

IV-73

リゾートマンション利用者の増加による地域経済への影響予測

（株）大林組 正会員 ○正田 喜彦
長岡技術科学大学 正会員 松本 昌二

1. はじめに

昭和62年の総合保養地域整備法の成立にもみられるように、近年、観光産業、観光地開発に対する期待は大きく、観光を通じて地域振興を図ろうとする政策が全国で見受けられる（ただし、ここで言う観光地とは、観光旅行を主たる対象とした観光地と、近年盛んに使われるようになったリゾートを併せて広義に観光地とする）。なかでも昭和63年以降のリゾートマンションの増加は目を見張るものがある。しかし、観光地開発が地域経済の振興に多大な役割を果たすとの認識は強いものの、リゾートマンション利用者の増加が地域経済に対しどのような影響を及ぼすのかについては、まだ研究がなされていない。

そこで本研究においては、スキーレジャー拠点におけるリゾートマンション利用者の増加が、地域経済にどの程度影響を及ぼすかという予測手法を提案し、具体的に新潟県湯沢町で手法の有効性を確認する。

2. 予測方法及び調査

図-1に全体の予測フローを示す。

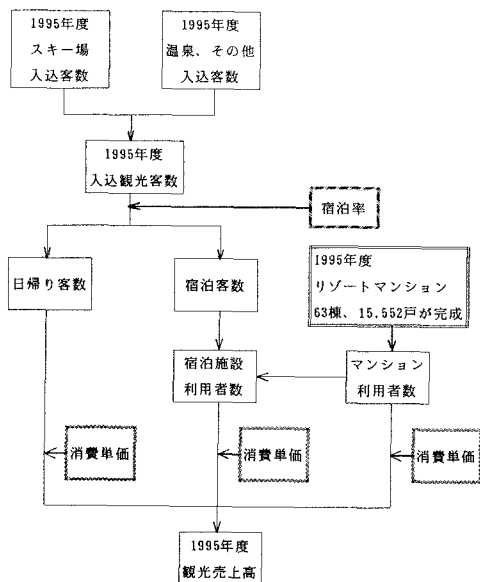


図-1 予測フロー

なお、基礎データとしては、一般統計を用いるとともに、以下の独自調査を行った。

①湯沢町の観光産業を中心とする事業所活動実態調査（雇用状況、営業収支、宿泊客動向）。

②リゾートマンション利用者への利用実態のヒアリング調査（利用・滞在・消費動向等）。

3. 将来入込観光客数の予測

将来1995年度時点のスキー場入込客数は、昭和55～63年度における湯沢町のリフト1基当りの入込客数の加重平均29,309人/シングルリフト換算基数より、現時点で把握されている将来1995年度時点のシングルリフト換算基数（稼働及び開発計画中）を乗じて1995年度のスキー場入込客数を推計する。なお、リフト基数と入込客数との相関係数は $r=0.985$ となった。

スキー目的以外の入込観光客数は時系列トレンドで予測する。その結果を図-2に示す。

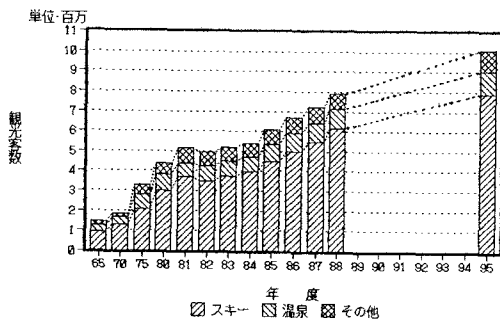


図-2 入込観光客数の推移と1995年度の予測結果

4. 宿泊施設及び観光収入への影響予測

宿泊率は図-3のフローにより、年末年始の宿泊施設利用者数（実人数） x 、日帰り客数 y を算出し、宿泊率の定義式（ $=x/(x+y)$ ）に代入して求め、これを年間平均宿泊率とする。

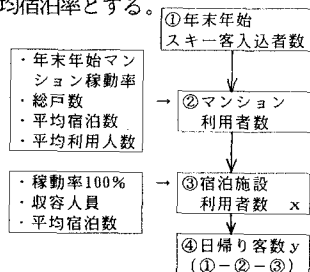


図-3 年末年始の宿泊施設利用者数と日帰り客数の算定手順

宿泊率の算定過程は表－1に示す。

表－1 昭和63年度の宿泊率の推定
(年末年始(12/29～1/3)入込客数から推定)

宿泊施設数		564
宿泊収容人員	A	37,328
年末年始入込客数	B	554,800
〃 (マシヨンを考慮)	B'	499,252
推計延べ宿泊人員	C=A*6	223,968
宿泊実人数	X=C/(2.3(泊))	97,377
入込客数における宿泊客数	X'=X*(2.3+1)	321,345
〃 日帰り客数	Y=B'-X'	177,907
宿泊率	k=X/(X+Y)	35.4%

※前年度完成分のリゾートマンションを考慮

昭和63年度年末年始稼働率、平均利用人数は、湯沢町による『リゾートマンション等実態調査』資料より算出。

次に、昭和63年度値及び1995年度の予測値の入込客の日帰り、宿泊人員の推計結果を表－2に示す。

表－2 入込客の日帰り、宿泊人員の推計

観光目的	1988年度 入込客数	1995年度 入込客数
スキー（既存・場分）	6,152,900	6,269,984
スキー（開発計画分）		1,641,326
温泉	981,900	1,125,760
その他	764,300	1,053,593
合 計	7,899,100	10,090,663
①スキー		
入込観光客数	6,152,900	7,911,310
宿泊率	35.4%	35.4%
平均滞在日数	2.7	2.7
宿泊実人数	1,359,162	1,747,591
入込客における宿泊客数	3,669,738	4,718,496
〃 日帰り客数	2,483,162	3,192,814
②その他（温泉、その他）		
入込観光客数	1,746,200	2,179,353
宿泊率	35.4%	35.4%
平均滞在日数	2.2	2.2
宿泊実人数	433,625	541,188
入込客における宿泊客数	953,975	1,190,614
〃 日帰り客数	792,225	988,739
③合 計 (①+②)		
宿泊実人数	1,792,787	2,288,779
入込客における宿泊客数	4,623,713	5,909,110
〃 日帰り客数	3,275,387	4,181,554
合 計	7,899,100	10,090,663

マンション転換率は、リゾートマンション利用者への利用実態調査より得られる、マンション購入以前の湯沢町への観光（含スキー）の有無と、その際の宿泊施設利用から、その割合を掛け合わせることに、個人・共同購入者のマンション転換率を算定する。

リゾートマンションの利用頻度は表－3に示す。

表－3 リゾートマンション利用頻度

項 目	民間研究所データ
個人・共同	年 間
年間利用回数	14回
平均宿泊日数	2.6泊
平均同行者数	4.0人
法人延宿泊日数	62日

入込客種別消費単価は独自調査より以下のように設定した。

- ・日帰り客…0.58千円
- ・マンション利用者…個人利用：1泊当り4.0千円
法人利用：1泊当り4.2千円
- ・スキー客…3.7千円
- ・宿泊施設利用者については、表－4に示す。

表－4 宿泊施設の宿泊客の1人1泊当りの消費単価
(単位：千円)

分 類	延宿泊人員	平均宿泊数	宿泊実人数	宿泊客単価	宿泊客売上
旅館・民宿	1,334,262	1.4	933,051	8.0	10,674,100
温泉旅館	168,000	1.2	142,373	13.8	2,318,400
苗場アリス	320,000	1.8	177,778	18.0	5,760,000
合 計	1,822,262	1.5	1,253,201	10.3	18,752,500

分 類	延宿泊人員	平均宿泊数	宿泊実人数	宿泊客単価	宿泊客売上
旅館・民宿	78,194	1.3	62,058	7.1	555,174
温泉旅館	168,000	1.0	168,000	17.4	2,923,200
苗場アリス	30,000	1.8	16,667	18.0	540,000
合 計	276,194	1.1	246,725	14.5	4,018,374

以上の諸パラメータより、昭和63年度値による将来影響予測フローの検定及び1995年度値による将来影響予測の結果を表－5に示す。

表－5 昭和63年度値による将来影響予測フローの検定及び1995年度値による将来影響予測の結果

項 目	昭和63年度値	1995年度予測値	対昭和63年度比
入 スキー	6,152,900	7,911,310	1.29
込 温 泉	981,900	1,125,760	1.15
客 その他	764,300	1,053,593	1.38
数 合 計	7,899,100	10,090,663	1.28
延宿泊人員	2,098,456	1,930,348	0.92
観光売上高	502.3億円※(0.92)	630.5億円	※(1.15)

※()内は、事業所活動実態調査より得られた実際の観光売上高(547.5億円)比

※リゾートマンションの利用頻度については民間研究所の湯沢町における調査データを用いた。

昭和63年度値による予測フローの検定は、事業所活動実態調査から得られた実際の観光売上高に対して、0.92と、概ね予測フローによる推計が妥当であることが確かめられた。

また、将来的に63棟、15,552戸（1995年度）のリゾートマンションがすべて完成した場合には、対昭和63年度比で入込客数は1.28倍となるのに対し、宿泊施設利用の延宿泊人員は0.92倍、観光売上高は1.15倍と推計され、入込客の伸びと比較し、延宿泊人員はわずかに減少し、観光売上高は伸び悩むという結果が予測された。

(参考文献)

- ・「観光収入の経済効果調査報告書」（平成元年3月）

(財)日本交通公社