記者発表

2023年度 県内主要ホテルの稼働状況

令和6年9月24日

沖縄振興開発金融公庫
THE OKINAWA DEVELOPMENT FINANCE CORPORATION
調査部　金融経済調査課

［調査内容についてのお問い合わせ先］
調査部　金融経済調査課（担当：國吉）
沖縄県那覇市おもろまち1-2-26
電話：098-941-1725

目 次

I. 調査要旨 2
II. 調査要領 3
III. 2023年度の県内ホテルを取り巻く事業環境
1. 入域観光客数の動向 4
2. 県内ホテルの供給（施設数・客室数）および需要（延べ宿泊者数）の動向 5
IV. 稼働状況
1. 2023年度のホテル稼働状況 6
2. 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移（ホテルタイプ別） 7
3. RevPARの増減率及び要因の月次推移（ホテルタイプ別） 8
4. 平均売上高の年次推移（ホテルタイプ別） 9
5. 地区別にみるリゾートホテルの年次推移 10
V. まとめ 11

Ⅰ.調査要旨

1. 調査概要

- 毎月継続して調査を行っている県内主要58ホテルをシティホテル、リゾートホテル、宿泊特化型ホテルの3タイプに分類し、客室稼働率、客室単価等の主要指標について、前年度（2022年度）及び新型コロナウイルス感染症拡大前（2019年度：新型コロナの影響を受けた2020年2月～3月を含む）との比較・分析を行った。

2. 2023年度の稼働状況

- **2023年度は、国内客の旺盛な旅行需要や航空路線の再開に伴う外国客の増加により、県内主要ホテルの客室稼働率は、全てのホテルタイプで前年度を上回った。客室単価はリノベーション実施などにより全てのホテルタイプで2022年度以降上昇している。**
- **2019年度比でみると、客室稼働率は県内のホテル客室数の増加の影響などから、全てのホテルタイプで約10%P下回った。客室単価は回復途上にあった宿泊特化型ホテルで2019年度並の水準となった。**

（1）客室稼働率（OCC）

- シティホテルは61.3%（前年度比+7.2%P）、リゾートホテルは63.9%（同+5.4%P）、宿泊特化型ホテルは68.6%（同+5.2%P）と、全てのタイプで前年度を上回った。2019年度比は全てのホテルタイプで約10%P下回った。

（2）客室単価（ADR）

- シティホテルは13,383円（前年度比＋1,632円、＋13.9%)、リゾートホテルは25,499円(同+1,693円、+7.1%) 、宿泊特化型ホテルは8,655円(同＋1,262円、＋17.1%)と、全てのタイプで前年度を上回った。2019年度比では、シティホテルと宿泊特化型ホテルは概ねコロナ禍以前の水準となり、リゾートホテルはコロナ禍以前の水準を上回った。

（3）RevPAR〔レブパー：販売可能な客室一室当たり平均室料〕（＝客室稼働率(OCC)×客室単価(ADR)）

- シティホテルは8,205円（前年度比＋1,850円、＋29.1%)、リゾートホテルは16,298円(同+2,381円、＋17.1%) 、宿泊特化型ホテルは5,936円(同＋1,252円、＋26.7%)と、全てのタイプで前年度を上回った。2019年度比では、全てのタイプで下回った。

（4）1ホテルあたりの平均売上高

- シティホテルは1,403百万円 (前年度比+305百万円、+27.8%)、リゾートホテルは2,488百万円 (同+327百万円、+15.1%)、宿泊特化型ホテルは405百万円(同+84百万円、+26.2%)と、全てのタイプで前年度を上回った。
いずれのタイプも、2019年度の水準には達していない。

Ⅱ.調査要領

1. 調査目的

県内主要ホテルの稼働状況を把握し、業務運営の基礎資料を得るとともに、関係各位の参考に資することを目的とする。

2. 調査方法

毎月継続して調査を行っている県内主要58ホテルの稼働状況(延宿泊客数、延販売客室数) 及び売上実績のデータを基に客室稼働率、客室単価、RevPAR 及び売上高をホテルタイプ別に集計し年次推移の分析を行った。なお、本データは、各ホテルから提供を受けた数値に基づいて記載している。

3. ホテル分類の定義

下記基準のとおり、58 ホテルの調査対象先をシティホテル、リゾートホテル、宿泊特化型ホテルの3 つのタイプに分類した。

シティホテル	都市部に立地し、宿泊機能のほかレストランや結婚式場、宴会場等の付帯設備を備えた多機能・都市型ホテル。本調査では、那覇市内に立地する上記機能を備えたホテルを対象とした。
リゾートホテル	観光地や保養地に立地しており、レストランや結婚式場等の付帯設備を備えたレジャー型ホテル。本調査では、主に本島中北部地域、離島地域に立地する上記機能を備えたホテルを対象とした。
宿泊特化型ホテル	料飲等の付帯設備を極力省き、宿泊に特化したタイプのホテル。総売上に占める宿泊収入の割合が概ね9割以上とし、本調査では主に那覇市内、離島地域等に立地するホテルを対象とした。

4. 調査先ホテルの概要（調査先ホテルの規模・カバー率）

ホテルタイプ	シティホテル	リゾートホテル	宿泊特化型ホテル	計	県内宿泊施設※
軒数（軒） （カバー率）	8 21.1%	27 13.8%	23 3.5%	58 6.6%	885 100.0%
客室数（室） （カバー率）	2,049 28.9%	7,093 32.8%	3,790 16.0%	12,932 24.7%	52,343 100.0%
1施設当たり 平均客室数（室）	256	263	165	223	59
1施設当たり 平均定員数（人）	665	684	281	522	162

（※）沖縄県「宿泊施設実態調査」の「ホテル・旅館」の旅館を除く数値

5. 用語の定義及び主要指標

宿泊収入	公表客室数に含まれる客室の販売収入で、サービス料及び分離不能な食事料金を含む。
料飲収入	宿泊客、外来食事客に係る食事収入で、サービス料を含む。
売店収入	売店商品の販売収入で、サービス料及び館内のたばこ、その他自動販売機分の収入を含む。
その他収入	宿泊収入、料飲収入、売店収入以外の収入。

・**客室稼働率 =OCC (Occupancy Ratio)**
販売された客室の割合を表す。
(計算式) 延販売客室数 /販売可能客室数 (公表客室数×対象期間の営業日数)

・**客室単価 =ADR (Average Daily Rate)**
客室が 1室当たりいくらで販売されたかを表す。
(計算式) 宿泊収入/延販売客室数

・**RevPAR (レブパー: Revenue Per Available Room)**
販売可能客室 1室当たりの宿泊収入を表す。
(計算式) 宿泊収入/販売可能客室数又は客室稼働率×客室単価

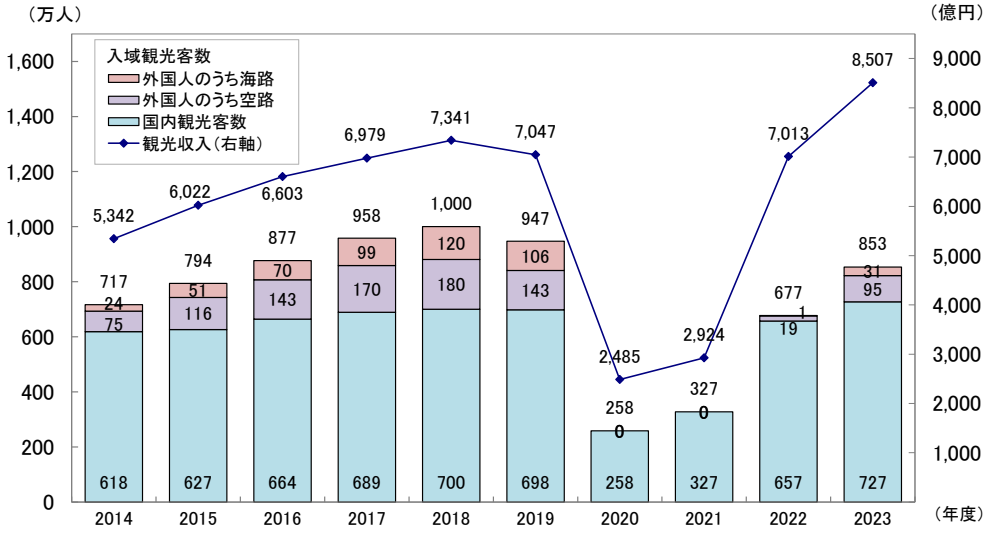
Ⅲ．2023年度の県内ホテルを取り巻く事業環境

1．入域観光客数の動向

- 2023年度の**入域観光客数**は 853 万 2,600 人（前年度比＋176万人、＋25.9%）となり、過去最多となる1,000万人を記録した2018年度に対しては、85.3%の水準まで回復している。
- **国内観光客数**は 726万 9,100 人（前年度比＋10.6%）となり、新型コロナが5類感染症に移行されたことで社会経済活動が正常化し、全国旅行支援等の需要喚起策により旅行需要が旺盛となったこと、修学旅行等の回復、FIBAバスケットボールワールドカップなど各種イベントの開催により過去最多となった。
- **外国人観光客数**は 126万 3,500 人（前年度比+106万人）で、空路客については一部航空路線の運休があり2018年度の約5割の水準、海路客は2018年度の約2～3割の水準に留まったものの、水際対策が大幅に緩和されて以降、国際航空路線やクルーズ船の再開が続いており、回復基調にある。

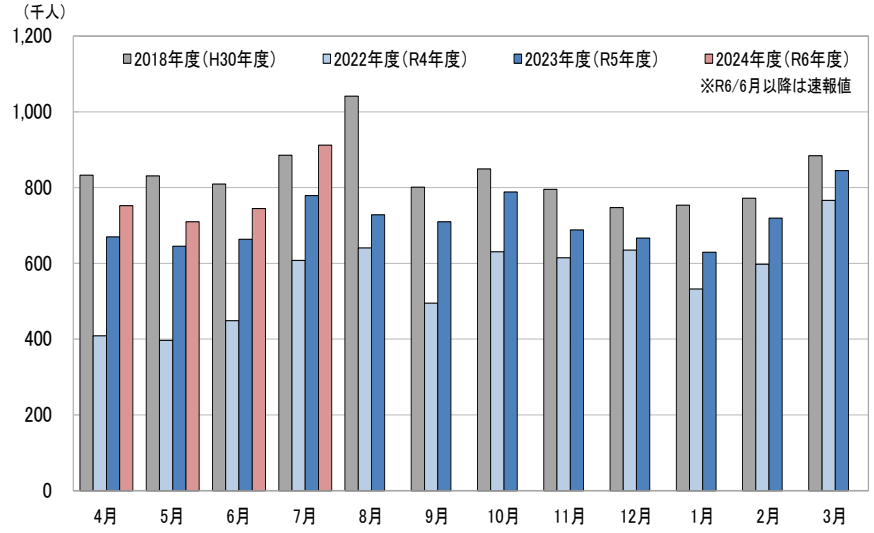
出所：沖縄県観光政策課「令和5年度　沖縄県入域観光客統計概況」

図表１　入域観光客数・観光収入の推移（年度）



出所：沖縄県観光政策課公表資料をもとに当公庫作成

図表２　入域観光客数の推移（月別）

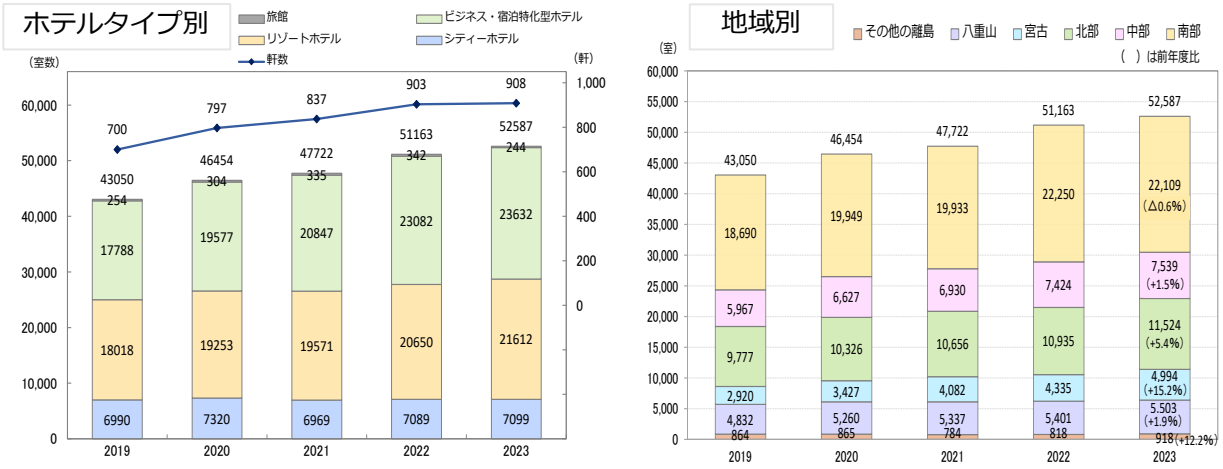


出所：沖縄県観光政策課公表資料をもとに当公庫作成

Ⅲ．2. 県内ホテルの供給（施設数・客室数）および需要（延べ宿泊者数）の動向

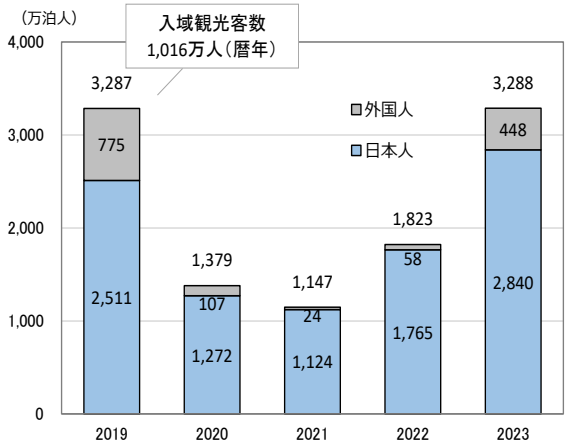
- 2023年（暦年）のホテル・旅館・民宿等を含む**宿泊施設数**（沖縄県「宿泊施設実態調査」）は3,914 軒（前年比6.3%）、客室数は63,497 室（同＋0.4%）、収容人員は184,732人（同＋4.3%）となり、ともに22年連続で過去最高となった。
- うちホテル・旅館の**客室数**は、52,587室（同＋2.8%）となり、前年比でリゾートホテルは＋4.7%、宮古地域は+15.2%と増加した。コロナ禍以前からの開業計画が進んだことで、5年間で約9,500室増、約1.2倍となり、ホテルタイプ別では、2019年比で、ビジネス・宿泊特化型は5,844室増（2019年比＋32.9%）、リゾートホテルは3,594室増（同＋19.9%）となった。需要増加を見込んだ那覇市内および宮古島市内の新規開業や大型リゾート開発による供給が継続している。
- 2023年（暦年）の県内**延べ宿泊者数**（観光庁「宿泊旅行統計調査」）は、3,288万人泊（前年比＋80.3%）と日本人客を中心に回復が見られたことから、2019年並の水準となった。
- 日本人客は全国旅行支援の需要喚起策もあって旅行需要の回復が続き、外国人客は4月の水際対策撤廃により回復が加速し、対前年比の増加率は都道府県別で沖縄が1位となった。2019年比では日本人客はプラスとなったものの、外国人客は航空路線が回復途上のため△42.2%となった。

図表３　ホテル・旅館の軒数及び客室数の推移（暦年）



出所：沖縄県観光政策課「宿泊施設実態調査」をもとに当公庫作成

図表４　延べ宿泊者数の推移（暦年）



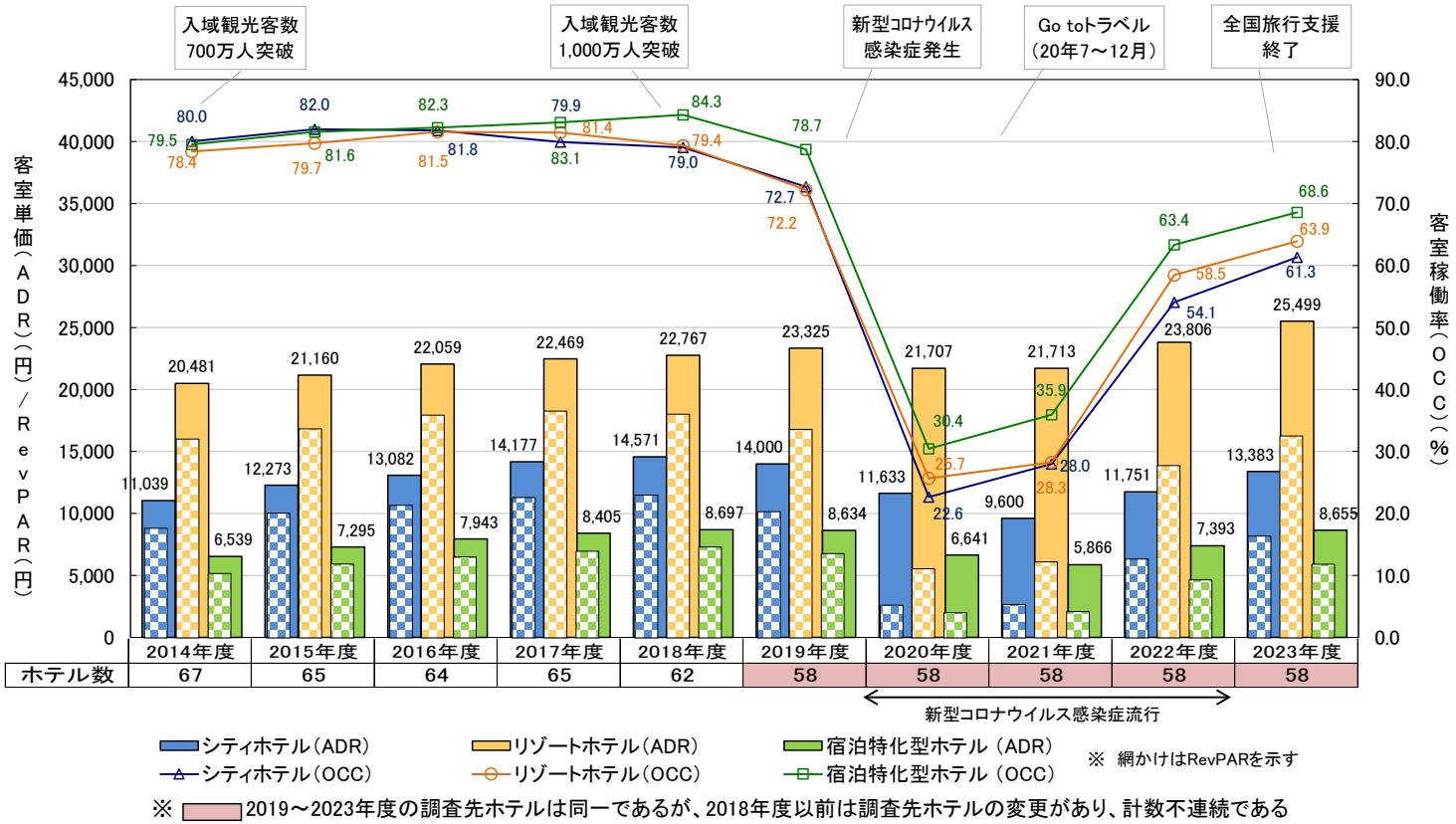
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに当公庫作成

Ⅳ. 稼働状況

1. 2023年度のホテル稼働状況

- 2023年度は、旺盛な旅行需要により入域観光客数は国内客、外国客とも3年連続で増加し、客室稼働率は全てのホテルタイプで前年度を上回った。客室単価はリノベーションの実施などにより全てのホテルタイプで2022年度以降上昇している。
- 2019年度比でみると、客室稼働率は県内ホテルの客室数増加の影響などにより全てのホテルタイプで約10%P下回った。客室単価は、回復途上にあった宿泊特化型ホテルが2019年度並の水準となったほか、シティホテルも引き続き回復基調にある。

図表5　客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移



Ⅳ. 2. 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移（ホテルタイプ別）

（1）客室稼働率（OCC）

- シティホテルは61.3%（前年度比+7.2%P、2019年度比△11.4%P）、リゾートホテルは63.9%（同+5.4%P、同△8.3%P）、宿泊特化型ホテルは68.6%（同+5.2%P、同△10.1%P）と、全てのタイプで前年度を5～7%P上回ったが、2019年度比では約10%P下回った。

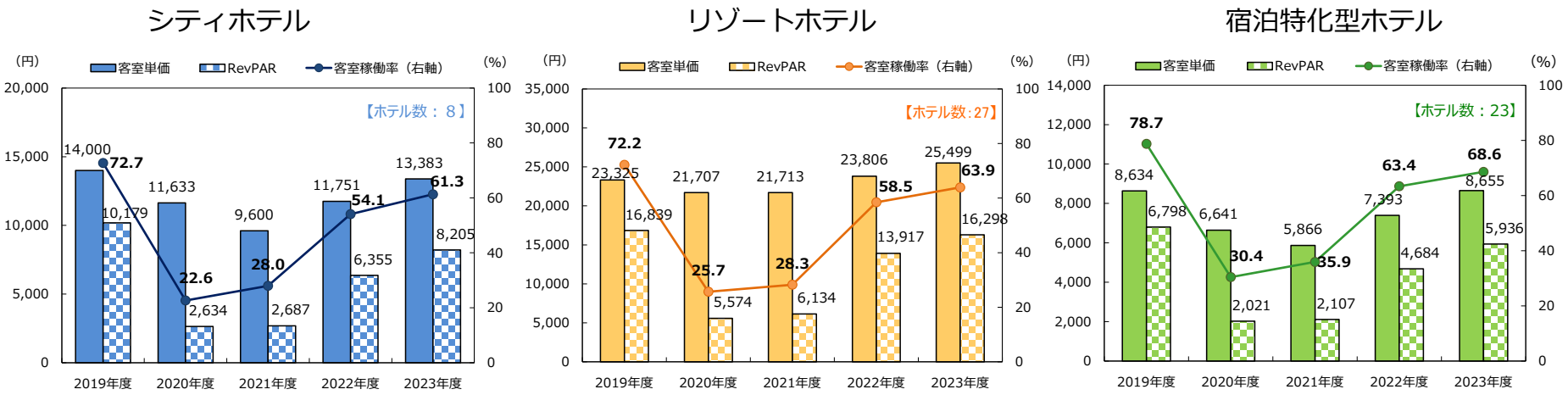
（2）客室単価（ADR）

- シティホテルは13,383円（前年度比＋1,632円、＋13.9%、2019年度比△617円、△4.4%)、リゾートホテルは25,499円(同+1,693円、+7.1%、同＋2,174円、＋9.3%)、宿泊特化型ホテルは8,655円(同＋1,262円、＋17.1%、同＋21円、＋0.2%)となった。全てのタイプで前年度を10～20%上回り、2019年度比では、回復途上にあった宿泊特化型ホテルが2019年度並の水準となった。

（3）RevPAR

- シティホテルは8,205円（前年度比＋1,850円、＋29.1%、2019年度比△1,974円、△19.4%)、リゾートホテルは16,298円(同+2,381円、＋17.1%、同△541円、△3.2%)、宿泊特化型ホテルは5,936円(同＋1,252円、＋26.7%、同△862円、△12.7%)となった。全てのタイプで前年度を15～30%上回ったものの、2019年度比では、シティホテルおよび宿泊特化型ホテルで10～20%下回った。リゾートホテルについても△3%と全てのタイプで下回った。

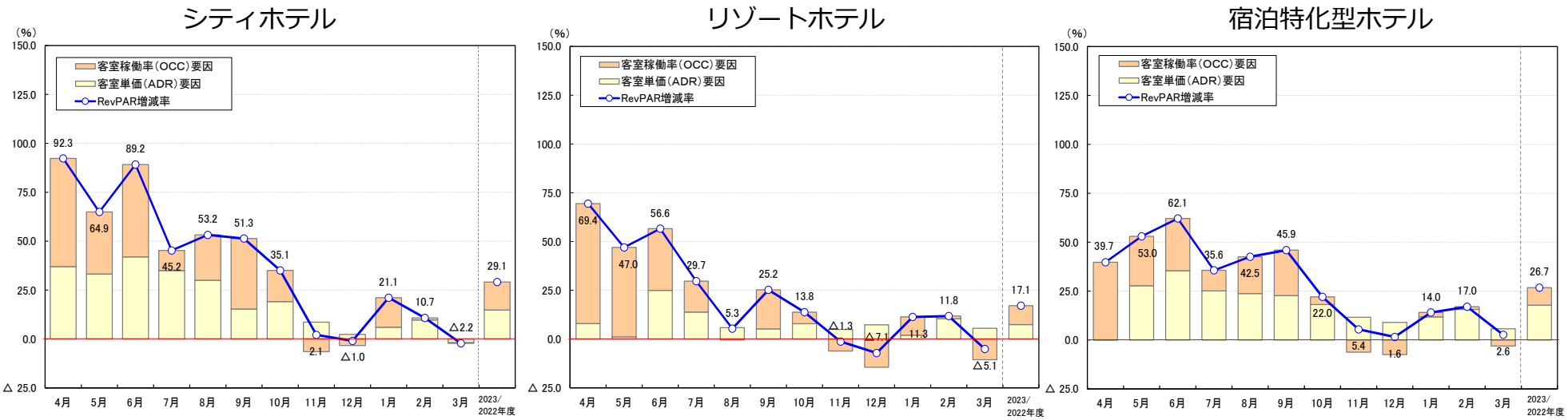
図表6　客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移



Ⅳ．３．RevPARの増減率及び要因の月次推移（ホテルタイプ別）

- RevPARの増減要因をみると、シティホテルでは稼働率および客室単価双方が主因となり、リゾートホテルでは全国旅行支援の効果により、前半で稼働率が堅調に推移したことを主因とするRevPAR増加の動きがみられた。宿泊特化型ホテルではほとんどの月において客室単価を主因としてRevPARは増加した。

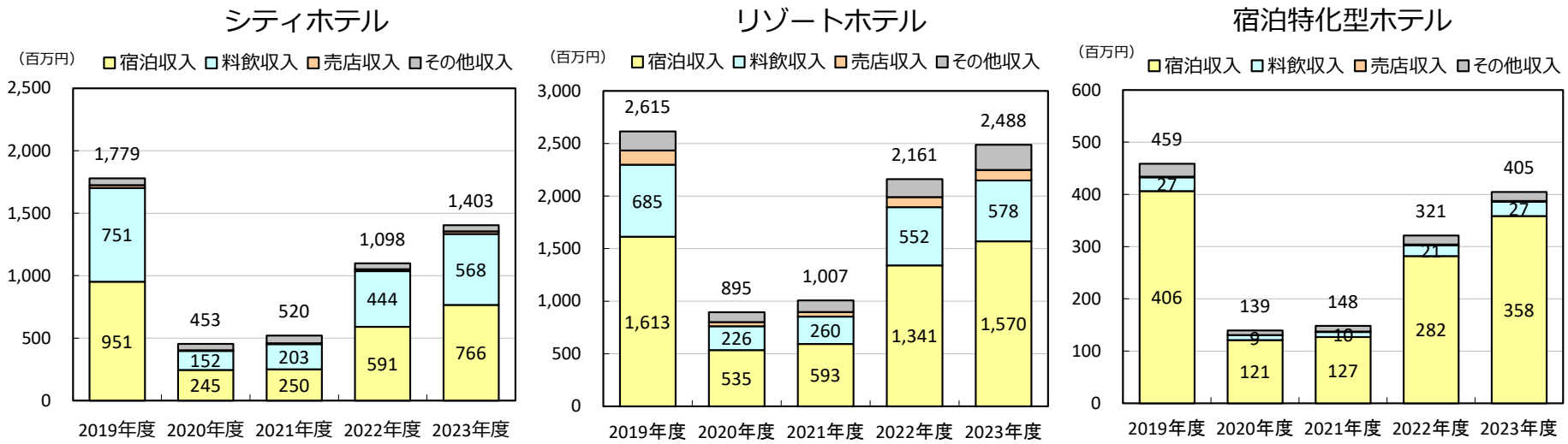
図表7　RevPARの対前年同月増減率及び要因（2023年度/2022年度）



Ⅳ．４．平均売上高の年次推移（ホテルタイプ別）

- ホテルタイプ別に 1ホテル当たりの平均売上高をみると、シティホテルは1,403百万円 (前年度比+305百万円、+27.8%)、リゾートホテルは2,488百万円 (同+327百万円、+15.1%)、宿泊特化型ホテルは405百万円(同+84百万円、+26.2%)と、全てのタイプで前年度を上回った。
- 売上の内訳をみると、シティホテルやリゾートホテルでは、会食や宴会、ウエディング需要を2022年度以降一定程度取り込んでいる。
- 2019年度比では、シティホテル、宿泊特化型ホテルは約10～20%下回り、リゾートホテルは約5%下回った。

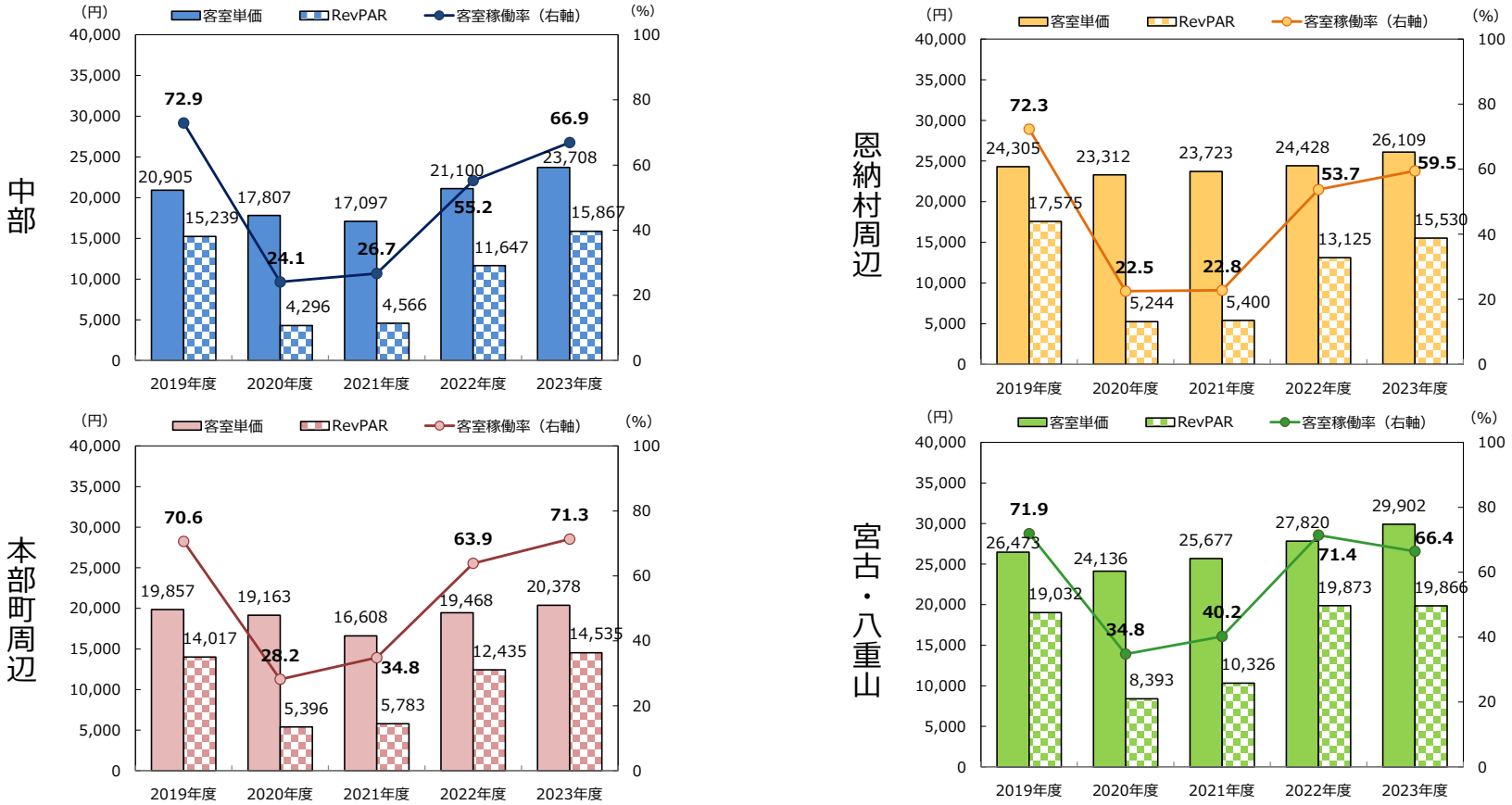
図表10　1ホテル当たり平均売上高の年次推移



Ⅳ．５．地区別にみるリゾートホテルの年次推移

- リゾートホテルについて地区別にみると、2023年度の客室稼働率は回復の早かった宮古・八重山を除いて前年度を上回った。宮古・八重山では、観光施設の人材不足により団体客の誘客が低下したことなどにより前年度を下回った。2019年度比では、恩納村周辺で回復が緩慢となっている。
- 2023年度の客室単価については、全ての地区において前年度を上回り、2019年度比でも全ての地区で上回りました。
- 2023年度のRevPARについては、恩納村周辺で2019年度の水準には至っていない。

図表9　客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移（地区別リゾートホテル）



Ⅵ. まとめ　― 調査先へのヒアリングを踏まえて ―

① 2023年度の客室稼働率は、全てのタイプで2022年度を上回ったが、コロナ禍以前の水準には至らない。

・県内ホテルの新規開業が相次ぎ、客室数が増加（5年間で9500室、1.2倍）したことによるもの

・従業員数に応じて稼働を調整したホテルが一部にみられた

② 2023年度の客室単価は、全てのタイプにおいて2年連続で前年度を上回り、また2019年度の水準に回復しつつあるもしくは上回っている。コロナ禍前のように高稼働が見込めない中、売上高を維持し、収益を確保するには客室販売価格の引き上げが必要で、以下の取り組みがみられた。

・ハード面⇒リノベーションによる客室の快適性の向上

・ソフト面⇒宿泊プランの見直し（同伴係数、連泊、サスティナブルなど）、独自のアクティビティの提供、海外ホテルグループへの加入などによるブランド力向上

③ 公庫ホテル調査先のような既存のホテルは、コロナ禍で宿泊業を離職した従業員の補充ができずにいたところ、さらに、新規開業ホテルの増加によって、（同業他社への転職により）現員の維持も難しい状況。入域観光客数の増加に伴う急激な宿泊需要の回復に対し、適切なサービスを提供するため、各ホテルで業務の見直しなどに取り組んでいる。

・稼働率重視からの転換

・外国人労働者の採用（すでにホテルにとっては、なくてはならない存在）

・清掃や調理業務の省人化

・就労環境の改善（休暇付与日数の増加、研修制度の充実）

④ 今後懸念されることについては、企画（販売戦略）業務を担う人材の層の薄さが挙げられた。

	シティホテル	リゾートホテル	宿泊特化型ホテル
販売価格 稼働率	‣ リノベーション実施により付加価値を高め、客室単価を引上げ ‣ 人員状況に応じて稼働を調整	‣ リノベーション実施により付加価値を高め、客室単価を引上げ ‣ 人員状況に応じて稼働を調整	‣ リノベーション実施により付加価値を高め、客室単価を引上げ
販売戦略	‣ 清掃業務およびレストランの調理業務で機械導入により省人化を図り、2024年GW以後は、客室稼働率を重視にシフト ‣ 同伴係数を増やすべく、トリプルプランの設定による集客強化 ‣ 若者をターゲットにSNSを活用した情報発信、認知度向上を強化	‣ レストランの配膳業務で機械導入により省人化を図り、2024年GW以後は、客室稼働率を重視にシフト ‣ 同伴係数を増やすべくトリプルプランの宿泊客および比較的滞在期間の長いインバウンド客の集客強化 ‣ 若者をターゲットにSNSを活用した情報発信、認知度向上を強化 ‣ 夕食付プランの販売や館内ショップでの販売の囲い込み	‣ 宿泊客の利便性向上のため、フロント業務において自動チェックインを導入予定
人材育成 生産性向上	‣ 調理師および企画業務の人材育成が課題。育成のため海外ホテルとの間で人材交流、研修を実施 ‣ これまで培ったデータやノウハウを生成AIに取込み、後進への引継ぎ	‣ 調理師および企画業務を担う人材確保が課題	