

ケース：沖縄県恩納村プール付きヴィラ

施設概要：プール付、大人数×長期滞在コンセプト（85㎡-100㎡） 立地：沖縄県恩納村

客室平均単価成長シナリオ分析 2026-2040

琉球アセットマネジメント研究会

市場環境：追い風要因



JUNGLIA効果

15年で6.8兆円の経済波及効果
年間来場者数300万人の予測
恩納村周辺への宿泊需要増加と滞在日数延伸効果



地価上昇

恩納村2024年+29.0%（全国1位）
高級リゾート開発の継続的な投資流入
参入障壁の上昇と既存物件の資産価値向上



インバウンド増加

2024年外国人観光客+81.4%
バンコク・台中・台北からの直行便増設
アジア富裕層の長期滞在ニーズ拡大



アクセス改善

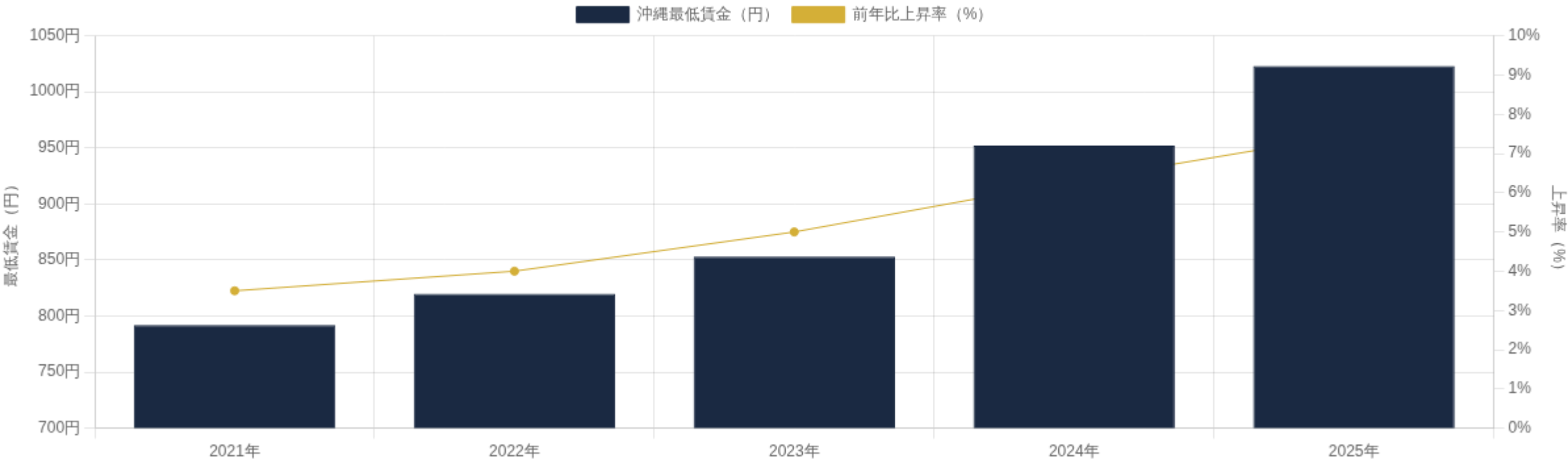
小禄道路完成により那覇空港→恩納村が約17分短縮
109分→92分へのアクセス時間削減
観光客の行動範囲拡大と滞在時間延長効果

市場示唆：需要拡大×供給制約＝価格受容性の向上

JUNGLIAによる需要増加と恩納村の地理的制約が相まって、高級ヴィラの価格弾力性が低下。大人数×長期滞在型の高付加価値商品へのプレミアム支払意欲が継続的に上昇する環境が整う。

コスト上昇圧力：最低賃金と人材需給

沖縄県の最低賃金推移（2021-2025）



出典：厚生労働省 地域別最低賃金の全国一覧（2021-2025）

-29%

2035年の人材不足予測
観光・旅行分野の労働力不足率は世界最悪水準
（世界旅行ツーリズム協議会「WTTC」予測）

12.9%

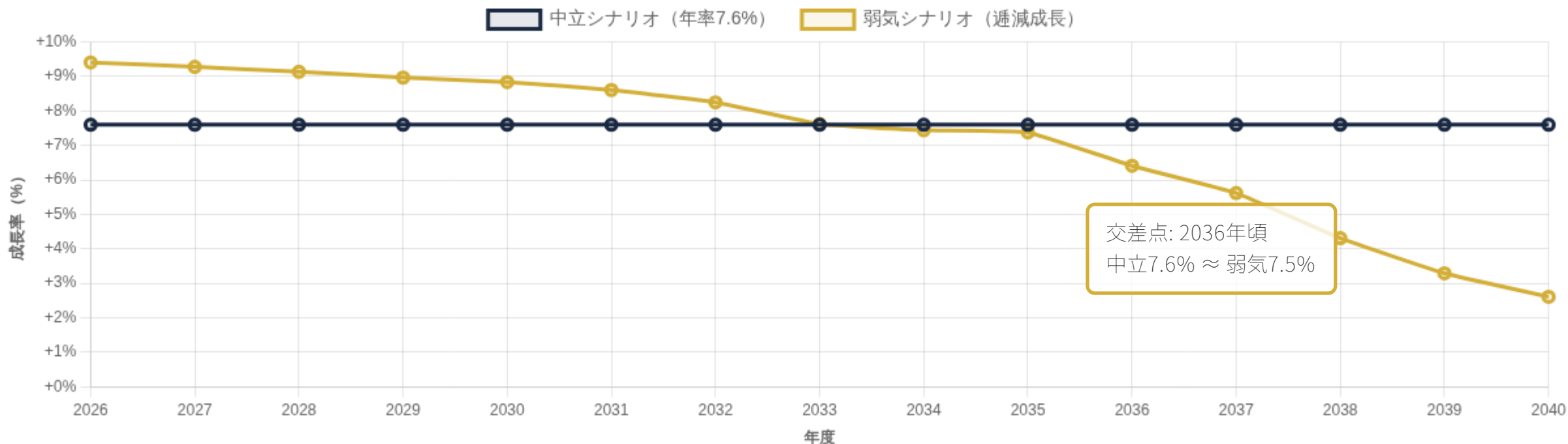
恩納村の外国人労働者比率
全国平均の約2倍、リゾートホテル人材確保の
厳しさを反映

+29.2%

5年間の最低賃金累積上昇率
人件費上昇圧力によりADRの年次エスカレーシ
ョンが正当化される

YoY成長率の推移（中立 vs 弱気）

年間成長率（YoY）推移比較 2026-2040



注：中立シナリオは複利成長率7.6%（年率一定）、弱気シナリオは年々逓減（2026年109.41%→2040年102.61%）

+7.6%

中立シナリオ：安定成長
複利計算による一定成長率
長期の予測性が高く計画が立てやすい

109.41%→102.61%

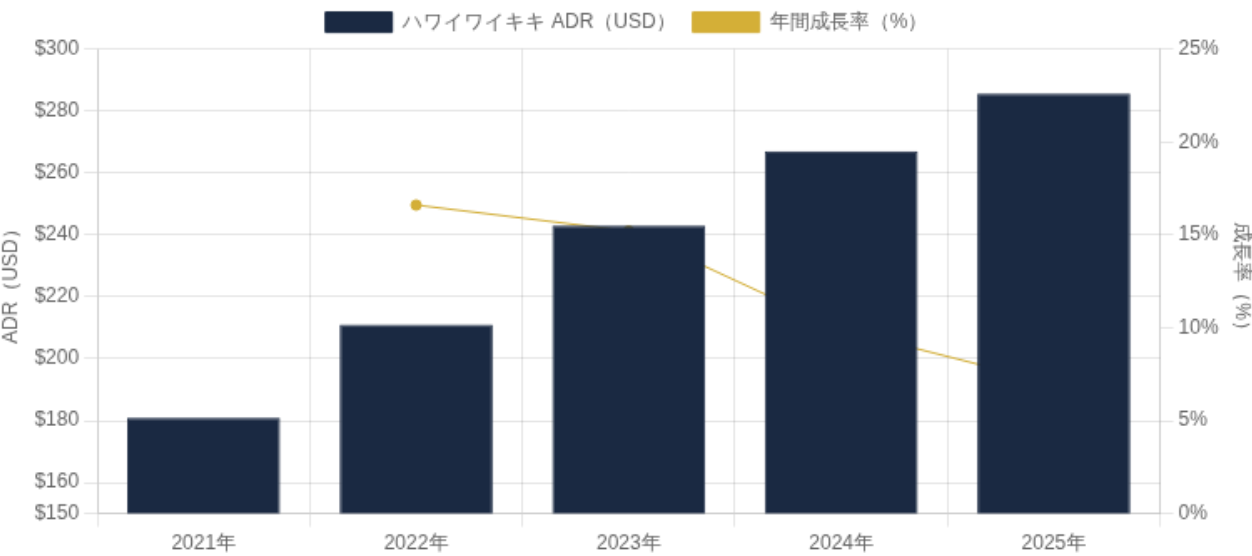
弱気シナリオ：逓減トレンド
初期は高成長だが徐々に鈍化
市場成熟による競争激化を反映

2036年

成長率の逆転点
弱気シナリオが中立を下回る
長期では安定成長の優位性が明確に

国際比較：ハワイをベンチマーク

ハワイワイキキ ADR推移 (2021-2025) : 4年間で+57.8%成長



ハワイデータ出典：Hawaii Tourism Authority, 2021-2025

為替調整後の競争力： 沖縄ヴィラADRは国際水準比 15-30%割安 の水準
国際価格帯への是正余地が示唆される → 持続的なADR成長の余地あり

+57.8%

4年間のハワイADR成長率
2021年\$181 → 2025年\$285.66

+115.1%

円安効果を含む実質成長率
為替：110円→150円/ドル

+200%

沖縄中立シナリオ15年成長率
国際競争力を勘案すると妥当な水準

主要リゾート地 ADR比較 (2024年)

ハワイワイキキ	\$280-290
グアム	\$180-220
バリ島	\$150-200
プーケット	\$120-180
沖縄恩納村（当社）	\$167-200

収益最適化：数値で見る打ち手効果



直販強化

OTA依存から自社チャネルへの移行による手数料削減

直販比率30%達成想定



長期滞在促進

連泊インセンティブの最適化による滞在延長

平均滞在日数 +0.8日延伸 → ネット収益+8.4%

清掃回転頻度減少により人件費圧迫軽減



清掃コスト設計

顧客選択型のクラス別清掃サービス導入

3クラス清掃導入（ショート/フル/エコ） → コスト-15.2%削減

顧客満足度を維持しながら運営効率化



在庫配分最適化

大人数向け商品の販売チャネル戦略

大人数商品を直販優先 → ネットADR底上げ

OTA手数料差分（10%→3%）を価格競争力に転換

リスク要因の定量化と感度分析

感度分析（1棟あたり年間売上影響）

変動要因	変動幅	ADR影響	売上影響額
稼働率	±5%	±3.2%	±576,000円/年
為替レート	±10円	±2.1%	±378,000円/年
競合料金	±10%	±4.8%	±864,000円/年

対応策

価格弾力性テスト

- 季節別・期間別の価格弾力性検証
- 稼働率維持vs料金最大化の最適バランス計測
- 競合価格変動に対する反応速度の検証

可変コスト設計

- 清掃頻度の柔軟性（ステイ清掃オプション）
- 人件費の固定費・変動費バランス最適化
- 高稼働期・閑散期別のスタッフィングモデル

年次詳細データ（2026-2040）

年度	基準年	中立シナリオ ADR（万円）	弱気シナリオ ADR（万円）	弱気シナリオ YoY（%）	優位シナリオ （差額）
2026	1	107.6	109.4	109.41%	弱気 (+1.8)
2027	2	115.8	119.6	109.28%	弱気 (+3.8)
2028	3	124.6	130.5	109.14%	弱気 (+5.9)
2029	4	134.1	142.2	108.97%	弱気 (+8.1)
2030	5	144.2	154.9	108.84%	弱気 (+10.7)
2031	6	155.2	168.2	108.61%	弱気 (+13.0)
2032	7	167.0	182.1	108.25%	弱気 (+15.1)
2033	8	179.7	196.0	107.62%	弱気 (+16.3)
2034	9	193.4	210.6	107.44%	弱気 (+17.2)
2035	10	208.0	226.1	107.38%	弱気 (+18.1)
2036	11	223.8	240.6	106.41%	弱気 (+16.8)
2037	12	240.8	254.1	105.62%	弱気 (+13.3)
2038	13	259.1	265.1	104.31%	弱気 (+6.0)
2039	14	278.8	273.8	103.29%	中立 (+5.0)
2040	15	300.0	280.9	102.61%	中立 (+19.1)

分析ポイント

- 中立シナリオ：年率7.6%の安定成長、15年累積成長率+200%
- 弱気シナリオ：初期高成長から逡減、15年累積成長率+181%
- 2039年に逆転現象：弱気シナリオの成長鈍化により中立が優位に

中立シナリオ：年率7.6%安定成長、
弱気シナリオ：年率109.41%→102.61%へ逡減

戦略的示唆：フェーズ別アクション

2026-2035年

供給過剰期（保守的運用）

短中期の防衛策

- 📅 最短宿泊日数（Min LOS）引上げ繁忙期は3泊以上に設定、収益性の向上
- 📉 連泊割引の最適化長期滞在を促す効果的な割引率設計
- 📈 直販比率のKPI化OTA比率を抑え、手数料削減で実効ADR向上
- 🧹 可変清掃システムの導入滞在中清掃のオプション化でGOP確保

2036-2040年

価格主導期（積極戦略）

長期の攻勢策

- 📈 段階的ADR引上げ年率7.6%を維持し、競合との差別化を強化
- 🕒 ピーク期の在庫絞り込み高単価販売による収益最大化
- 📁 付帯価値のバンドル化プール・サウナ付きの差別化要素を強調
- 👥 大人数グループの優先獲得ファミリー/グループ向け独自特典の設計

推奨ADR想定戦略

CPI/業界/最賃連動のエスカレーター式を導入

当年度運営費 = 前年度運営費 × {1 + 0.45 × ΔCPI + 0.35 × Δ宿泊業指数 + 0.20 × Δ最低賃金}

キャップ/コーラー: +6.5% / 0%

両シナリオとも高成長維持 リスク調整後期待リターン：+190.5%




シナリオ比較の結論

- 中立シナリオ（7.6%）：長期で弱気を逆転 > 2040年ADR到達点：300.0万円 > 15年累積成長率：+200%
- 弱気シナリオ（逡減）：初期高成長後に鈍化 > 2040年ADR到達点：280.9万円 > 15年累積成長率：+181%
- 逆転ポイント：2039年に中立が弱気を上回る > 初期（2026-2038年）：弱気シナリオが優位 > 後期（2039-2040年）：中立シナリオが優位

継続・拡大を推奨

市場環境の追い風と高い期待リターンに基づく判断

推奨アクション（2026年に向けて）

-  2026年料金改定 期中でのキャンセルポリシー調整と最短宿泊数（Min LOS）引き上げによるADR最適化
-  直販30%ロードマップ 手数料削減効果：年間+216万円/棟。大人数商品の直販優先配分
-  清掃BPO単価フォーミュラ化 最賃連動のエスカレーター式導入。クラス別（ショート/フル/エコ）設計で-15.2%コスト削減

シミュレーション根拠とデータソース

シミュレーション概要 (前提の明確化)

主な前提条件（ファクト）

- 需要側：JUNGLIA効果（15年で6.8兆円、年間300万人想定）、外国人観光客2024年+81.4%、円安継続
- 供給側：2025-2027年の供給増+18.3% vs 需要+12.1%（供給過剰ギャップ-6.2pt）
- アクセス：小禄道路完成で空港→恩納村の所要時間約17分短縮
- コスト：沖縄最低賃金 2021→2025で+29.2%（792→1,023円）、2035年の観光業人材不足率-29%、恩納村の外国人労働者比率12.9%
- 価格環境：恩納村地価2024年+29.0%（全国1位）＝参入障壁上昇

出典テーブル（第三者検証可能）

データ項目	データソース	検証先
最低賃金推移(+29.2%)	厚生労働省 沖縄労働局	地域別最低賃金改定状況 公式ウェブサイト
JUNGLIA経済効果(6.8兆円)	事業者発表 関西大学試算	プレスリリース 「沖縄観光経済効果研究」
地価(恩納村+29.0%)	国土交通省	地価公示/基準地価 2024年報告書
外国人観光客動向(+81.4%)	沖縄県	沖縄県観光統計 2024年度報告
アクセス(小禄道路)	内閣府 沖縄総合事務局	沖縄振興計画 インフラ整備報告
供給動向(新規開業+18.3%)	事業者リリース 業界媒体調査	ホテル開業予定一覧 不動産投資レポート
国際比較(ハワイADR)	ハワイ観光局 STR Global	Hawaii Tourism Authority Monthly Hotel Report
当社実績(+27.2%)	自社YTDデータ	監査可能な売上原票 (要請に応じ開示可能)