



うちな～金融経済レビュー



沖縄県における「住宅」、「商業施設」、「宿泊施設」の需給動向

2019年11月20日

日本銀行那覇支店



本レポートの内容について、商用目的で転載・複製を行う場合は、予め日本銀行那覇支店までご相談ください。転載・複製を行う場合は、出所を明記してください。

【本レポートに関する照会先】

日本銀行那覇支店 総務課 (098-869-0136)

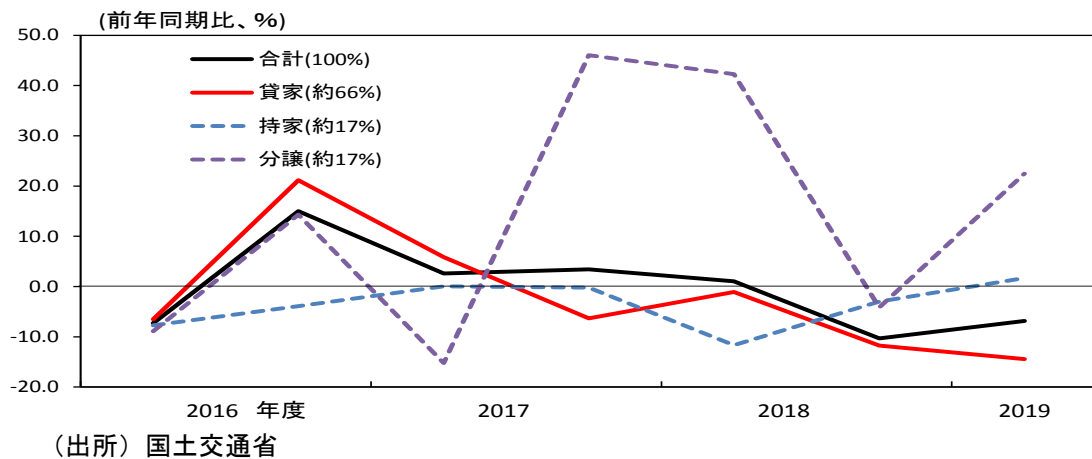
はじめに

- ・今後、本土の地域経済では、様々な分野において、「人口や企業数の減少」→「需要の減少」→「需給バランスの悪化（供給過剰）」となるケースが増加していくと予想される。
- ・一方、沖縄県では、当面の間は、「人口・世帯数・企業数の増加」に伴い、需要の増加が見込まれている。しかし、「日本に残された数少ない成長エリア」を目標とした供給の増加により、需給バランスの悪化（供給過剰）が生じる可能性がある。
- ・その場合、全体の景気が拡大する中でも、個別企業のレベルでは、競争激化による収益悪化や企業マインドの悪化等が生じ、景気へのマイナス要因となりかねない点に留意しておく必要がある。
- ・日本銀行那覇支店では、月次の景気判断（県内金融経済概況）を公表しているが、本稿では、「需要が増加する状況下でも、供給過剰が発生している（今後、供給過剰が発生する可能性があり得る）」分野に焦点を当て、「住宅」、「商業施設」、「宿泊施設」の需給動向を分析・考察する。

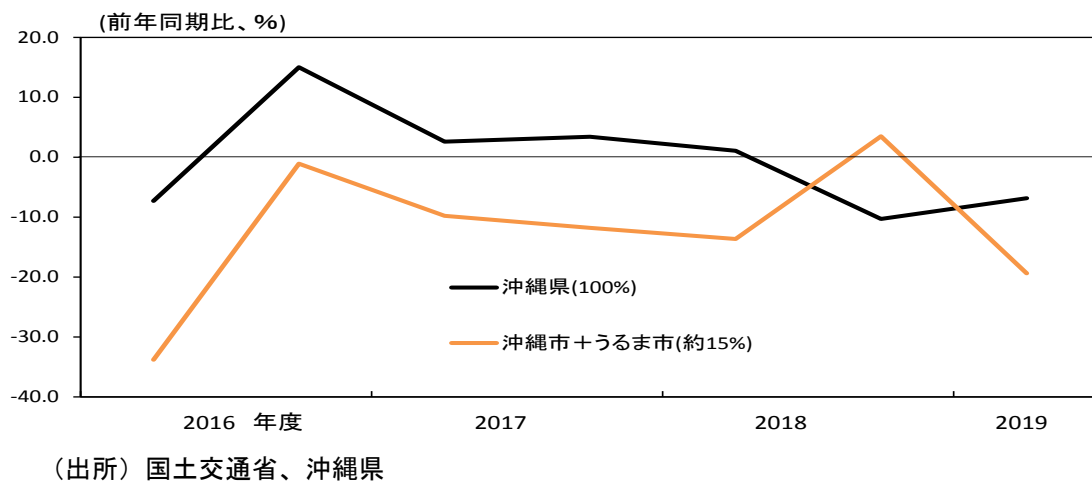
1. 「住宅」

- ・県民人口や世帯数が増加する中、住宅への需要は基調として増加を続けている。しかし、ここ数年の本土企業等による積極的な営業活動等もあり、利用関係別（貸家、持家、分譲）では、7割近くのウェイトを占める貸家を中心に、また、地域別では、中部エリア（沖縄市＋うるま市）を中心に、供給過剰の状態になっていると考えられる。こうした状況を映じ、県内の新設住宅着工戸数は、単月の振れを伴いながら、このところ弱めの動きが続いている（図表1～3参照）。
 - 日本銀行那覇支店の月次景気判断（県内金融経済概況）では、本年6月、住宅投資の判断を、「高水準で推移している」から「弱めの動きとなっている」に下方修正した（住宅投資の下方修正は4年7か月振り）。
 - このほか、企業等へのヒアリングによると、「那覇市内等では、地価や人件費の上昇から、マンションの価格帯が従来に比べて相当切り上がっており、先行きの販売動向に注意を要する」との声も聞かれている。

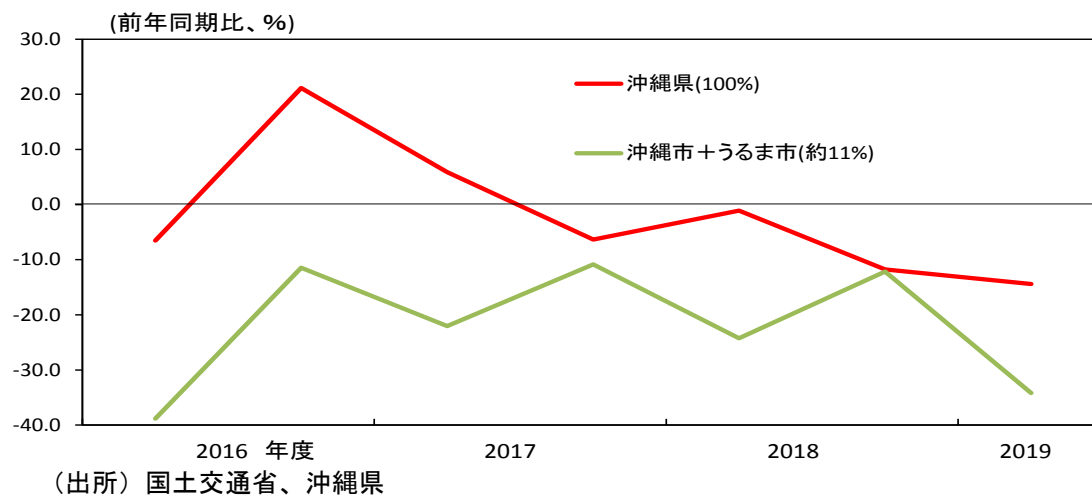
(図表 1) 沖縄県の新設住宅着工戸数 (利用関係別)



(図表 2) 「沖縄市+うるま市」の新設住宅着工戸数 (合計、沖縄県との比較)



(図表 3) 「沖縄市+うるま市」の新設住宅着工戸数 (貸家、沖縄県との比較)



* 図表 1～3は、単月の振れを均し、基調を把握する観点から、半年単位の動きを示している。また、凡例の括弧内は、2018年度中のウェイトを示している。

2. 「商業施設（小売店）」

- ・ 県民人口や観光客の増加等を映じ、県内各地において、各種の商業施設（小売店）が増加している。最近では、浦添市に県内最大級の商業施設が開業した（6月下旬）ほか、大手コンビニチェーンが新規進出している（7月中旬）。また、ドラッグストアの新規出店が続いているほか、今後、複数の大型商業施設の建設も計画されている。
- ・ こうした動きは、消費者の選択肢の増加に繋がり、全体としての購買意欲を増加させる方向に寄与していると評価できるが、一方で、個別企業のレベルでは、各社の競争が激化する兆候も窺われている。
- ・ 例えば、百貨店・スーパーの売上高（前年同月比）をみると、本年7月以降、「全店ベースではプラス、既存店ベースではマイナス」となっており、供給過剰の状態が発生しつつある可能性も窺われている（図表4参照）。

—— 企業へのヒアリングによると、「最近では、他企業との競争だけでなく、自社店舗間の競合も生じている」との声も聞かれている。

（図表4）沖縄県内の百貨店・スーパー売上高（前年比、％）

	既 存 店	全 店 舗
2016年	+4.9	+6.3
2017年	+3.1	+4.4
2018年	+1.3	+2.8
2018/ 7- 9月	▲0.2	+1.6
10-12月	+1.5	+3.1
2019/ 1- 3月	+1.0	+2.6
4- 6月	+2.1	+3.7
7- 9月	+0.7	+5.0
2018/9月	▲4.1	▲2.3
10月	+4.6	+6.3
11月	+0.5	+2.1
12月	▲0.0	+1.4
2019/1月	▲0.4	+1.1
2月	+0.7	+2.2
3月	+2.7	+4.3
4月	+2.1	+3.8
5月	+2.3	+3.4
6月	+1.9	+3.9
7月	▲1.2	+4.2
8月	▲1.0	+2.6
9月	+4.8	+8.7

（出所）経済産業省

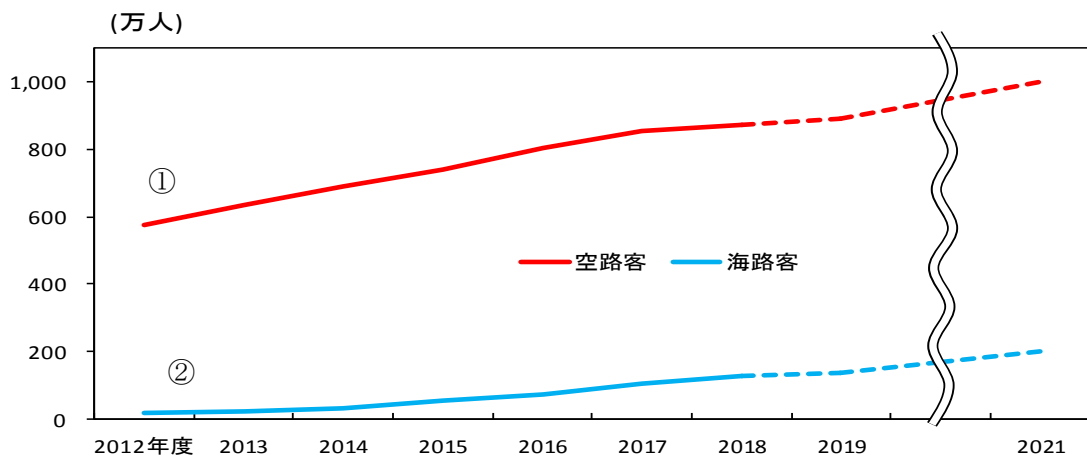
* 9月の売上高（前年同月比）は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の発生等から、「全店ベースでも、既存店ベースでもプラス」となっている。

3. 「宿泊施設」

・ 沖縄県への入域観光客数は、災害要因等を除けば、全体として増加基調を続けている（図表5参照）。しかし、その内訳（空路、海路）をみると、基本的に宿泊施設を要しない海路（クルーズ船）客のウェイトが増加基調にあり、これに伴い、観光客の平均滞在日数は低下傾向にある（図表6参照）。

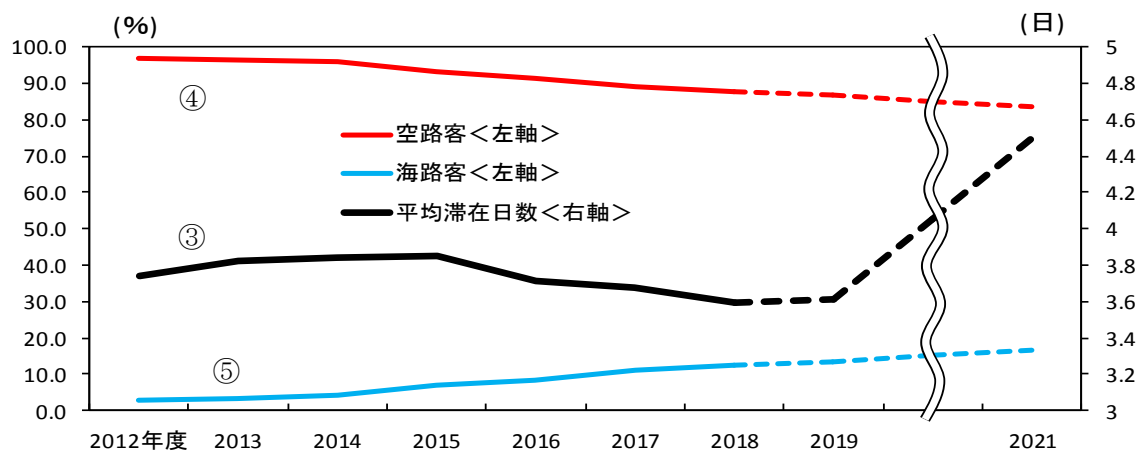
—— 平均滞在日数の低下傾向には、国内（空路）客の滞在日数低下も影響している。

（図表5）入域観光客数の推移



（出所）沖縄県

（図表6）空路・海路別のウェイトと平均滞在日数の推移



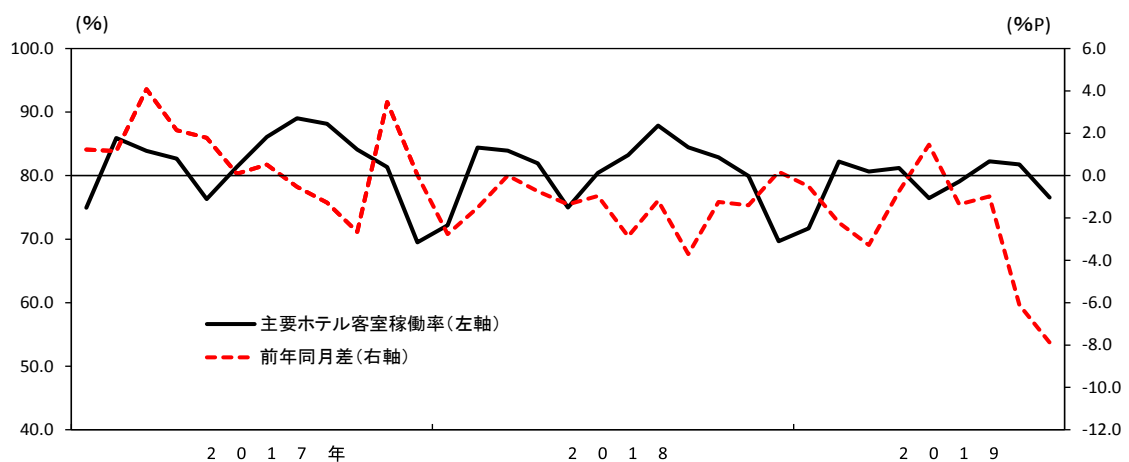
（出所）沖縄県

* 図表5と6については、以下の通り。

- ・ ①～③：2019年度は、「令和元年度ビジットおきなわ計画」の目標値。2021年度は、「第5次沖縄県観光振興基本計画 改定版」の目標値。

- ・④、⑤：2018年度までは、実績値をもとに、日本銀行那覇支店が算出。2019年度は、「令和元年度ビジットおきなわ計画」の目標値をもとに、2021年度は、「第5次沖縄県観光振興基本計画 改定版」の目標値をもとに、日本銀行那覇支店が算出。
- ・一方で、県内宿泊施設の増加が続いており、県の調査によると、県内の宿泊施設（2018年）は、2,488軒（前年比+19.5%）と、既往ピークを更新している。
 - 今後も、メインの西海岸エリアに加え、県内の各地域においてホテルの建設・開業が予定されている。
- ・こうした中、県内主要ホテルの稼働率をみると、80%前後の高水準ながら、このところ、前年同月を下回る月が多くなっている（図表7参照）。百貨店・スーパーの売上高と同様に、いわば「全店ベースではプラス、既存店ベースではマイナス」の状態となっている可能性も窺える。

（図表7）主要50ホテルの客室稼働率と稼働率前年同月差の推移



（出所）日本銀行那覇支店

* 2017年の前年同月差は42ホテルベースの計数。

- ・那覇空港第2滑走路の完成（来年3月供用開始予定）等もあり、近いうちに県内の宿泊施設が供給過剰の状態に陥るとは考えにくいですが、企業等へのヒアリングによると、先行きの供給過剰を警戒する声も聞かれ始めている。

✓ ホテル建設については、既に公表されている案件だけでなく、水面下で動いている新規開業計画や増室計画も相応にあると聞いている。このまま平均滞在日数の低下傾向が続くと、先行きは、需給バランスが崩れてしまうのではないかと警戒している。

✓ 「沖縄の観光はまだ伸びる・儲かる」として、海外や本土の企業・ファン

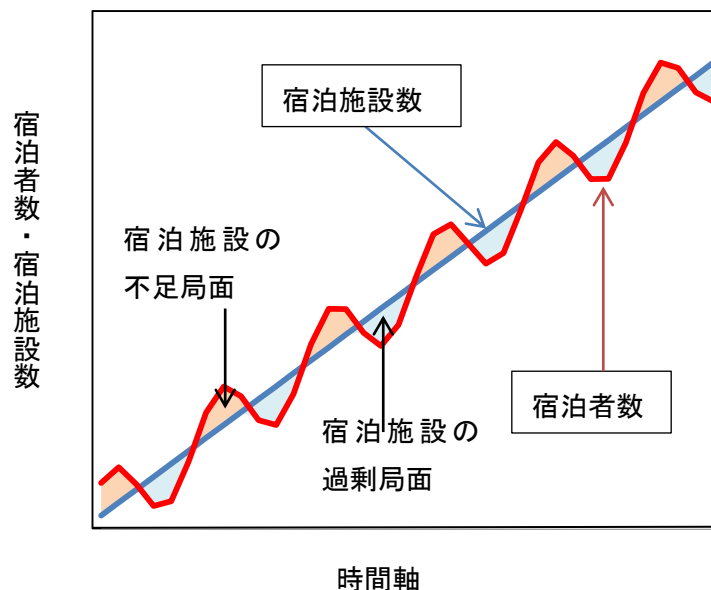
ド等がホテル建設の計画を携えて、足繁く訪問してくる。

・この間、県内では、官と民が連携しつつ、観光の質の充実（平均滞在日数の延伸、一人当たり消費額の増加等）に向けた取り組みが進められているが、上記の観点からも、こうした取り組みの方向の妥当性や重要性が改めて確認できる。

—— なお、ホテルの場合、短期的な景気循環の中で捉えれば、仮に供給過剰が生じる場合には、競争激化による企業の収益悪化等を通じて、景気へのマイナス要因となる可能性がある。

しかし、中長期的な時間軸で、マクロの視点から鳥瞰すると、また、「計画段階から完成・開業に至るまでの期間が相対的に長くかかる」というホテルの特性を勘案すると、「景気循環による増減を繰り返しながら、今後も観光客の増加トレンドが続く」と想定すれば、「ホテルの増加は、水準を切り上げていく観光客を受け入れるインフラの先取り整備（供給制約の軽減）という側面もある」と位置付けることも可能か（図表8参照）。

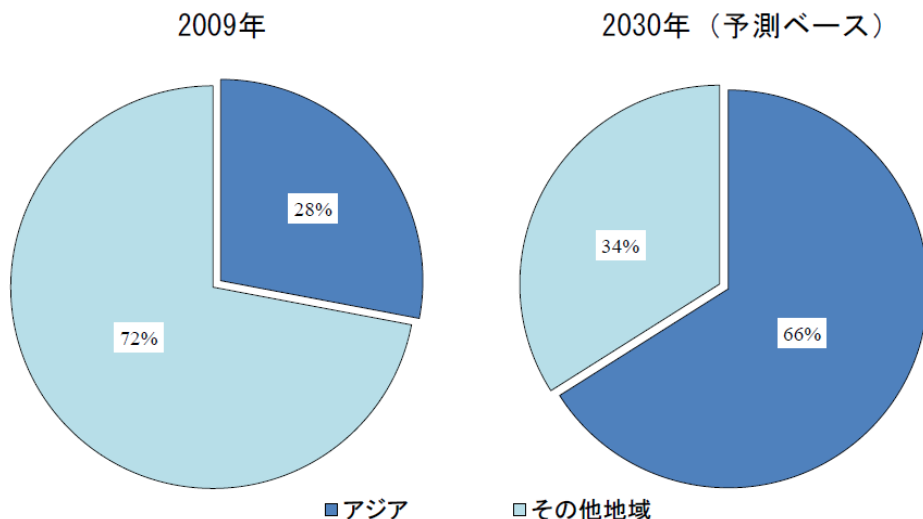
（図表8）需要・供給バランスのイメージ図



—— 本土の多くの地域では、人口減少が続くと見込まれている一方、海外からの入域観光客の大半を占めるアジアでは、中間所得層が著しく増加している。例えば、OECDの予測によると、中間所得層に属するアジアの人々が全世界に占めるシェアは、2009年時点の28%から、2030年にはその倍増以上となる66%に達する見通しとなっている（図表9参照）。そうした点等を踏まえれば、上記の通り、「増減を繰り返

返しながら、今後も観光客の増加トレンドが続く」と想定することは概ね妥当と考えられる。

(図表 9) 世界の間所得層に占めるシェア



(注) 上記は、中間所得層(1日当たり10ドル~100ドルの収入を有する家計)に属する人々(number of people)のシェア。
(資料) Kharas, H. (2010), "The Emerging Middle Class in Developing Countries," OECD Development Centre Working Paper, No. 285.

—— 短期的には、県が2021年度の入域観光客数を1,200万人とする目標を掲げているほか、中長期的なスパンで見ると、例えば、沖縄観光速報社が、「世界経済の成長等を背景に、入域観光客数は、2040年頃には、約2,500万人(現在の約2.5倍)まで増加する可能性がある」と分析・試算している。

おわりに

- ・「日本に残された数少ない成長エリア」である沖縄県では、地元企業はもとより、海外および本土企業による財・サービスの供給が続いていくと見込まれる。
- ・繰り返しになるが、景気循環の観点で捉えた場合、全体の需要が拡大する中でも、需要の増加を上回る供給の増加により、需給バランスの悪化(供給過剰)が生じ、景気へのマイナス要因となる可能性がある。日本銀行那覇支店では、沖縄県経済の持続的な発展等に貢献する観点から、今後もきめ細かな分析を行い、タイムリーな情報発信や提言等に努めていく所存である。

以 上