1/29(金)
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
㈱日本ホテルアプレイザル

新規開発やリブランドなど、高い投資意欲が続くホテル事業。
最新市場動向と、事業価値評価、収益性分析、契約形態の理解を通して、
ホテル投資・開発時の「**事業評価**」「**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

参加者に特別配付！
収支分析 シミュレーションシート
(開催後にExcelファイルで提供)

- **■ホテルマーケットの最新動向と投資判断・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におけるチェックポイント**
- **■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、インバウンド等の活況を背景に、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があります。投資サイドとしては、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。
本セミナーは、ホテル事業開発やリブランドにあたって、適切な契約を設定するために、オーナー・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の実務知識の習得を目的に、ホテルマーケットの最新動向から、ホテル事業の価値・投資評価、賃料形態について解説いたします。

セミナー参加者の声

- ホテル事業の検討における各費目の考え方や、ホテルのスターランクの概略、ハード&ソフトのチェックポイントなど、多くの学びを得ることができた**(総合不動産)**
- 収益構造、事業収支、投資判断の要素、賃料形態別の特性などについて、実体験に基づいた解説が具体的で良かった**(不動産投資)**
- これからホテル事業に参画するため、日系企業と外資系企業の考え方の違いなどについて勉強になった**(建設)**
- 時間が足りないと感じるほどの多くの内容をいただけた。お話とあわせて講演資料を復習したい**(建設)**
- 聞きたかったホテル事業の契約形態や運営の細部について、リスク視点での話も聞けて良かった**(金融)**

開催概要

開催日時 **2027年1月29日(金) 13:00～17:00**
※講演開始30分前に開場いたします。

会　　場 **都市センターホテル「606会議室」(6階)**
東京都千代田区平河町2-4-1　TEL 03-3265-8211㈹

参 加 費 **57,200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、49,500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 **綜合ユニコム株式会社**
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025㈹　FAX. 03-3564-2560

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／綜合ユニコム㈱ 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もお申込みできます。
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)

●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「請求書」を送付いたします。
・**【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。
・**当日はセミナー会場受付に「お名刺1枚」をお渡しください。**

●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か銀行振込かの選択が可能です。**
なお、クレジット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。「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、セミナー会場受付のスタッフに参加者変更の旨をお伝えください。

●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て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願います。
・ご記入いただいた個人情報は、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、開催中止に伴う交通費・宿泊費等の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

ホテル事業の価値・投資評価＆賃料形態研究

●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-0320270104-070

ホテル事業の価値・投資評価&賃料形態研究

セミナープログラム　13:00~17:00　※途中休憩を挟みます。

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

●ホテルタイプ別に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
- 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

講師プロフィール



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
株式会社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・サベ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㈱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㈱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て店舗不動産、その他事業用不動産のデューデリジェンスを担当

2006年：㈱谷澤総合鑑定所およびケン不動産投資顧問㈱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・㈱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：㈱HRI（現:㈱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、㈠社）宿泊施設活性化支援機構理事に就任

2016年：㈠社）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：㈠社）宿泊施設関連協会常任理事に就任

2022年：㈱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」がグローバル・サステナブル・ツーリズム協議会（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

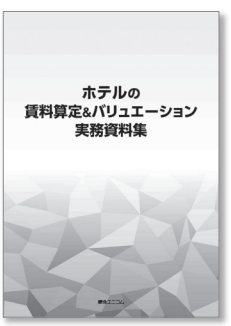
2024年：観光庁「持続可能な観光モデル推進事業」有識者委員に就任（24・25年度）

2025年：㈠社）宿泊施設関連協会副理事長に就任

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㈱オータパブリケイションズ刊）

《北村剛史氏 執筆》
綜合ユニコム経営資料集のご案内

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等



●2025年7月10日発刊
●定価 104,500円（本体95,000円）
●A4判・縦型・134頁