タイホテル業界の客室稼働率と平均客室単価に関する一考察

A Study on Room Occupancy and Average Daily Room Rates of The Thai Hotel Industry

青木　リンダ

AOKI Lynda

愛知大学国際コミュニケーション学部

Faculty of International Communication, Aichi University

E-mail: lyndaaoki@yahoo.co.jp

Abstract

The Thai hotel industry is recognized worldwide for its service and product. On the other hand, it suffers from the chronic price and occupancy problems lately. While it is obvious that the fundamental cause is due to excess supply, other reasons behind and their degree of influence are not yet made clear. The purpose of this study is to explore the important elements that affect the room occupancy and average daily room rates in the recent Thai hotel industry.

The matter was mainly investigated from econometric perspective. A linear equation is employed and multiple regression analysis was performed for the time series data, from 2003 Q1 to 2015 Q1. The empirical results indicate that “number of inbound tourists”, “exchange rate” and the diverse dummy variables, “seasonality”, “SARS”, “the global recession in 2008-2009” and “Thai political unrest”, are statistically significant for driving the occupancy rate. Whereas “exchange rate”, “labor cost” and “seasonality” have distinguished effects on determining the average daily rate.

1．はじめに

タイは、観光立国であり、観光業は同国基幹産業の一つである。又当該産業中でも、ホテル業は独自な存在感を放っており、東南アジア諸国域内において特に外資系ホテルチェーンの進出が目覚ましい国[1)]でもある。タイのホテルは、著名な国際観光雑誌である『Travel+Leisure』や『Condé Nast Traveler』の世界ホテルランキングに例年名を連ねる[2)]事もあり、パブリシティが高い。このような理由などから、同国ホテル業界は世界

的に見ても何かと注目を集める傾向にある。が他方で、その提供するサービス・商品の高さには定評があるにもかかわらず、近年適正価格で競争出来ない慢性的な価格問題に悩まされている。インバウンドツーリスト到着者数や国際観光収入が継続的に増加する[3]一方、ホテル客室の供給過剰が業界を苦しめている。結果、タイは ASEAN 諸国中でも、特に低い稼働率と割安な平均客室単価の問題を近年抱える。相対的に安価な客室料金は、代替目的地に対して価格競争力を生み、需要を喚起する一方、行き過ぎは価格破壊を齎し業界全体を傷つける恐れもある。需要を上回る供給過剰が、低稼働率と低い平均客室単価の根本原因であると言う事が明白な一方、その他どのような要素がどのように稼働率や平均客室単価に影響を与えているのかについては明確になっていない。そこで小論では、まずタイホテル業界の主要な経営指標と需給状況について大きく概観した後、タイを事例に、ホテルの客室稼働率と平均客室単価に焦点を当て、これら指標に影響を与えると思われる重要な因子について、主に計量経済学的見地から探る事を目的とする。

2．タイホテル業界の経営指標と需給状況

ホテル業界には、客室の経営状態を表す独自の指標がいくつかあるが、客室稼働率 (OCC: Occupancy Rate)[4] 及び平均客室単価　(ADR: Average Daily Rate)[5] はその最も代表的なものである。一方で、前者は売上額が後者は占有率が把握出来ない事により、実質的なホテル客室部門のパフォーマンスが曖昧なものとなる傾向があった。そこで近年この欠点を補い、ホテル客室の経営実態を的確に表し、且つ他のホテルとの比較も容易な収益指標としてリバパー（RevPAR: Revenue Per Available Room）[6] も用いられるようになってきたが、この前進的な指標の導入は、宿泊部門の効率性が白日の下にさらされる事もあってか、実践の現場ではまだまだ進んでおらず、統計データについても大きく立ち後れている。

ここからは、まずこれら経営指標に焦点を当てて、タイホテル産業の過去と現在について見て行く。同国はかつて「The Visit Thailand Year」(1987 年) キャンペーンの大成功による国際ツーリスト到着者数の急増により、深刻なホテル不足に陥った時期があった。がしかし、ホテル開発を促進するインセンティブ（各種税優遇措置）を政府が導入した事により、1989 年ホテルラッシュが発生（Michael & Stephen 2000）、1990 年代初め頃には客室供給が過剰となり、平均客室単価及び稼働率が極端に落ち込んだ (Kye-Sung, Amrik & James 1993)[7] 過去がある。

そして近年、上記に酷似した状況がタイホテル業界で起こっている。表 -1・2 からも明らかなように、同国の当該産業各種指標は、主要東南アジア諸国中でも域内最低レベルにある。ただ、通貨の違う複数国を同じ土台で比較する為、米ドル換算したものであり、為替相場の介入がある事は注意が必要と思われる。

表－１　2011 年度ホテル経営指標比較　主要東南アジア諸国間

	OCC (%)	ADR (US$)	RevPAR (US$)
タイ	63	107	67
ASEAN 平均 *1	69	140	94
シンガポール	84	228	192
ベトナム	n/a	130	n/a
カンボジア	n/a	125	n/a
マレーシア	n/a	111	n/a

出典 : The Nation, PATAmPower よりデータを抽出。
注記：*1　ラオス・ブルネイを除く 8 カ国。

表－２　2012 年度ホテル経営指標比較　主要東南アジア諸国首都間

	OCC (%)	ADR (US$)	RevPAR (US$)*1
バンコク	70	93	65
シンガポール	84	239	201
マニラ	72	126	91
クアラルンプール	74	115	85
ハノイ	65	110	72
ジャカルタ	72	98	71

出典 : TTR Weekly よりデータを抽出。
注記：*1　ADR × OCC で筆者が求めたもの。小数点以下四捨五入。

言うまでもなくホテル産業は、国内・国際ビジター [8] の分け隔てなくサービスを提供しており、デスティネーションにおけるホテル供給は、その場所の需要の規模と関係がある事は明らかな為、需要とセットで分析する事が求められる。言い換えるならば、供給について分析する際は、単純に供給数だけでの比較は無意味であり、背景となるマーケット事情（現在の国内・国際需要及びその将来性）を考慮に入れる事が必要不可欠になる。ここで言う需要とは主には「有効需要」の事であり、Pearce (2001) によると、観光需要についての大半の研究は、「有効需要」に言及しており、それは実際に観光活動に参加したり、ある地域を訪問したりする人の数を指すのが一般的であると述べている。又ホテルについては、実に様々な規模のものがあり、その混在具合も地域によって異なる為、一般的に比較にあったては軒数よりもむしろ部屋数又はベッド数（収容能力）が好んで用いられる傾向があるとも記述している。

タイの各種指標が、相対的に低い理由の最も大きな原因として、供給過剰による競争激化があり、以下表 -3 は客室供給量 ASEAN トップ３の国々について、各々の宿泊施設需要（タイのみさらに稼働率を追加）を併記したものになる。

表－３　客室供給量（ASEAN トップ 3）と宿泊施設需要の国際比較

		2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
No.1 タイ	客室数(室) [*1]	540,088	515,047	530,623	452,377	366,471
	宿泊施設需要(人) [*2]	117,351,337	98,785,269	86,240,602	66,985,491	53,385,230
	内外国人(人)	45,659,415	37,384,703	34,131,845	25,523,944	19,996,659
	内自国民(人)	71,691,922	61,400,566	52,108,757	41,461,497	33,388,571
	稼働率 (%)	56.30	48.23	43.84	34.96	36.77
No.2 インドネシア	客室数	430,793	405,778	381,457	353,138	334,817
	宿泊施設需要	91,327,916	71,976,478	68,008,713	53,498,065	48,845,102
	内外国人	11,985,457	8,299,095	7,665,766	6,912,408	5,865,060
	内自国民	79,342,459	63,677,383	60,342,947	46,585,657	42,980,042
No.3 マレーシア	客室数	209,527	195,445	193,340	168,497	168,844
	宿泊施設需要	57,129,672	56,072,199	53,756,150	53,130,743	61,363,396
	内外国人	22,859,913	26,170,874	26,019,419	25,595,972	28,443,149
	内自国民	34,269,759	29,901,325	27,736,731	27,534,771	32,920,247

出典：UNWTO, Department of Tourism (Thailand), Statistics Indonesia, Tourism Malaysia よりデータを抽出。
注記：*1　客室数については、マレーシアのみ「ホテル」のものを、その他の国は「ホテル及び類似施設」[9] のものを使用。
*2　宿泊施設需要については､外国人と自国民の「ホテル及び類似施設」への到着ゲスト数を使用。

総体的な宿泊施設需要に対する供給客室数とのバランス、及び宿泊施設需要中の外国人と自国民の占有率から、各国が置かれているおおよその状況を理解する事が出来る。但し、統計の未整備により、この需要で用いたデータが到着ゲスト数であり、宿泊者数ではないという部分は注意を要する。一方で、客室稼働率と言うものが、要求された客室数（需要）÷提供可能客室数（供給）× 100 で求められるものである以上、稼働率そのものが既に需要と供給を内包したものであり、前記の表は、ホテル以外の類似宿泊施設を含むものとは言え、タイの極端に低い稼働率それだけで、同国が置かれている状況の切実さが如実に分かる。

3. 先行研究

ここからは少し視点を変えて、計量経済学的見地からタイホテル産業の主要経営指標について見て行く。類似研究で多く見受けられるのは、宿泊需給モデル（Hailin, Peng & Amy 2002, Julie 2004, Chiang-Ming, Chia-Yu & Jin-Li 2011, Seul & SooCheong 2011, Mohammad & Khalid 2012）についてであり、その他稼働率モデル（Raymond 2001, Diaram & Allan 2008）なども散見される。

宿泊需給機能について明らかにしようとする宿泊需給モデルについては、通常需要モデルと短期供給モデルから構成され､線形（弾力性を求める為の対数型含む）の連立（同時）方程式アプローチが好んで用いられている。推定方法については、内生変数 [10]

（endogenous variable）の問題が概してある為に、当該変数を操作変数（instrumental variable）に置き換えて推定する二段階最小二乗法（2SLS: Two-Stage Least Squares method）を使用して、重回帰分析を行うのが一般的である。各々の推定式で使用されている目的変数（従属変数）と説明変数（独立変数）には一定の類似性が認められるものの、多種多様なものが使用されている。具体的には、需要方程式で一般的に使用されている従属変数には、宿泊施設における泊数・販売客室数・客室売上などがある。一方独立変数としては、平均客室単価・実質的な価格に影響を与える為替レートや消費者物価指数（インフレ・デフレ率）・所得系にあたる 1 人当たり実質個人所得／可処分所得（発地国又は着地国）・旅客数・ラグ変数・各種ダミー変数などがある。供給方程式に話しを移すと、目的変数には、供給客室数や平均客室単価が使用されている。平均客室単価を用いる理由は、ホテル客室の提供価格が限界費用に利潤を付加したものであると言う考え方に基づいている（Mohammad & Khalid 2012）。当該モデルの説明変数としては、販売客室数／客室売上・稼働率・費用系の人件費（ホテル従業員の平均月給など）や生産者価格指数・ラグ変数・各種ダミー変数、又ユニークなものとしては、A 等級プライベートオフィスの平方フィート当たり平均価格や都市部地価インデックスなどがある。この供給モデル中には、平均客室単価を目的変数に据えたモデルもある為、これらについては平均客室単価モデルと言う事も出来る。宿泊需給モデル全般については、ミクロ経済学理論の基礎である需要・供給関数を応用しており、又代表的な観光需要モデルとの類似点も見られる。

次に稼働率モデルについてであるが、これには線形（対数型含む）の単一方程式を最小二乗法（OLS: Ordinary Least Squares method）（回帰分析の代表的な推計方法）で推定しているものが一般的に見受けられる。従属変数には稼働率を、独立変数としては、旅客数・滞在日数・為替相場・消費者物価指数・ラグ変数・各種ダミー変数などを用いている。

続いて、タイホテル業界における平均客室単価低迷問題に少し話しを変えると、この問題を扱った論文はほとんど見受けられないが、Apichat & Kiratipong（2003）の「タイにおける外国人旅行者支出分析」の中で少し触れられている。その中で、客室単価にプレッシャーを与えると思われる主要因二つを上げており、そのうちの一つは創造に難くないが客室供給過剰、もう一つは不均衡な情報配信、要するに潜在外国人旅行者に対して独立系ホテルは、チェーン系のようなネットワークを持ち合わせていない事に伴う、情報伝達不足を指摘している。一方タイホテル協会（Thai Hotel Association）は、各種税金やその他必要経費の支払を免れる事で、不当な競争優位性を得ている違法ホテルの存在もまた、業界全体の客室単価低迷の一因である（TTRweekly 2013）と、市場構造問題に言及を行っている。

4. 方法論（モデル・変数などについて）

この章では、具体的な方法論について記述して行く。小論の目的が因果関係の探究にある為、古典的な回帰分析を採用する。宿泊需給系の決定的な変数（販売客室数、1 人当たり所得関連変数、供給客室数など）について、長期間に渡る頻度の高いデータが欠如していた事により、宿泊需給モデルは放棄し、稼働率と平均客室単価それぞれについての線形一次方程式アプローチとし、統計解析ソフト R を用いて最小二乗法で推定を行った。各種変数については、タイ中央銀行（Bank of Thailand）・観光局（Department of Tourism）・商工会議所大学（University of The Thai Chamber of Commerce）・統計局（National Statistics Office）・財務省（Ministry of Finance）が公表している統計データを使用し、期間は 2003 年第一四半期から 2015 年第一四半期までとした。四半期ベースのものを用いた理由は、タイツーリズムの顕著な季節性を考慮しての事である。具体的な目的変数・説明変数の選択にあたっては、統計の未整備に伴う入手可能データの制限や、計量経済学的限界などにより選択肢が限られた。以下が、先行研究及びタイホテル業界の事情と、入手可能データを踏まえ採用した各方程式（基本的には構造式）になる。

稼働率モデル（以下 OCC モデルと記す）

$$OCC_t = \alpha_0 + \alpha_1 TRF_t + \alpha_2 CCI_t + \alpha_3 EXG_t + \alpha_4 SEA_t + \alpha_5 SAR_t + \alpha_6 REC_t + \alpha_7 POL_t + \mu_t \quad (1)$$

平均客室単価モデル（以下 ADR モデルと記す）

$$ADR_t = \alpha_{10} + \alpha_{11} OCC_t + \alpha_{12} EXG_t + \alpha_{13} LAB_t + \alpha_{14} WPI_t + \alpha_{15} SEA_t + \nu_t \quad (2)$$

t は所与の期間、μ･ν は確率的誤差を表し、各変数記号の詳細については以下に列記する。

・***OCC***：稼働率（%）

・***ADR***：平均客室単価（タイバーツ）

ホテル（サービス業）独自の特徴である消滅性（perishability）、要するに販売出来なかったある日の客室について、その日の客室を販売する機会は永遠に失われるという保存がきかない性格、加えて、圧倒的に大きい固定費に対して相対的に小さな変動費と言う費用体質により、需要の増減で費用がそれ程変動しないホテルビジネスにとって、稼働率は死活問題である。その為業界では、概して稼働率を最優先し、客室料金は二の次になる傾向がある。始めに稼働率ありきの客室単価と考える為、ADR モデルのみ説明変数中に稼働率を用いた。

・***TRF***：ツーリストフロー（人）

宿泊需要を左右するタイホテル業界の主要顧客である、インバウンドツーリスト到着者数（単位 : 1000 人）。

・***CCI***：消費者信頼感指数（ポイント）

タイ国内消費者の消費マインド（消費意欲）に関する指数。特に、国内景況感のドメスティック観光への効果を考慮して。

・***EXG***：為替相場（タイバーツ／1米ドル）

米ドルベースのものではあるが、参考基準レートであり、加重平均した銀行間為替レート。実質的な価格との兼ね合いで、タイへのインバウンドとタイからのアウトバウンド観光需要に与える影響を鑑みて。

・***SEA***：季節性ダミー

ローシーズン・ハイシーズンについてのダミー変数。

・***SAR***：SARS ダミー

2003 年初旬頃大流行した SARS（新型肺炎）に関するダミー変数。

・***REC***：世界同時不況ダミー

リーマンショック（2008 年 9 月 15 日）を契機に発生した世界金融経済危機についてのダミー変数。

・***POL***：政情不安ダミー

具体的には、2008 年 11 月の国際空港占拠を含む PAD（民主市民連合）による一連のデモ活動。2009 年 4 月の東アジアサミットへのデモ隊乱入など UDD（反独裁民主戦線）のデモ活動を受けた非常事態宣言の発令。2010 年 4・5 月のバンコク騒乱に絡む非常事態宣言の発令。2014 年 5 月の軍事クーデター及び戒厳令の発令などに関するダミー変数。

・***LAB***：人件費（タイバーツ）

ホテル業の主立った経費であり、ホテル・レストラン従業員の平均月額給与を使用。

・***WPI***：卸売物価指数（ポイント）

ホテルビジネスに係る原材料・資材費などの仕入れコストを反映する指標として。

5. 経験的結果と考察

以下表 -4 は、方程式（1）・（2）について重回帰分析を行った結果を R から抽出したものであり、各種検定を含めたその概要になる。

表－ 4　OCC・ADR モデルの推計結果

OCC Model

Coefficients:

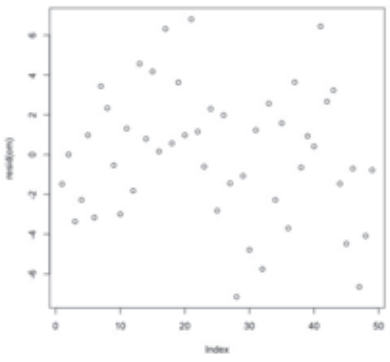
	Estimate	Std. Error	t value	Pr(>|t|)
(Intercept)	18.561481	9.874274	1.88	0.06726 .
TRF	0.002228	0.000581	3.84	0.00042 ***
CCI	0.117379	0.086121	1.36	0.18034
EXG	0.727550	0.243587	2.99	0.00474 **
SEAlow	-5.883848	1.126872	-5.22	0.0000055 ***
SARyes	-16.119287	3.795874	-4.25	0.00012 ***
RECyes	-4.829010	2.188570	-2.21	0.03301 *
POLyes	-8.028369	1.950984	-4.12	0.00018 ***

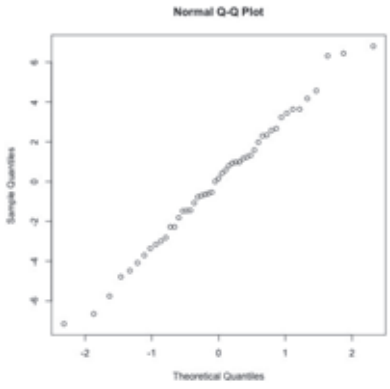
Signif. codes: 0 ‘***’ 0.001 ‘**’ 0.01 ‘*’ 0.05 ‘.’ 0.1 ‘ ’ 1

R^2: 0.823　　Adj. R^2: 0.792

DW: 1.867

VIF:	TRF	CCI	EXG	SEA	SAR	REC	POL
	2.8354	2.3087	3.5686	1.2315	1.1179	1.3936	1.3535





ADR Model

Coefficients:

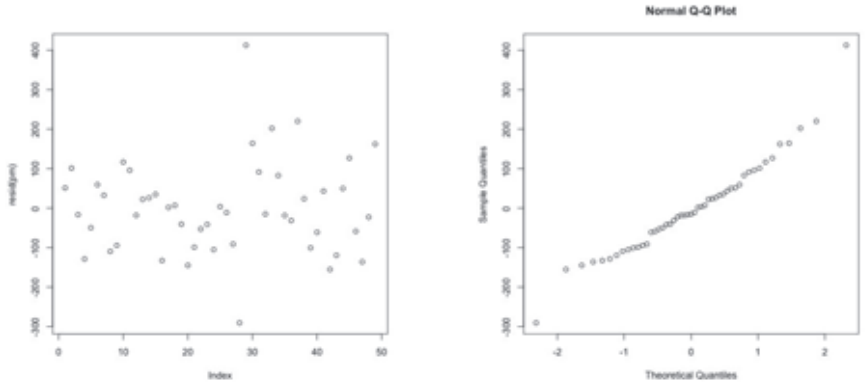
	Estimate	Std. Error	t value	Pr(>|t|)
(Intercept)	1814.00165	363.81859	4.986	0.000010597***
OCC	2.42723	3.59368	0.675	0.503027
EXG	-29.75675	8.09562	-3.676	0.000654 ***
LAB	0.09625	0.02453	3.923	0.000310 ***
WPI	0.79243	1.32983	0.596	0.554371
SEAlow	-271.18230	47.50475	-5.709	0.000000969***

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

R^2: 0.8826 Adj. R^2: 0.8689

DW: 1.7853

VIF: OCC	EXG	LAB	WPI	SEA
2.433348	3.210669	4.782403	7.093259	1.782692



まず OCC モデルについて見て行くと、自由度調整済み決定係数（Adj.R^2）は 0.792 となった。言い換えれば、集合体としての説明変数が被説明変数の変動のおおよそ 79 % を説明していると言う事になる。DW（Durbin-Watson：ダービンワトソン）比は 1.867 であり系列相関 [11] は認められず、又 VIF（variance inflation factor：分散拡大要因）値を見ても多重共線性 [12] の症状は出ていない。加えて、残差プロット（residual plot）及び正規 Q-Q プロット（normal Q-Q plot）を確認しても、求めた回帰方程式の当てはまり具合は妥当なレベルであると思われる。又 t 値（t-value）と p 値（p-value）を参照しても、CCI 以外の全ての説明変数で統計的有意性が認められた。各変数の有意水準は、TRF・SEA・SAR・POL が 0.1% レベル、EXG が 1%、そして REC が 5% となった。各説明変数の回帰係数から導き出された 1 日当たりの平均的な稼働率寄与度は、四半期当たりの

インバウンドツーリスト到着者数 1000 人の増加で約 +0.002%、1 米ドル当たり 1 バーツのバーツ安（外貨高）で約 +0.73%、又ダミー変数については、ローシーズン期は約 − 5.88%、SARS 流行時には約 − 16.12%、世界同時不況時には約 − 4.83%、政情不安期には約 − 8.03% となった。インバウンドツーリスト到着者数の増加が宿泊需要を喚起する事は必然であり、又為替レートのバーツ安はインバウンドツーリストの宿泊料金をはじめ滞在費用を減少させる事から、稼働率を上昇させる結果になった事は理屈に合う。加えて、各種ダミー変数と稼働率間の感応度の高さも明らかになった。当該推定式中、唯一統計的有意性が低い消費者信頼感指数については、当初国内消費者心理はその時点での景気動向の実体を良く表し、ドメスティック観光層の宿泊需要と何かしらの関連があるように思われたが、タイ人特有の宿泊消費パターンに由来するものなのか、はたまた実体経済と個人消費活動との間に何らかしらのラグが存在しているからなのか、理由は定かでない。

次に ADR モデルに話しを移すと、自由度調整済み決定係数は 0.8689 となり、従属変数の変動の約 87% を説明していると言う結果となった。DW 比は 1.7853 で系列相関の兆候はほぼなく、VIF 値の WPI で多重共線性の可能性がほんの少し疑われる程度であった。一方、残差プロットと正規 Q-Q プロットの当てはまり具合については、大方良好と見受けられる。加えて、EXG･LAB･SEA で非常に顕著な統計的有意性が出現した（有意水準 0.1% レベル）。当該方程式から導き出された 1 日 1 部屋当たりの平均客室単価寄与度は、為替単位当たり 1 バーツ安で約 − 30 バーツ、従業員月額給与の 1 バーツ高で約 +0.1 バーツ、そしてローシーズン期には約 − 271 バーツと言う推計結果を得た。一方、統計的に有意でなかった変数 OCC については、業界の一般的な認識と異なり想定外の結果となった。又仕入れコストと関係があると思われた WPI についても、統計的有意性が確認出来なかった事については、仕入れコストが人件費とはまた異なるタイプのコスト（費用体質が変動費寄りか固定費寄りか）である為、又は総費用中に占める割合が総じて人件費程高くない傾向にある為などの理由が考えられた。尚この ADR モデルについては、確認した先行研究中に為替レートを含むものがなかった事から、当初当該変数を含めず推定を行っており、その段階では思うような決定係数を得る事が出来なかった。そこで試しに為替相場変数を追加した所、決定係数ばかりでなく、残差プロット・正規 Q-Q プロットの状態もまた格段に向上した。回帰分析は、相関関係を表すが必ずしも因果関係を表すものではない一方、回帰方程式の当てはまり具合が良ければ、別の言い方をすると、大まかには決定係数が高く、残差プロットの点のばらつき具合に特定の癖がなく、且つ正規 Q-Q プロットではほぼすべての点が直線上にあれば、その式は因果関係を適切に説明していると判断する事が可能（加藤 2013）であり、その上で、為替レート変数の顕著な統計的有意性に加え、平均客室単価との間に強い負の相関（表

-5 参照）も観測出来たと言う事実は、何かを示唆している可能性が高いと言える。考えられる事としては、バーツ安はインバウンド観光を促進し（OCC モデルとも矛盾しない）、それは元々購買力のある層（先進国やビジネス層）ばかりでなく、価格に敏感且つ相対的に購買力で劣る層（中・後進国やホリデー層）をもさらに誘引し、加えてタイ人アウトバウンド観光層を減少させ、ドメスティック観光へとシフトさせる可能性である。タイ人の 1 人当たり可処分所得はまだ低く [13]、観光支出も外国人と比較して約半分程度である [14]。又タイの悪しき慣行である二重価格（タイ人・外国人料金）の存在も否めず、特にタイ人ドメスティック観光層の膨張は平均客室単価を押し下げる圧力になると考えてまず間違いないと思われ、それは、タイ人ツーリスト占有率と平均客室単価間の強い負の相関（表 -6 参照）からも明白である。

表－ 5 平均客室単価と各変数間の相関係数

	OCC	EXG	LAB	WPI
ADR	0.289	- 0.739	0.798	0.784

出典：タイ中央銀行・統計局・財務省公表の統計データを基に筆者が R で推計。

表－ 6　平均客室単価とタイ人・外国人ツーリスト占有率の相関係数

	タイ人シェア	外国人シェア
ADR	-0.846	0.846

出典：タイ中央銀行公表の統計データを基に筆者が R で推計。

6. おわりに

タイホテル業界の経営指標と宿泊需給状況の国際比較から、総じて同国当該施設の供給規模の大きさが浮き彫りになった。そして、客室供給過剰に伴う稼働率の極端な低下とホテルビジネスの特徴（消滅性や固定費圧力）から、値下げ競争に発展している状況が伺えた。タイにおいて、ホテル宿泊料金が相対的に安いと言う事実は、現地支出の大きな割合を占める宿泊支出を引き下げ、延いては旅行支出全体を押し下げる事となり、タイは代替（又は補完）デスティネーションに対して相対価格では比較優位性を獲得する事となり、さらに旅行者を引き寄せている側面がある事も否めない。がしかし、過度な価格競争は、ひいては業界全体の品質低下を招き、負のスパイラルを誘引しかねずバランスが求められる。一方ホテルの供給量を考える際､マーケットの現在の規模に加え、測定が困難で不確定要素が強いその将来性についても考慮に入れる必要があるが、タイの現状の稼働率の低さから、当該産業にはまだ十分な余力（余剰資源）がある事は明白である。他方で、一時的な供給過剰又は不足といった現象は、経済理論に従えば時間の経過とともに収束へと向かって行くはずである。ただ、ホテルと言うものは、建設計画が浮上し、実際に建設が始まり開業するまでには多くの年月を要するものであり、ある

時点での実際の需要との間にギャップがある事は至極自然な事とも思われる。

本稿ではまた、タイを事例に、ホテルの客室稼働率と平均客室単価について、定量的に主要な影響因子の分析と考察も試みた。総体的に見て、OCC・ADR モデル共に統計的に有意なものであり、経済理論と経験的統計データを融合する事により、それら指標に係るいくつかの重要な要素を明らかにする事が出来た。OCC モデルでは、TRF・EXG 及び各種ダミー変数 SEA・SAR・REC・POL、ADR モデルでは EXG・LAB・SEA でそれぞれ顕著な統計的有意性が出現した。求めた回帰方程式の当てはまり具合が比較的良いものであった事から、これら推定式は予測にも利用可能と思われる。

相対的に低い平均客室単価の問題について考える時、モデル中で顕著な統計的有意性と強い負の相関を示す変数 EXG を特定出来た事は意義のある事だった。加えて、季節性ローシーズン期についても、そのマイナス効果の大きさが明確になった。一方稼働率については、各種一時ダミー変数 SAR・REC・POL といった、ネガティブイベントが与えるマイナス作用のボリュームの大きさが明らかになった。特にタイ独自の根深い問題であり、まだ解決が図られていない政情不安には今後も注意を要する。又、平均客室単価押し下げ圧力となる低稼働率を誘引する、これらネガティブな突発的出来事（世界的な不況・疫病の蔓延や現地政情不安といった）については、インバウンド観光が特にその影響を如実に受けると思われ、同国の宿泊需要が、インバウンド（又は外国人）旅行者に大きく依存している構図（表 -3 参照）を考える時、特に留意が必要であろう。他方、タイにおける当該期間中の事例研究において、業界の通念に反し、稼働率と客室単価間にはほとんど相関がないと言う結果に終わった事は意外な発見であった。ただこれは、サンプルサイズが十分ではないかもしれないという検定力の問題に起因している可能性もある。又統計の未整備により、説得力があると思われる決定的な変数についてのデータ（例えば、平均客室単価に影響を与えるであろう変数として、費用系のみならず供給客室数など市場の競争環境を示す変数）が不足していた事は残念であり、今後の統計データの整備に期待したい。

【補注】

1) 以下が著名な国際ホテルグループの主要 ASEAN 諸国への参入状況（軒ベース）になる。

表 -7　国際ホテルチェーン ASEAN 進出状況

	タイ	マレーシア	インドネシア	シンガポール
No.1*1 InterContinental Hotels Group	18	5	21	6
No.2 Hilton Hotels Corporation	11	6	4	2
No.3 Marriott International	18	8	11	2
No.6 Accor Worldwide	55	9	91	6
No.7 Starwood Hotels & Resorts Worldwide	22	13	15	4
合計軒数	124	41	142	20

出典：各ホテルグループ公式サイト (2015 年 8 月現在) よりデータを抽出。
注記：*1　各 HG 前の No. は 2013 年度の客室供給世界ランキング（Hospitality Net 参照）。

インドネシアへの進出も顕著に見えるが、これはここ数年の傾向である。

2) 下記が各誌上で直近にランクインしたタイのホテルになる。
『Travel+Leisure』"World's Best Awards 2015 - Top 100 Hotels".
The Peninsula Bangkok (22 位), Four Seasons Resort Chiang Mai (41 位), Mandarin Oriental Bangkok (96 位).
『Condé Nast Traveler』"Reader's Choice Awards 2014 - Top 100 Hotels & Resorts in The World".
Four Seasons Tented Camp Golden Triangle, Chiang Rai (9 位).
各誌公式サイトを参照。

3) 以下がタイのインバウンドツーリスト到着者数と国際観光収入の近年の推移になる。

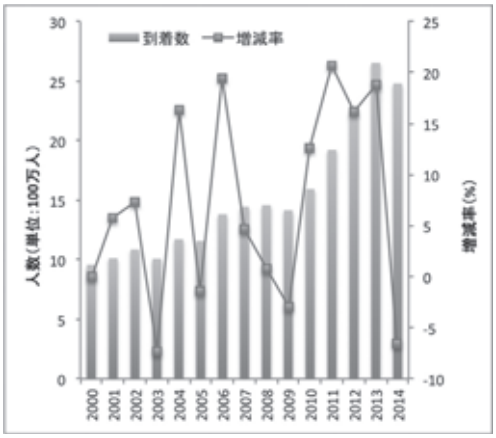


図 - 1 インバウンドツーリスト到着者数

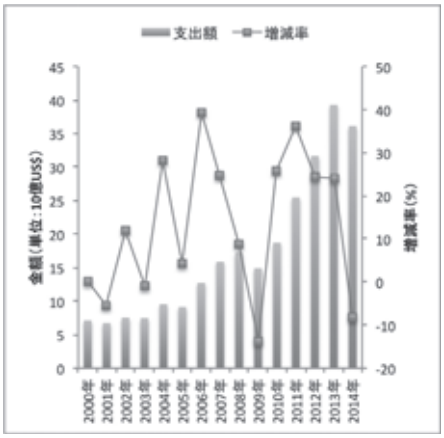


図 - 2 インバウンドツーリスト支出額

出典：Department of Tourism よりデータを抽出。

4) 客室稼働率（%）とは、1 日当たりのホテルの占有室数の状態を表し、(1 日当たりの使用客室数 ÷ 全客室数）× 100 で求める。

5) 平均客室単価とは、ホテルの客室 1 日 1 部屋当たりの平均室料であり、宿泊部門の総売上 ÷ 販売した客室数で求める。

6) RevPAR とは、ホテルの販売可能客室 1 日 1 部屋当たりの平均室料であり、宿泊部門の総売上 ÷ 販売可能な客室数で求める。RevPAR は ADR × OCC で求める事も出来る。

7) 1986 ～ 90 年の 5 年でタイホテル業界の平均客室単価は 4 倍近くに (1986 年 30.00 米ドル / 1990 年 114.57 米ドル)、稼働率も約 40% 増加（1986 年 60.8% / 1990 年 85.9%）したが、1990 年代初め頃には、両指標共に 50% 前後の極端な落ち込みを経験する（Kye-Sung, Amrik & James 1993）。

8) ビジター（visitor）とは「観光統計に関する国際勧告 2008」の定義同様、ツーリスト（tourist）：宿泊を伴う訪問者とエクスカーショニスト　(excursionist)：日帰り訪問者の二つから構成されるものを意味している。

9)「ホテル及び類似施設」(hotels and similar establishments）は、UNWTO が定義する世界で最も一般的なホテルカテゴリである。具体的にはホテル・リゾートホテル・スイート／アパートメントホテル・モーテル・モーターホテル・ゲストハウス・ペンション・B&B・ビジターフラット・バンガロー・タイムシェアユニット・別荘・シャレー・コテージ・キャビン・ユースホステル・山小屋が含まれる。

10) 内生変数とは、説明変数と誤差項間に相関がある事で、モデル中で値が決まる変数の事。

11) 系列相関とは、異なる時点の誤差項間に相関がある事。

12) 多重共線性とは、説明変数間に強い相関がある事。

13) 2013 年度タイ人 1 人当たりの年間可処分所得は 10 万 7622 バーツ（Office of the National Economic and Social Development Board 公表データ参照）。1 バーツ 3.5 円（2015 年 8 月現在）換算で 37 万 6677 円。
14) タイ観光局の統計データによると、2013 年度タイ人・外国人ツーリストの平均観光支出（１人１日当たり）は、前者が約 2302 バーツ、後者が約 4314 バーツであったと公表している。

【引用・参考文献】

加藤　剛　2013 年　『本当に使えるようになる多変量解析超入門』東京：技術評論社
ダグラス　ピアス 2001 年『現代観光地理学』東京：明石書店
Apichat Pongsirirushakun & Kiratipong Naewmalee 2003. “An Analysis of Foreign Tourist Expenditure in Thailand”, presented at the AT 10 Research Conference, http://www.nomurafoundation.or.jp/app_list/hdd/ 20030220-21_Apichat_Pongsirirushakun_-_Kiratipong_Newmalee.pdf
Bank of Thailand: Statistics, https://www.bot.or.th/English/Statistics/Pages/default.aspx
Chiang-Ming Chen, Chia-Yu Yeh & Jin-Li Hu 2011. “Influence of Uncertain Demand on Product Variety: Evidence from The International Tourist Hotel Industry in Taiwan”, Tourism Economics, Vol.17, No.6: 1275-1285
Department of Tourism: Tourist Statistics, http://www.tourism.go.th/home/listcontent/11/221/276
Diaram Ramjeesingh & Allan Wright 2008. “The Determinants of Hotel Occupancy in Jamaica 2000-2006”, presented at the 29th Annual Review Seminar, http://205.244.151.82/webcbb.nsf/WorkingPapers/ DFA326BBE4E6DED6042577F2005E7CD6/$FILE/10.%20The%20Determinants%20of%20Hotel%20Occupancy%20in%20Jamaica%202000-2006.pdf
Hailin Qu, Peng Xu & Amy Tan 2002. “A Simultaneous Equations Model of The Hotel Room Supply and Demand in Hong Kong” International Journal of Hospitality Management, Vol. 21, No. 4: 455-462
Hospitality Net. 2013. “World Ranking 2013 Hotel Groups and Brands”, http://www.hospitalitynet.org/ news/4060119.html
Julie Runyan 2004. “Supply & Demand in The Lodging Industry: A Simultaneous Equation Model of The Center City Philadelphia Hotel Industry”, http://business.pages.tcnj.edu/files/2011/07/runyan.tcnj_.pdf
Kye-Sung Chon, Amrik Singh & James R. Mikula 1993. “Thailand's Tourism and Hotel Industry”, The Cornell H.R.A Quarterly, Vol. 34, No. 3: 43-49.
Michael C. Hall & Stephen J. Page 2000. Tourism in South and Southeast Asia, New York: Routledge
Mohammad Mohebi & Khalid Abdul Rahim 2012. “Tourism Equilibrium Price Trends”, American Journal of Applied Sciences, Vol.9, No. 4: 472-477
PATAmPower: Accommodation Performance, http://mpower.pata.org/accommodation/demand/#!range= year&type=298b20cfaa06444a8037b8e4f9d43a9d,5120c09a585942e2a4dce33d6e62db71,f46178cb18db4acebe5f828424ca7fc5&destination=34
Raymond Y.C. Tse 2001. “Estimating The Impact of Economic Factors on Tourism: Evidence from Hong Kong”, Tourism Economics, Vol.7, No.3: 277-293
Seul Ki Lee & SooCheong (Shawn) Jang 2011, “ Overcapacity of The US Lodging Industry: The Effect of Uncertainty and Incentive to Overbuild”, presented at the 16th Annual Graduate Student Research Conference in Hospitality and Tourism, http://scholarworks.umass.edu/cgi/viewcontent. cgi?article=1222&context=gradconf_hospitality
Statistics Indonesia: Tourism, http://www.bps.go.id/Subjek/view/id/16#subjekViewTab3|accordion-daftar-subjek2
The Nation. 2012. “Competition Drives Down Hotel's Earnings”, http://www.nationmultimedia.com/ business/Competition-drives-down-hotels-earnings-30188165.html
Tourism Malaysia: Facts & Figures, http://corporate.tourism.gov.my/research.asp?page=facts_figures
Trading Economics: Thailand Consumer Confidence, http://www.tradingeconomics.com/ thailand/consumer-confidence
TTRweekly. 2013. “THA: Time to Tie Loopholes”, http://www.ttrweekly.com/site/2013/02/tha-time-to- tie-loopholes/
World Tourism Organization. 2012. Compendium of Tourism Statistics, Data 2006-2010, 2012 Edition, Madrid: UNWTO