

不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第88回

ビルオーナーと共に考えるホテル投資

アフターコロナと「ゼロゼロ融資」の返済が始まった
ホテル業界の現状と将来展望

◆コロナ禍の打撃を受けた中小企業の資金繰り支援のための政策「ゼロゼロ融資」は、実質無利子・無担保で利用できることがメリットであった。

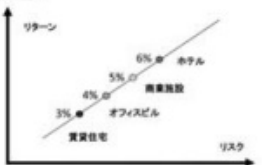
◆コロナ禍によってホテル事業投資を取り巻く環境は様変わりし、課題は山積している。特に見直しが迫られているのが『契約形態』であり『賃料方式』の考え方である。コロナ禍の経験から、今後どのような契約形態と賃料方式が望ましいのかを検証する。

◆コロナ禍という未曾有の事態を経験し、事業環境を一変させた最大の業種が「ホテル」である。徐々に回復傾向にあるものの依然としてホテル運営会社（借主）側の賃料の大幅な減額要請に、不動産所有者（貸主）側もその要望に応諾し、あるいは、賃料形態の変更やホテル運営会社の交代（オペレーターチェンジ）が常態化している。

◆コロナ禍という未曾有の事態を経験し、事業環境を一変させた最大の業種が「ホテル」である。徐々に回復傾向にあるものの依然としてホテル運営会社（借主）側の賃料の大幅な減額要請に、不動産所有者（貸主）側もその要望に応諾し、あるいは、賃料形態の変更やホテル運営会社の交代（オペレーターチェンジ）が常態化している。

【図1】ホテル投資とはどういうものか

● リアルエステート・ファイナンスの観点から、ホテル投資のリスク・リターン関係は、次の表のように要約される。



● 一般には、アパート・マンションなどの賃貸住宅が一番リスクが低く、その次が、オフィスビルで、ショッピングセンターや商業施設に次いで、ホテルが一番リスクが高い。

天候による宿泊客の振り幅の大きさをはじめる、オリンピック・各種ワールドカップ、万国博覧会などのイベントや、リーマンショックのような世界同時不況、原油高騰、円高・円安などの経済状況で宿泊需要が大きく左右され、また、SARS、MERS、コロナ、テロ、戦争のような不測の事態が起きた場合に、甚大な影響を受けやすい投資対象業種といえるからだ。

業績がこれら1970年の大阪万国博覧会に合わせ、大きく影響する最もリスクの高い業種である。リスクが高いというところは、投資家からリスクに見合った高いリターンが要求される。高

アフターコロナのホテル開発（投資事情）

2. 我が国のホテル建設の歴史

（1）第一次ホテル建設期（1960年～）
1964年東京オリンピックを契機に赤坂、大阪グランプリンス、ドホテルをはじめ国内のホテルの建設が急速に増加した。

（2）第二次ホテル建設期（1965年～）
正にホテルは、その設

（3）第三次ホテル建設期（1975年～）
オイルショック後の停滞経済の中で、ビジネスホテルのチェーン展開が始まった。

（4）第四次ホテル建設期（1985年～1991年）
ホテルが大きさと豪華さを競った反動として1980年代初頭にリーズナブルで快適な宿泊という点に機能を絞ったリミテッド・サービス・ホテルが登場し、急激にその数を増やした。また、リゾート法を背景に都市再開発やリゾート開発により宿泊施設が増設され、昭和末期のバブル期にピークを迎えたが、1991年バブル経済は崩壊し、日本経済は長期の経済停滞期に入った。

今月の筆者

不動産ビジネス専門家協会 会員
全国不動産コンサルティング協会 理事
首都圏定期借地借家権推進機構 理事
不動産コンサルティングマスター®
定借プランナー®/定借アドバイザー®
ビジネスホテル開発、店舗開発、不動産コンサルティングなど商業用不動産の開発業務の経験を経て、市場調査・商圈分析、土地の有効活用、テナントリーシング、売買仲介に関する様々な契約締結業務などの実績を積み、土地所有者にとって大切な『資産を減らさずに収益を上げる』利益最大化のための不動産有効活用の企画・提案・実施に至るトータルサポートを得意分野としている。

ホンダ商事
代表取締役
本田 和之



コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/

【次回(9月11日号)に続きます】