

7/23(水)

13:00~17:00

都市センターホテル(東京・永田町)

講師 北村 剛史氏

(株)日本ホテルアブレイザル

新規開発やリブランドなど、投資意欲が高まるホテル事業。

ホテルマーケットの最新動向と、事業価値評価、収益性分析、契約形態の理解を通して、投資・開発時の「案件評価」「リスク評価」「契約折衝」等に活かす!

ホテル事業の価値・投資評価 & 賃料形態研究講座

- ホテルマーケットの動向と投資判断・経営への影響分析
- ホテル事業の収益構造、収益分析のための指標と適正数値の見方
- 施設ポテンシャルの見極め方と投資評価の際のチェックポイント
- 賃料形態の基礎と賃料設計の考え方、今後の契約形態の方向性

ご案内

ホテル事業は、観光需要の高い都市や地域を中心にインバウンドや国内旅行によって活況を呈しています。新規開発をはじめオーナーチェンジやリブランドが頻繁に見られる一方、建築費高騰や人材不足等の課題も有する昨今、投資サイドは、ホテル事業のバリュエーションの基本を押さえつつ、現在の市況を踏まえた収益分析や事業評価を行なうことが求められています。特に開発やリブランドにあたっては、適切な契約を設定するために、オーナーとオペレーター双方のリスクやリターンをどう調整すべきかなど、契約形態や賃料算定手法についての比較検討が必須です。本セミナーは、ホテル事業投資の知識習得の機会として、ホテル事業の価値・投資評価、賃料形態について研究してまいります。

開催概要

開催日時 2025年7月23日(水) 13:00~17:00
会場 都市センターホテル
 東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211(代)
 ※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。
参加費 55,000円 (1名様/消費税及び地方消費税を含む)
 ●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
 48,400円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
 ※テキスト代を含む。
主催 総合ユニコム株式会社
 Property 月刊レジャー産業 資料
 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
 TEL. 03-3563-0025(代) FAX. 03-3563-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>
FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
 ☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)



前回の参加者の声(一例)	● 広い知見と凝縮された内容で、マーケット分析、収益分析、チェックポイントなど、今後の業務内容の参考になった(総合リース) ● ホテル業界の動向や、事業を検討するうえでのポイント、SDGsへの取組みの重要性など大変勉強になった(総合不動産) ● 賃料の設定方法はとても興味深かった。収支のチェックポイント・収支分析、物件のチェックリスト等、ホテル開発を検討中だったのでとても良かった(不動産開発)
--------------	--

参加申込書

ホテル事業の価値・投資評価& 賃料形態研究講座

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●振込予定日()月()日	●当日現金支払い希望... ☐
●ご担当者名()	
●所在地(〒)	
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320250707-050

- お申込み方法
 - ・[インターネットでのお申込み] 弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・[FAXでのお申込み] 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙を郵送いたします。
 - ・[開催直前や当日の申込受付] 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について
 - ・[インターネットでのお申込み] 弊社HP経由でのお申込みに限り、クレジットカード決済が銀行振込の選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - ・[FAXでのお申込み]
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。
 - ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

セミナープログラム 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

講師プロフィール

I. ホテルビジネスを取り巻く環境の最新動向

—— 投資判断、契約形態、経営への影響分析

- 宿泊事業に関するファンダメンタルズ
・旅行動向／国内旅行者数／インバウンド市場／アンケート調査によるキャップレートの推移
- ホテル事業評価の視点からみたパフォーマンスの変化
- 新たなフェーズにおける、ホテル事業投資のポイント
- 海外でみられるホテル事業の変化(不動産賃貸借契約条件の調整)
- 新たなマーケットにおける賃貸借契約の留意点

II. ホテルの事業評価の変化と収益分析の基礎

- これからのホテルマーケットのテーマ
- ホテルビジネスの事業評価の基礎(不動産鑑定評価上)
- 収益構造の基礎理解、収益分析のための指標と適正数値の見方
- キャップレートと「価値曲線」の変化
- ホテルタイプ別でみた現在の投資価値判断(スターカテゴリー別の事業性)
- ホテルの事業リスクを投資にどう反映すべきか
・ホテルの種類および事業形態／費用等負担区分／事業収支型と賃貸型／対象不動産の確認／その他の価格形成要因
- 評価上の留意点
・事業性分析(売上、経費、FF&E)／マネジメントフィー(MCフィー)ほか

III. 投資価値評価におけるチェックポイント

- 収支のチェックポイント、その他のポイント(ハード、オペレーション)
- 部門別ヒアリング事項の参考例(宿泊、料飲、宴会ほか)
- タイプ別にみたホテルニーズ(ビジネスホテル、シティホテル、リゾートホテル)

IV. 賃料形態の基礎と時代に対応した

ホテル賃料の検討方法

- ホテル賃料を決定するうえで理解しておくべき基本
・ホテルの賃料形態とフィー体系
①運営委託(MC) ②賃貸借(リース) ③フランチャイズ(FC)
- 賃料算定、改定交渉の論点
・新規賃料と継続賃料の留意点／負担可能賃料参考例
- オーダーメイド賃貸の課題と今後の対応
- 新リース会計基準の影響
- 時代に対応するホテル賃料の検討法
・一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式
- ホテル固定賃料と変動賃料の検討
・固定賃料／段階式固定賃料／ハイブリッド型賃料／メカニカル歩合賃料

V. これから求められる評価基準

- 世界の宿泊業界におけるSDGsの最前線
- SDGs認証基準「サクラクオリティグリーン」の特徴



北村 剛史

(きたむら たけし)

株式会社日本ホテルアプレイザル 代表取締役
(株)サクラクオリティマネジメント 代表取締役
不動産鑑定士(日本)、MAI(米国不動産鑑定士)、
CRE(米国不動産カウンセラー)、FRICS(英国ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会 フェロー／英国不動産鑑定士)

2000年:不動産鑑定評価会社である(株)谷澤総合鑑定所に入社、翌年不動産デューデリジェンス会社である「(株)ティーマックス」の設立メンバーとして同社へ出向、その後「産業再生機構」に出向し店舗不動産、その他事業用不動産のデューデリジェンスを担当

2006年:(株)谷澤総合鑑定所および「ケン不動産投資顧問(株)」により設立されたホテル旅館専門の不動産鑑定評価会社「(株)日本ホテルアプレイザル」の設立メンバーとして移籍

2011年:(株)HRI(現:(株)サクラクオリティマネジメント)を設立し、同社代表取締役役に就任、ホテル旅館向け品質認証基準の研究に着手

2015年:世界のホテル評価リーディングカンパニーである米国「HVS」の「HVS香港」と戦略的提携契約を締結、「一般社団法人宿泊施設活性化支援機構」理事就任

2016年:「奈良県橿原市観光大使」、「一般社団法人観光品質認証協会」(「観光圏整備法」に基づく全国13観光圏に対する品質認証をサポートする「SAKURA QUALITY」)統括理事に就任

2017年:「大妻女子大学」エアライン人材養成プログラム講座講師(17・18年度)、「一般社団法人宿泊施設関連協会」常任理事就任

2022年:(株)サクラクオリティマネジメントが開発した宿泊施設向けSDGs認証基準「サクラクオリティグリーン」がGSTCより基準承認を得る。観光庁「新たなビジネス手法の導入による宿泊業を核とした旅行サービスの提供促進に向けた実証調査」の審査委員に就任

主な著書:『宿泊施設の「品質」』(18年)『ホテル・ダイナミクス〜個人消費時代に抑えておくべき新たなホテル力学〜』(16年。共に(株)オータパブリケーションズ刊)

北村剛史氏 執筆

総合ユニコム経営資料集のご案内



※第2巻 第1編「ホテル・宿泊系事業」を執筆

不動産の投資評価と収支モデル集(全2巻)

<第1巻>
居住／ヘルスケア・子育て支援／商業
<第2巻>
ホテル・宿泊／オフィス／倉庫・インフラ

発 刊: 2024年3月29日

定 価: 各巻121,000円(本体110,000円)

<2巻セット>
特価 209,000円(本体190,000円)

※1巻・2巻を同時購入の場合に限りです

A4版 / 136頁(第1巻)、118頁(第2巻)

発 行: 総合ユニコム(株)



サステナブルホテルのクオリティマネジメント資料集

SDGsに対応した宿泊施設の品質計画・保証・管理とマーケティング戦略

発 刊: 2023年3月2日

定 価: 99,000円(本体90,000円)

A4版 / 104頁+付録

発 行: 総合ユニコム(株)