

事業形態別(直営、賃貸借契約、MC等)の事業収支シミュレーションが行なえるほか、  
ホテル事業CF・不動産CFに対応!

# タイプ別ホテルの 事業収支ソフトプログラム

## シミュレーションソフト設計・監修

住田裕治 一般社団法人工ム・エイチ・エム 代表理事

2025年4月22日発売

●定価165,000円(本体150,000円)

オーナー・オペレーター  
双方の事業評価が可能!

## ご案内

宿泊需要の成長スピードに対し、新規供給は建築費の高騰により、限定された状況にあります。そのためADRも上昇するなど、ホテル事業は伸長を続けています。今後のさらなる成長を見込み、ホテル事業に対する投資意欲も高まっています。

一方で建築コストの高騰や開発用地の不足、人手不足に伴う工期延長などにより、シベリアに事業採算性を問われることになります。

本ソフトは、2019年にリリースした「タイプ別ホテルの事業収支ソフトプログラム」を最新の指標を用いてモデルプランをブラッシュアップするとともに、計画施設の実情に合わせて売上・経費費目の追加入力を行なえる仕様にリファインしました。必要諸条件を入力することで、ホテルオーナーおよびオペレーターの事業のキャッシュフローや事業評価を自動算出することが可能です。

新規参入を検討する事業者の皆様をはじめ、現在ホテルを運営されているホテルオペレーター様にも必携のアイテムとしてご購入をお勧めいたします。



## 本ソフトプログラムの特徴

- 1 初期投資および部門別の収入・支出などの設定条件を入力することにより、**ホテルオーナーおよびオペレーターの事業収支・評価を自動算出。** 売上・経費費目の追加入力にも対応。
  - 2 近年の運営実態に即した3タイプのホテル事業収支モデル(フルサービス、宿泊主体型、リゾート)を収録。
  - 3 投資回収年、GOPなどによる事業指標が明示されるので、**計画ホテルの事業成立性が判断できます。**

# タイプ別ホテルの事業収支ソフトプログラム

編集内容

## I タイプ別ホテルの事業収支シミュレーションモデル

### 1. フルサービスホテル

### 2. 宿泊主体型ホテル

### 3. リゾートホテル(スマールラグジュアリー)

※近年の指標を用いて3タイプのホテルの事業収支シミュレーションモデルを解説

## II 事業収支ソフトプログラム

※上記の「I. タイプ別ホテルの事業収支シミュレーションモデル」に設定条件を入力することで、自施設の事業収支・評価を自動算出することができます。

### 1. 前提条件

#### (1) 土地・建物開発条件

土地購入金額、敷地面積、延床面積、容積対象延床面積、客室数、延床面積1坪当たりの工事費、本体工事費、1室当たりのFFE投資額、FFE工事費、開業費用、借入金、借入金利、借入年数、リース金額、リース料率、リース年数

#### (2) 運営方式(直営・賃貸・MC等)

#### (3) ホテル営業条件

営業日数、総稼動客室数、稼動率、1室当たり宿泊者数、総宿泊者数、1室当たり客室料金、宿泊者数ADR(平均客室単価・税サ別)、RevPAR

#### (4) 客室・販売経費等

サービス料、1室当たり外注客室清掃費、客室リネン、客室消耗品(アメニティ)、その他費用、旅行代理店手数料、予約システム利用費

### 2. 売上

#### (1) 宿泊部門 (2) 料飲部門(レストラン/宴会、以下同)

#### (3) スパ&フィットネス部門 (4) その他部門(ビジネスセンター、ランドリー、売店、駐車場等、以下同)

### 3. 原価

#### (1) 料飲部門 (2) スパ&フィットネス部門 (3) その他部門

### 4. 人件費

#### (1) 宿泊部門 (2) 料飲部門 (3) スパ&フィットネス部門

#### (4) その他部門

### 5. その他経費

#### (1) 宿泊部門 (2) 料飲部門 (3) スパ&フィットネス部門

#### (4) その他部門

### 6. 非配賦費用

- (1) 一般管理部門
- (2) セールス&マーケティング部門
- (3) 修理営繕部門
- (4) 水光熱費

### 7. 損益計算書(オペレーター事業収支計画)

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| ● ホテル総売上                              | ● GOP          |
| ● 売上原価                                | ● マネジメントフィー    |
| ● 給与および関連費用                           | ● MCフィー控除後のGOP |
| ● その他費用                               | ● インセンティブフィー   |
| ● 部門収支                                | ● その他のフィー      |
| ● 非配賦費用(一般管理部門、セールス&マーケティング部門、施設管理部門) | ● FFE積立金       |
| ● その他費用                               | ● 調整後GOP       |
|                                       | ● 貸借料          |
|                                       | ● 営業利益         |

### 8. オーナー事業収支計画

- |                   |                  |
|-------------------|------------------|
| ● 賃料収入(直営の場合はGOP) | ● 営業利益           |
| ● 減価償却費           | ● 税引き後利益         |
| ● 公租公課(固定資産税等)    | ● キャッシュフロー       |
| ● 支払利息(借入金)       | ● 借入金返済          |
| ● 修繕費(CAPEX)      | ● 借入金返済後キャッシュフロー |
| ● リース             |                  |

※年度のキャッシュフローを全額返済した場合のシミュレーションも提示

### 9. サマリー

- 売上(稼動客室1室当たり宿泊売上・朝食売上、総客室数1室当たり売上)
- 対総売上原価率(料飲部門、レストラン部門、その他営業部門)
- 人件費(稼動客室1室当たり人件費・ホテル部門人件費・客室清掃費等)
- 管理経費(総客室数1室当たり一般管理部門・セールス&マーケティング部門・修理営繕部門、稼動客室1室当たり水光熱費等)
- 総客室数1室当たりGOP

### シミュレーションソフト設計・監修

住田裕治 一般社団法人エム・エイチ・エム 代表理事

1989年、ロイヤル(株)に入社。2002年、ダイワロイヤル(株)へ出向。2004年アールエヌティー(株)に転籍。2008年本部サポート部課長に就任。J-SOXおよび内部統制・内部監査担当。経理・財務担当業務管理部門において全社の予算書・予算管理・ソーシャルネットワークサービスを担当。2013年、エム・エイチ・エム(株)設立に参画。ホテル・旅館・レストランの経営指導や従業員研修、新規開業に係るマーケット調査ならびに不動産紹介、仲介を担当。2021年4月、(一社)エム・エイチ・エムを設立、代表理事に就任。

### ご注文方法

ホームページからお申込みください。

<https://www.sogo-unicorn.co.jp/databook/>

お申込みを受付次第、商品とともに請求書をお送りいたします。

銀行振込でお支払いください。クレジットカードでも決済いただけます。

### お問合せ

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階

ご注文、お支払い等 TEL. 03-3563-0025 [管理部]

編集内容 TEL. 03-3563-0120 [企画情報部]