

## 宿泊特化型ホテルの最近の動向について

### (要旨)

#### 宿泊特化型ホテルの特徴と全国的な伸張

- ・ 宿泊特化型ホテルとは、レストランや宴会場を持たず、自動チェックインシステムを採用するなど宿泊機能に特化し、ビジネス客を主な顧客とするホテルである。
- ・ ルートインや東横インといった宿泊特化型ホテル大手は1980年代中盤から出店を始め、土地建物賃借方式で全国に傘下のチェーンホテルを増加させている。
- ・ その後スーパーホテルやハイパーホテルといった同業態のホテルチェーンの参入が相次ぎ、JALホテルズなどの大手もホテルJALシティといった宿泊特化型の第2ブランドで市場に参入している。

#### 県内の動向

- ・ 全国チェーンとしてはスーパーホテル那覇が97年に県内に初進出した後、ルートイン那覇、ハイパーホテル那覇、東横イン那覇美栄橋駅と出店が続いている。今後大手ホテルの第2ブランドであるJALシティがオープンとの予定である。
- ・ 地元企業も自ら宿泊特化型ホテルの運営に乗り出している。自前の土地に加え、新たに手当てした土地に複数出店する企業も出ている。
- ・ 県内の宿泊特化型ホテルの増加の要因としては、ビジネス目的の入込客の増加、出張費の削減、大手宿泊特化型ホテルチェーンの出店競争の本県への波及、那覇新都心などの開発やモノレールの開通による好立地場所の出現、などがある。

#### 課題

- ・ 那覇市内に出店が集中しており、供給過剰感が出てきている。この先、入域観光客数の伸びが鈍化または減少となれば、稼働率の低下から宿泊料金の値下げ競争が起こり、宿泊特化型ホテルや近隣既存ホテルの収益性が低下する懸念がある。
- ・ 調査先の宿泊特化型ホテルの客室稼働率が今年1～8月に前年同期比7.4ポイント低下しており、供給過剰感を裏付けている（入域観光客数は同3%増）。

#### 今後の展開

- ・ 全国では米国のモーテルを模した郊外型の宿泊特化型ホテルが増加している。県内でも現在の市内立地型に加え、リゾート客を狙った郊外立地型の展開が予想される。
- ・ また、首都圏では老朽化したホテルをリニューアルし、“リノベーションホテル”というコンセプトで再生し成功する例があり、提案次第では減価償却を終えた那覇市内のビジネスホテルや観光ホテルの再活性化の可能性が出てこよう。

## 1. 宿泊特化型ホテルの特徴

### (1) 定義

本稿でいう宿泊特化型ホテルとは、業界大手のルートインや東横インなどに代表されるような宿泊料金が格安でビジネス客を主な顧客とする宿泊施設のことである。特徴としては、都市型ホテルが標準的に持つ宴会、料飲、会議、婚礼等に関する付帯施設がなく宿泊機能に特化し、部屋の仕様は全室が洋室でビジネス客を主な対象とするためシングル主体となっている、ことが挙げられる。

さらに従来のビジネスホテルとの違いは、人件費圧縮のためレストランを持たず（朝食としてパン、コーヒーを無料で提供するスペースはある）、自動チェックイン機を設置するなどローコストオペレーションを徹底させていることである。

宿泊特化型ホテルは、次項(2)の店舗展開からすると、80年代中盤以降に確立した新しいホテルカテゴリーとすることができる。業界団体には(社)全日本シティホテル連盟(71年11月設立、加盟ホテル数389)がある。

### (2) チェーン展開

ルートインや東横インといった宿泊特化型ホテル大手は土地建物賃借方式により全国に傘下のチェーンホテルを増加させている(図表1)。出店スピードも加速しており、ルートインは店舗数において宿泊特化型ホテルで最大、シティホテルを含めたホテルチェーン全体でもサンルート、ワシントングループに次いで3位となっている。

【図表1】おもな宿泊特化型ホテルチェーン

チェーン名	事業会社	代表者	本社	店舗	県内
ルートイン	ルートインジャパン(株)	永山勝利	東京都江東区	93	4
東横イン	(株)東横イン	西田憲正	東京都大田区	75	3
アルファワン	(株)ホテルアルファワン事業本社	井上健一郎	富山県富山市	45	0
スーパーホテル	(株)スーパーホテル	山村孝雄	大阪市西区江戸堀	44	4
アパホテル	アパホテル(株)	元谷芙美子	東京都港区	34	0
ホテル1-2-3、ハイパーホテル	(株)ホテルシステム研究所	稲原茂延	福岡市博多区	25	2
R&B	ワシントンホテル(株)	渡辺泰介	名古屋市中区	16	0
ホテルメッツ	東日本旅客鉄道(株)(JR東日本)	大塚陸毅	東京都渋谷区	15	0
ロイネットホテルズ	アールエヌティーホテルズ(株)		東京都世田谷区	14	1
ホテル法華クラブ	(株)法華倶楽部	嶋田哲夫	東京都中央区	13	1
ドゥミーイン	(株)共立メンテナンス	石塚晴久	東京都千代田区	11	0
ホテルJALシティ	(株)JALホテルズ	町田彰佑	東京都品川区	10	1
ファミリーロッジ旅籠屋	(株)旅籠屋	甲斐真	東京都台東区	9	0

注1)県内店舗数は予定含む(東横イン那覇おもろまち、ホテル法華クラブ沖縄、ホテルJALシティ那覇)。

注2)ワシントンホテル(株)は沖縄ワシントンホテルがあるが、宿泊特化型ホテルブランドのR&Bでの進出はない。

注3)(株)共立メンテナンスはリゾートホテルのザ・ビーチタワー沖縄がある。印は不詳。

ルートイン(ルートインジャパン(株)、85年1号店開設)、東横イン((株)東横イン、86年1号店開設)のほかスーパーホテル((株)スーパーホテル、96年1号店開設)、ハイパーホテル/ホテル1-2-3((株)ホテルシステム研究所、99年第1号開設)、ロイネットホテルズ(アールエヌティーホテルズ(株))などもチェーン展開を進めている。

それに対しホテル大手は、先行するルートインや東横インなどのベンチャー系企業を追って第2ブランドで宿泊特化型ホテルのチェーン展開を図っている。例:(株)JALホテルズのホテルJALシティ(10店)、ワシントンホテル(株)(藤田観光(株)グループ)のR&B(16

店) JR東日本(東日本旅客鉄道株)のホテルメッツ(15店) 株サンルートのパティオなど(06年6月に県内に進出するホテルJALシティ那覇は直営レストランや多目的ホールを持つなど観光客の利用を意識しており、シティホテルの宿泊特化版ともいえる形態である)

### (3) 事業方式

事業方式は、本土チェーンは、一部のフランチャイズ方式を除き地主に建物を建ててもらい長期賃貸契約を結ぶというリース方式(土地建物賃借方式)である。

県内企業が宿泊特化型ホテルを運営しているケースでは、ほとんどが自社あるいはグループ企業所有地にホテルを建設し、運営も自前の自社所有運営方式である。新たに土地を購入して出店する動きも出てきている。

### (4) 集客方法

集客は、基本的に旅行会社を通さず、電話やインターネットにより予約を受け付ける。県内の宿泊特化型ホテルの場合、予約の6割前後が電話によるもので残りがインターネット経由による。電話の場合、予約毎に対応に時間がかかるのでインターネットの方が効率的である。よってインターネットの宿泊料金を若干安くするなどインターネット予約へ顧客を誘導している例がみられる。インターネット予約ではホテル予約サイト(ネットエージェント)利用とホテル自前の予約サイト利用がある。

県内の宿泊特化型ホテルは、業界最大手の「楽天トラベル(旅の窓口から名称変更)」と契約している例が多く、その他「じゃらんネット」や「ベストリザーブ」などのホテル予約サイトを利用している。予約サイト経由の予約の場合、契約ホテルはネットエージェントに対し手数料を支払う。

県内企業運営の宿泊特化型ホテルで自前の予約サイトを立ち上げているところもある。ネットエージェント向け料金より自前の予約サイトでの料金を若干安く設定して誘導する工夫がみられる。

県内宿泊特化型ホテルの宿泊客の構成は、ビジネス客が約70%、観光客・その他が約30%となっており、その他には県内客(離島その他)が含まれ、全体の5%程度を占めていると推定される。

## 2. 最近の動向

### (1) 全国

全国的に2001年ごろから宿泊特化型のビジネスホテルの増加が顕著となった。その背景には景気低迷下の企業の経費見直しにより出張費の削減が進むなか、1泊の宿泊費が4,000円~6,000円台の格安なホテルの需要が高まったことがある。

地方都市においては、企業の支店・営業所の撤退(いわゆる支店経済の縮小)が進み代わりに出張需要が発生した。

また、首都圏においては、90年代終盤に空室率の上昇からオフィスビルの投資利回りが低下したことから、10～15%の投資利回りが見込め、20～30年の長期にわたり家賃を保証する宿泊特化型ホテルがオフィスビルに代わり企業や個人の地主に投資対象として選択された。デフレ経済下、宿泊特化型ホテルの事業者にとっては、ホテル建設コストが格段に低下し、従業員の雇用が容易になるなどビジネスチャンスが生まれた。さらにインターネットの発達が生産コストダウンを促したことがチェーン展開を容易にした。

## (2) 県内

県内においてもここ数年全国チェーンの宿泊特化型ホテルや地元企業によるホテル業への進出により特に那覇市内において増加テンポが加速している(図表2、3)。

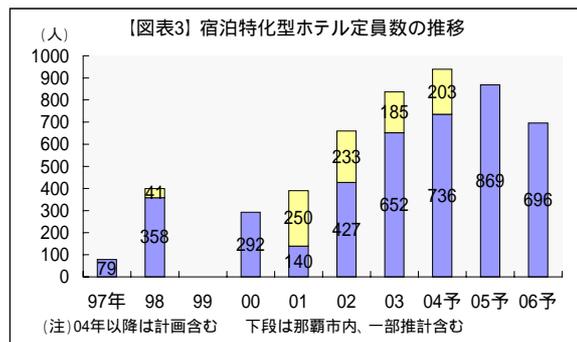
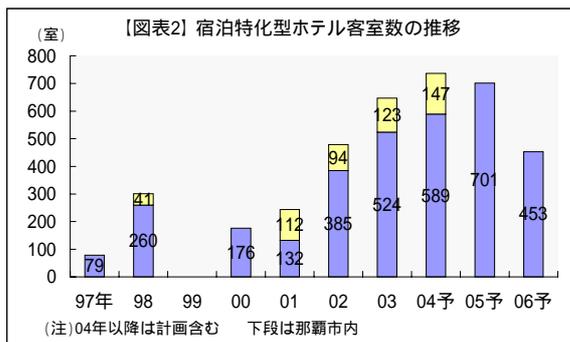
宿泊特化型全国チェーンとしては初のスーパーホテル那覇(那覇市山下)が97年に進出した後、2000年にルートイン那覇(那覇市西)やハイパーホテル那覇(那覇市金城)、02年に東横イン那覇美栄橋駅(那覇市牧志)、04年にロイネットホテル那覇久茂地と続き、06年にはホテル大手の第2ブランドであるJALシティがオープンの予定である。

04年12月にモノレール赤嶺駅前にオープンするホテルグランビュー沖縄は、浅草ビューホテルなど16のシティ・リゾートホテルを持つビューホテルズ(日本ビューホテル株)の全国初の宿泊特化型となる。

那覇市内に限れば95年の都市型ホテル(アーバンリゾート那覇)の後、新設ホテルといえば閉鎖ホテルの再オープン(オーシャンビュー跡のグランドオーシャン、那覇スカイプラザ跡のホテルオーシャン)以外は宿泊特化型ホテルのみ、という状況である。

県内における宿泊特化型ホテルの増加の要因を列挙すると、

- ・ 入域客数の増加を背景にビジネス目的の入込客も増えているとみられる
- ・ 出張費の削減から宿泊費の格安なホテルが好まれている
- ・ 大手ビジネスホテルチェーンの出店競争が沖縄にも及んでいる
- ・ 那覇新都心などの開発やモノレールの開通により好立地場所が出現している
- ・ 観光客の利用が見込め、「団体から個」への観光形態の変化に対応している
- ・ 旅行者はホテルを宿泊のみで利用し、街中での飲食を好む動きがある
- ・ 97年以降の航空運賃の低廉化により、旅行会社のホテルパックの割安感が薄れ、場合によっては航空チケットとビジネスホテル宿泊を別々に購入する際の利便性が勝



るようになっている

- ・ レンタカーやモノレール利用など移動が容易になった
- ・ ホテルチェーンを利用した出張者が使い勝手の良さから県内の同じチェーンホテルを使う
- ・ 個人や企業が資産運用の一手段として安定した収入の見込める大手チェーンに土地を提供していること、などが挙げられる。

県内企業については、ホテル専業以外からの経営多角化の一環での参入のケースがほとんどである。その際、自社所有地やグループ内企業の所有地に建設する場合（この場合、事業多角化というより遊休資産の活用が主目的ともいえる）に加え、新たに土地を求めてホテルを建設するケースも出てきている。

宿泊特化型ホテルの場合、従来のホテルに比べれば投資額が比較的小さく（100室前後のホテル建設で5億円程度から）、建設費の回収期間も比較的短い（15年程度）ことが他業態からの参入を容易にしている。

（支店経済の縮小）

県内においては全国の地方都市にみられるような支店経済の縮小は起こっていない。支店経済の縮小が言われる北海道において道外の企業が事業所を閉鎖しているのに対し沖縄県においては逆に県外企業の事業所が増加している（図表4）。

よって、県内においては、支店閉鎖による出張の代替需要も一部発生していると思われるが、むしろコールセンターの立地増やコンベンション参加客の増加などにより代替需要を上回るビジネス需要の増加があると思われる。

【図表4】事業所数の推移

	1996年		2001年		増減率(%)	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
沖縄県	16,764	249,865	17,723	263,811	5.7	5.6
	1,991	24,583	2,131	27,692	7.0	12.6
北海道	129,296	1,807,513	125,162	1,683,656	-3.2	-6.9
	16,479	292,634	15,796	280,346	-4.1	-4.2
全国	2,699,223	42,581,095	2,662,940	40,553,735	-1.3	-4.8
	432,783	9,978,030	442,250	9,910,316	2.2	-0.7

資料) 総務省「事業所企業統計調査報告書」

注) 上段: 事業所総数、下段: 本所の所在地が他の都道府県である事業所数

### 3. 課題と今後の展開

#### (1) 課題

宿泊特化型ホテルのここ数年の急拡大と今後1、2年の建設計画からみると特に那覇市内における宿泊客室数にこの先、供給過剰感が出てくるものと予想される（図表5）。

県観光リゾート局の宿泊施設調査データをもとに沖縄県南部地域（ほとんどの宿泊施設が那覇市内の立地）の宿泊客稼働率（定員稼働率）を予想すると、今後、今年の入域観光客数の伸び（1～8月の対前年同期比の伸び率3%）と同じ伸び率で南部宿泊施設の宿泊人数が推移すると仮定した場合、南部宿泊施設の定員稼働率は低下することになる（図表6）。

逆に03年の定員稼働率68.6%を維持するためには入域観光客数が年平均4.5%伸びる必要がある。

【図表5】 宿泊特化型ホテルの開業年ごとの供給客室数・定員数

ホテル名	開業年	客室数	定員数	年計(客室数)		年計(定員数)	
				うち那覇市内		うち那覇市内	
ロコイン松山	1994	79	79	79	79	79	79
スーパーホテル那覇	1997	101	122	101	101	122	122
スーパーホテル石垣島	1998	41	41				
沖縄ワシントン		260	358	301	260	399	358
ルートイン那覇	2000	87	102				
ハイパーホテル那覇		89	190	176	176	292	292
ルートイングランティア石垣	2001	112	250				
ロコイン沖縄		132	140	244	132	390	140
那覇ビーチサイドホテル	2002	169	203				
ルートイン那覇泉崎		120	128				
ハイパーホテル石垣島		94	233				
東横イン那覇美栄橋駅		96	96	479	385	660	427
GRGホテル那覇	2003	162	194				
スーパーホテルアピパナ石垣島		63	120				
ホテルタマキ		72	103				
東横イン那覇旭橋駅前		290	355				
デルフィーノ名護		60	65	647	524	837	652
スーパーホテル那覇新都心	2004	90	139				
ロイネットホテル那覇久茂地		239	313				
ホテルプライオン那覇		134	150				
ルートイン名護		147	203				
(予)ホテルグランビュー沖縄		126	134	736	589	939	736
(予)東横イン那覇おもろまち新都心	2005	209	259				
(予)法華クラブほか2ホテル		492	610	701	701	869	869
(予)GRGホテル那覇東町	2006	139	155				
(予)ホテルJALシティ那覇		314	541	453	453	696	696

注)一部ホテルの定員数は推計含む

前提条件：入域観光客数に占めるビジネス目的の客あるいは宿泊特化型ホテル宿泊者のウエイトが不変、また、入域観光客のうち那覇市内ホテル宿泊者の割合が変わらないものとする。

【図表6】 沖縄県南部の宿泊施設稼働状況と予想(入域観光客数が04年以降3.0%で伸びた場合)

年	施設数	客室数 (室)	定員 数(人)	販売可能 定員数(人)	宿泊人数 (人)	伸率	南部定員 稼働率	入域観光 客数(万人)	伸率
90	117	7,378	15,103	5,512,595	4,013,169	-6.9%	72.8	295.8	23.5
92	118	7,452	15,646	5,710,790	4,117,480	3.6%	72.1	315.2	6.5
94	126	8,509	17,898	6,532,770	3,886,998	14.4%	59.5	317.9	0.9
96	122	8,351	17,663	6,446,995	4,222,782	-1.3%	65.5	346.0	8.8
98	125	8,481	17,609	6,427,285	4,415,545	-0.3%	68.7	412.7	19.3
00	118	8,431	17,400	6,351,000	4,356,786	-1.2%	68.6	452.1	9.6
02	113	8,995	17,644	6,440,060	4,327,720	1.4%	67.2	483.5	6.9
03	127	9,792	19,149	6,989,385	4,794,718	8.5%	68.6	508.5	5.2
04予	131	10,749	20,106	7,338,690	4,938,560	3.0%	67.3	523.7	3.0
05予	135	11,490	20,847	7,609,155	5,086,716	3.0%	66.8	539.4	3.0
06予	138	12,448	21,805	7,958,825	5,239,318	3.0%	65.8	555.6	3.0

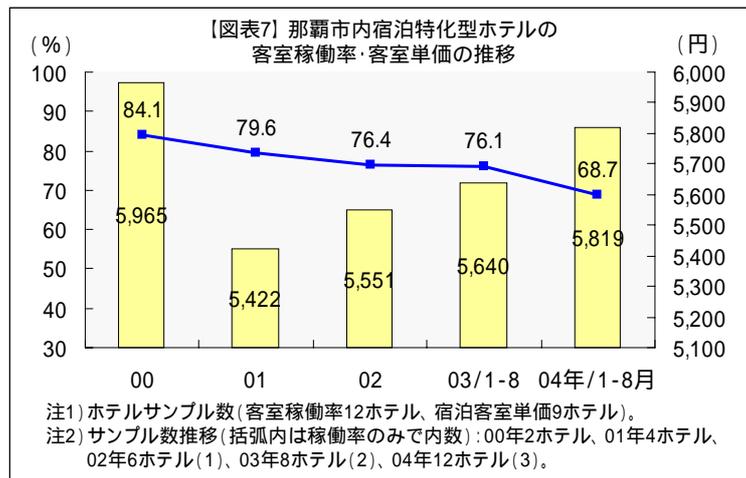
(資料) 沖縄県観光リゾート局「観光要覧」、「平成15年宿泊施設調査結果について」

(注) 02年までは2年毎の調査、04年以降は当室予想、定員数は一部ホテルについては推計含む

調査先の宿泊特化型ホテルの稼働状況(図表7)においても04年1~8月の稼働率は68.7%と前年同期の76.1%より7.4ポイント低下している(宿泊客室単価は室料の高いサンプルが加わっているため上昇している)。

また、宿泊特化型ホテル以外にもウィークリーマンズリーマンションの新設も予想され、さらに今回の調査で把握できていない宿泊施設の新設も考えられる。

よって、今後、入域観光客数が鈍化または減少すれば、稼働率の低下から宿泊特化型ホテル間での宿泊費の値下げ競争を招き、既存ホテル（特に那覇市内の宿泊施設）や宿泊特化型ホテルの収益性が低下する懸念が出てきている。



## (2) 今後の展開

### (多様化)

県内の宿泊特化型の立地は、まず県内最大のビジネス需要が見込める那覇市内に集中的な出店がみられ、次に航空路線拡充や離島ブームで入込客の増加している離島地域（石垣市のスーパーホテル、ルートイン、ハイパーホテル）そして那覇市以外の地方都市（名護市のルートイン、デルフィーノ名護）と出店地域の拡大がみられる。

部屋の種類では家族連れなどの観光客の利用を意識してシングルに加えツインやダブル、ファミリー用の部屋を設置するなど多様化している。集客方法も旅行社の利用を積極的に図る宿泊特化型ホテルもある（ホテルグランビュー沖縄、ホテル JAL シティ那覇）。

### (新しい展開)

関東や東北などの地方都市を結ぶ幹線沿いに米国のモーテルを模した郊外型の格安ホテルが建設されている（ファミリーロッジ旅籠屋）。本県においても、観光客の51.8%がレンタカーを利用しており（2004年3月沖縄県「観光客移動利便性向上対策調査報告書」）、今後は対象を観光客主体とした郊外型の宿泊特化型ホテルの立地が考えられよう。

首都圏では老朽化したホテルをリニューアルし、“リノベーションホテル”というコンセプトで再生し成功する例があり、県内でも提案次第では減価償却を終えたような那覇市内のビジネスホテルや観光ホテルでも再生の可能性が出てこよう。

（以上）

【付表】沖縄県内のおもな宿泊特化型ホテルの出店動向と計画(94年以降)

ホテル名	客室数	定員	所在地	オープン
(スーパーホテルグループ)				
スーパーホテル那覇	101	122	那覇市山下	1997年10月
スーパーホテル石垣島	41	41	石垣市石垣	1998年03月
スーパーホテルアビアンパナ石垣島	60	120	石垣市石垣	2003年02月
スーパーホテル那覇・新都心	90	139	那覇市おもろまち	2004年03月
(ルートインホテルグループ)				
ルートイン那覇	87	102	那覇市西	2000年04月
ルートイングランティア石垣	112	250	石垣市新栄町	2001年03月
ルートイン那覇泉崎	120	128	那覇市泉崎	2002年05月
ルートイン名護	147	203	名護市東江	2004年10月
(ハイパーホテル/ホテル1-2-3グループ)				
ハイパーホテル那覇	89	178	那覇市金城	2000年12月
ハイパーホテル石垣島	94	188	石垣市八島町	2002年05月
(東横イングループ)				
東横イン那覇美栄橋駅	96	96	那覇市牧志	2002年06月
東横イン那覇旭橋駅前	290	355	那覇市久米	2003年11月
(予)東横イン那覇おもろまち新都心	209	259	那覇市おもろまち	2005年02月
(ワシントンホテルグループ)				
沖縄ワシントンホテル	260	358	那覇市久米	1988年07月
(ロイネットホテルグループ)				
ロイネットホテル那覇久茂地	239	313	那覇市久茂地	2004年04月
(りゅうせき商事グループ)				
ロコイン松山	79	79	那覇市松山	1994年01月
ロコイン沖縄	132	140	那覇市松山	2001年09月
(タカダグループ)				
那覇ビーチサイドホテル	169	203	那覇市辻	2002年02月
GRGホテル那覇	162	194	那覇市松山	2003年02月
ホテルプライオン那覇	134	150	那覇市松山	2004年04月
(予)GRGホテル那覇東町	139	155	那覇市東町	2006年02月
(ビューホテル系列)				
(予)ホテルグランビュー沖縄	126	134	那覇市赤嶺	2004年12月
(法華クラブグループ)				
(予)法華クラブ沖縄	201	262	那覇市おもろまち	2005年11月
(ホテルJALシティグループ)				
(予)ホテルJALシティ那覇	307	541	那覇市牧志	2006年06月
(県内企業単独)				
ホテルタマキ	72	103	那覇市安里	2003年08月
ホテルデルフィーノ名護	60	65	名護市大南	2003年12月

注) 沖縄ワシントンホテルはビジネスホテル(レストラン、宴会場あり)。同グループの宿泊特化型ブランドである「R&B」の県内進出はない。