>> **リゾート** 6 ホテル



<参考> 沖縄 **リゾート** 27 ホテル



<<八重山>> **宿泊特化** 5 ホテル



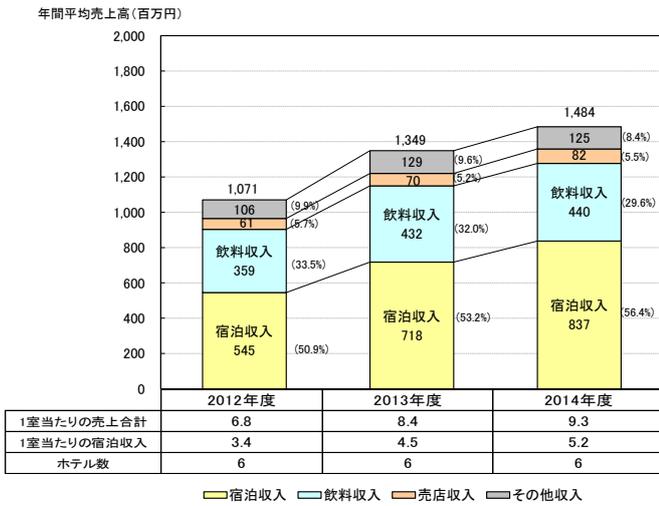
<参考> 沖縄 **宿泊特化** 27 ホテル



注) 2014年度は、消費税増税の影響を受けている

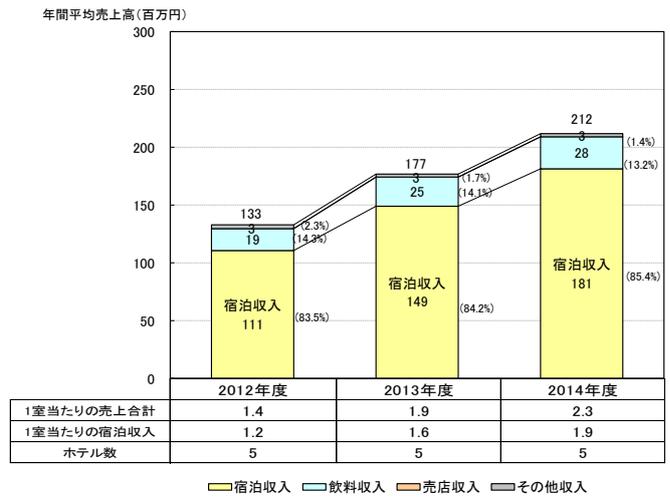
図表 13 1 ホテル当たり平均売上高の推移

<リゾート>



注) 2014年度は、消費税増税の影響を受けている

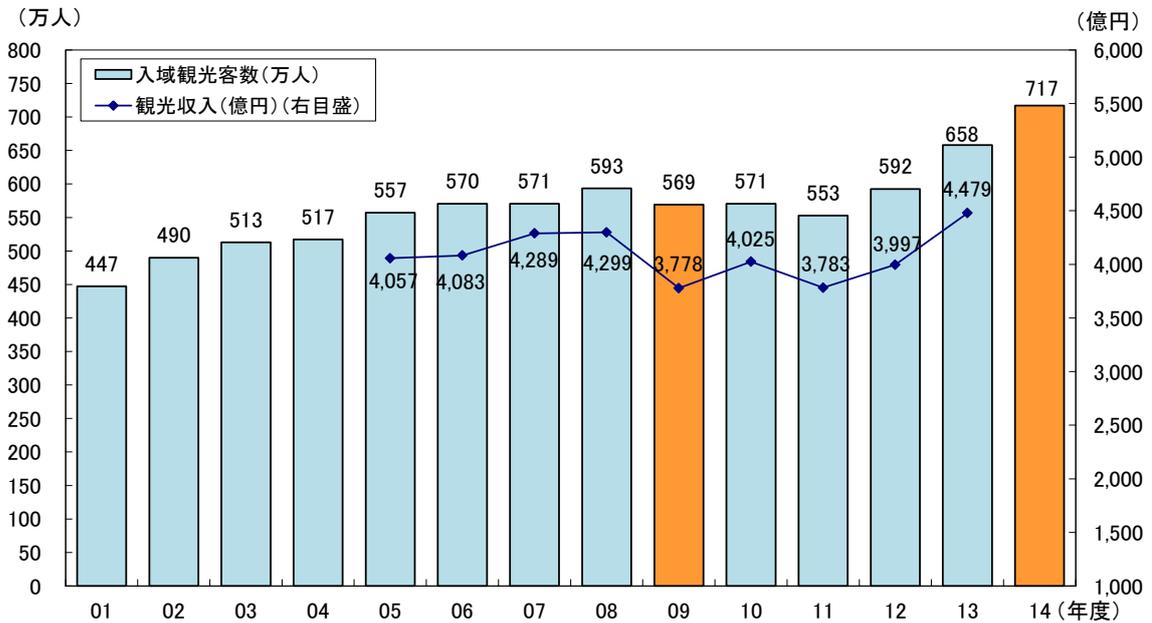
<宿泊特化>



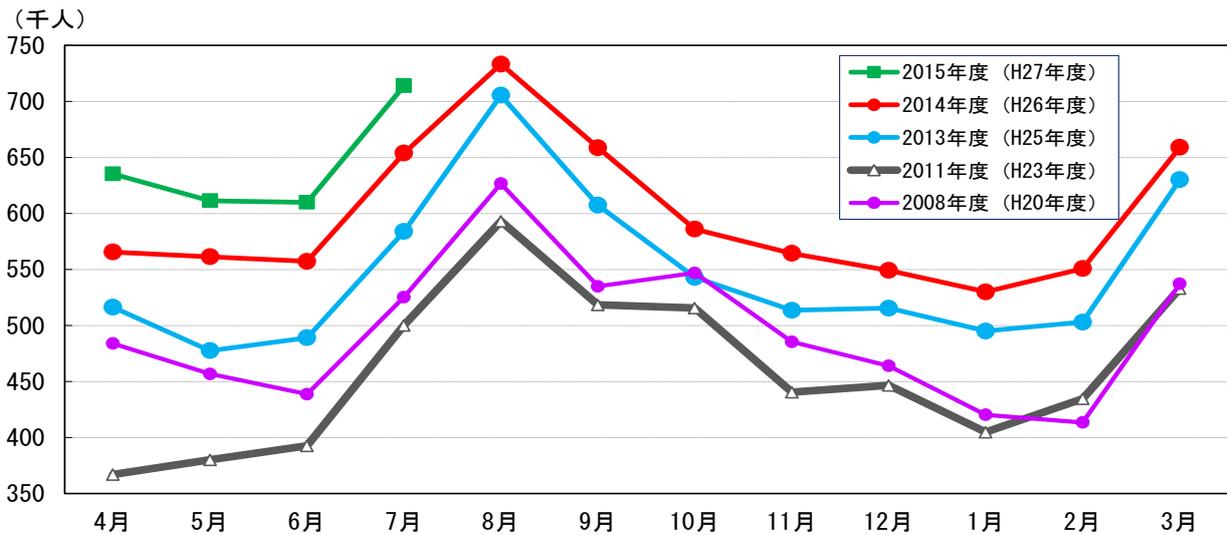
出所: 当公庫調査

<参考：沖縄県>

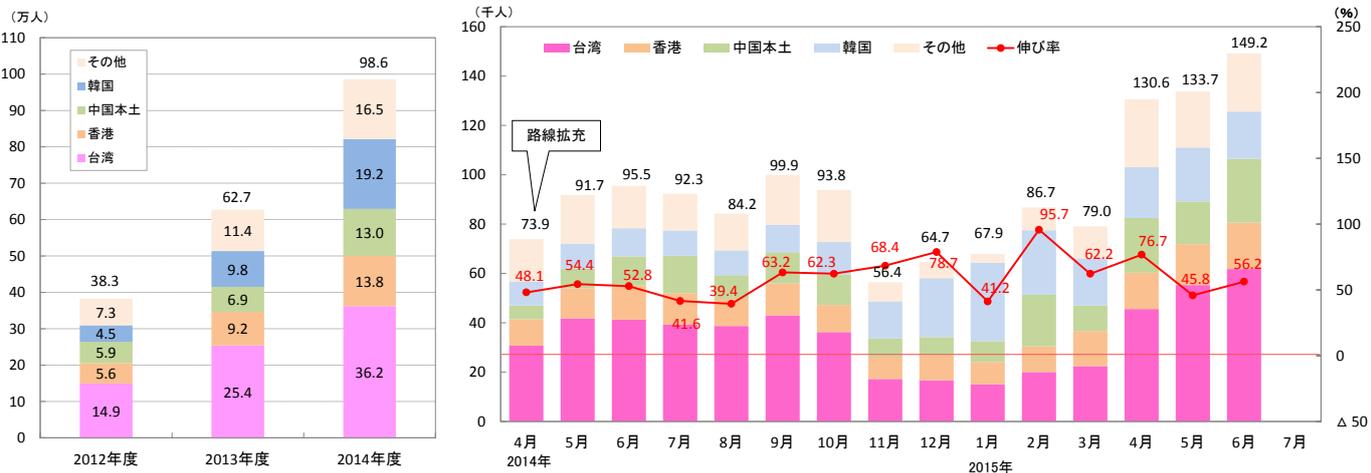
図表① 入域観光客数・観光収入の推移（年度ベース）



図表② 入域観光客数の推移（月別）

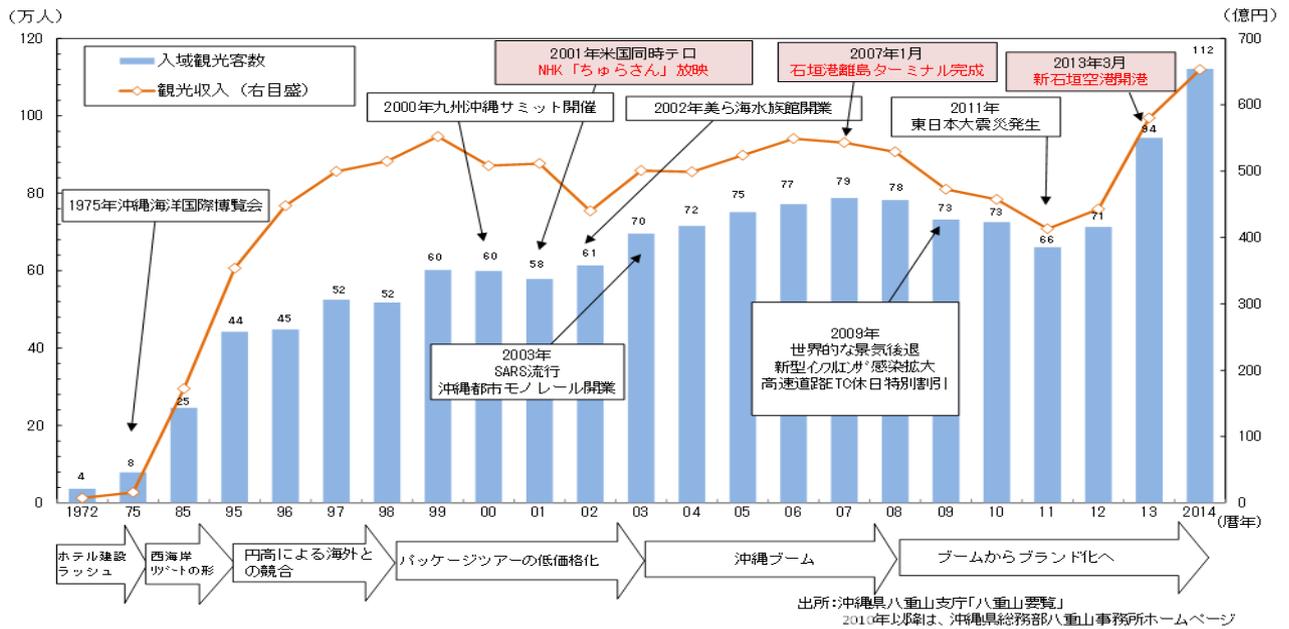


図表③ 外国客の入域観光客数の動向

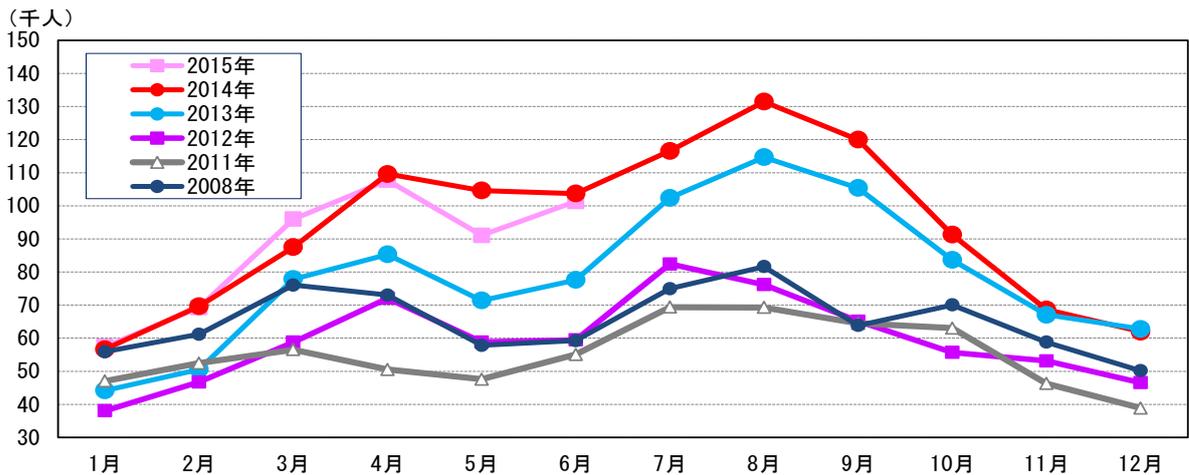


<参考：八重山地域>

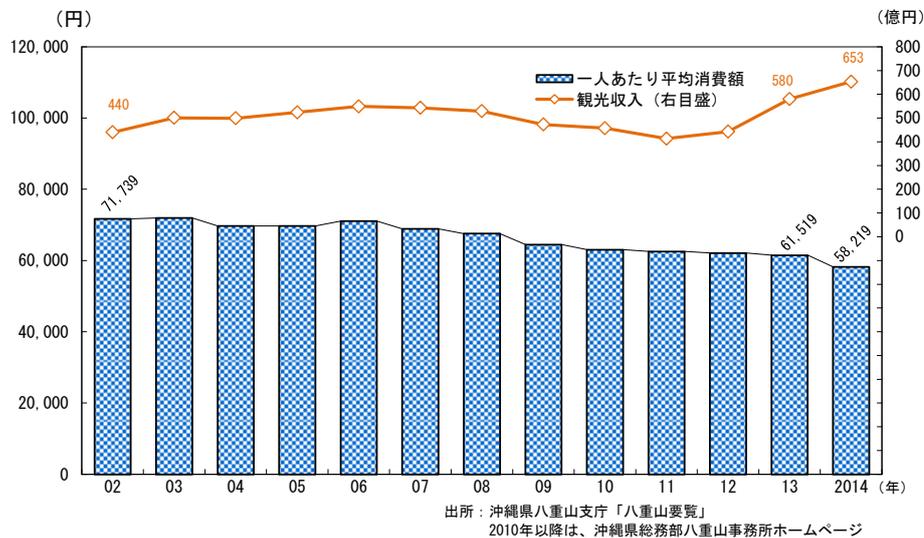
図表④ 入域観光客数・観光収入の推移



図表⑤ 入域観光客数の推移(月別)



図表⑥ 観光客一人当たりの県内消費額・観光収入の推移



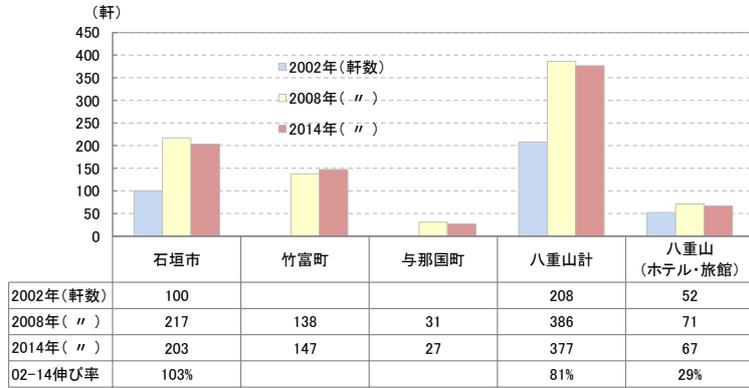
出所：当公庫作成

図表⑦ 宿泊施設の推移（軒数）



注1)2009年以前は各年の10月1日現在の数値、2010年以降は12月31日現在の数値。  
注2)民宿等=民宿、ペンション、貸別荘、ドミトリー、ゲストハウス、ウィークリーマンション

出所：沖縄県「宿泊施設実態調査」の資料を基に当公庫作成

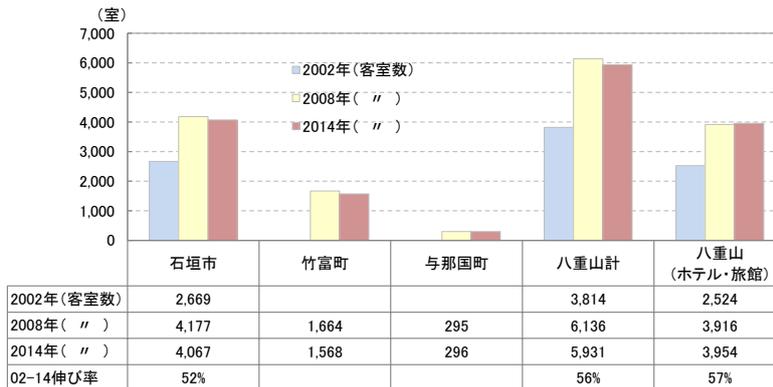


図表⑧ 宿泊施設の推移（客室数）

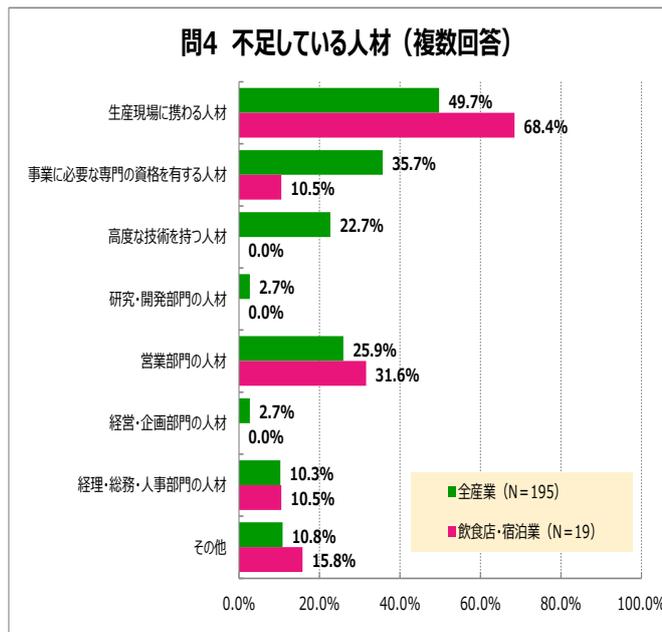
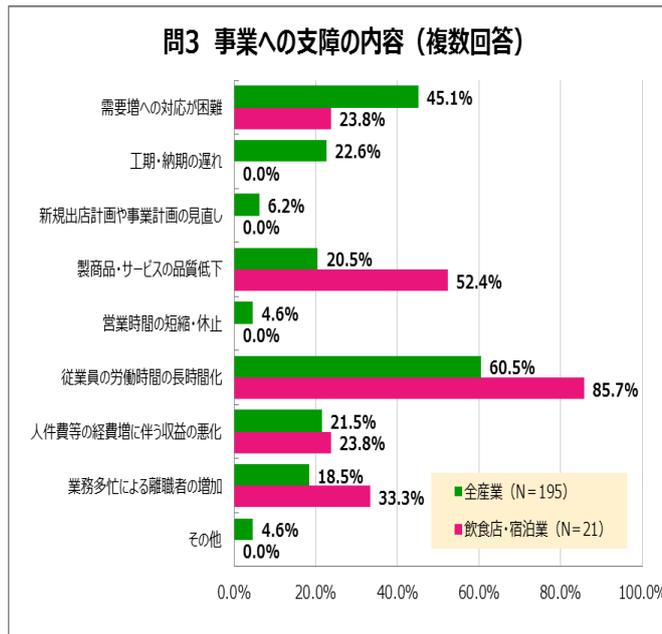
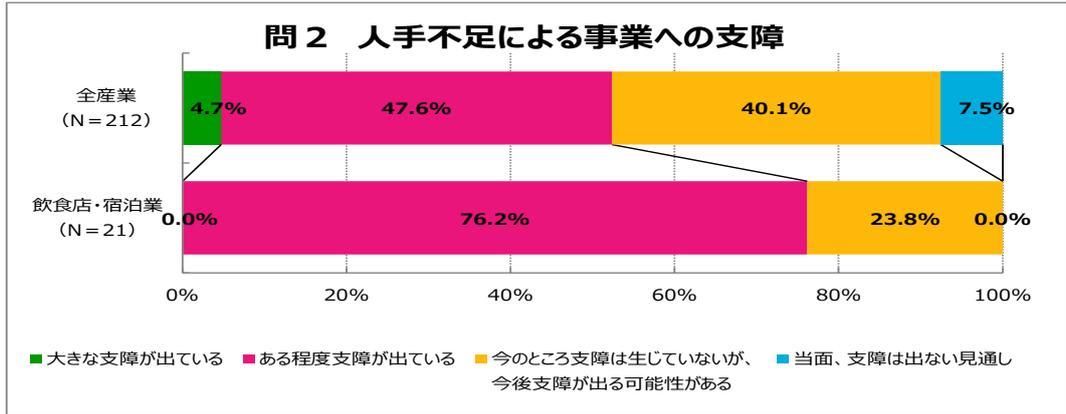


注1)2009年以前は各年の10月1日現在の数値、2010年以降は12月31日現在の数値。  
注2)民宿等=民宿、ペンション、貸別荘、ドミトリー、ゲストハウス、ウィークリーマンション

出所：沖縄県「宿泊施設実態調査」の資料を基に当公庫作成



図表⑨ 飲食・宿泊業の人手不足の深刻化



出所:当公庫 景況特別調査