

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

【前回(8月14日号)から続きます】

2. 我が国のホテル建設期の歴史

(5) 第五次ホテル建設期(2003年〜2008年)

過大投資ホテルの倒産が続く中で、宿泊特化型ホテルが、長引くデフレ経済環境に適合したビジネスモデルとして確立した。当時の小泉首相は2003年、「観光立国」宣言を行って「ビジット・ジャパン・キャンペーン」を打ちだし、観光宿泊産業の育成政策を開始した。この時期のホテルタイプの特徴は、セールスマンなどのビジネス需要やFIT(フリー/フォアリン・インディペンデント・ツアー)のニーズと経済性に優れ、特に個人客に歓迎された1泊朝食付きの宿泊特化型ホテルの台頭となった。

その後、第1次安倍政権は、「観光元年」を宣言し、「観光立国推進基本法」(2006年)に基づき「観光立国推進計画」を閣議

観光庁は、新型コロナウイルスの影響がなければ、2020年には4000万人、2030年には6000万人を超えるというロードマップを描いていた。

(7) 到来するのか、第七次ホテル建設期? 目下、予断を許さないウクライナ情勢、アフターコロナ、原油高騰、円安などを背景に建設資材・部材、輸送費、燃料費、公共料金、人件費、諸物価の値上がりを受けて、はたして、国内における次のホテル建設ブームは到来するのか?

2023年以降インバウンド市場の解放、2024年アフターコロナの下での市場経済の開放、2025年大阪万博博覧会、2027年に予定していたが延期になっているリニア中央新幹線開通、2029年開業を目指す大阪府・大阪市のIR

【図2】所有者からみた事業方式の長所・短所の比較

事業方式	①固定賃貸方式	②完全売上歩合型賃貸方式	③運営受託方式(MC方式)	④固定賃料+売上歩合賃料型賃貸方式
長所	・収入が安定 ・従業員の雇用の必要なし ・FFEは運営者が持込となる場合がある	・従業員の雇用の必要なし ・FFEは運営者が持込となる場合がある	・利益極大化 ・経営内容がガラス張り ・雇用の増大	・予算承認、収支報告、定期的なミーティングへの参加 ・概ね利益極大化 ・従業員の雇用の必要なし
短所	・収入が低い ・オーナー様とテナントの利害は対立	・収入が不安定 ・オーナー様とテナントの利害は対立	・所有者(経営者)がホテル事業の主体となる ・従業員雇用の負担	・ホテル運営に対する理解が必要

(カジノを含む統合型リゾート)など着火剤はある。これらのイベントを見越して2023年からの第七次ホテル建設ブームに期待したい。

【図2参照】

(1) 固定賃貸方式(テナントとして固定賃借料を毎月定額支払事業方式)

(2) 完全売上歩合型賃貸方式(テナントとして完全売上歩合賃料(完全歩合賃料)を支払う事業方式)

(3) 運営受託方式MC(マネージメント・コントラクト)方式(建物賃貸借ではなく、不動産所有者(経営者)から委託を受けて、ホテル運営を行う事業方式)

(4) 固定賃料+売上歩合賃料型賃貸方式(最低保証(固定)賃料に加えて売上歩合賃料を支払う事業方式)

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

代表取締役
ホンダ商事
本田 和之



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糧に、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。

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山下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/

【次回(10月9日号)に続きます】