

## 「2016 年度県内主要ホテルの稼働状況」及び 「リーマンショック直前からの長期推移」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。

### I. 2016 年度県内主要ホテルの稼働状況

2016 年度の県内主要ホテル(調査対象ホテル 71 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、客室稼働率、客室単価等の主要指標について、前年度との比較・分析を行った。

**全てのホテルタイプで客室稼働率が初の 8 割超、客室単価も前年度を上回る**

#### 1. 2016 年度の稼働状況

##### 1. 客室稼働率(OCC) (図表 1~4)

- ・シティホテル 82.7% (前年度同率)、リゾートホテル 81.9% (前年度比+2.0%ポイント、以下 %P と略)、宿泊特化型ホテル 83.6% (同+1.5%P) となり、シティホテルは前年度と同率、リゾートホテル及び宿泊特化型ホテルで前年度を上回った。
- ・国内・海外航空路線の新規就航及び既存路線の増便、クルーズ船の寄港回数増等を背景とした外国客の大幅な増加が寄与し、入域観光客数が過去最高の 877 万人(前年度+83 万人)と好調に推移したことから、初めて全てのタイプで客室稼働率が 8 割を超えた。

##### 2. 客室単価(ADR) (図表 1~4)

- ・シティホテルは 13,250 円(同+953 円、+7.7%)、リゾートホテルは 22,468 円(同+748 円、+3.4%)、宿泊特化型ホテルは 8,059 円(同+476 円、+6.3%)となり、全てのタイプで前年度を上回った。
- ・入域観光客数の増加を受けて客室稼働率が高水準で推移していることから、各タイプのホテルとも引き続き客室単価アップへの取組が見られた。

##### 3. 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 2~7)

- ・シティホテルは 10,960 円(同+796 円、+7.8%)、リゾートホテルは 18,391 円(同+1,039 円、+6.0%)、宿泊特化型ホテルは 6,741 円(同+512 円、+8.2%) となり、客室単価の上昇を主因に全てのタイプで前年度を上回った。
- ・月別の RevPAR を前年度と比較すると、シティホテルは、9 月及び 11 月で前年度を下回ったものの、その他の月で客室単価の上昇を主因に前年度を上回った。リゾートホテル及び宿泊特化型ホテルは、年度を通し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全ての月で前年度を上回った。

##### 4. 1 ホテル当たりの平均売上高 (図表 8~10)

- ・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 1,940 百万円(同+64 百万円、+3.4%)、リゾートホテルは 2,784 百万円(同+125 百万円、+4.7%)、宿泊特化型ホテルは 421 百万円(同+31 百万円、+7.9%)と、宿泊収入の増加を主因に全てのタイプで前年度を上回った。

### 2. 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の 2016 年度/2015 年度比のクロス集計から見た動向

(図表 11~12)

- ・2016 年度は入域観光客数の増加による客室稼働率の上昇を受け、71 軒中 63 軒のホテルで客室単価が上昇した。客室単価が上昇した 63 軒のうち 47 軒のホテルでは、客室稼働率と客室単価がともに上昇した。
- ・RevPAR が前年度を上回ったホテルは 71 軒中 61 軒と全体の約 8 割を占めた。

## II. リーマンショック直前からの長期推移

リーマンショック直前の2007年度から2016年度までの直近10年間について、県内主要ホテル(同一ホテル32軒)を上記3タイプに分けて、2007年度との比較を中心に主要指標の分析を行った。

**客室稼働率は、リーマンショック直前を上回る一方、  
客室単価は、ようやくリーマンショック直前の水準に戻ってきた段階**

### 1. リーマンショック直前の2007年度水準(以下「リーマン直前」と略)との比較

#### 1. 客室稼働率(OCC) (図表13~15)

・2007年度の客室稼働率はシティホテル及びリゾートホテルが70%台、宿泊特化型ホテルが50%台に留まっていた。2008年のリーマンショックや2011年の東日本大震災の影響等による入域観光客数の減少により低迷が続いていたが、その後の外国人観光客の増勢に伴う入域観光客の増加とともに客室稼働率はリーマン直前を上回り、2016年度はシティホテル81.4%(2007年度比+10.0%P)、リゾートホテル81.4%(同+3.9%P)、宿泊特化型ホテル79.5%(同+20.5%P)と約8割の高稼働となった。

#### 2. 客室単価(ADR) (図表13~15)

・シティホテル及びリゾートホテルの客室単価は、底となる2013年度はシティホテルが10,674円(2007年度比△2,912円、△21.4%)、リゾートホテルが20,178円(同△3,022円、△13.0%)とリーマン直前の2桁減となった。近年は高稼働に伴うタイトな宿泊需給を受けて単価も上昇に転じたものの、2016年度はシティホテルが13,444円(同△142円、△1.0%)、リゾートホテルが23,094円(同△106円、△0.5%)と、水準としてはようやくリーマン直前に戻りつつある状況である。

・一方、宿泊特化型ホテルの客室単価は、リーマンショックや東日本大震災の影響等により2012年度に5,525円(同△1,303円、△19.1%)とリーマン直前の約8割まで低下したが、その後上昇に転じ2016年度は7,098円(同+270円、+4.0%)とリーマン直前を上回った。

#### 3. 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13~18)

・全てのタイプで2011年度までRevPARが低下したがその後増加に転じ、2016年度は、シティホテルが10,938円(同+1,238円、+12.8%)、リゾートホテルが18,796円(同+813円、+4.5%)、宿泊特化型ホテルが5,642円(同+1,616円、+40.1%)とリーマン直前を上回った。シティホテル及びリゾートホテルは客室稼働率の上昇によりリーマン直前を上回り、宿泊特化型ホテルは客室稼働率及び客室単価の上昇により、その結果、全てのタイプでRevPARはリーマン直前を上回った。特に宿泊特化型ホテルは4割増となった。

#### 4.1 ホテル当たりの平均売上高 (図表19~21)

・全てのホテルで2011年度まで平均売上高が低下したがその後増加に転じ、2016年度は、シティホテルは宿泊収入及び料飲収入が増加したものの、売店収入等が減少したことから2,167百万円(同△59百万円、△2.7%)、リゾートホテルは宿泊収入が増加したものの、料飲収入等が減少したことから3,473百万円(同△14百万円、△0.4%)と、それぞれリーマン直前に戻りつつある状況である。宿泊特化型ホテルは宿泊収入の増加により322百万円(同+103百万円、+47.0%)と2007年度の約5割増の売上高となった。

#### 5. 地域別推移(沖縄本島・離島) (図表23)

リーマン直前を100とし、リゾートホテルについて更に沖縄本島と離島地域に分けて主要指標の推移を分析した。

・沖縄本島のリゾートホテルでは、①客室稼働率は2008年度から2013年度まではリーマン直前を下回ったが、2014年度にリーマン直前に戻り、2016年度(107.2)まで拡大した。②客室単価は2009年度から2015年度まではリーマン直前を下回り、2016年度(96.6)もその水準に達していない。

・離島地域のリゾートホテルでは、①客室稼働率は2008年度から2012年度までリーマン直前を下回り、2013年度(97.7)は、新石垣空港開港効果等によりリーマン直前まで上昇したものの、その後の客室単価アップに比重を置いた取組等から稼働率はやや低下し、2016年度(95.0)はまだリーマン直前に届いていない。②客室単価は2009年度から2014年度まではリーマン直前を下回ったが、前述した単価アップの取組やリノベーション実施等を受けて、2015年度にリーマン直前を上回り、更に2016年度(116.9)は拡大した。③この結果、2016年度の本島との水準の差はリーマン直前より大幅に縮小した(2007年度△6,060円→2016年度△2,161円)。

## 2. 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2016年度/2007年度比のクロス集計から見た動向

(図表 24～25)

・2007年度と比較して2016年度は入域観光客数の増加による客室稼働率の上昇を受け、32軒中17軒のホテルで客室単価が上昇した。客室単価が上昇した17軒のうち12軒のホテルは、客室稼働率と客室単価がともに上昇した。  
 ・2016年度のRevPARが2007年度を上回ったホテルは32軒中23軒と全体の約7割となった。なお、下回った約3割のホテルはリゾートホテルが9軒中8軒と大半を占めた。

## Ⅲ. 課題と展望

・上記のとおり、県内主要ホテルの足元の動きは、入域観光客数増加に伴う宿泊需要の高まりを受けて高稼働が続いており、2016年度は3タイプとも客室稼働率が初の8割超え、客室単価も前年度を上回る良好な結果となった。

・一方、リーマンショック直前の2007年度から2016年度までの長期推移(同一ホテル32軒)をみると、客室稼働率はリーマンショックや東日本大震災等の事象による低迷を経て、近年は3タイプともリーマンショック直前を上回る結果となっているものの、客室単価は10年の時を経てようやくリーマンショック直前の水準に戻ってきた段階である。

・2020年の東京オリンピック開催や那覇空港第二滑走路増設を控え、当面入域観光客数の増加が見込める一方で、それに歩調を併せてホテル新設が相次ぐ結果、既存ホテルの高稼働状況はいずれ頭打ちとなることが想定される。今後の収益性維持・向上には、客室単価の上昇が鍵を握る。一段の単価アップに向け、ハード面ではリノベーション、サービス面では質の向上、差別化等、ホテルの付加価値向上や新たな魅力創出に向けた取組が一層重要となる。今後の対応と客室単価の推移が注目されるところである。

・足元経済では、業種を問わず人手不足が深刻化していくなかで、ホテル業界は宿泊需要を巡る同業者との競合はもとより、業種横断的な人手確保の競合も加わり、新たな段階に入ってきた。とりわけ労働集約的なシティ・リゾートホテルにおいては、雇用面でも魅力の創出、向上に向けた取組が不可欠となろう。業界の持続的な成長につながる今後の動きに期待したい。



[調査内容についての問い合わせ先]  
 企画調査部 調査課 (波多野)  
 沖縄県那覇市おもろまち 1-2-26  
 電話：098-941-1725、FAX：098-941-1920

## 【用語の定義】

### 〈ホテル〉

#### ・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。本レポートでは、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。本レポートでは、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排除し、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、本レポートでは主に那覇市内、離島地域等に立地するホテルを対象とした。

### 〈収入〉

#### ・宿泊収入

公表客室数に含まれる客室の販売収入で、消費税、サービス料を含む。また、分離不能な食事料金も含む。

#### ・料飲収入

宿泊客、外来食事客に係る食事収入で、消費税、サービス料を含む。

#### ・売店収入

売店商品の売上分で、館内の煙草その他自動販売機分の収入を含む。消費税、サービス料を含む。

#### ・その他の収入

宿泊収入、料飲収入、売店収入以外の売上のこと。

### 〈主要指標〉

#### ・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 × 月の日数)

#### ・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

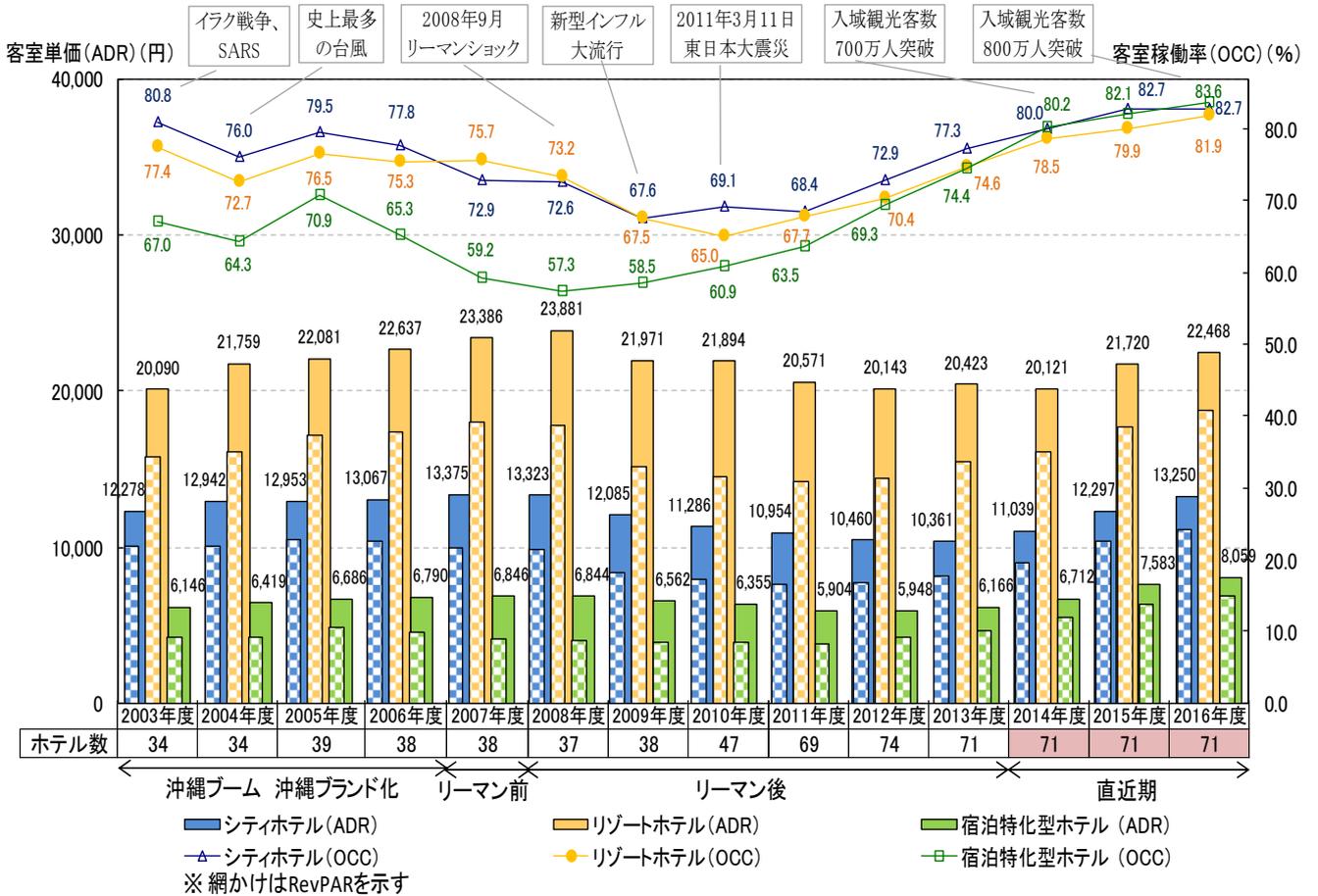
#### ・RevPAR (レブパー: Revenue Per Available Room)

販売可能客室1室当たりの宿泊収入。客室稼働率と客室単価の積によって成り立ち、客室販売実績の総合的指標の役割を果たす。

(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

# I. 2016年度県内主要ホテルの稼働状況

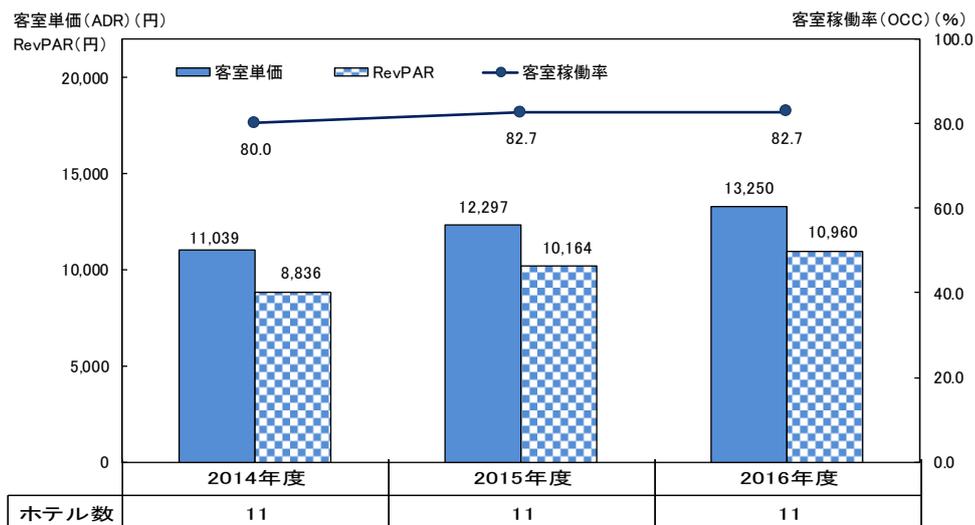
図表1 客室稼働率、客室単価の年次推移(ホテルタイプ別)



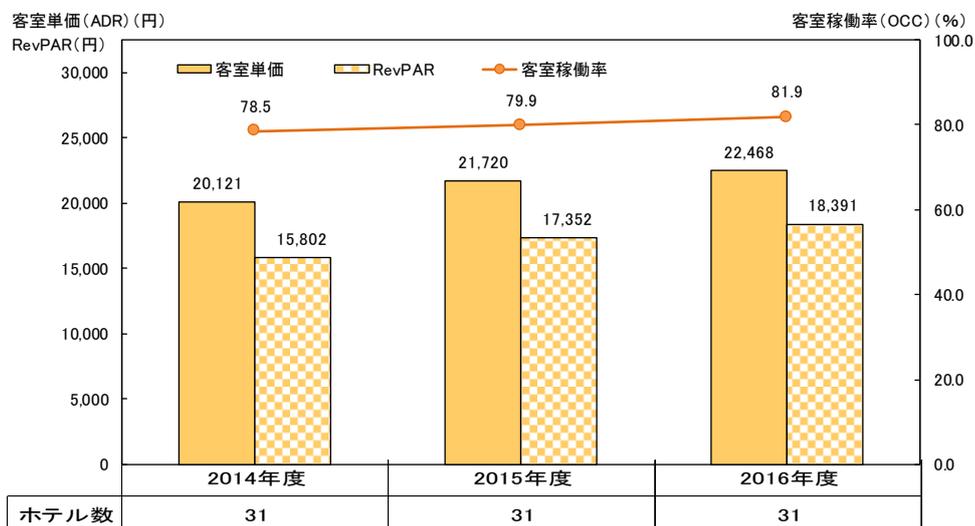
注) 1. 2014～2016年度の調査先ホテルは同一であるが、2003～2013年度は調査先ホテルの変更があり、計数不連続である  
 2. 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

出所：当公庫調査

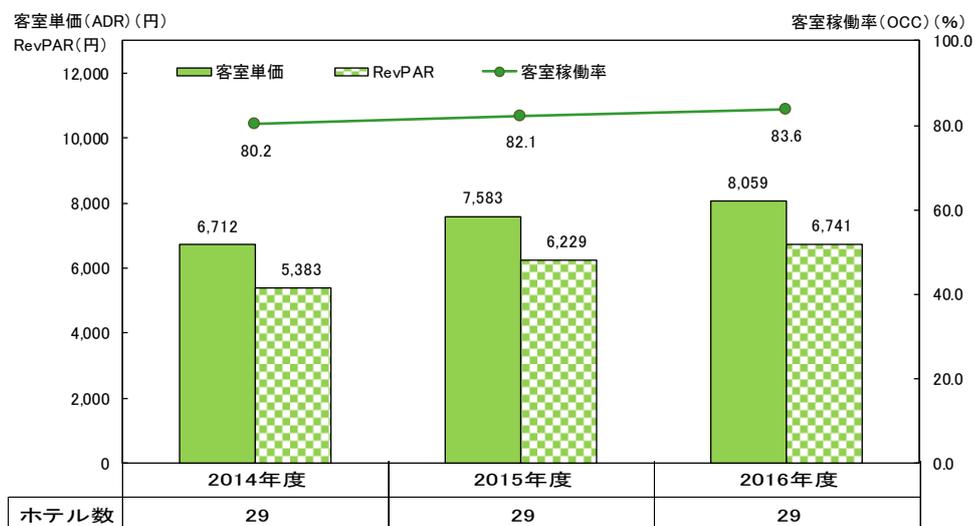
図表2 シティホテル 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次推移



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

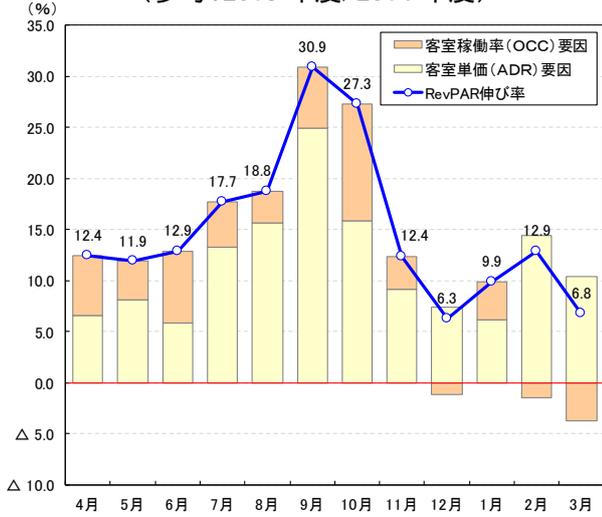


注) 客室単価及びRevPARは消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

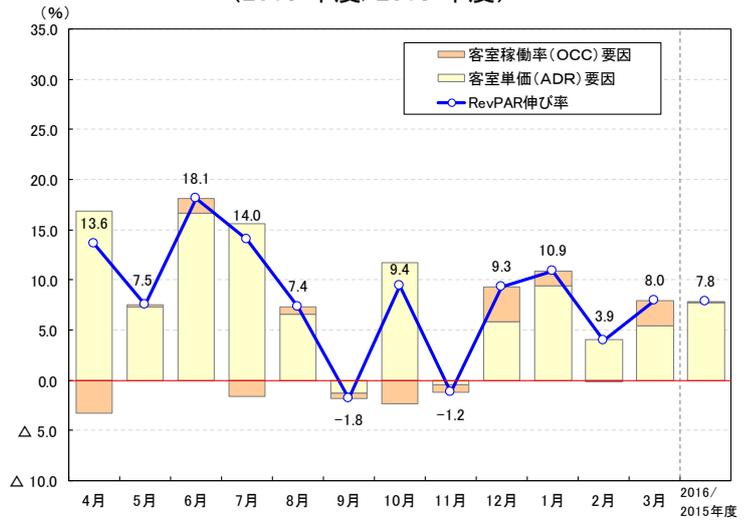
出所: 当公庫調査

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:2015年度/2014年度)

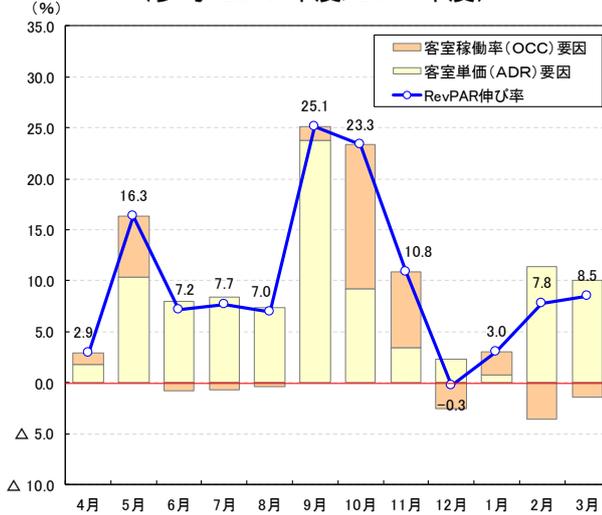


(2016年度/2015年度)

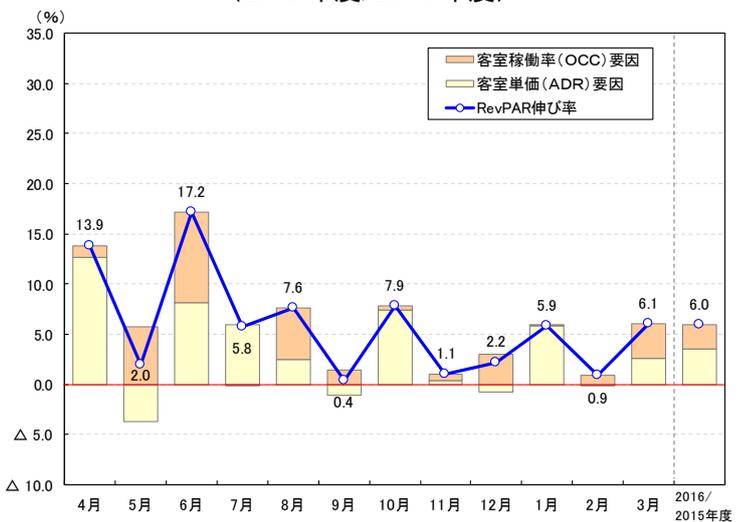


図表6 リゾートホテル RevPARの月別伸び率及び要因(対前年度)

(参考:2015年度/2014年度)

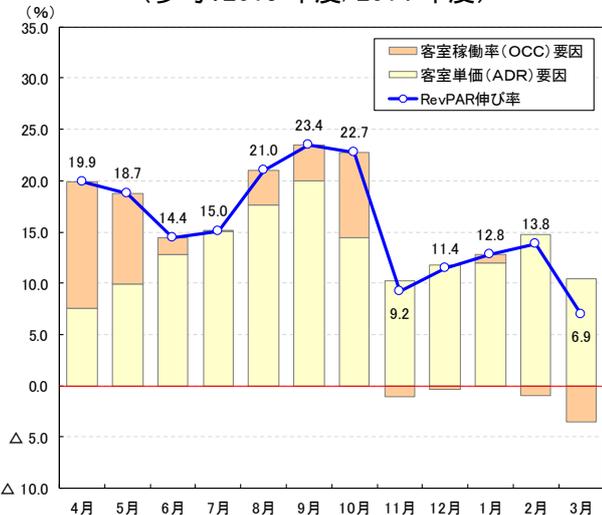


(2016年度/2015年度)

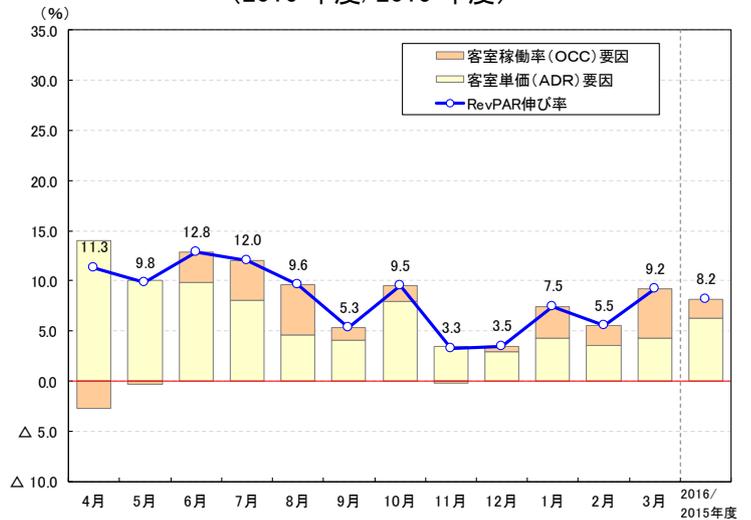


図表7 宿泊特化型ホテル RevPARの月別伸び率及び要因(対前年度)

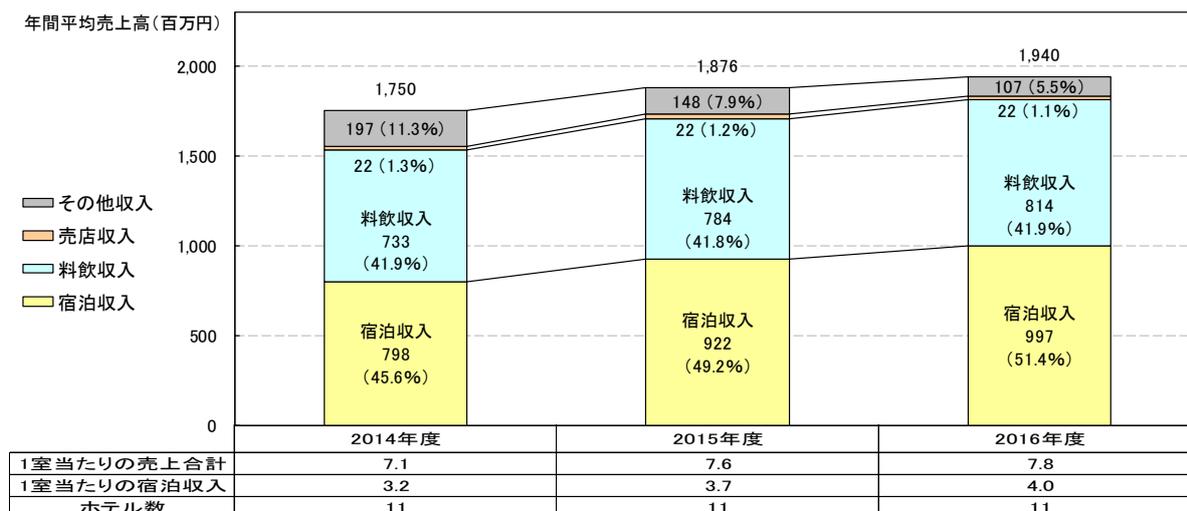
(参考:2015年度/2014年度)



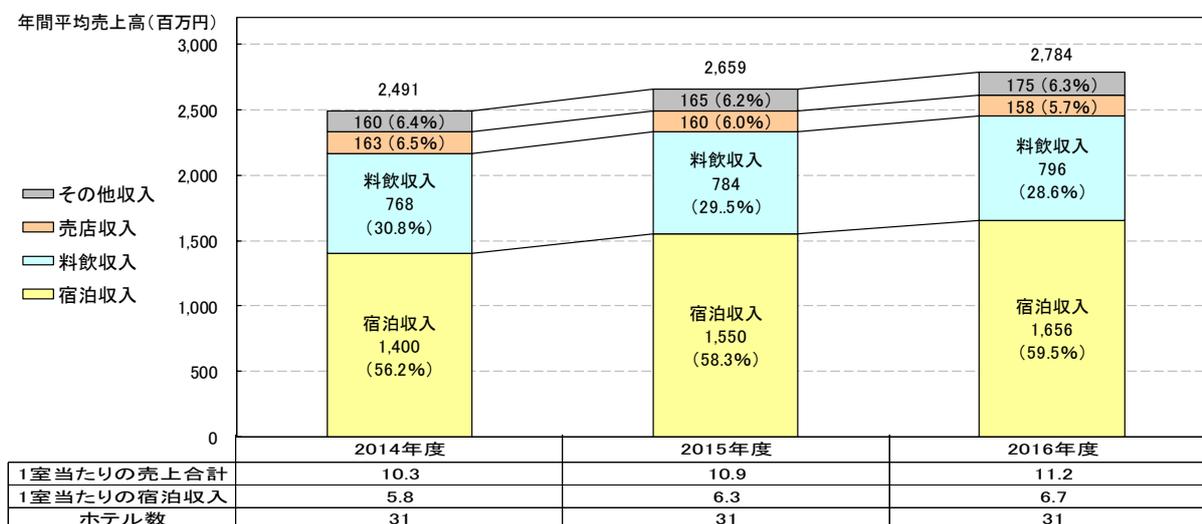
(2016年度/2015年度)



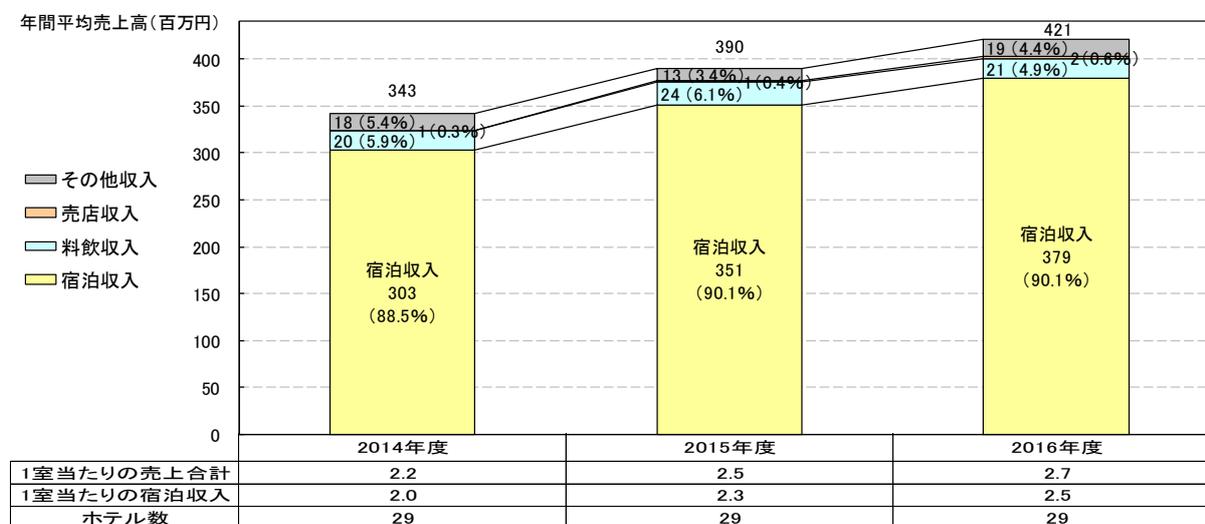
図表 8 シティホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



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



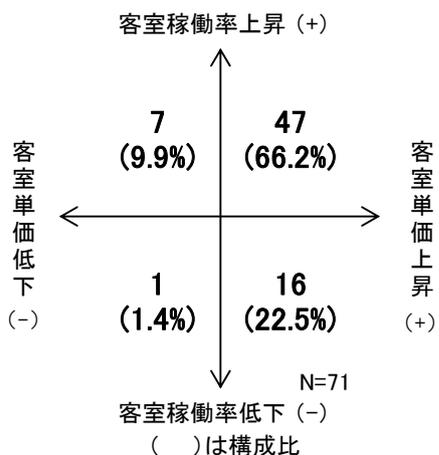
図表 10 宿泊特化型ホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



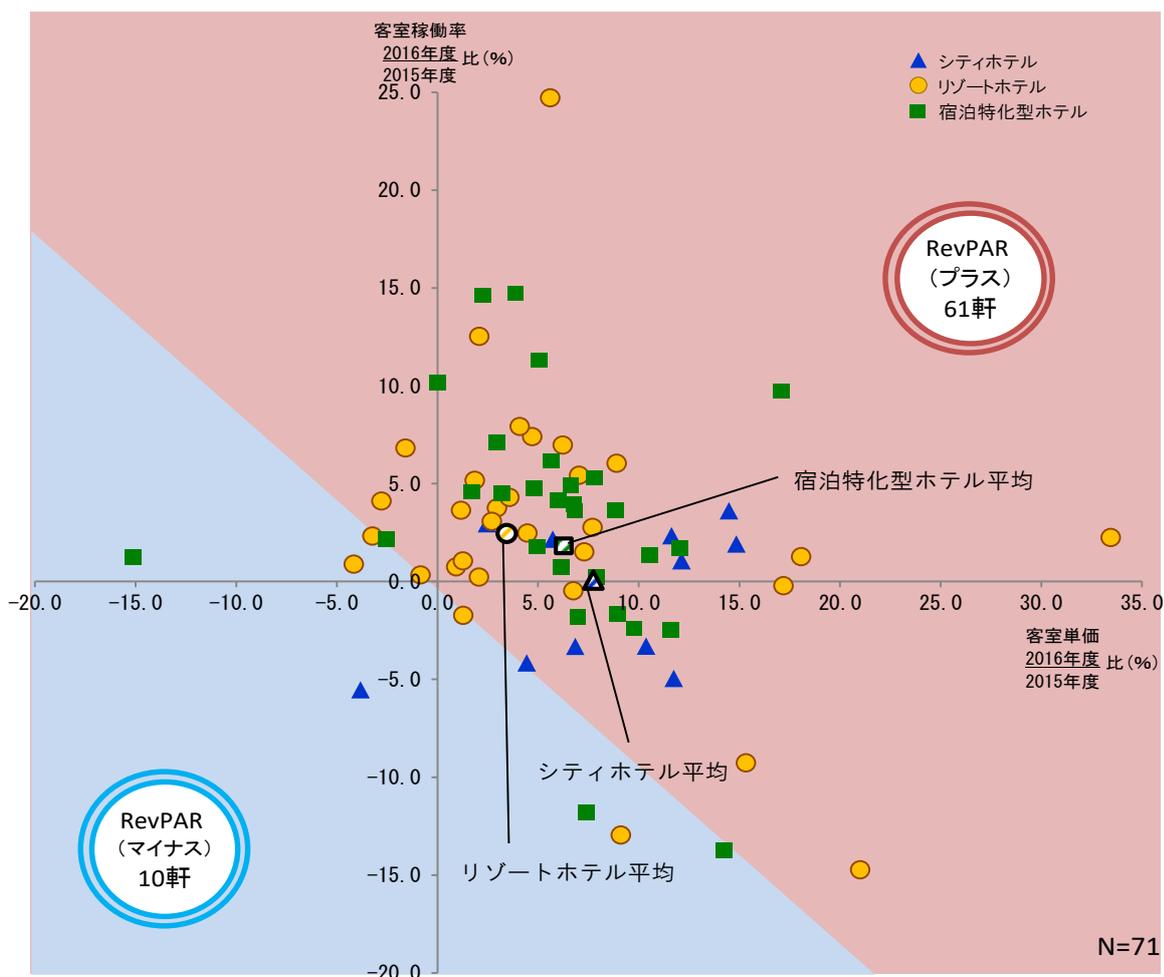
注) 客室単価及びRevPARは消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

出所: 当公庫調査

図表 11 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2016年度/2015年度比のクロス集計



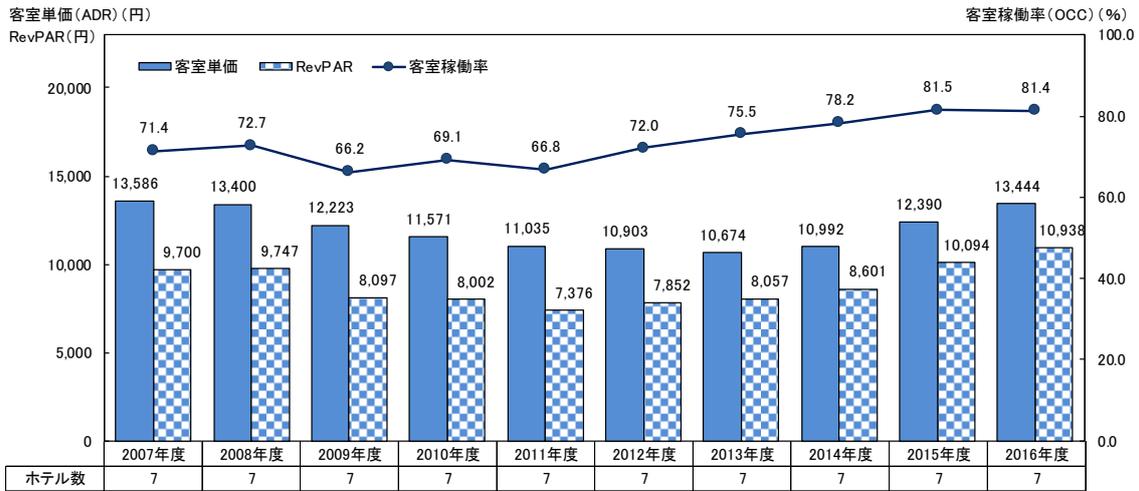
図表 12 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2016年度/2015年度比のクロス分布



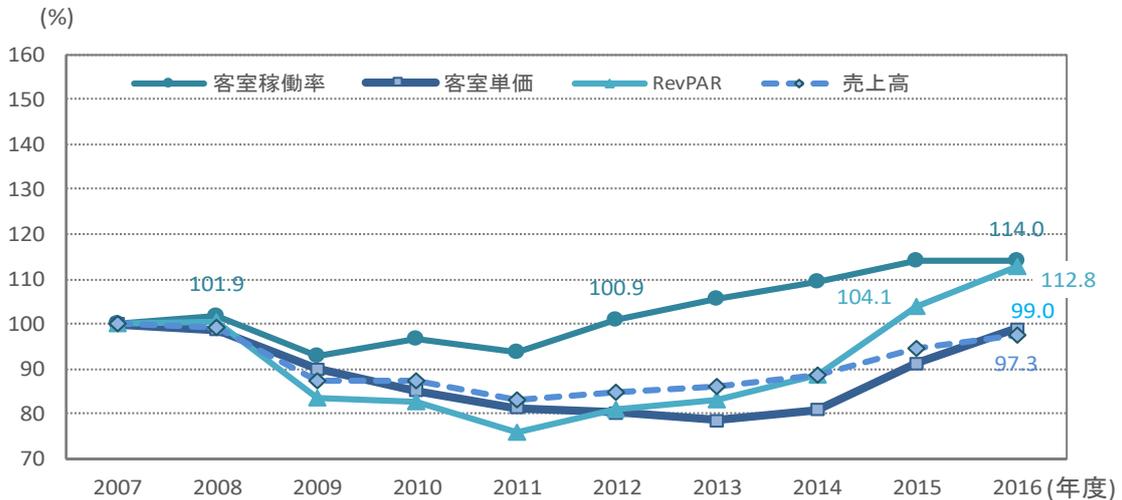
## II. リーマンショック直前からの長期推移

シティホテル 客室稼働率、客室単価、RevPAR の年次・月次推移

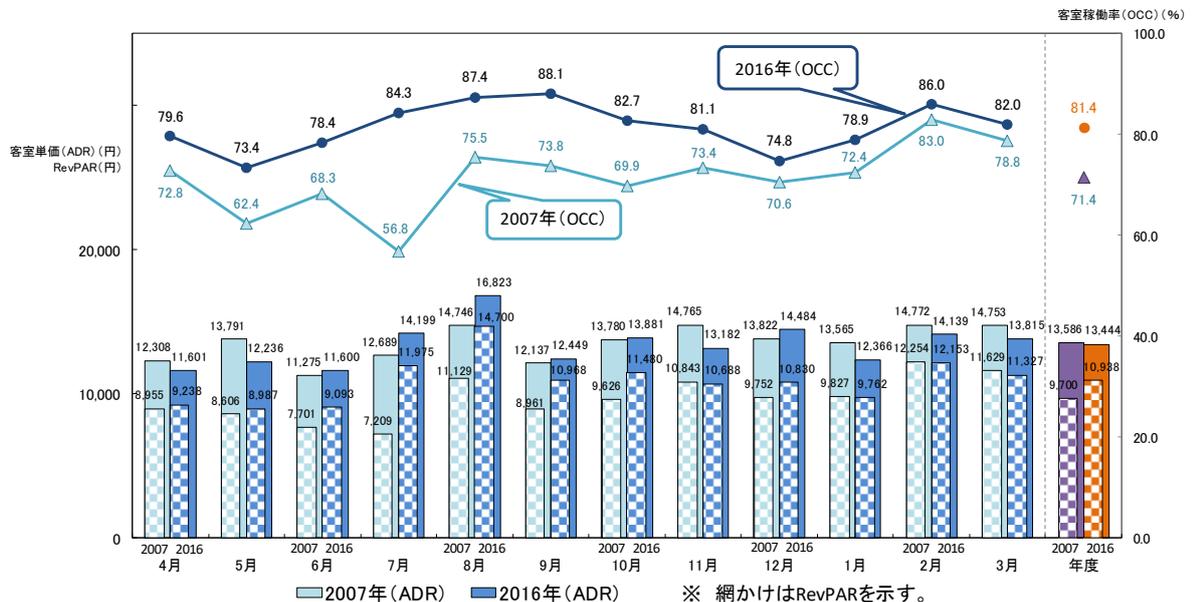
図表 13-1 年次推移



図表 13-2 2007 年度を 100 とした各年度の推移



図表 13-3 2007-2016 年度の月次比較

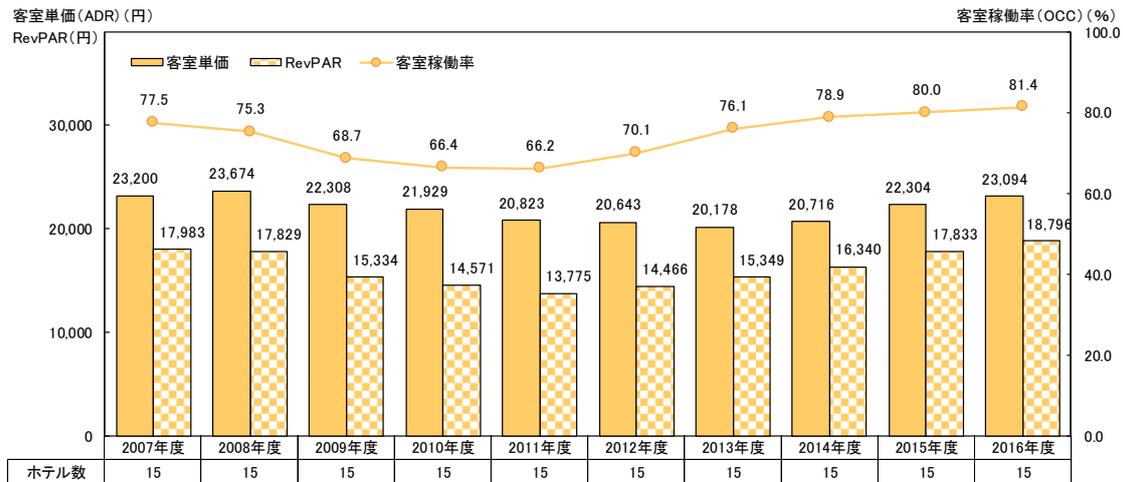


注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014 年度以降は消費税増税 (5%→8%) の影響を受けている

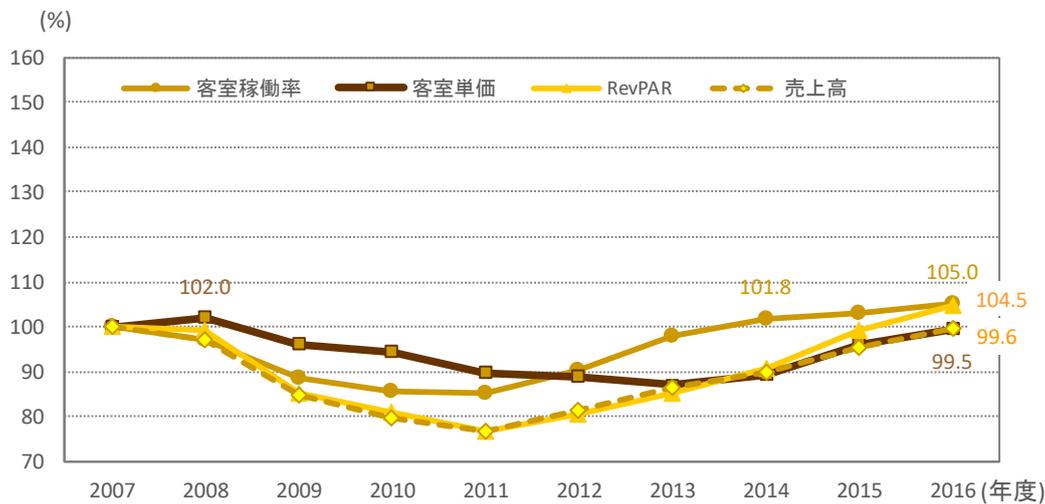
出所: 当公庫調査

リゾートホテル 客室稼働率、客室単価、RevPARの年次・月次推移

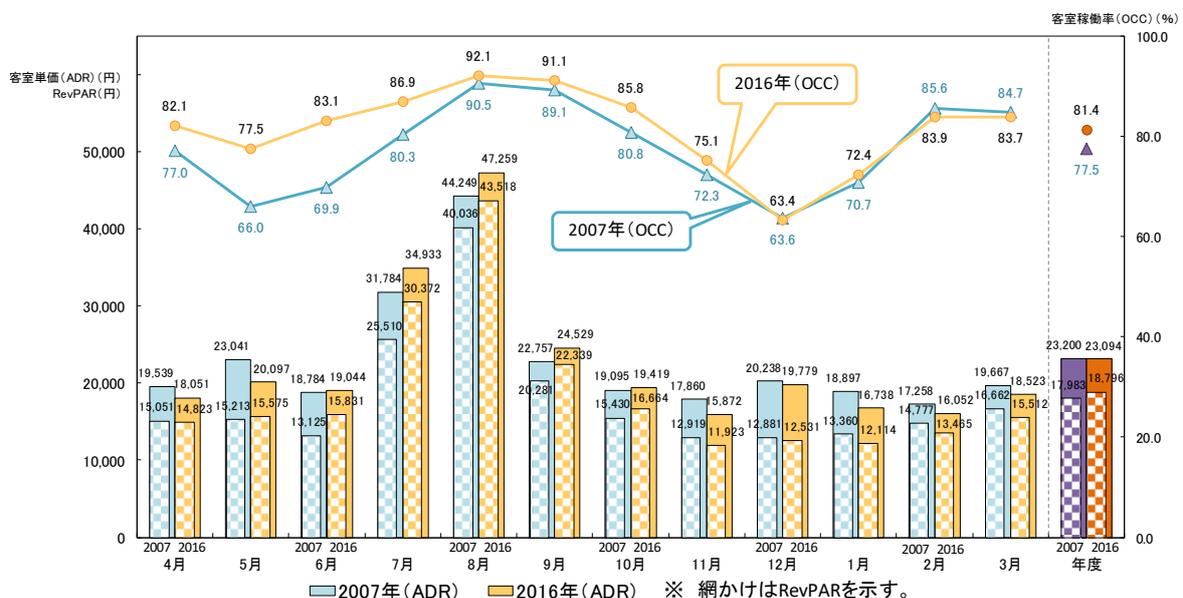
図表 14-1 年次推移



図表 14-2 2007年度を100とした各年度の推移



図表 14-3 2007-2016年度の月次比較

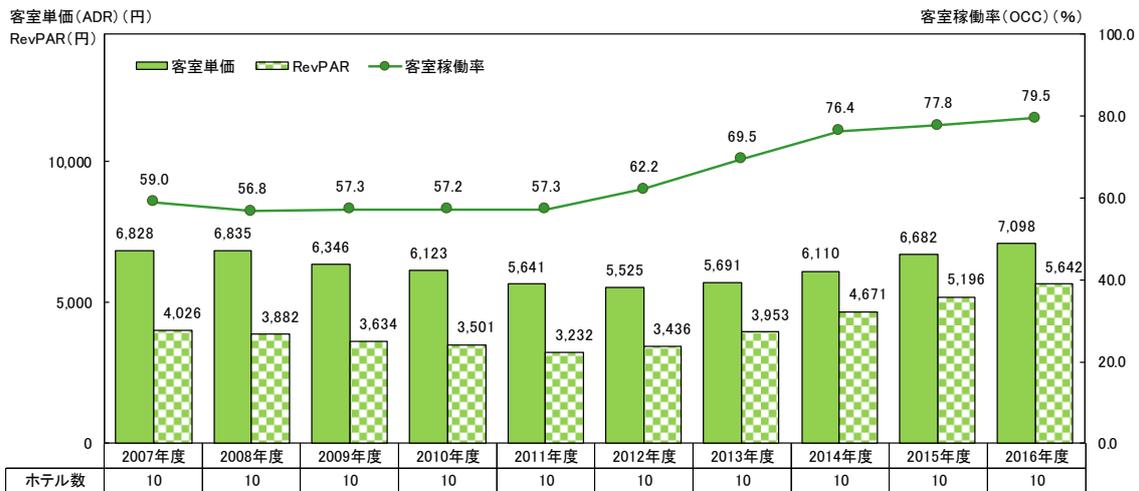


注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

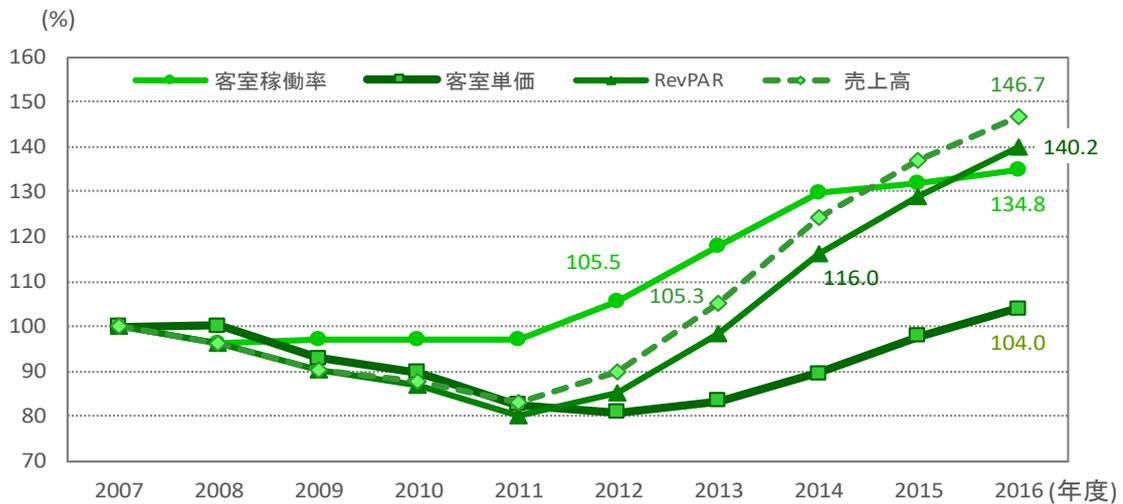
出所: 当公庫調査

宿泊特化型ホテル 客室稼働率、客室単価、RevPAR の年次・月次推移

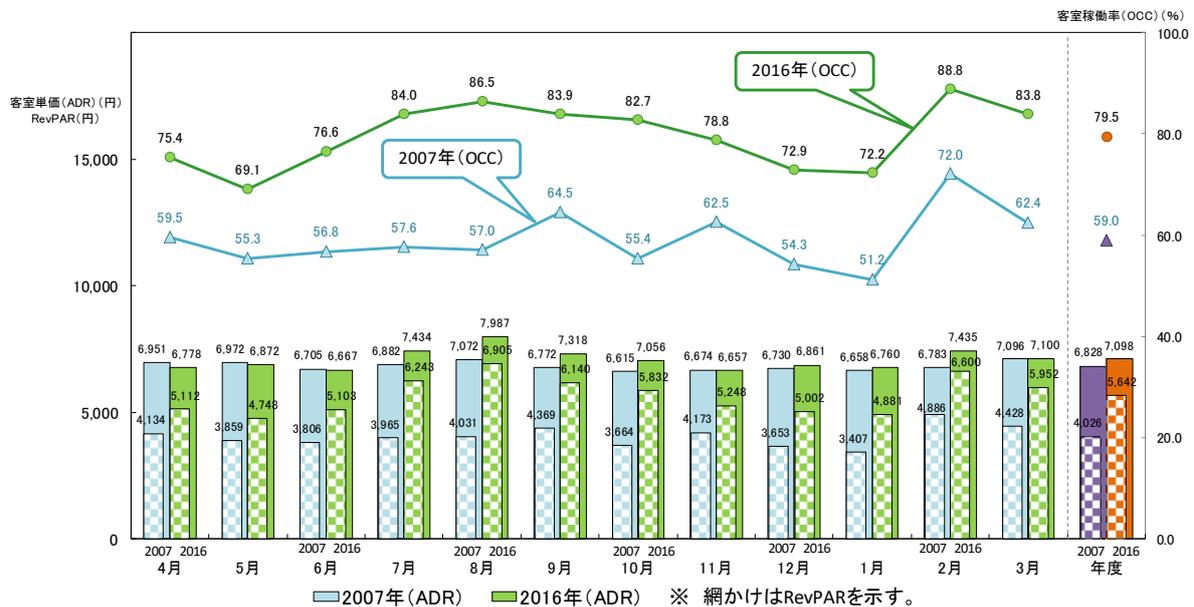
図表 15-1 年次推移



図表 15-2 2007 年度を 100 とした各年度の推移



図表 15-3 2007-2016 年度の月次比較

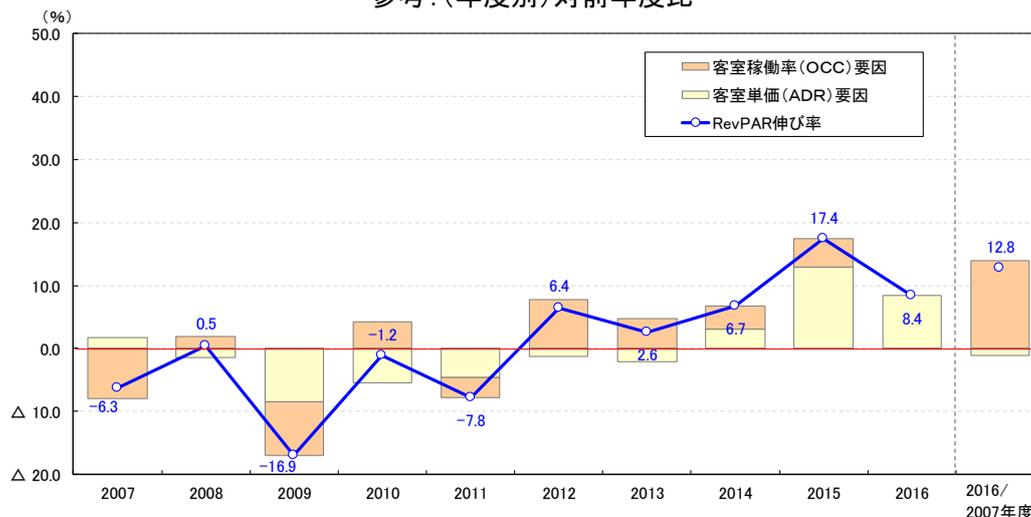


注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014 年度以降は消費税増税 (5%→8%) の影響を受けている

出所: 当公庫調査

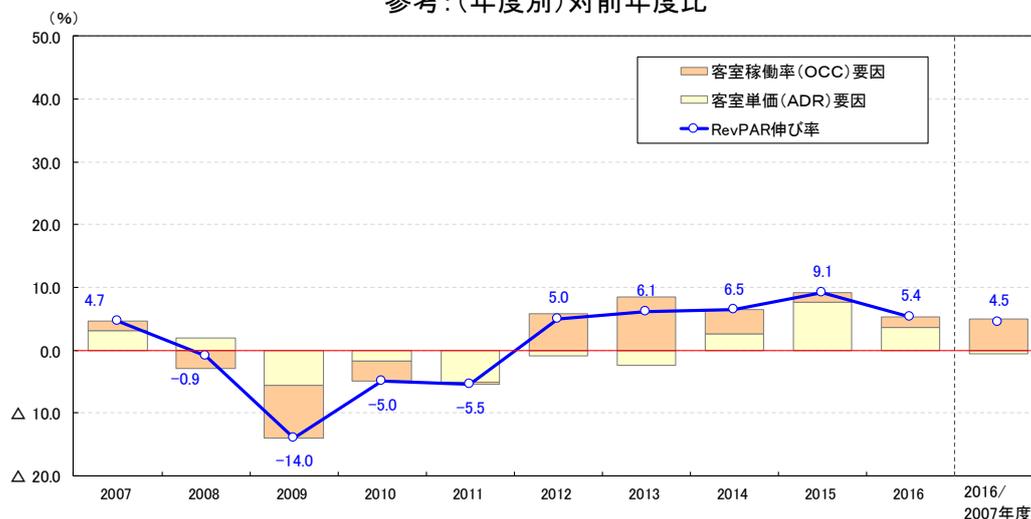
図表 16 シティホテル RevPAR の伸び率及び要因

参考:(年度別)対前年度比



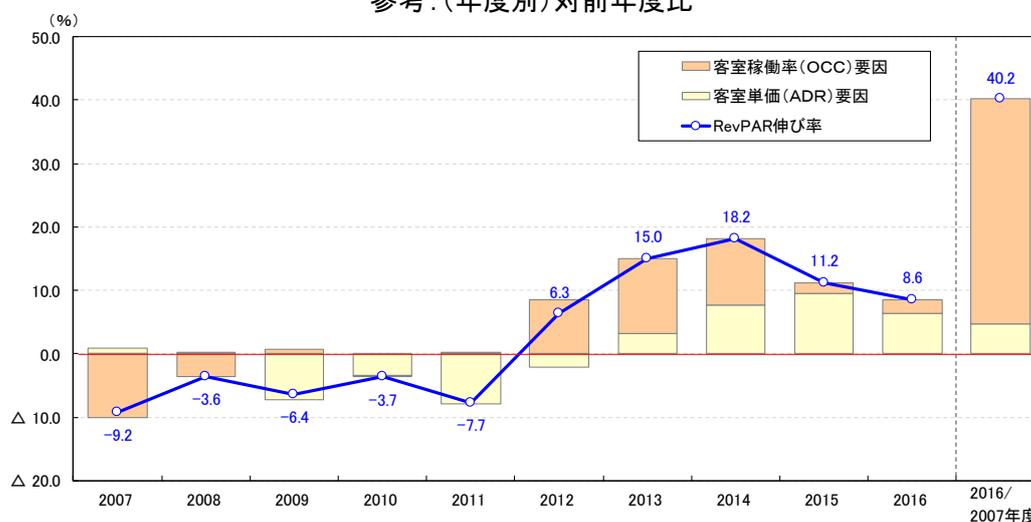
図表 17 リゾートホテル RevPAR の伸び率及び要因

参考:(年度別)対前年度比



図表 18 宿泊特化型ホテル RevPAR の伸び率及び要因

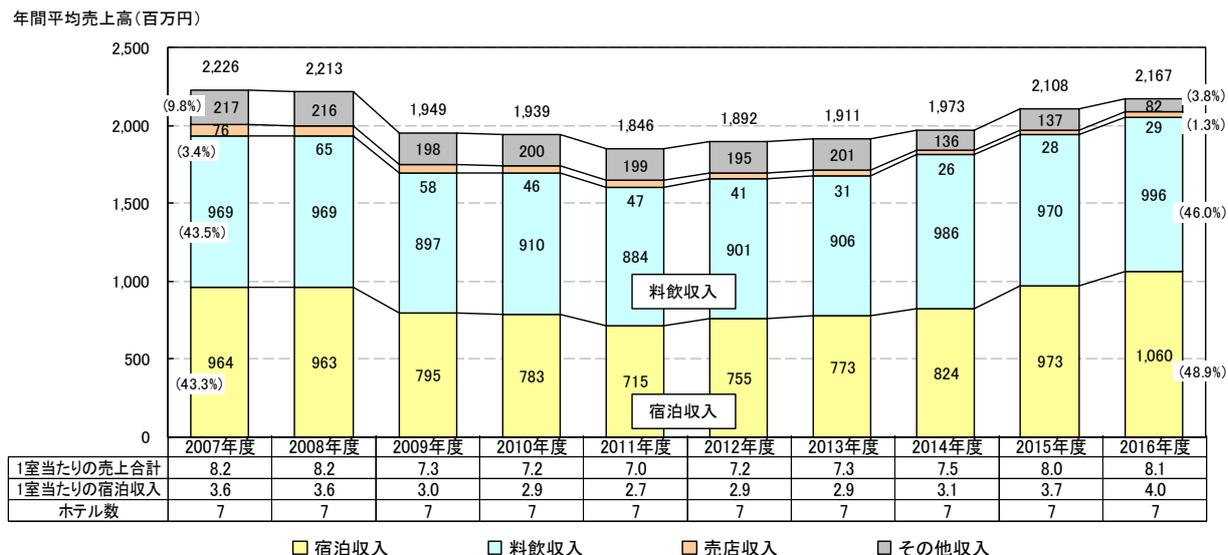
参考:(年度別)対前年度比



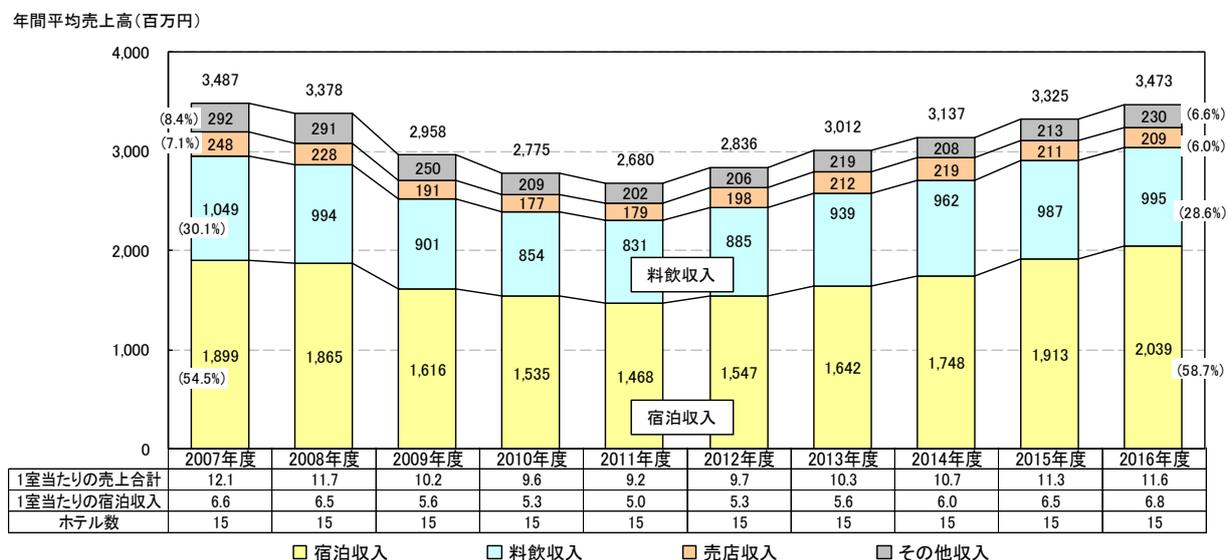
注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014 年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

出所: 当公庫調査

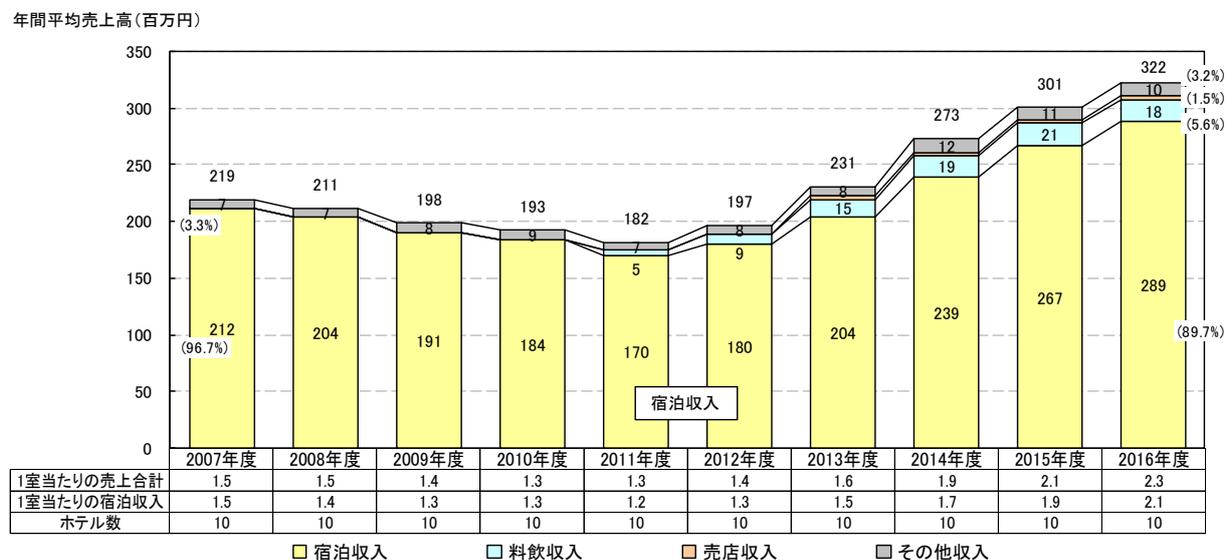
図表 19 シティホテル 1ホテル当たり年間売上高の推移



図表 20 リゾートホテル 1ホテル当たり年間売上高の推移



図表 21 宿泊特化型ホテル 1ホテル当たり年間売上高の推移

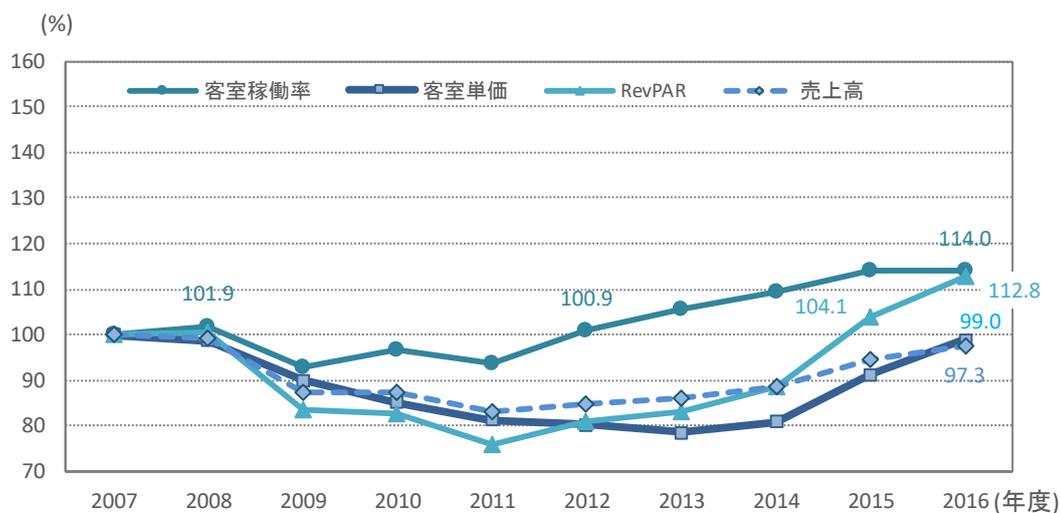


注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014 年度以降は消費税増税 (5%→8%) の影響を受けている

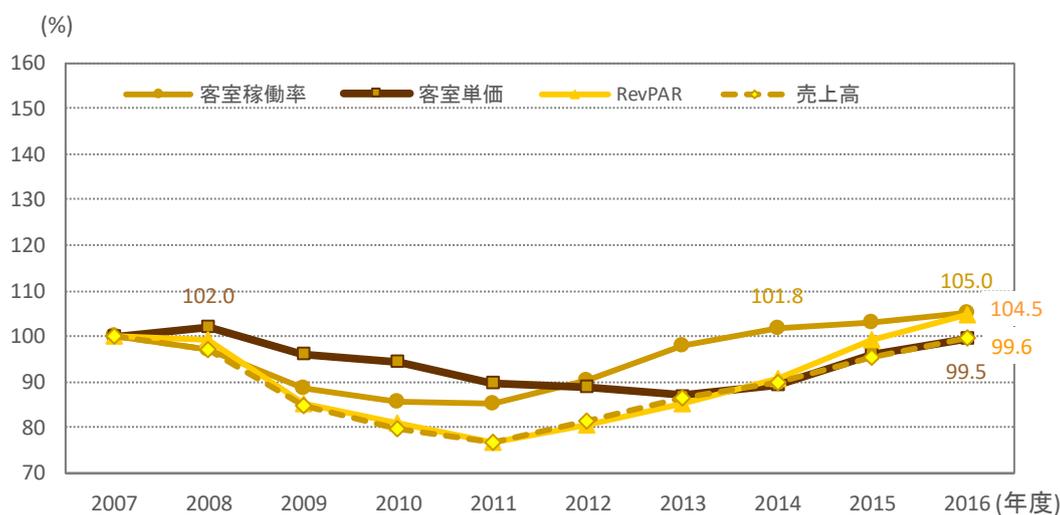
出所: 当公庫調査

2007年度を100とした各年度の推移（再掲）

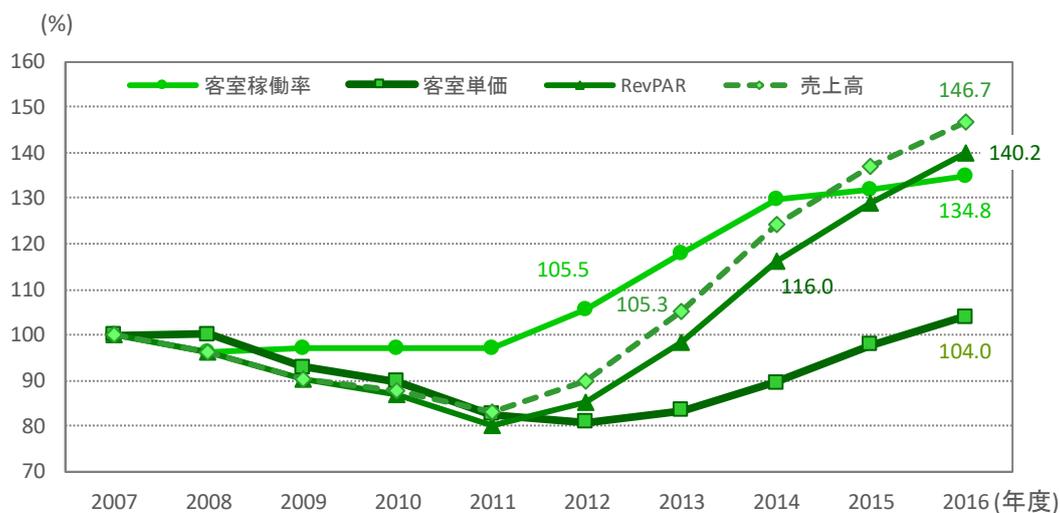
図表 22-1 シティホテル



図表 22-2 リゾートホテル



図表 22-3 宿泊特化型ホテル

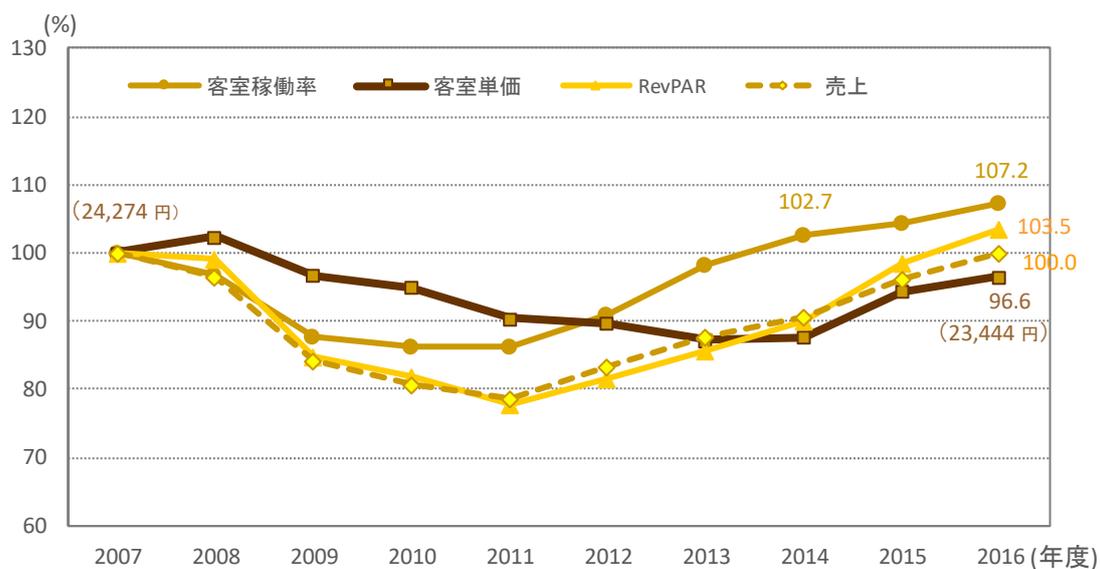


注) 客室単価及びRevPARは消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

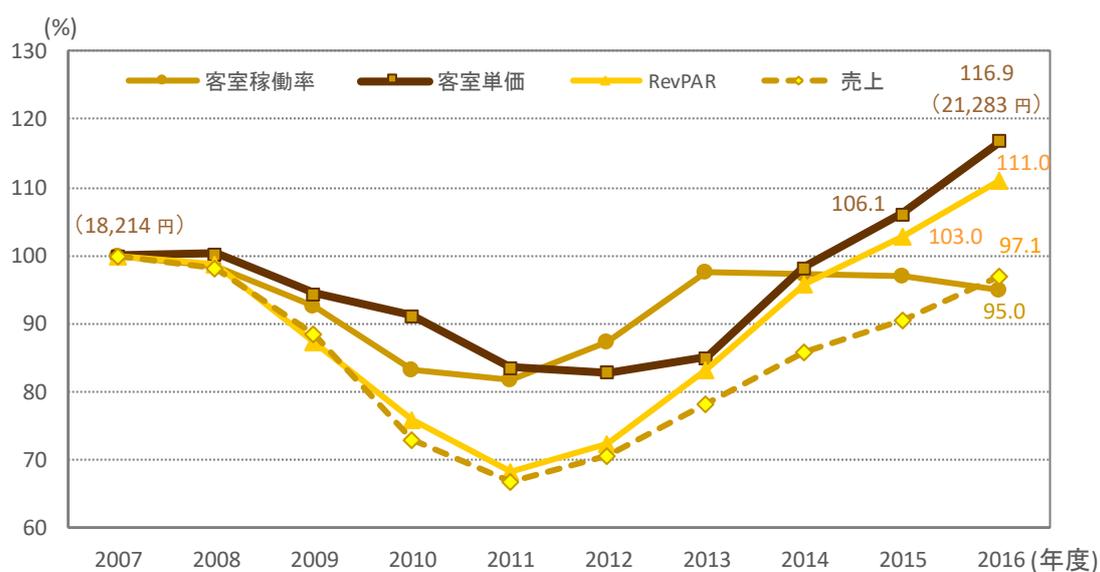
出所: 当公庫調査

2007年度を100とした各年度の推移（リゾートホテル）

図表 23-1 沖縄本島のリゾートホテル



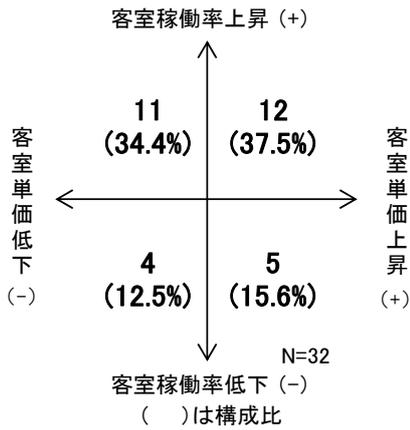
図表 23-2 離島地域のリゾートホテル



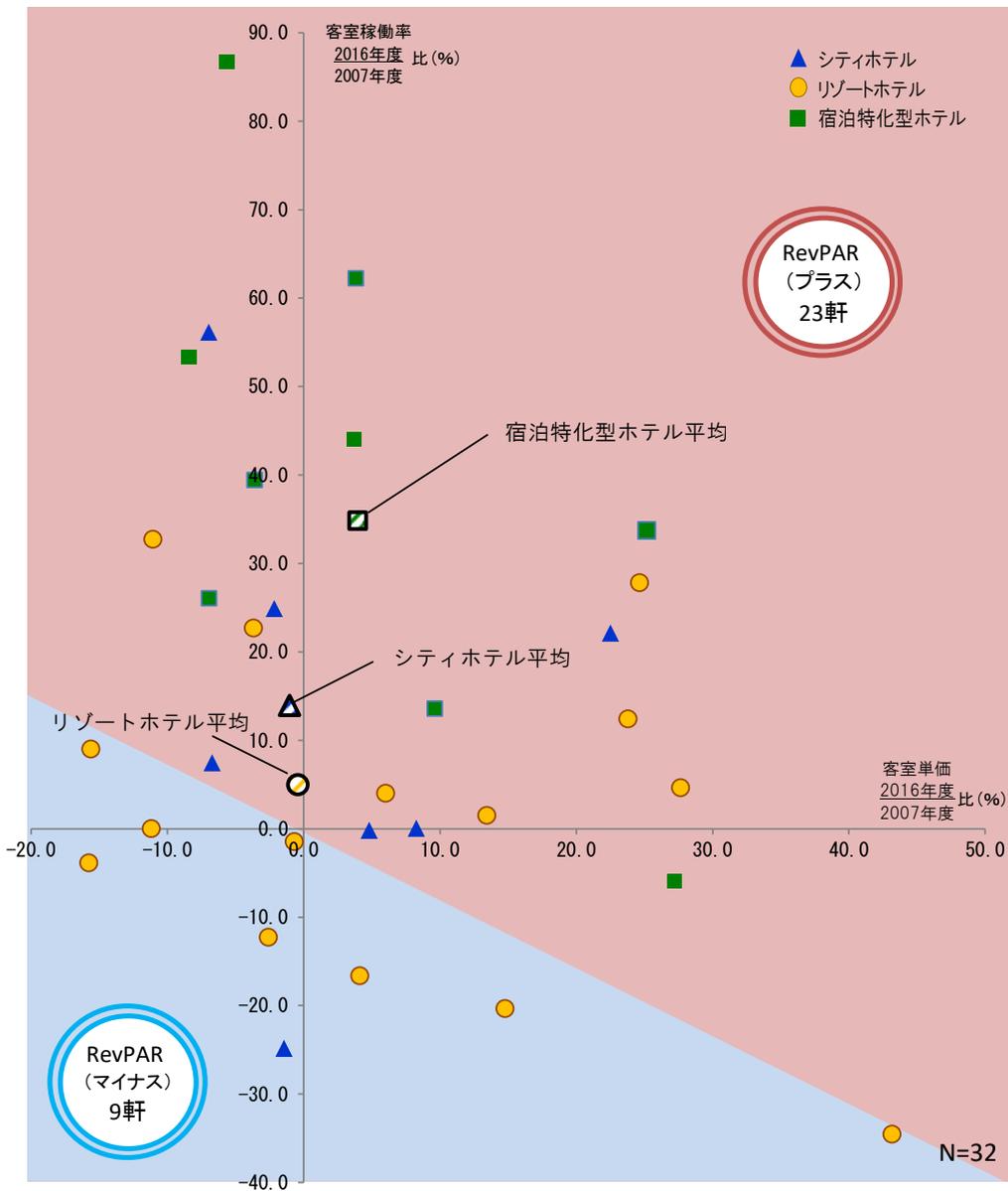
注) 1.客室単価及びRevPARは消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている  
 2.( )の数字は、客室単価の実数である

出所:当公庫調査

図表 24 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2016年度/2007年度比のクロス集計



図表 25 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2016年度/2007年度比のクロス分布



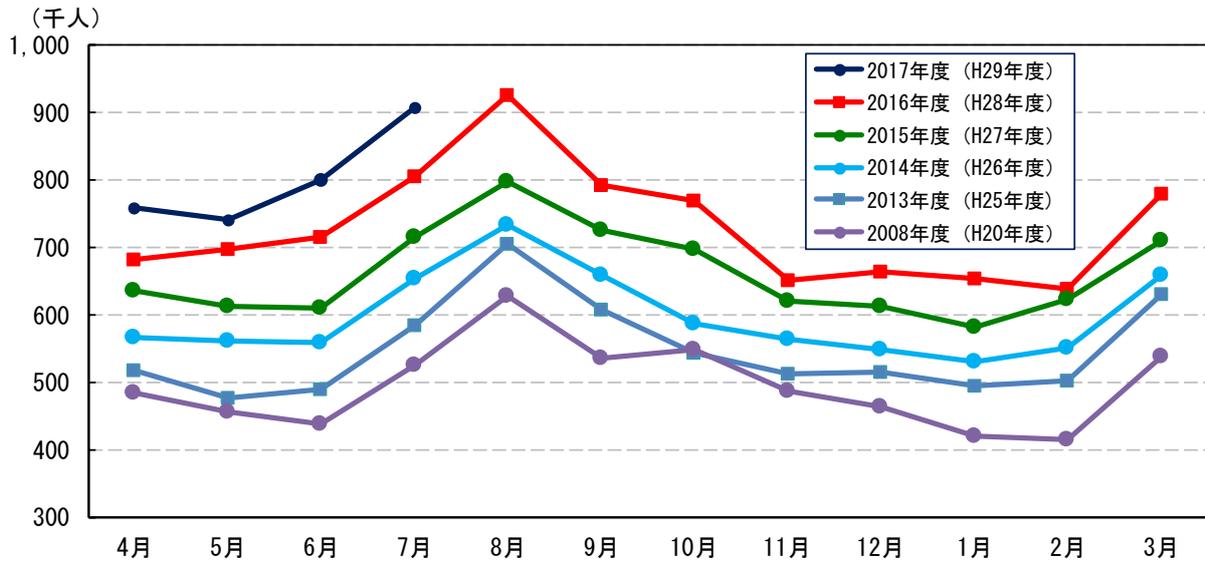
出所：当公庫調査

<参考>

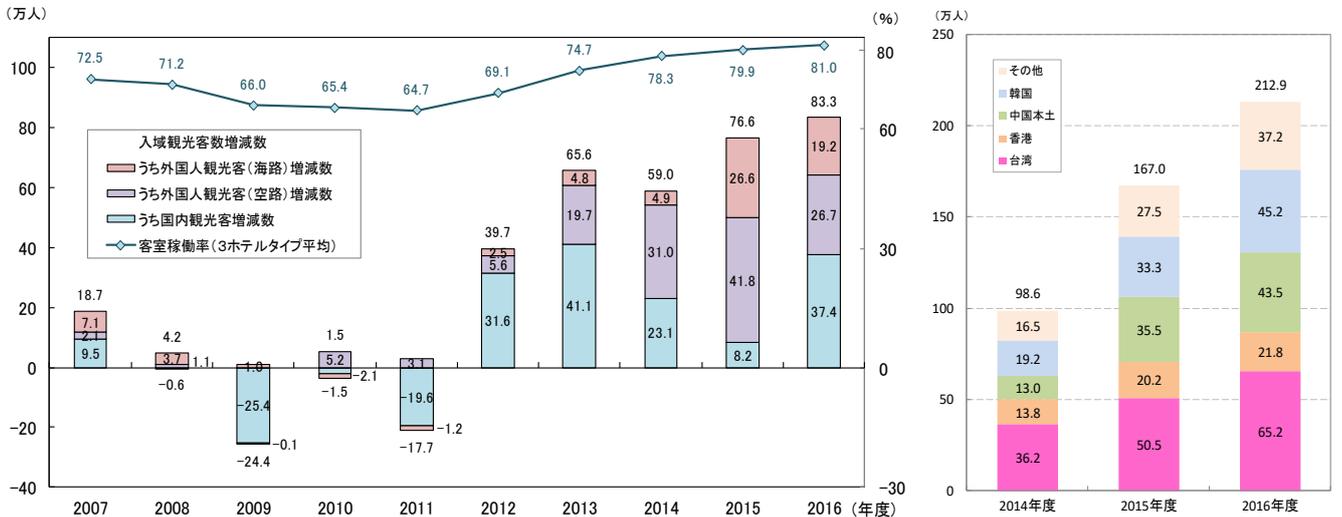
図表① 入域観光客数・観光収入の推移(年度ベース)



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



出所：当公庫作成