

不動産ビジネス専門家協会 PROPERTY通信

第92回

「オーナーと共を考えるホテル投資」

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1/2頁目から続き

不動産投資と「R」 ホテルの運営と賃貸方式

6 不動産投資として
ホテルを選択する場合
の望ましい賃貸方式
「コロナを経験してい
る、ホテル事業に投
資を考えている不動
産業者(投資家)は、
地域経済を牽引する
という自覚と自ら観
泊産業を形作るとい
う積極性を持って、
気構え、地域に貢献
する意欲が極めて強
く、それが正に求め
られている。このた
最も重要なことは
者」とホテル運営
社が「R」を適用
とにもリスク・シ
ア(リスク・ティク)
ることである。ゆ
えに、不動産賃貸
、不動産賃貸業
ホテルを選択する
の賃貸方式は、固
料+売上歩合が最
ましい。『契約形態
あり』『賃料方式』
る。その中で、固
分の割合と歩合賃
ホテル運営上の実
績を評価すべきだ

ホテルの経営・運営に
関して、常にコミュニ
ケーションを取り合っ
ていくことが、賃料
多様な業態のホテル
についても環境変化に
柔軟に対応できる不
動産賃貸契約の締結
望まれる。

その他、不動産賃貸
借契約における具体的
な調整内容・交渉内容
としては以下のような
ものがある。

- ・所有者の期待利回り
を考慮して、且つ、再
び起こるかもしれない
イベント・リスクを鑑
みて、確実に支払える
金額を固定賃料化する
ことが理想となる。
- ・具体的な固定賃料の
割合は、ホテル運営
社が前年度にアールシ
ーの固定収入を最
大限・総収入を上げる
ため、前年支
払い賃料総額の30%
程度に抑え、
40%程度に抑え、
毎年、前年支
払い賃料総額
の30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑

また、ホテル事業に
投資する上でリスク
ヘッジは、可能な限り
多様な業態のホテル
分散投資を行い、タイ
ア別ポートフォリオを
形成することも必要と
なる。

加えて、ホテル以外
の他の業種を含めた分
散投資を行うことも
ホテル不動産の保有
リスクを許容できる
範囲に抑えることが必
要で、ホテル運営社
は、エリアや価格帯、
ホテルタイプなどの
分散とともに不動産
のリスクを取らない
こと、運営委託方式
(MC方式)や完全
上歩合賃料(完全
賃料型)や固定賃料
上歩合賃料方式の賃
借契約または、FC
をフランチャイズ
化を進めること
も必要となる。

SDGsの実現

9 アフターコロナで
高品質で衛生的な
宿泊施設に長期滞在
ニーズが高まる
最新の情報では、コ
ロナ禍で低迷していた
ホテルと旅館市場に
ホテルが戻り始め、
マネーが戻り始め、
全数の宿泊施設の蓄
積、定期的な
メンテナンス、
メンテナンス
としての「ホテル」
あり、不動産の価値
は、オペレーター
として「オーナー
が創ると言
われる」のである。

として、ホテル経営・
運営とは別の新たな
有機能としてSDGs
の確立が求められ
る。その中でレジャ
ー、サステナビリティ
の観点からも高度な
施設管理、開発
能力が求められる。
SDGsの実現に
は、事業用不動産
としてホテルから、
不動産賃貸収入に重
きを置く「投資用不
動産」としての
ホテルへの転換
させる必要がある。
つまり、ホテルの
営業利益を賃貸入
に還元し、不動産
を切り離し、不動
産賃貸契約上、利
害関係者間にオ
ープンで意
思疎通が図られる
ように、定期的な
メンテナンス、
メンテナンス、
メンテナンス

「*注 RevPAR
(Revenue Per
Available Room)
は、管理会計(ユ
ニーム会計)を適
用して将来予測を
行い、前年支
払い賃料総額の
30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑

**ホテルはリスクが
高い業種**

「*注 RevPAR
(Revenue Per
Available Room)
は、管理会計(ユ
ニーム会計)を適
用して将来予測を
行い、前年支
払い賃料総額の
30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑

「*注 RevPAR
(Revenue Per
Available Room)
は、管理会計(ユ
ニーム会計)を適
用して将来予測を
行い、前年支
払い賃料総額の
30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑

「*注 RevPAR
(Revenue Per
Available Room)
は、管理会計(ユ
ニーム会計)を適
用して将来予測を
行い、前年支
払い賃料総額の
30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑

今月の筆者

不動産ビジネス専門家協会
全国不動産コンサルティング協会
首都圏定期借地借家権推進機構
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®



不動産ホテル開発、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。

「*注 RevPAR
(Revenue Per
Available Room)
は、管理会計(ユ
ニーム会計)を適
用して将来予測を
行い、前年支
払い賃料総額の
30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑
え、毎年、前年
支払い賃料総額
の30%程度に抑

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/