

# 日本スマートホテル推進委員会 第2回セミナー実施報告

【セミナー名】

**OTAでの集客方法・レベニューコントロールで売上最大化！**

## ●開催概要

- 1.日時: 2019年11月7日(木)13:30-16:30
- 2.会場:大阪産業創造館 5階 研修室A  
〒541-0053 大阪市中央区本町 1-4-5
- 3.登壇事業者様(敬称略、読み順)  
ALL Fortune Partners 株式会社  
株式会社 キリンジ  
株式会社 Unusual

## ●セミナー内容

現在、大阪市での宿泊事業は、非常に厳しい状態となっております。

これは運営されている方にとっては共通見解であると思います。

まだまだインバウンド旅行者数は増えると思いますが、その増加ペースよりも新規オープンの宿泊施設数の増加ペースが上回っていることが原因だと思われるので、残念ですが、このようなマーケット状況は一時的ではなく、今後1年以上継続すると予想しております。

しかし、このようなマーケット状況でも、キチンと売り上げている物件は存在しています。

その違いについての考察セミナーです。

## ○マーケット編

1. 今後の宿泊需要  
→日韓問題、米中貿易戦争、オリンピック、万博、IRなどに言及しつつ将来を予測します。
2. 今後の客室数推移  
→ホテル(まだ増える)、民泊(減少のペースは遅い)という話を構造上の問題を踏まえながら解説します。
3. 需要と供給を踏まえた今後のADR,OCCの予測  
→2019年末、2020年が壊滅的になる可能性がある？

## ○販売戦略編

1. 物件の特性把握  
→エリア、収容人数、設備、運営方法 等
2. 特性を踏まえた販売戦略の立案(集客方法、目標価格、目標稼働率の設定)  
→具体例を出しながら説明しました。  
※「Booking.com だところ」とか「難波だところ」とかいくつかの切り口で説明
3. 特需の把握  
→シーズンリティ、イベント、災害 等

## ○実践編

### レベニューマネジメントの基本

#### A. 方法1 価格を下げていく基本的なコントロール

- ★予約の何日前から空室を下げていくべきなのか？
- ★空き状況に応じて、どのようにディスカウント率を変えるべきなのか？
- ★ブッキングカーブは上げ相場と下げ相場で異なる？

#### B. 方法2 ダイナミックプライシング

- ★競合物件をターゲットして、ターゲット物件の価格の比較で上下させるべき？
- ★各国の休日は把握しているか？
- ★ベンチマークすべき対象とは？

## 2. 実際の物件を題材に現状分析

具体的なリスティングなどを題材にリスティングとレベニューマネジメントの問題点や改善点をディスカッション

## ○その他の議題

- ★OCC という指標に対する考え方 [OCC アップを目指すべきではない理由]  
→極端な OCC の上昇は、均衡点からの乖離を意味します。それは RevPAR を下げる大きな要因。
- ★ADR という指標に対する考え方 [ADR を上げる根拠を考える]  
→需要増加などの明確な理由があれば、ADR は積極的に上げていくべき。ただし、ADR 上昇と同時に Rev PAR が下がるケースも多く存在します。
- ★結論 【OCC をなるべく一定に保つ事が均衡点を維持するための指標】  
→具体策としては、分散の拡大と縮小幅の調整など…
- ★可変型アルゴリズムである事がなぜ必要なのか  
→確率変動は常に発生し続けている (なのに、多くの価格設定担当者は変動しない事象すらウォッチしきれていない。例えば台湾、韓国、タイの祝日等)
- ★「良いリスティング」とは？  
→[予約期待値の高いリスティング]…写真が良い、設備や情報が充実している、差別化要因がある、予約率が高い、レビューが良いとか。  
→[ゲストが満足するリスティング]…とにかく「期待を上回る」こと、ゲストがふとした不満を抱かないこと。そのためには、きめ細かくサービスの過程をチェックし、部屋の質を向上し続ける事、品質低下を即座に見極めること。

**上記2つは[全然別物]なのに、混同して進めてませんか？**

順番が大切

[期待値を最大化する→予約が入る→満足度を高める為に必要なコストをかける→満足度が上がる]

ここまでやって、ようやく良いリスティングになります。【満足度-期待値】をプラスにしなければ、ファンになってももらえないことを意識するべき。

## ～ セミナーレポート ～

20名を超える方々にご参加いただきました。

当日使用いたしましたレジュメ ⇒ [スマートホテル推進委員会 大阪セミナー11/07](#)

●当日の会場の様子 ⇒ [Youtube 動画にて公開中](#)



パネリストの皆様

