

2017 年度県内主要ホテルの稼働状況／県内主要ホテルの改装動向

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. 2017 年度県内主要ホテルの稼働状況

2017 年度の県内主要ホテル(調査対象ホテル 69 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 2 年連続 8 割超え、客室単価も前年度を上回る

1. 2017 年度の稼働状況

(1) 客室稼働率(OCC) (図表 1～4)

- ・シティホテル 81.1% (前年度比△1.6%ポイント、以下 %P)、リゾートホテル 81.2% (同△0.2%P)、宿泊特化型ホテル 84.2% (同+0.6%P) となり、シティホテル及びリゾートホテルで前年度を僅かに下回ったものの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増加が寄与し、入域観光客数が過去最高の 958 万人(前年度+81 万人)と好調に推移したことから、2 年連続全てのタイプで客室稼働率が 8 割を超える高水準の稼働となった。

(2) 客室単価(ADR) (図表 1～4)

- ・シティホテルは 13,480 円(同+230 円、+1.7%)、リゾートホテルは 24,171 円(同+568 円、+2.4%)、宿泊特化型ホテルは 8,367 円(同+308 円、+3.8%)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、全てのタイプで客単価は上昇基調で推移している。

(3) RevPAR [レバパー: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 1～4)

シティホテルは 10,939 円(同△21 円、△0.2%)と僅かに下降したものの、リゾートホテルは 19,630 円(同+428 円、+2.2%)、宿泊特化型ホテルは 7,049 円(同+308 円、+4.6%) となり、客室単価の上昇を主因として前年度を上回った。

(4) 1 ホテル当たり平均売上高 (図表 5～7)

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 1,931 百万円(同△9 百万円、△0.5%)、リゾートホテルは 2,801 百万円(同+26 百万円、+0.9%)、宿泊特化型ホテルは 449 百万円(同+28 百万円、+6.7%)と、シティホテルで僅かに前年度を下回ったものの、その他のタイプでは宿泊収入の増加を主因として前年度を上回った。

2. 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の 2017 年度/2016 年度比のクロス集計から見た動向 (図表 8～9)

- ・2017 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て客室単価を引き上げたホテルが多く見られ、69 軒中 55 軒のホテルで客室単価が上昇し、うち 26 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 69 軒中 51 軒と全体の約 7 割を占めた。

Ⅱ. 県内主要ホテルの改装動向

県内主要ホテルについて、施設改装の有無・目的・内容・費用及び改装した(する)客室数について 2015 年度から 2017 年度の実績及び 2018 年度から 2020 年度の予定を調査した。(調査票送付 75 軒、うち有効回答 55 軒、回答率 73.3%)

- ・改装後、約 8 割のホテルの客室単価が上昇
- ・改装目的は施設維持が最多だが、人手不足や収益力向上を背景に運営効率化も増加

1. 改装の有無 (図 10～11)

県内主要ホテルについて 2015 年度から 2017 年度の改装実績の有無を尋ねたところ、2015 年度は 36.4%、2016 年度は 43.6%、2017 年は 54.5%と平均して約 5 割弱のホテルが「改装実績あり」と回答した(以下「改装実績があるホテル」)。

2018 年度から 2020 年度の改装予定の有無を尋ねたところ、「積極的に実施」・「必要に応じて実施」を合わせて、2018 年度は 58.2%、2019 年度は 70.9%、2020 年度は 61.8%と、概ね 6 割のホテルで改装の予定があることが分かった(以下「改装予定があるホテル」)。

2. 改装の目的と内容 (図 12-1～13-2)

改装実績があるホテルの改装目的は、「経年劣化・老朽化への対処」や「定期的なメンテナンス」等、施設の維持を目的とした回答が多く見られた。「運営効率化」を目的とする回答は年々増加しており、ホテルが人手不足への対応や収益力の向上を図る姿勢が伺えた。改装の内容については、「客室」や「家具・什器・備品」が上位を占め、次いで「フロント等共用施設」が多く、「耐震改修」を実施したホテルも見られた。

改装予定があるホテルの改装目的は、実績同様、「経年劣化・老朽化への対処」や「定期的なメンテナンス」が上位を占めた。改装内容についても「客室」や「家具・什器・備品」の回答が多かった。

3. 改装費用 (図 14～15)

改装実績があるホテルの改装費用の総額は、1 億円未満の改装が最多となった。一方、1 億円以上の大規模な改装については年々増加しており、耐震改修工事を実施したホテルも見られた。

改装予定があるホテルの改装費用総額(予定)は、いずれの年度も 1 億円未満が最多を占めた。1 億円以上の大規模な改装も一定程度見られ、耐震改修や建物の外壁工事等を予定しているホテルが見られた。

4. 改装客室数 (図 16-1～17)

改装実績があるホテルのうち、2015 年度は約 6 割、2016・2017 年度は 7 割以上が客室改装の実績ありと回答した。客室改装実績があるホテルについて、総客室数に占める改装客室数の割合を見ると、改装客室数の割合が 50%未満と回答した割合は 2016・2017 年度で約 6 割を占めた。100%以上と回答したホテルは平均して 3 割程度であった。

改装予定があるホテルのうち、2018 年度は 5 割以上のホテルが客室改装の予定ありと回答した。2019 年度以降は未定・無回答の割合が徐々に増加するものの 4 割前後のホテルが客室改装の予定ありと回答している。

5. 改装と築年数 (図 18～19)

改装実績があるホテルを築年数で見ると、築 15 年以上のホテルが約 6 割を占めた。改装予定があるホテルについては、築 15 年以上のホテルが 7 割以上を占めた。

6. 改装の効果 (図 20-1～2、図 12-2)

改装実績があるホテルの ADR(客室単価)について、改装前の年度と改装実施した年度で比較したところ、改装を実施した年度の ADR が前年度に比べて上昇したホテルはいずれの年度も約 8 割を占めた。

客室にトリプルベッドルームを設けたことでエキストラベッド設置の手間が省けたり、貸出備品を各部屋へ備え付けたことで貸出対応にかかる手間が省けたりと、運営効率化を狙った改装の事例が見られた。

Ⅲ. 課題と展望

2017年度の県内主要ホテルの客室稼働率は2年連続、全てのタイプで客室稼働率が8割を超え、客室単価も前年度を上回る良好な結果となったが、競争激化により単価の引き上げが難しいとするホテルもあった。

好調な観光需要を受けて、ホテルの新設が相次ぐ中、サービスの質や改装で他社との差別化を図るホテルも見られた。また、客室改装の実績があるホテルのうち、稼働率が高い状態のうちに、部分毎の改装であれば改装期間中の収益低下にも耐え得ると判断して客室改装を実施したホテルも見られた。調査結果によると改装を実施したホテルの大多数で客室単価が上昇しており、今後の客室稼働率と客室単価の推移が注目される。

一方、好調なホテル業界も人手不足は深刻で、従業員を募集しても集まらず、限られた従業員で繰り返しているホテルも多い。「従業員の満足度が顧客満足度を決める」との経営判断の下、ハード面ではシステムの改修等、業務の効率化(生産性の向上)により従業員の残業時間を削減でき、ソフト面では外国語や接客などの研鑽を積んだ従業員への給与の増額を実施した結果、従業員満足度が向上し、サービスの質の向上に繋がるという好循環を生み出しているホテルも見られた。今後も、改装や良質なサービスの提供等による収益の向上を通じて、従業員の待遇改善や人材育成へ繋げるホテルの積極的な取組みに期待したい。



[調査内容についての問い合わせ先]
企画調査部 調査課 (屋比久・砂川)
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。

<収入項目>

- ・**宿泊収入**: 下記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、消費税、サービス料を含む。
- ・**売店収入**: 売店商品の販売収入で、消費税、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。
- ・**その他の収入**: 宿泊収入、料飲収入、売店収入以外の収入のこと。

<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 (※1)/販売可能客室数 (公表客室数 (※2) × 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 (※1)

・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、客室販売実績の総括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

(※1)延販売客室数: 月間又は年間の延べ販売客室数のこと(販売客室数は実際に販売された客室数のことであり、下記公表客室数に含まれない別館や、オーナー所有のコンドミニアムの客室の販売数を含まない)。

(※2)公表客室数: ホテルの広告及びパンフレットで公表されている客室数のこと。修理・改装中の部屋、業務で使用している部屋を含む。

○調査先ホテルの概要

調査先ホテルの規模 (2017年度)

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	全ホテル
ホテル軒数 (軒)	11	29	29	69
1施設当たり平均客室数 (室)	250	241	158	207
2017年度公庫調査先客室数カバー率	39.2%	44.2%	34.1%	39.5%
1施設当たり平均定員数 (人)	611	629	265	473

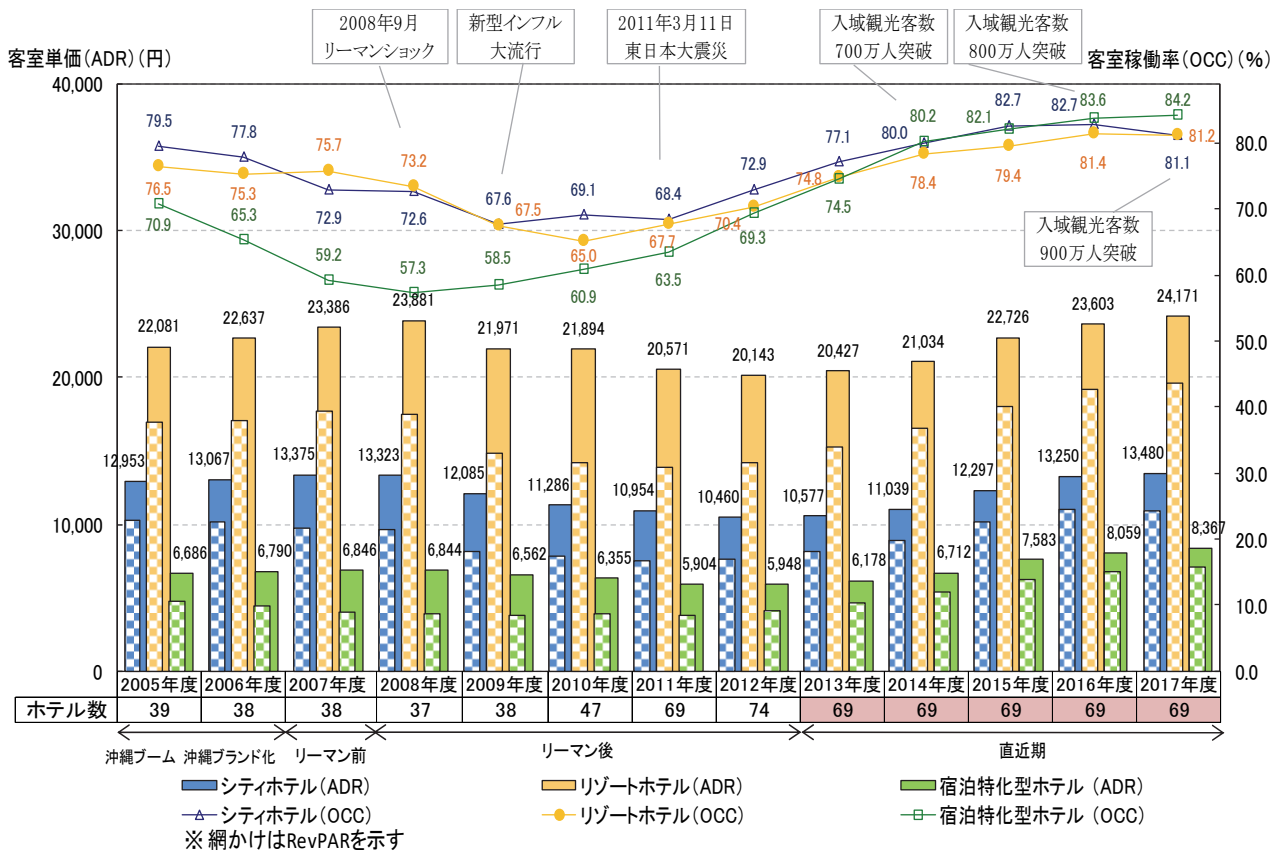
県内宿泊施設と公庫調査先ホテルの比較

	県内宿泊施設 (A)	2017年度公庫調査先 (B)	カバー率 (B)/(A)
ホテル軒数 (軒)	441	69	15.6%
客室数 (室)	36,226	14,307	39.5%
定員数 (人)	92,009	32,626	35.5%
1施設当たり平均客室数 (室)	82	207	—
1施設当たり平均定員数 (人)	209	473	—

注) 県内宿泊施設の数値は、沖縄県観光政策課「宿泊施設実態調査」(平成29年12月31日現在)の「ホテル・旅館」の旅館を除く数値

I. 2017 年度県内主要ホテルの稼働状況

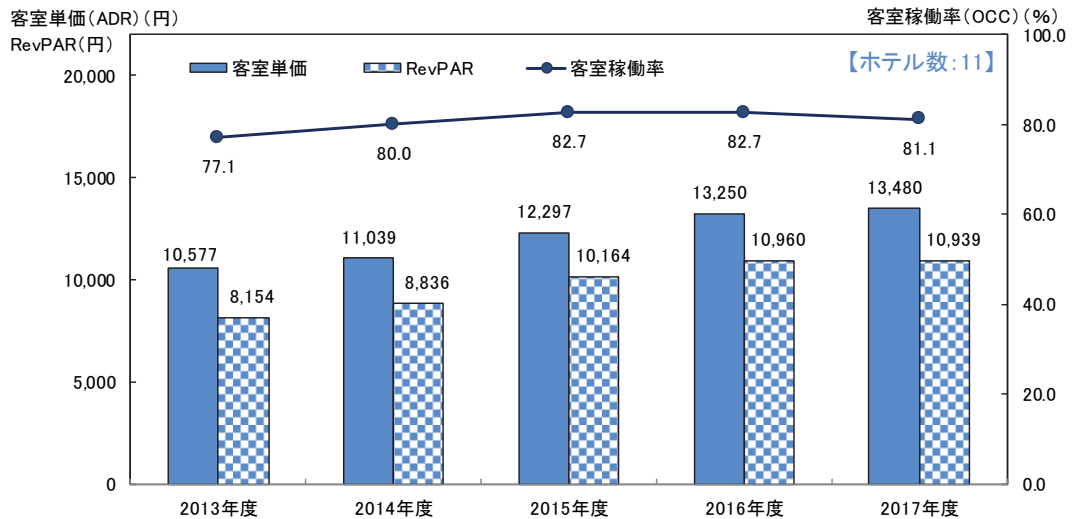
図表1 客室稼働率、客室単価の年次推移(ホテルタイプ別)



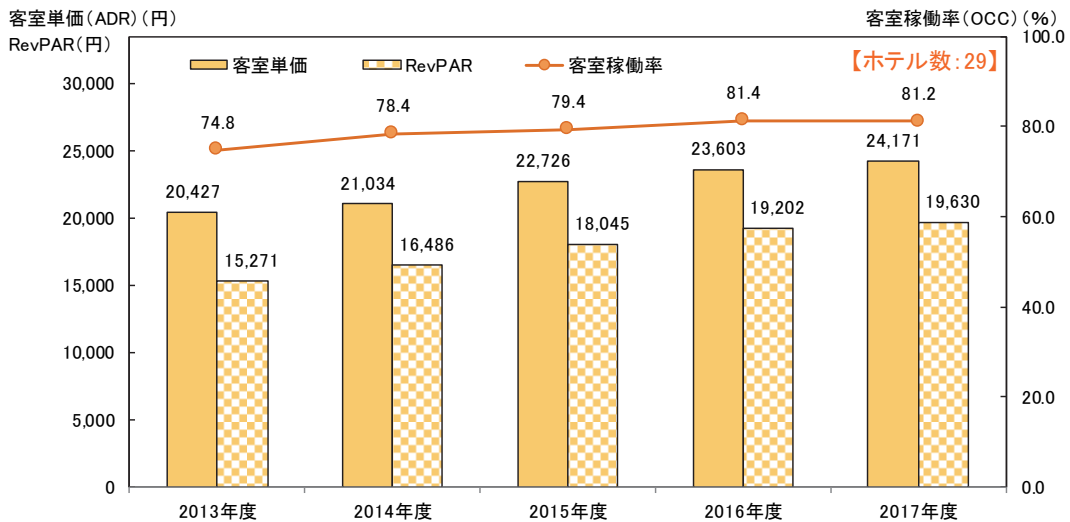
注) 1. 2013~2017年度の調査先ホテルは同一であるが、2005~2013年度は調査先ホテルの変更があり、計数不連続である
 2. 客室単価及びRevPARは消費税を含んでおり、2014年度以降は消費税増税(5%→8%)の影響を受けている

出所：当公庫調査

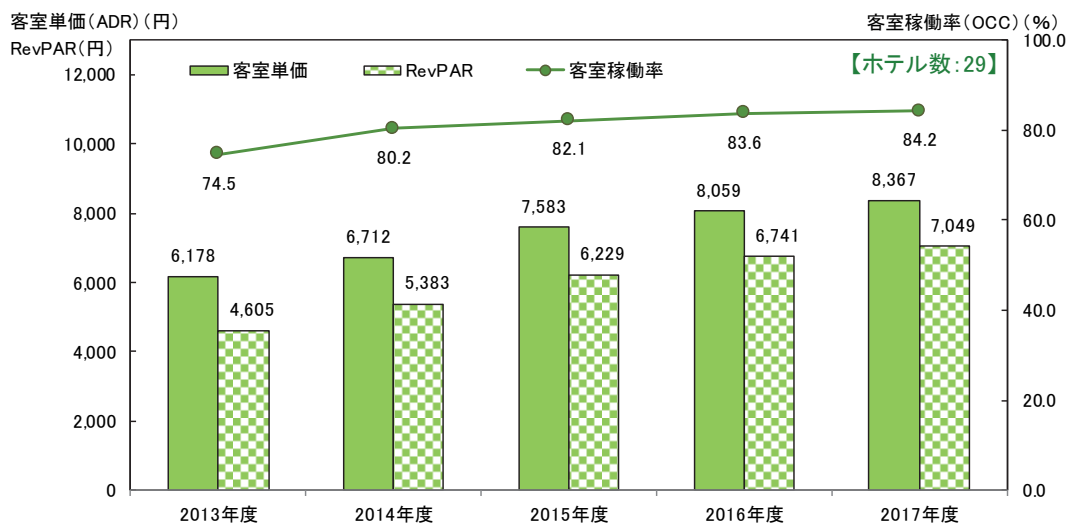
図表 2 シティホテル 客室稼働率、客室単価、RevPAR の年次推移



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



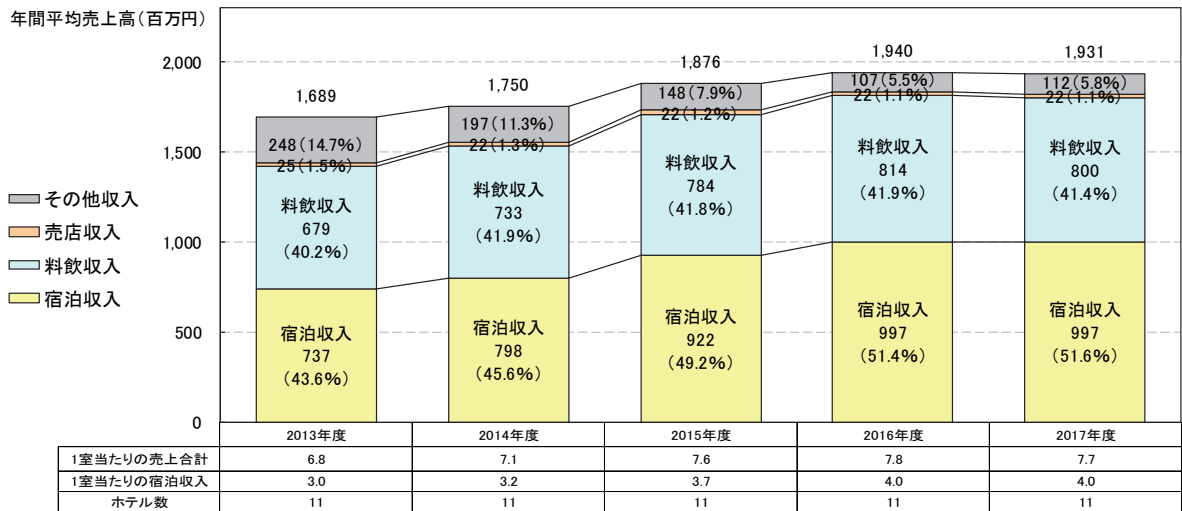
図表 4 宿泊特化型ホテル 客室稼働率、客室単価、RevPAR の年次推移



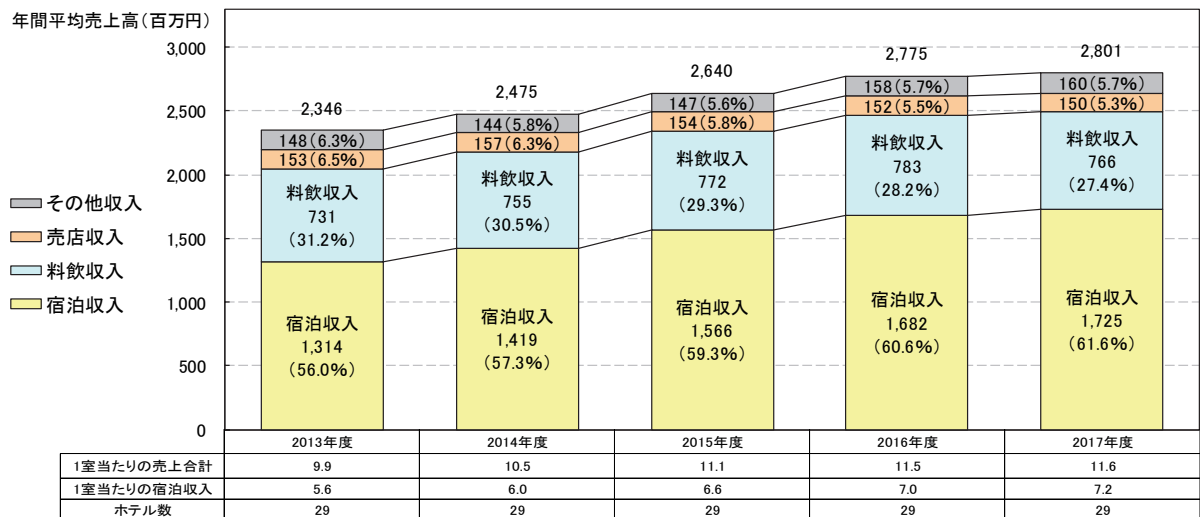
注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014 年度以降は消費税増税 (5%→8%) の影響を受けている

出所: 当公庫調査

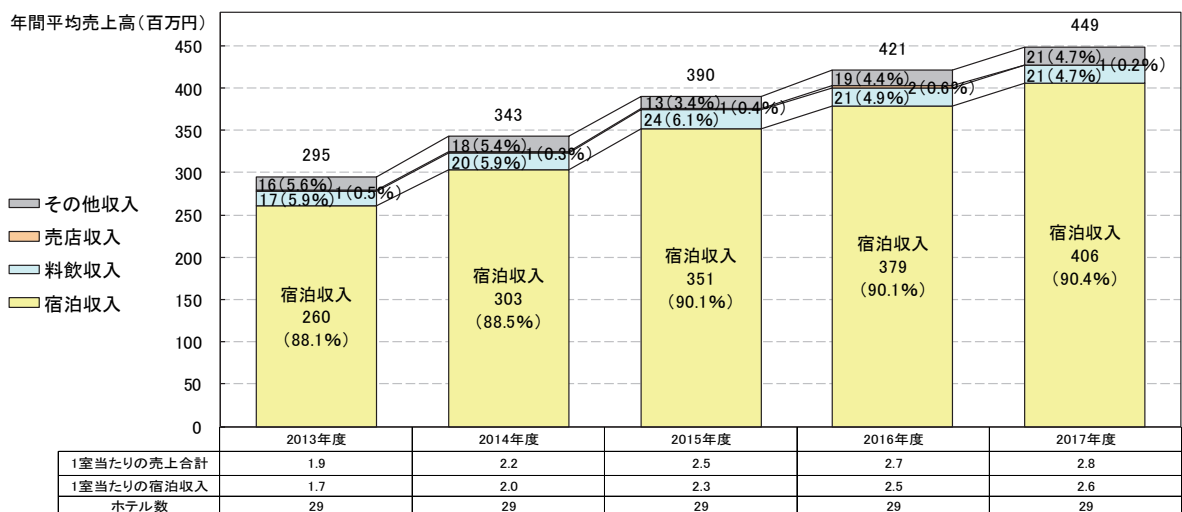
図表 5 シティホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



図表 6 リゾートホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



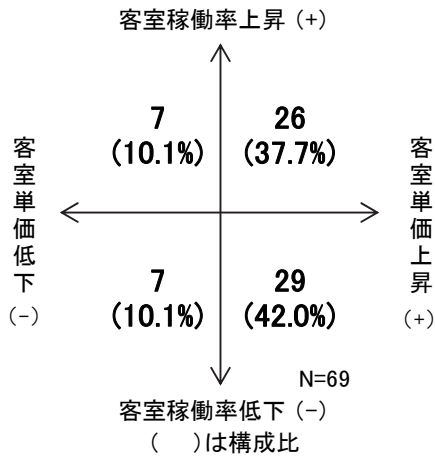
図表 7 宿泊特化型ホテル 1ホテル当たり平均売上高の推移



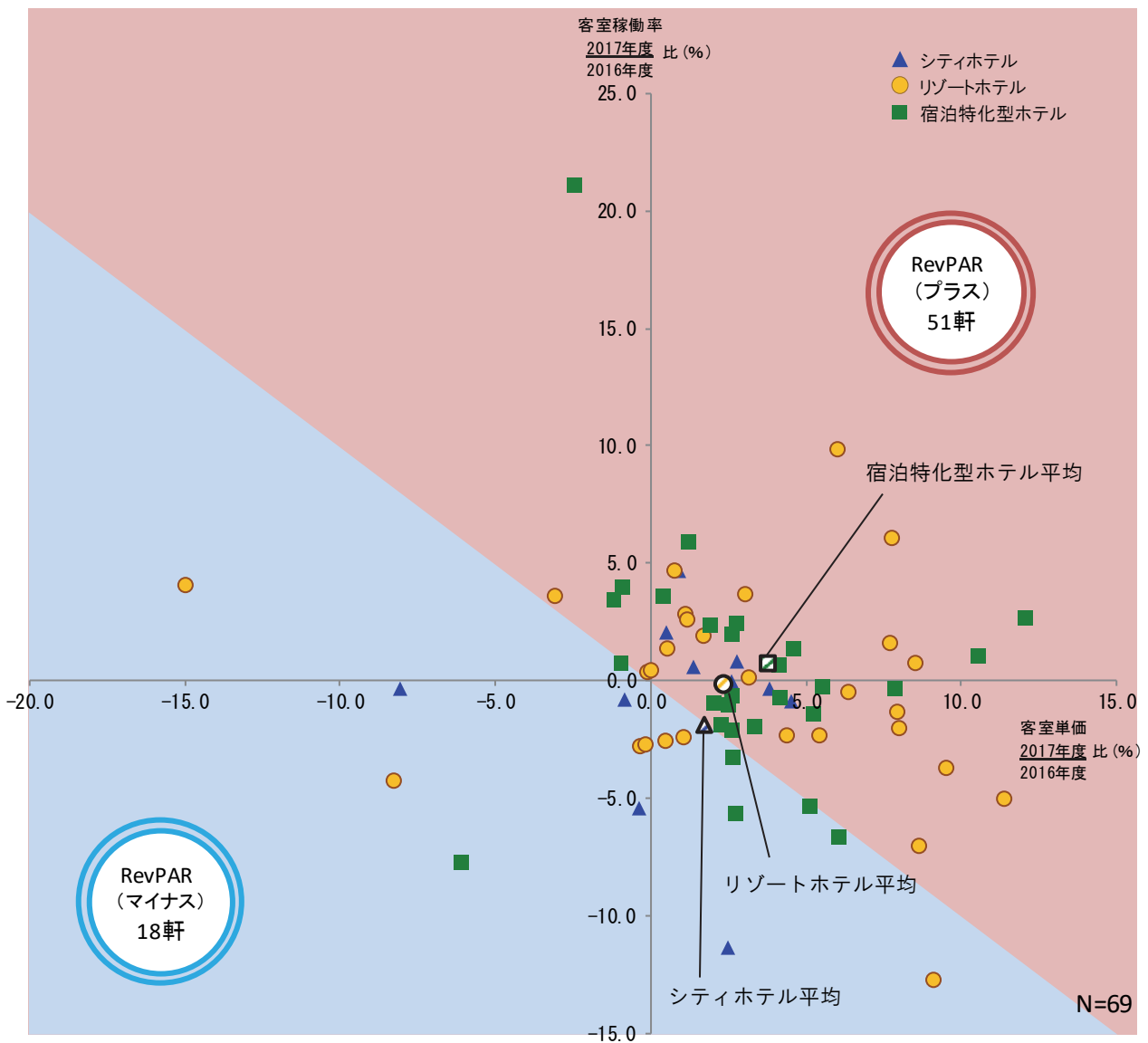
注) 客室単価及び RevPAR は消費税を含んでおり、2014 年度以降は消費税増税 (5%→8%) の影響を受けている

出所: 当公庫調査

図表 8 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2017年度/2016年度比クロス集計



図表 9 客室稼働率(OCC)と客室単価(ADR)の2017年度/2016年度比クロス分布



Ⅱ. 県内主要ホテルの改装動向

図 10 改装実績の有無(N=55)

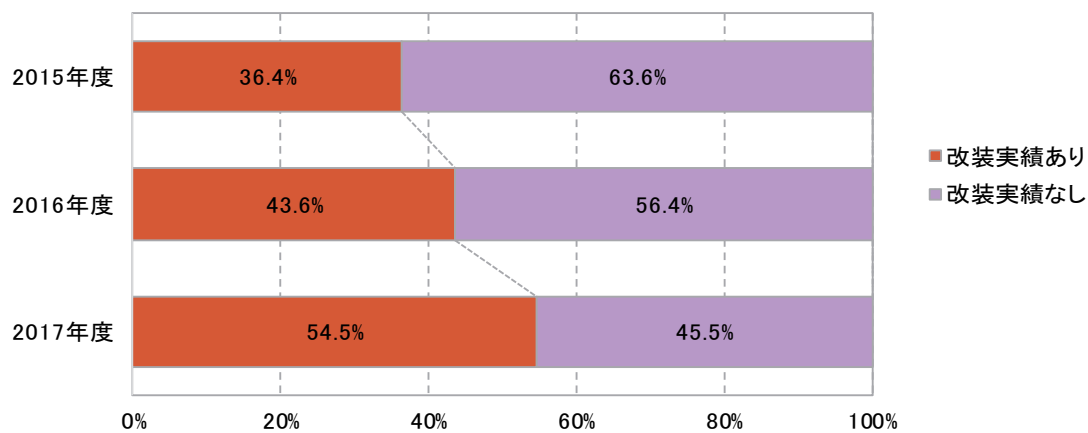


図 11 改装予定の有無(N=55)

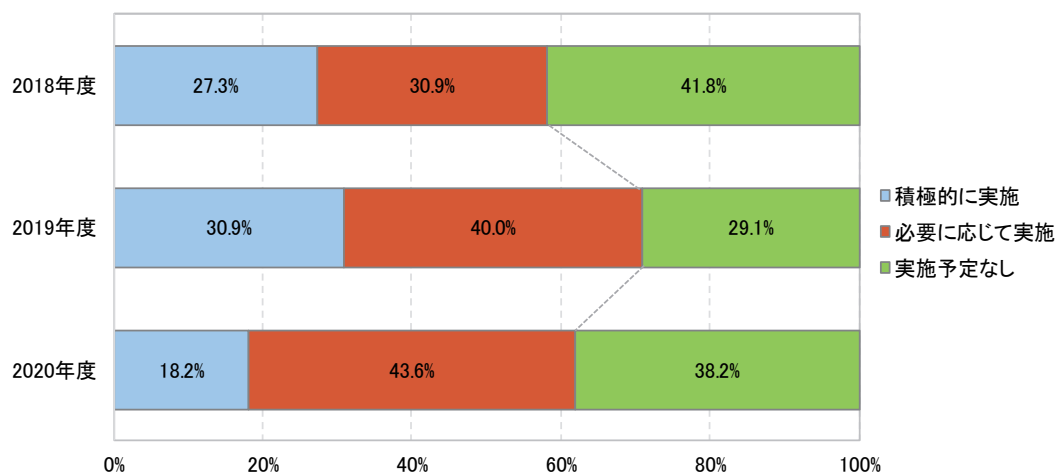


図 12-1 改装の目的(実績:複数回答)

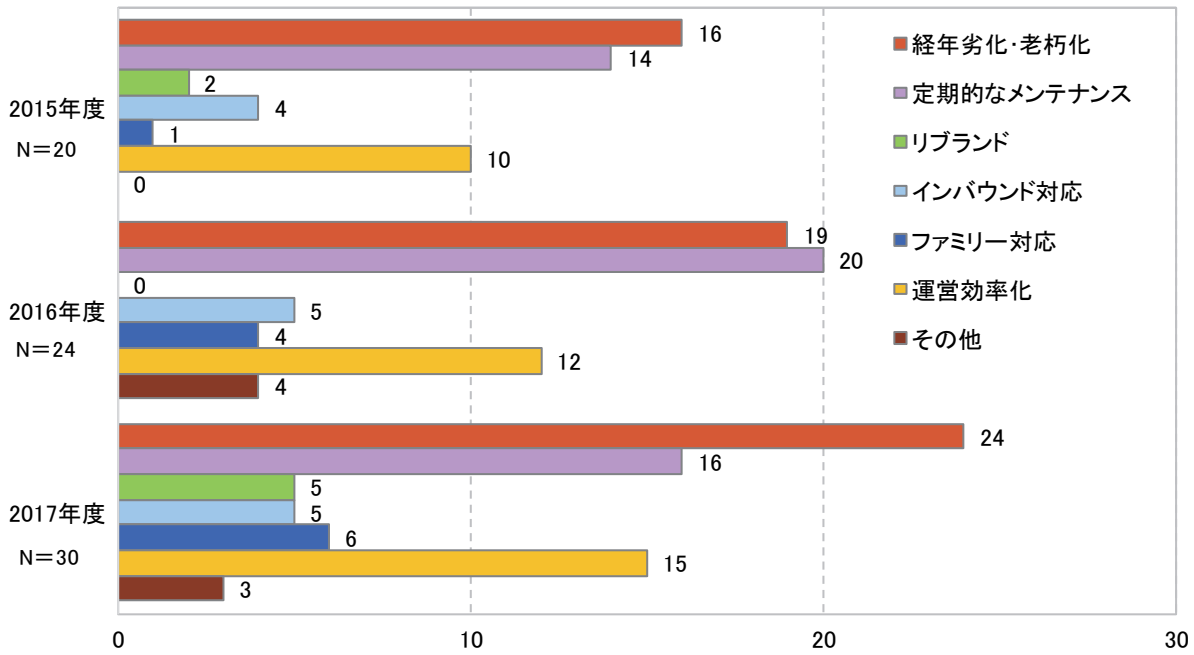


図 12-2 運営効率化の具体例(実績)

改装した施設	具体的な内容	効果
客室	トリプルベッドルームの設置	家族連れが宿泊する際のエキストラベッド設置の手間 が省けた。
備品	貸出備品の各部屋への 備付け	貸出対応にかかる手間が省けた。
フロント等 共用施設	フロント周りの配置	お客様の動線がスムーズになり案内しやすくなった。
システム関連	業務用回線の更新	予約業務にかかる時間を短縮できた。
	ホテルシステムの更新	宿泊関連のデータ集計にかかる時間を短縮できた。

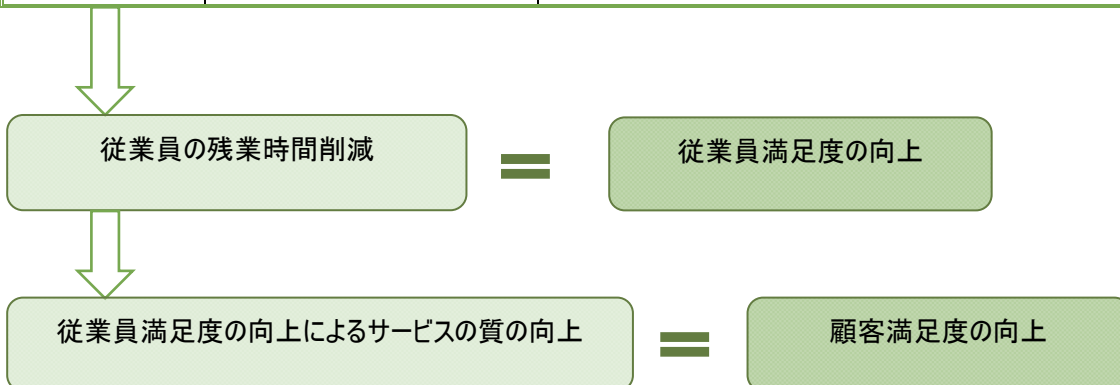


図 12-3 改装の内容(実績:複数回答)

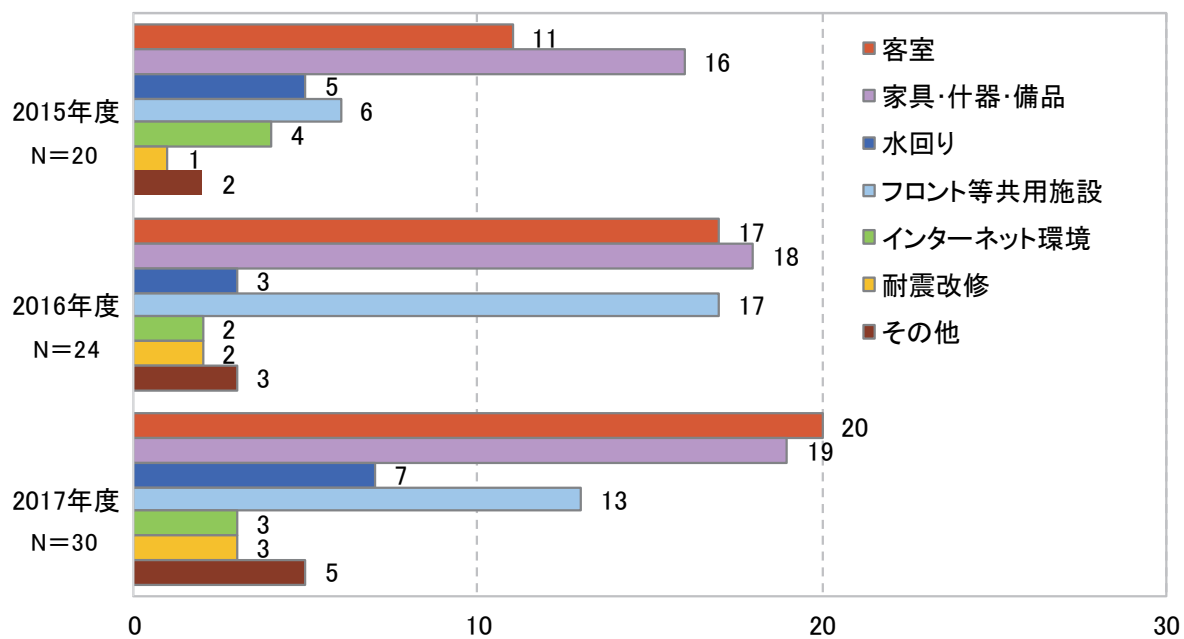


図 13-1 改装の目的(予定:複数回答)

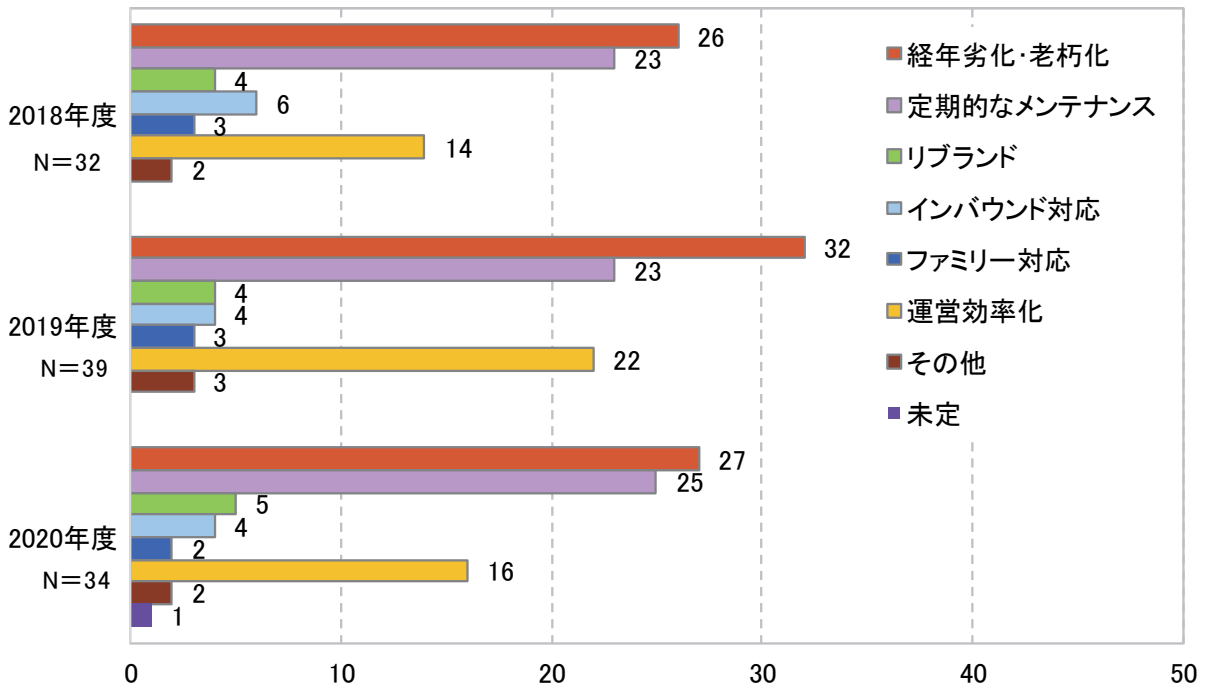


図 13-2 改装の内容(予定:複数回答)

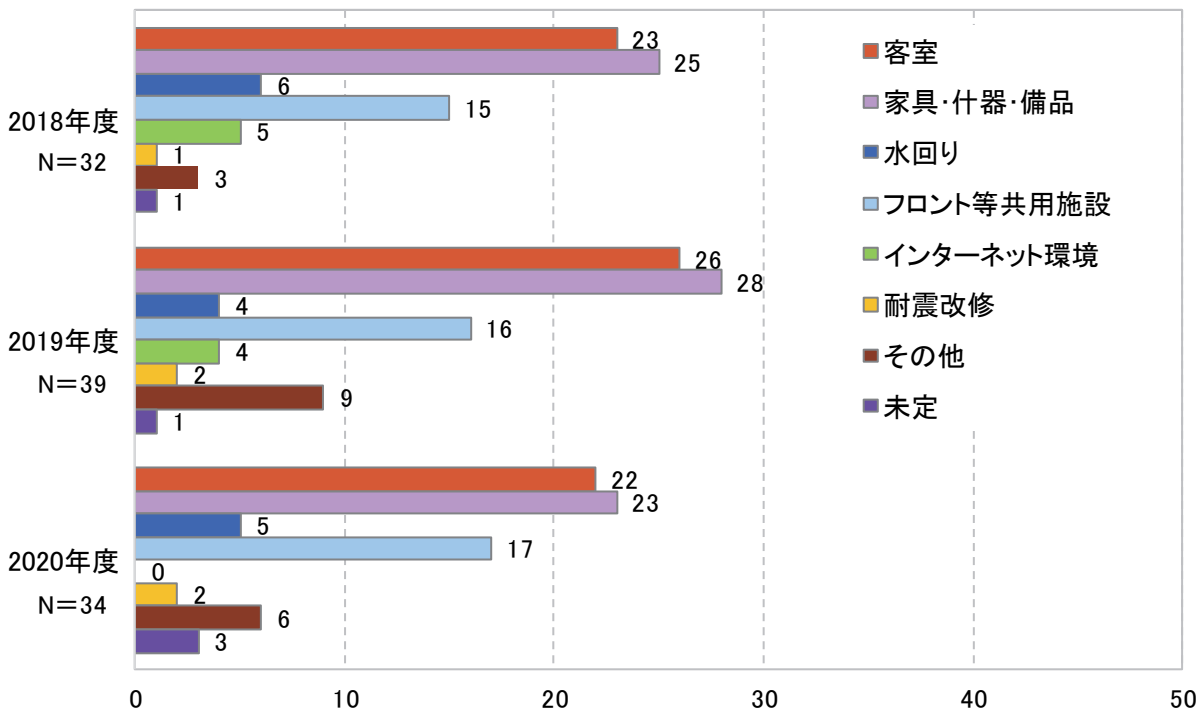


図 14 改装費用の総額(実績)

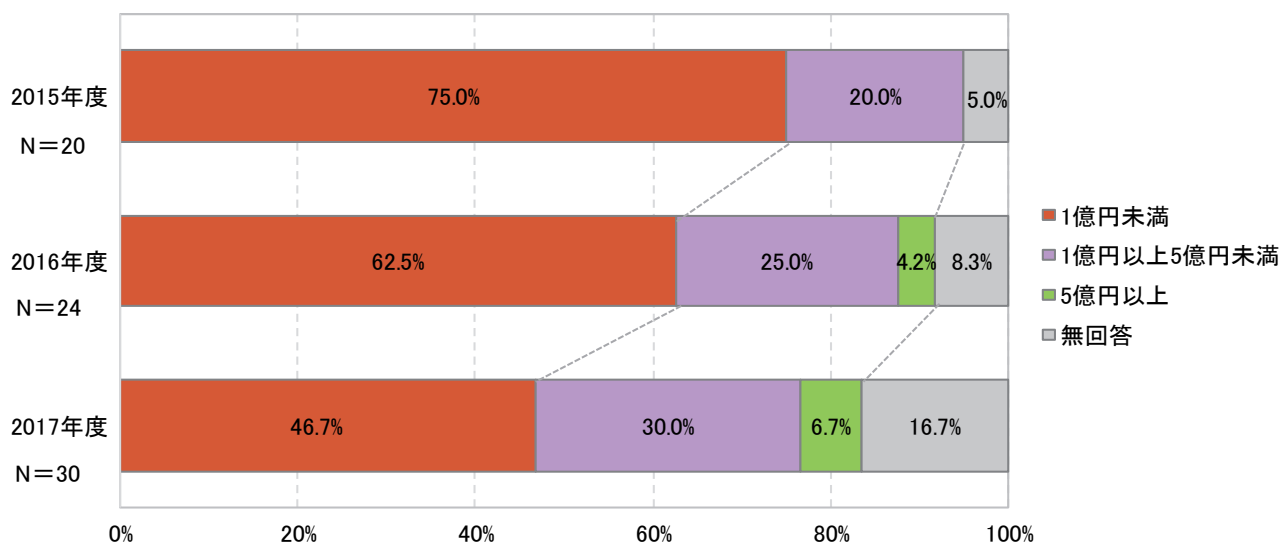


図 15 改装費用の総額(予定)

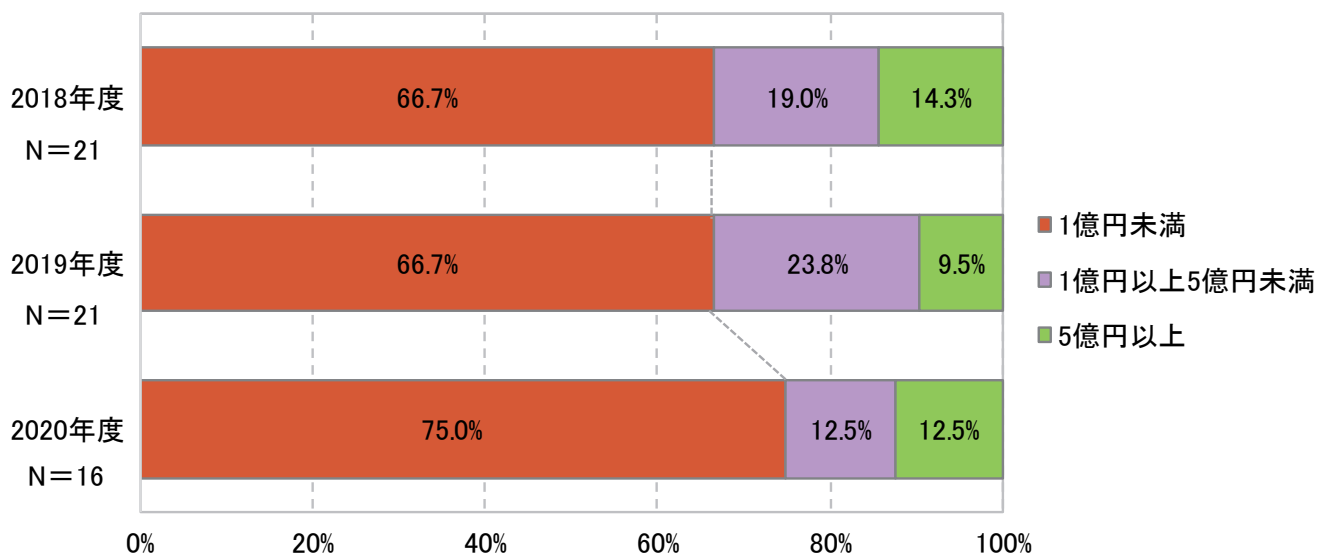


図 16-1 客室改装実績の有無

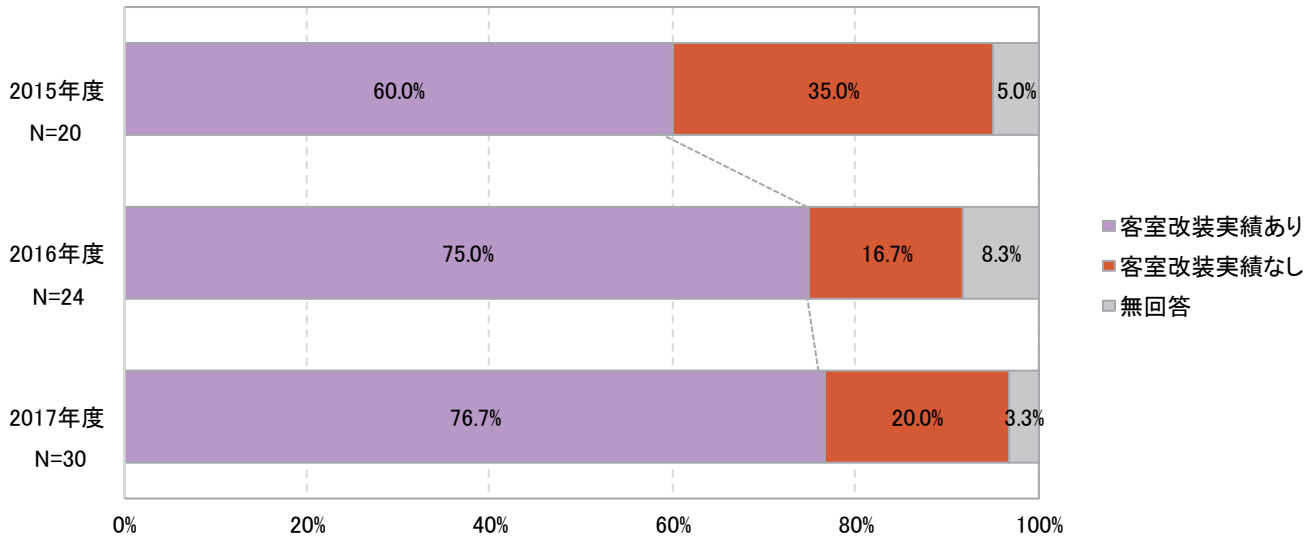


図 16-2 総客室数に占める改装客室数の割合(実績)

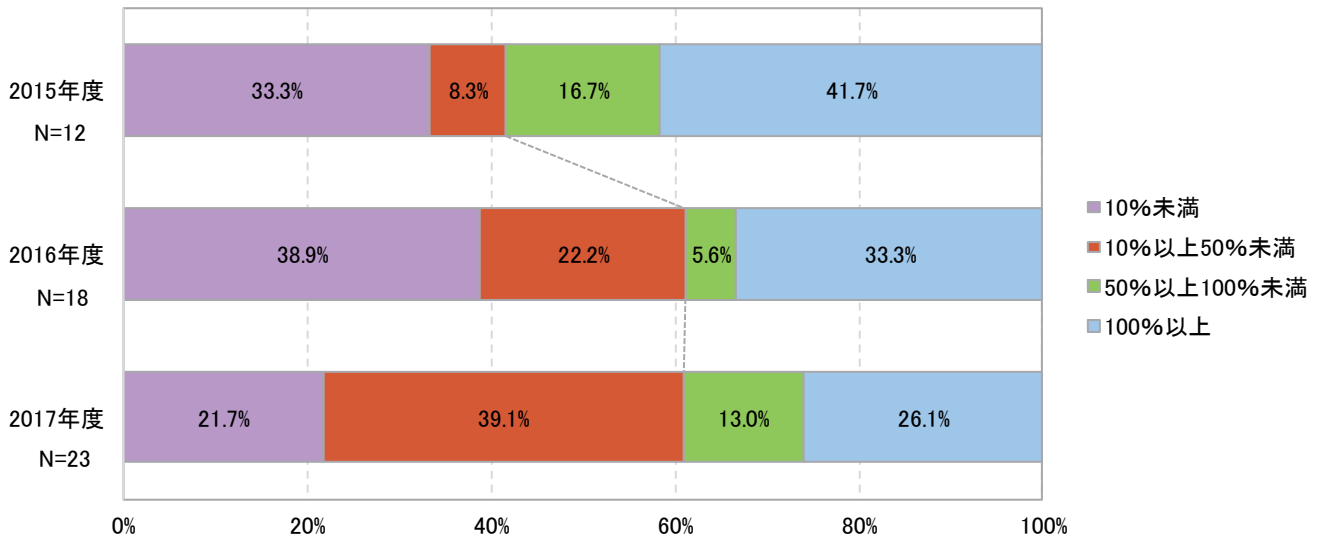


図 17 客室改装の予定

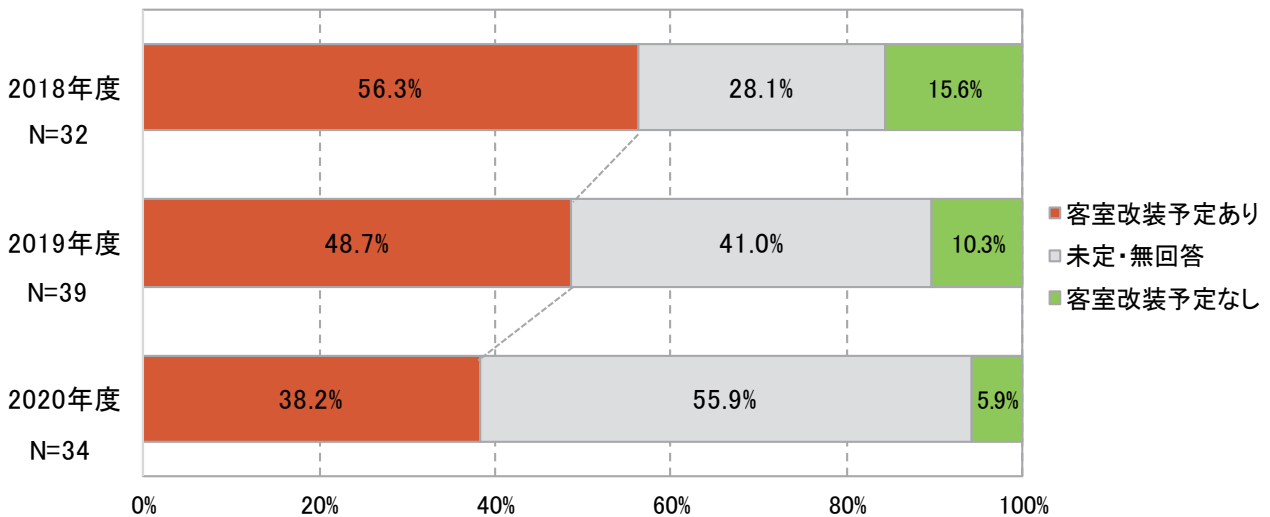


図 18 改装実績と築年数

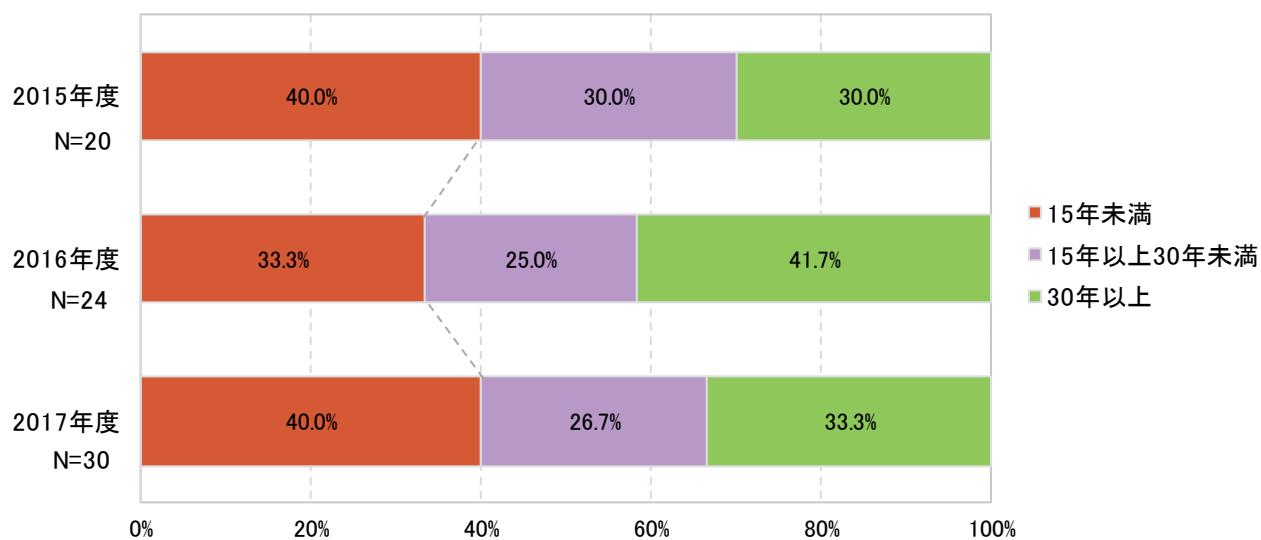


図 19 改装予定と築年数

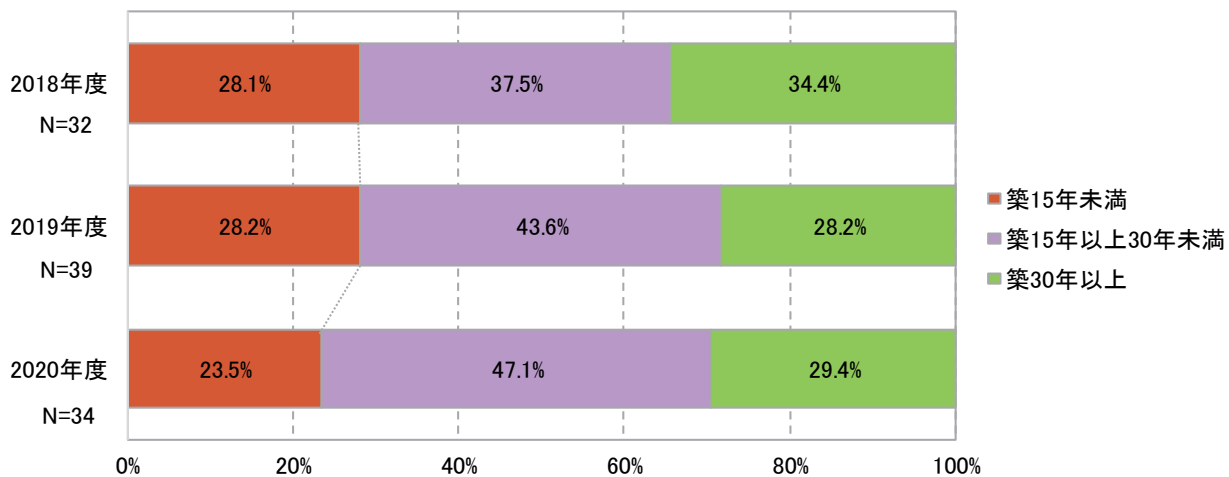


図 20-1 改装実績と ADR(客室単価)

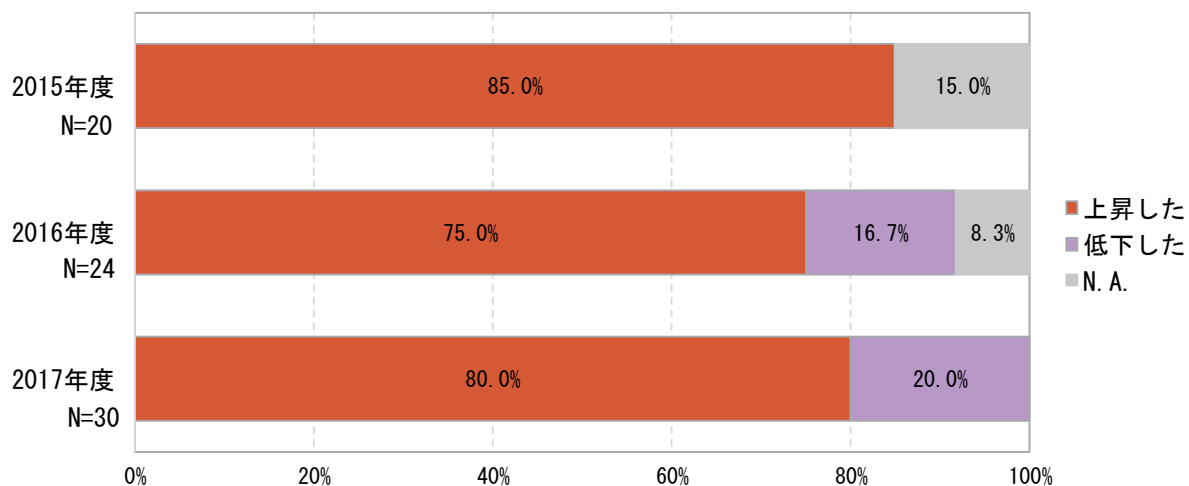
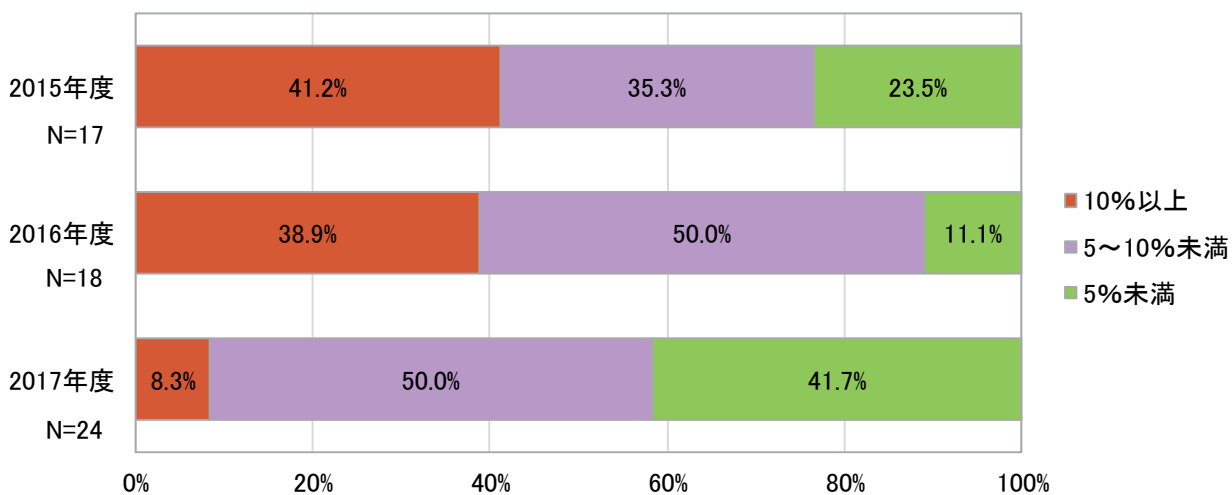
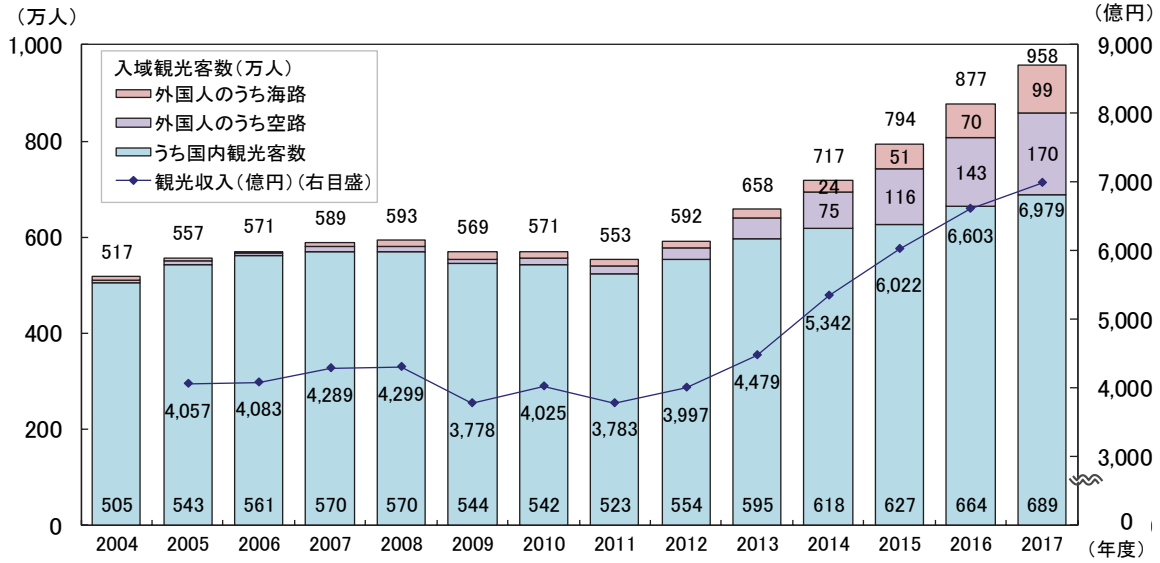


図 20-2 改装実績があるホテルの ADR(客室単価)上昇幅(対前年度比)

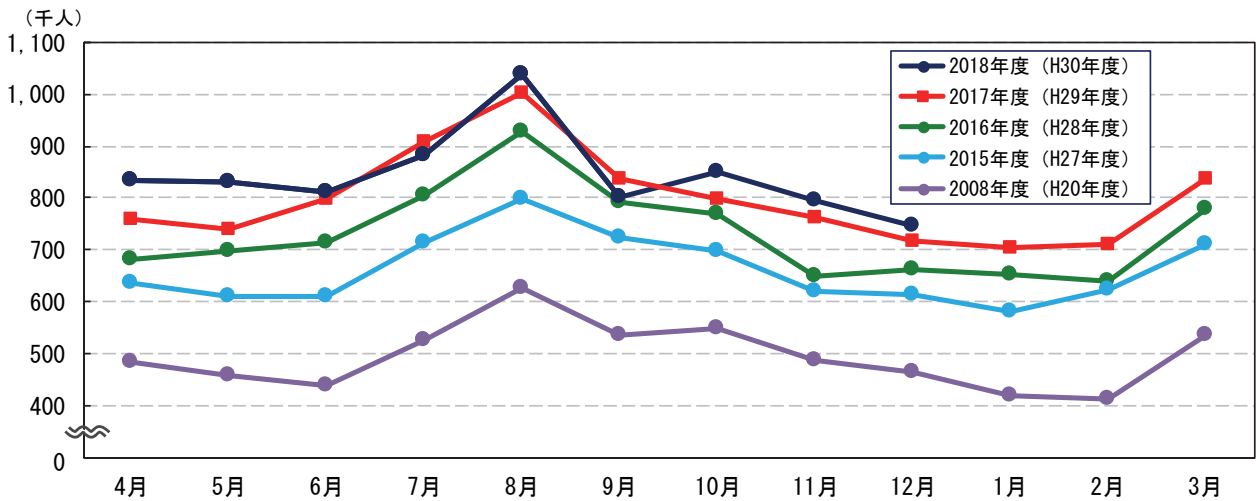


<参考>

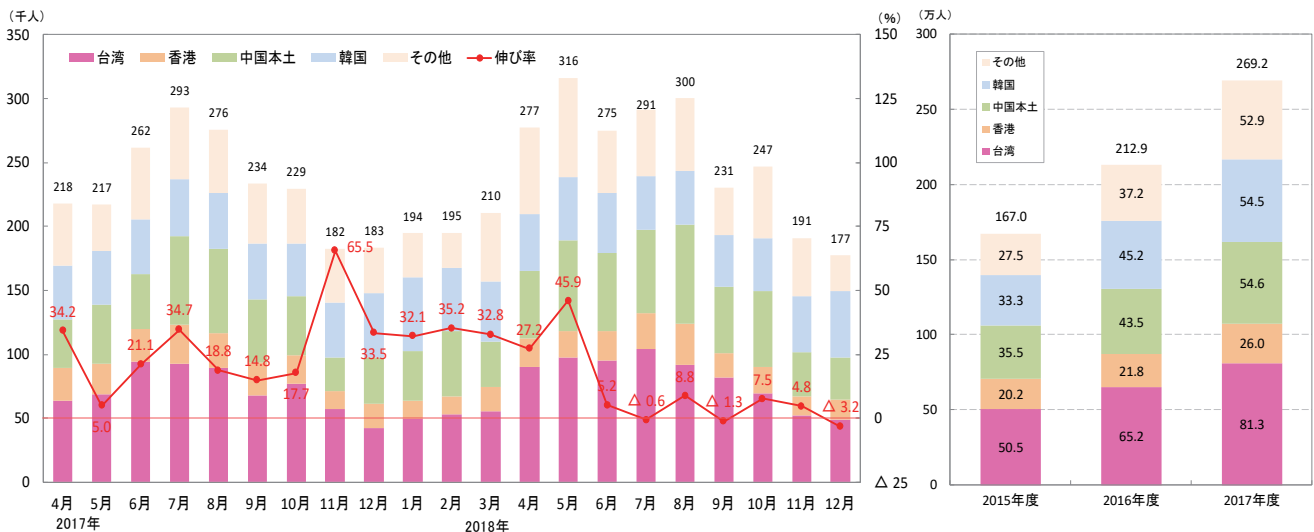
図表① 入域観光客数・観光収入の推移(年度ベース)



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