

- 1 **くがにくとぅば[黄金言葉] vol.188**
世界の人々を魅了する不動産開発を目指す
グリーンオーシャン株式会社 代表取締役 加納 俊規
- 5 **地域リレーションシップ情報 182**
沖縄総合事務局経済産業部の最近の取組について
消費税の円滑かつ適正な転嫁のために
- 10 **【スポット調査】 消費税増税前の状況について**
- 16 **おきぎんマーケティングレポート**
第77回おきぎん企業動向調査
(2019年7～9月期) 調査結果
～県内(地域・業種別)の経営環境と業況感～
- 24 **けいざい風水**
- 26 **おきぎんカトレアクラブ通信**
- 28 **県内景況・確報**
2019年8月の県内景況
- 36 **国内景気動向**
- 38 **沖縄マーケティング情報**
①沖縄県内の事業所数・従業者数・人口・世帯数
②世界の中の沖縄(年次)
③グラフでみる沖縄経済
④数値でみる沖縄県・全国の経済動向(月次)
- 58 **経済社会のできごと** (沖縄、国内・海外)
2019年9月



表紙写真/竹富島 種子取祭(タナドゥイ)のミルク神

世界の人々を魅了する不動産開発を目指す

T&T VACATION RENTALS
OKINAWA
HAVE a NICE TRIP

グリーンオーシャン株式会社

代表取締役 加納 俊規



今回は、「バケーションレンタル」スタイルの宿泊施設の開発・運営を手掛けるグリーンオーシャン株式会社(T&T VACATION RENTALS)の加納 俊規 代表取締役に、今年8月にオープンしたMAEDA BEACH HOTEL (以下MBH、恩納村真栄田) のデザイン、コンセプトを通して、支持される宿泊施設の秘訣、また、不動産開発の展望についてお話を伺って参りました。

「バケーションレンタル」のパイオニア

私共は7年前より「バケーションレンタル」の開発・運営をしており、日本での当分野におけるパイオニアです。「バケーションレンタル」は、欧米では古くからごく一般的なバカンスの際の滞在方法のひとつとなっています。生活するためのフルキッチンと家具・家電がそろったコンドミニウムを、家族や友人と貸し切り、現地の生活に溶け込みながら、まるで暮らしているかのように過ごすことができるのがバケーションレンタルの特徴です。

最近では日本でも「バケーションレンタル」という言葉は馴染みつつありますが、私共は7年前に日本で最初に開発・運営を始めた会社です。

7年前に静岡県熱海で「ヴィラ熱海林ガ丘」という宿泊施設を開発し、4年前より沖縄でも恩納村真栄田を中心に、オーシャンフロントの立地を最大限に活かした4施設を開発・運営しています。海外、県内外からの多くのお客様にご利用、ご評価いただいています。



▲MAEDA BEACH HOTEL (恩納村真栄田890-1)
デザイナーズホテルヴィラ&レストラン
真栄田岬、ビーチ徒歩圏に位置し、プールも完備



▲MAEDA OCEAN FRONT HOUSE (恩納村真栄田2214-1)
オーシャンフロントの絶景に立地



▲SCALLOP BEACH CONDOS (恩納村真栄田1877-1)
綺麗なビーチが目の前に広がる、リゾート感あふれるコンドミニウムホテル。写真は海賊船をモチーフとした部屋。隣には、トレーラーハウスの宿泊施設も設置

大規模リゾートホテルとは異なる、プライベート感溢れる、上質な非日常空間を提供

MBHでは、立地条件・特性を深く理解したうえで、建物、プール、植栽の選定・配置から、内部造作、家具に至るまで素材、細部にこだわり、沖縄の自然の温もり・風を感じられる非日常空間の演出のために膨大な労力を割きました。

大規模リゾートホテルとは異なる、プライベート感溢れる、上質な非日常空間をご提供させていただきます。

時にゆったり、時にアクティブに自由な時間を過ごせる滞在施設です。澄みきった海、波の音、満天の星の自然の中で、時間を忘れるほど遊び、地元食材での調理やBBQを楽しむ。ホテルでは味わえない贅沢で自由な時間があります。家族や友人・恋人とのプライベート利用からセミナーやイベント、撮影などのビジネス利用まで、様々な用途でお楽しみいただけます。



▲MAEDA BEACH HOTEL (恩納村真栄田890-1)
職人技を結集し、建築、外構の細部までこだわった「One and Only」のデザイナーホテル

不動産の目利きには、不動産開発、宿泊運営の両方の知見が必要

「バケーションレンタル」の真価は、お客様に滞在を通して現地の風土をどれだけ「体験」「体感」していただけるかにかかっています。

私共ではこの一貫したコンセプトに基づき、土地選定、建築、運営を三位一体となって執り行っているのが特徴です。

なぜ良い土地、物件を仕入れられるのかという質問をよく受けますが、それは不動産事業のみならず、その土地の活用を実際に行い、事業をその場所で行ってきた数多くの経験によるものです。

一例として私共では、ビーチ沿いに建設された米国軍人向けアパートを旅行者向け condominium に用途変更し運営することで、大幅な収益の向上を実現した実績があります。(SCALLOP BEACH CONDOS)

供給過剰、淘汰が進む宿泊施設 非日常感の演出とアジアへの情報発信が鍵

今、沖縄では宿泊施設の供給過剰感がありますが、その多くは非日常感なき、コンセプトなき、寝るためだけの宿泊場所となっており、今後は衰退が懸念されます。

画一的な、いわゆる東京、大阪にでもある規格・仕様の住宅では、当然に、滞在することの高揚感をお客様に得ていただくことはできません。数年経ち、建物、設備とも古くなるにつれ廃れていくことになるであろうと思います。

これから支持される宿泊施設とは、単に寝るためだけの場所を提供する施設ではなく、お客様が施設に滞在すること自体を楽しんでいただける沢山の仕掛けがあり、非日常感を演出できる施設だと考えています。

供給過剰で淘汰が進む中でも支持される鍵の一つはハード面ですが、もう一つは情報の発信です。T&T VACATION RENTALSはSNSのフォロワー数が増加しており、多言語対応しているため、アジアを中心に非常に多くの方々が私共のサイトを日々訪れています。

私共のサイトでは台風情報や沖縄の観光情報なども発信しており、宿泊施設でありながら沖縄の魅力を伝える影響力のある媒体に成長しました。このことで、施設のブランド力が高まり、私共のビジネスの発展にも繋がっています。SNSを通して海外から多くの予約が入ってきて

おり、顔が見える運営ができています。近隣、地域経済への波及効果もあるバケーションレンタルスタイルの特性を実現できていることをうれしく思います。



▲T&T VACATION RENTALSのSNS
たくさんのコメント、動画視聴をいただいています。

特色ある多様な不動産開発が 沖縄の持続的成長には必要不可欠

沖縄は、温暖な気候、豊かな自然、東南アジアからのアクセスの良さにより多くの観光客、移住者を惹きつける魅力ある都市です。

旺盛な観光需要、高い出生率、人口増加率を背景に急速な経済成長を遂げており、本土の大手企業、内外資の大型ホテルの進出、空港滑走路の拡張など、働く場所もチャンスもたくさんあります。

しかし、沖縄の現状は、画一的な建物ばかりであり、バリエーションの幅も狭く多様性に欠けており、面白みがありません。また、本来、非日常を楽しむ空間である宿泊施設（ホテルコンドミニウム、コテージ、民泊）においても、メーカーの規格ものが数多くみられます。

そこで弊社は、コミュニティ形成を通じて、魅力ある「住・職場環境」を提供し、地域が活性化される不動産開発を積極的に進めて参りま

す。スローガンは「沖縄に住もう」です。

今後は事業提携やファンドの枠組みでの資金調達も計画しております。是非、関心のある企業様はご相談いただければと思います。

プロジェクトの一例としては、

- コミュニティ形成が周辺地域へ経済波及する高級住宅・別荘街や、アートストリートなど特色を持った街づくりや開発。
- 慢性的な人材不足であり、人材定着につながる社宅、シェアハウス、シェアオフィス、貸スタジオの開発・運営。

私共は、土地のポテンシャルの目利きや、土地の魅力を最大限引き出す発想力を持っており、引き続き、沖縄の持続的成長に資する特色ある多様な不動産開発を行っていきたく考えています。

MBHの建築に携わった全ての皆様のご厚意、 忍耐、プロフェッショナルリズムに感謝

MBHは世界観・雰囲気づくりを重視した、細部へのこだわりが非常に強いデザインであったため、難工事となりましたが、設計士の先生、工務店、多くの職人の皆様のご技術力により、竣工を迎えられました。建物、内装、家具、プール、造園と非常に職人技の光る素晴らしい施設になったと自負しています。技と忍耐とが相まって完成したというのは非常にうれしいことです。心より感謝を申し上げます。



代表取締役 加納 俊規

一橋大学商学部卒。香港大学に派遣留学。卒業後、投資ファンド、事業会社において数多くのM&A、不動産開発案件に従事。7年前から「バケーションレンタル」スタイルのヴィラ、コンドミニウムの開発・運営に注力。

現在は沖縄に移住し、沖縄の不動産投資案件の発掘・開発を行う。用途変更、造成、増築、運営改善等により物件の収益化、バリューアップを図る。

不動産投資・運営のプロフェッショナルとして、 不動産のポテンシャルを最大限引き出します。

不動産投資

投資戦略立案、案件発掘
資産査定
税務・ストラクチャリング

質の高い 不動産の創出

不動産開発

コンセプト立案
ランドデザイン
設計・施工業者のアレンジ

運営・管理

ホテル運営受託
マーケティング
売却営業

良質な不動産物件情報の提供
不動産活用・投資戦略の立案、宿泊施設等の運営受託に幅広く対応



GREEN OCEAN

OKINAWA RESORT SERVICE

グリーンオーシャン株式会社

ご相談をご希望の方は、
お電話もしくはメールにてお問合せ下さい。

TEL:098-989-8370 info@ttokinawa.jp

T&T VACATION RENTALS
OKINAWA
HAVE a NICE TRIP



OKINAWA **Limo Service** 098-975-6507
www.777Limo.jp



いちきゅう72 (沖縄アウトレットモールあしびな2階)



けいざい風水

みやこ下地島空港ターミナル タイ・サムイ空港参考に

調査の仕事で、つい3月末に開業した宮古島の「みやこ下地島空港ターミナル」に取材をさせていただく機会がありました。新ターミナル施設の運営会社にその特徴や魅力、エアラインの誘致方針などについて話を聞いてきましたが、その中で、大変、興味深い話がありました。それは、同ターミナルが参考としている空港の一つに、タイのリゾートアイランド「サムイ島」にあるサムイ空港を挙げていることでした。

サムイ島は首都バンコクから約700キロ離れた所にあります。面積、人口はあまり宮古島と変わりませんが、観光客数が宮古島の約2倍、ホテル客室数が約7倍になっています。

サムイ空港は決して国際線が多く就航している空港ではないのですが、首都バンコクも大規模な空港であり、ヨーロッパからも多くの航空便が就航しています。また、サムイ島では“フライ&クルーズ”が浸透しており、ホテル宿泊客も多くなっています。

サムイ島は富裕層も観光のターゲットとしている島でもあり、プライベートジェットが多く飛来しており、滞在期間や消費額も多いようです。

「サムイ島のアクティビティはダイビングとビーチとゴルフであり、宮古島と共通点が多くあります。宮古島にはリゾート感を満喫できる大きなゴルフ場が三つもあり、この点も観光客にとっては大きな魅力です」という話に、今後の宮古島、沖縄観光の方向性を強く感じました。

(おきぎん経済研究所)

企画・総務部長 中江 正一郎

サムイ島と宮古島の比較

	サムイ島※1	宮古島※2
面積	228 km ²	204 km ²
人口	62,500人(2012年)	54,653人(19年2月)
年平均気温	約28℃	約23℃
観光客数(空路)	1,245,757人(16年)	624,375人(17年度)
ホテル客室数	22,623室(18年9月)	3,248室(17年度末)

※1 <https://www.kohsamisunset.com>, C9hotelworks 等より作成

※2 宮古島市ホームページ、宮古島市商工部・沖縄県発表等より作成

(2019年4月7日掲載)

県内住宅需要の水準について 人口増や観光需要で勢い

景気動向や経済成長の度合いを測る指標としてもろもろと挙げられます。ここでは住宅投資にフォーカスし、直近の動向について見てみましょう。

住宅投資は、県内総生産に占める割合としてはあまり高くありませんが、多くの資材を使用することから当該業種だけでなく、取引などを通して周辺業種にも波及し、さらに建築後の耐久消費財などの付随的な消費まで想定すると経済全体に与える影響は小さくありません。

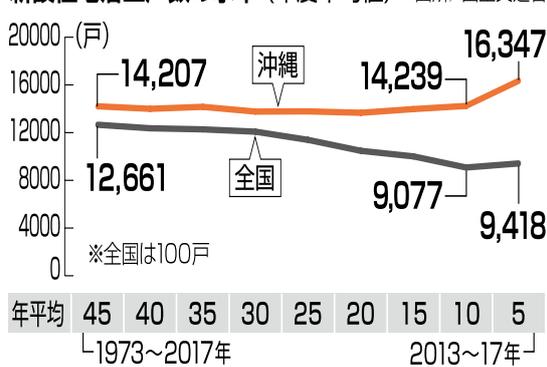
直近の新設住宅着工戸数は、年間1万6千~1万7千戸となっています。下図の通り、沖縄と全国にて、最新年次を起点とした時系列での平均値を用いることで、このところの規模感(勢い)を図り知ることができます。

長期的(45年間の単純平均)にならしてみると、沖縄で年間1万4,207戸、全国で約127万戸となっており、直近年を見ると両者ともに勢いが増えています。要因として、沖縄では人口増加や観光関連の需要(ビジネス)を見込んだ動き、全国でも各地方での人口減少などを背景にしつつも、近年の観光やオリンピック開催に向けての高まりなどが推察されます。

着工動向は、地域における人口動態や住宅取得に対する価値観、需要者を取り巻く経済環境などにより影響を受けます。今後、中長期的に県内での人口減少や高齢化社会、ビジネス環境の進展を見据えると、住宅需要もボリューム面だけでなく質的活用が必要であり、新設住宅のみならず、中古住宅などの既存ストック活用なども併せ見たアプローチが求められます。

(おきぎん経済研究所 研究員 當銘 栄一)

新設住宅着工戸数の水準(年度平均値)※出所/国土交通省



(2019年4月14日掲載)

増加傾向続く沖縄の預金額 九州では9%で4位

投資は経済成長の主要因であり、その源泉は貯蓄です。貯蓄は投資の指標として地域の経済力を測るバロメーターですが、国民所得統計の構成要素であるため速報性に欠けます。しかし日本銀行が全国の金融機関から集計した都道府県別預金額を公表しており、都道府県別の貯蓄の動向が把握できます。この指標は毎月公表されており、速報性が高く、個人や企業、地方公共団体等の預金額が把握できます。

2018年度3月末時点の全国の預金額は773兆2,406億円あり、そのうち九州・沖縄地方の預金額は53兆3,868億円となっています。

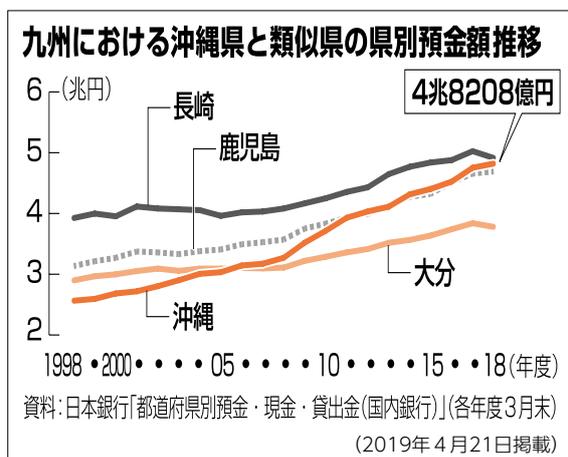
九州・沖縄地方の預金額の内訳を見ると、福岡県が43.3%を占めており、次いで熊本県11.9%、長崎県9.2%、沖縄県は9.0%で4位となっています。

全国的に生産年齢人口が減少する中で、沖縄県の預金額は、2000年度の2兆6,830億円から18年度には4兆8,208億円と年率3.3%の速度で成長しています。この間06年度に大分県、12年度には鹿児島県を抜き、18年度は長崎県の水準に迫っています。

この都道府県別の統計には貸出金の項目もあり、18年度の沖縄県の貸出金は3兆8,593億円あり、預金額に対する比率は80.1%となっています。

このように沖縄県の活発な経済活動を背景に、資金需要の高まりを預金の増加が支えているといった一面もうかがえます。

(おきぎん経済研究所 研究員 奥平 均)



多面(360度)評価制度 組織運営に 国内活用進む

昨年、財務省が360度評価の導入を検討しているという報道があり、話題となりました。360度評価とは、上司だけではなく、同僚や部下といった複数の関係者が多面的に対象者を評価する方法です。

民間でも米国では大手企業を中心に導入が進んでいるといわれている制度ですが、日本でも近年採用する企業が増えつつあるようです。

「日本の人事部 人事白書2018」の調査によれば、導入済みの企業は20%程度なのですが、従業員5,000人超の企業に限ると59.5%が導入しており、また従業員数501~1,000人の企業でも、今後導入を検討するとした企業が46.2%にも上っています。

転職が少なく長期雇用を前提とする日本の企業では、人材にもさまざまな問題も出てきました。

誰かがやってくれることに期待する「フリーライダー」、外部よりも内部の調整・手続きに長けた「落としどころ感知器」、上の顔色だけ見ている「ヒラメ社員」等々。実は本人だけが気付いていないことも多いのではないのでしょうか。

多面評価は、自身が気付かない強みや弱みを認識させ行動変容を促すことができるほか、自社の経営理念、経営方針が浸透しているか、行動に表れているかなど、さまざまな角度から評価でき、組織マネジメントとしても有効といわれています。

今後採用する企業も増えてくるのではないのでしょうか。

(おきぎん経済研究所 主任研究員 仲本 功)

