

リスク・リターン選好に応じた賃料設計ができるソフトを付属
ホテル特有の賃貸借契約知識と評価手法を習得する

ホテルの賃料算定& バリュエーション実務資料集

付録

- 賃料簡易算定シミュレーションソフト
- サクラクオリティ品質基準

2025年7月上旬
発刊予定

- A4判／縦型／約120頁
- 定価104,500円(本体95,000円)

予約特価

94,050円(本体85,500円)

※予約特価は2025年7月9日までにお振込みいただいた方に限ります。

本書の特徴

- 1 賃貸借の契約条件・賃料算定に影響を与える要件を理解し、オーナー・オペレーター間の交渉の前提を整理することができます。
- 2 賃料の原資となるGOPや利回りの算出に欠かせないバリュエーションの手法と実務のポイントを詳解します。
- 3 付録のシミュレーションソフトを使った初期投資・事業収支の分析により、複数の賃料設計と適正な賃料が試算できます。

編集内容

第1編 契約ストラクチャー

1. 事業形態と収益構造
2. 賃料体系と賃料水準
 - (1) 固定 (2) 固定+歩合 (3) 歩合
3. 賃貸借契約におけるテナント契約前チェック

第2編 新規賃料

1. 不動産鑑定評価上の賃料概念
2. 正常賃料(新規・家賃)の留意点
 - (1) 積算法 (2) 賃貸事例比較法
 - (3) 収益分析法 (4) 負担可能賃料による方法
 - (5) 賃料評価手法のまとめ (6) 新規地代
3. 限定賃料
4. 定期建物賃貸借契約への過信
5. オーダーメイド賃貸による開発リスク

第3編 賃料算定上の留意点と賃貸借契約条件

1. 賃料算定上の留意点
2. 海外でみられる賃料算定方法
3. 日本のホテル賃貸借契約条件に影響を与える外部的制度要因
4. ホテル賃貸借契約条件の傾向
 - (1) 契約期間
 - (2) 原状回復義務
 - (3) 賃料増減額規定
 - (4) 途中解約に関する違約金規定
 - (5) 一時金及び建設協力金規定
 - (6) FFE及び建物修繕積立金に関する規定及び管理

- (7) 運営状況管理と情報共有
- (8) 所有権及び修繕義務規定、担保権設定等
- (9) その他

5. ホテル賃貸借契約書記載事項の留意点

- (1) 契約数量及び面積 (2) 一時金
- (3) 費用負担 (4) 使用目的
- (5) 賃貸対象建物(ホテル)の資産区分
- (6) 賃料改定条項 (7) その他特約
- (8) 問題化しやすい契約条項

第4編 一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式

1. 賃料算出モデルの具備すべき性格
 - (1) 適正賃料を求めるために
 - (2) 標準的に使用されている賃料評価手法
2. 一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式
 - (1) ホテル一体収支(事業成果)
 - (2) 期待利回りの想定
 - (3) リスク要因
 - (4) 賃貸人及び賃借人の投資額
 - (5) 賃貸人及び賃借人の投資採算性
 - (6) 合意プロセス
3. 固定賃料と歩合賃料
 - (1) 固定賃料
 - (2) ステップアップ型賃料
 - (3) ハイブリッド型賃料
 - (4) 完全歩合型賃料
 - (5) 賃料比較シミュレーション

第5編 継続賃料と賃料改定

1. 継続賃料と新規賃料との違い

2. 継続賃料の算定方法

- (1) 算定上の留意点
- (2) 差額配分法
- (3) 利回り法
- (4) スライド法
- (5) 賃貸事例比較法
3. 一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式と継続賃料
4. 賃料改定の論点整理
5. 賃料増額交渉
6. 歩合賃料移行の際の留意点

第6編 バリュエーションの実務と留意点

1. ホテルタイプ別の投資価値判断
2. 対象不動産の確認
3. 価格形成要因の分析
 - (1) マーケット環境
 - (2) 地域分析
4. 事業収支分析
5. 競争力分析(ブランド力・人材)
6. 負担可能賃料の査定
7. 還元利回り及び割引率の査定
8. DCF法の適用及び留意点
9. ESG・SDGsの取組みとホテル価値への影響

付録

- 賃料簡易算定シミュレーションソフト
- サクラクオリティ品質基準

※編集内容は一部変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

著者 北村剛史

(株)日本ホテルアプレイザル 代表取締役 専任不動産鑑定士
(株)サクラクオリティマネジメント 代表取締役

詳細な編集内容はこちら

