

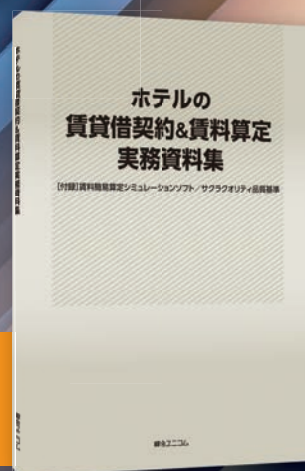
ホテル特有の契約条件の実務知識、賃料評価、増減額対応、喫緊の対策から回復期に向けた協業フレームを提示！

# ホテルの 賃貸借契約&賃料算定 実務資料集

2021年8月6日発刊

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



A4判/縦型/133頁

定価99,000円(本体90,000円)

執筆者 北村剛史

(株)日本ホテルアプライザル 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

特徴

1

付属ソフトを使って、固定、ステップアップ型、ハイブリッド型(固定+変動)、完全変動などの賃料設計をもとに、適正賃料のシミュレーションが可能です。

特徴

2

オーナー・オペレーターのリスク負担とプロフィットシェアに応じた新たな賃貸借契約のあり方を提示します。

特徴

3

賃料評価における、ホテル特有の建設協力金、オーダーメイド賃貸、FFE更新積立金などの取り扱いと留意点、賃料算定への影響を検証できます。

## ご案内

長期化する新型コロナウイルスの影響により、ホテルの賃貸借契約条件、賃料形態の見直しが急務となっています。従来の硬直化したスキームでは、賃貸人、賃借人双方の期待利回りの乖離幅が大きく、賃料条件の合意は困難となります。そのギャップを埋めるためには変動賃料を考慮するなど、賃借人側のリスク調整が求められます。

本書では、マーケットの後退期から回復期、アフターコロナの安定期までを見据えた賃貸借契約のあり方を整理。賃貸人、賃借人双方が負担するリスクとリターンに応じた「一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式」による、固定賃料算定、正常期にかけて段階的に上昇させるステップアップ型賃料、固定賃料と変動賃料によるハイブリッド型賃料、完全変動賃料、それぞれを算出できるシミュレーションソフトを付録といたしました。

ホテル投融资家、デベロッパー、オペレーター、不動産鑑定士など、幅広くご購入をお勧めいたします。

本書の試し読みはこちら



**第1編 新型コロナウイルスで何が変わったのか**

- 1.新たなマーケットの方向性
  - (1) コロナ禍で問われる持続可能性
  - (2) ホテルビジネスのパラダイムシフト
- 2.新たなマーケットにおける賃貸借契約のあり方
  - (1) キャピタルマーケットの変化
  - (2) ビジネス市場(経営市場)の変化
  - (3) 消費者市場の変化と運営の位置づけ
- 3.テナント選定で留意すべき点
  - (1) コロナ禍で露呈した問題点
  - (2) テナント選定のチェックポイント

**第2編 契約ストラクチャー**

- 1.直営・賃貸借契約・MC・FCの事業構造とメリット・デメリット
- 2.契約形態別のフィー体系
  - (1) MC(契約期間/特約/フィー水準)
  - (2) 不動産賃貸借契約方式(FFE積立金の影響/賃料水準)
- 3.新型コロナウイルスで表面化した事業リスク
  - (1) 需要消失
  - (2) 観光市場の回復シナリオ
- 4.賃貸借契約におけるテナント契約前チェック
  - (1) 財務指標
  - (2) 運営力及びブランディング

**第3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
  - (1) 法的解釈
  - (2) 建設協力金
  - (3) 賃料算定

**第4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
  - (1) 2020年4月1日施行の民法改正
  - (2) 所有・経営・運営者間のコンフリクト
- 2.海外でみられる賃料算定方法

**お申込み方法**

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

**0120-05-2560**

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、電話、郵送、弊社ホームページからのお申込みも承ります。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

**お支払い方法**

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 **総合ユニコム株式会社**

普通預金1572620

●銀行名 **みずほ銀行銀座支店**

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえお申込みください。

**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

☎03-3563-0025【販売管理部】

本書の内容に関するお問合せは、

☎03-3563-0120【企画情報部】

HB-210816-05

- (1) ホテル賃貸事例
- (2) ホテル不動産賃貸借契約の動向
- (3) 海外の賃貸借契約条件と日本との違い
- (4) アフターコロナ市場の展望
- 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
  - (1) リース取引
  - (2) 相当地代
  - (3) 国際観光ホテル整備法
  - (4) 税法上の修繕費と資本的支出
  - (5) 固定資産税等の資産税及び保険料
- 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) 甲乙区分(所有権及び修繕義務規定、担保権設定等)他
  - (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

**第5編 一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式**

- 1.ホテルに求められる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6編 継続賃料**

- 1.継続賃料と新規賃料との違い

- (1) 継続賃料という概念
- (2) 賃料の増減額改定
- (3) 衡平性という概念
- (4) 価格時点
- (5) 一時金の取り扱い
- 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

**第7編 アフターコロナ市場における賃料改定**

- 1.賃料改定の論点整理
- 2.賃料減額要請への対応策
- 3.交渉のポイント
- 4.歩合賃料移行の際の留意点
  - (1) モニタリング指標
  - (2) 資産区分の見直し
  - (3) CapEX、FFE 更新投資の考え方
  - (4) 附帯条件の設定
  - (5) コロナ禍での事例
- 5.新型コロナウイルスが賃貸借マーケットに及ぼした影響
  - (1) リスクの捉え方
  - (2) 継続賃料の算定方法の問題点

**第8編 付録資料の解説**

- 1.複利計算及びPF分析、ARI分析
  - (1) 複利計算及び複利現価率
  - (2) PF分析及びARI分析
- 2.収支分析モデルと一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式を用いた固定賃料の算定
  - (1) 経費固定分解分析及び将来収支想定
  - (2) 固定賃料の算定
  - (3) ステップアップ型固定賃料、ハイブリッド型賃料の算定
- 3.サクラクオリティ品質基準の考え方

ダウンロード付録

**賃料簡易算定シミュレーションソフト(Excel)**

1. 複利計算
2. PF分析、ARI分析
3. 収支分析モデル
4. 一体ホテル事業成果按分型賃料算定方式
5. ステップアップ型賃料/ハイブリッド型賃料簡易算定式

**サクラクオリティ品質基準**

詳細はホームページをご覧ください! <https://www.sogo-unicom.co.jp>

ホテルの賃貸借契約&賃料算定実務資料集 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	<input type="checkbox"/> 銀行振込	月 日/振込人名義 ( )
	〒	
所在地		
	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名		印
E-mail アドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます。(https://www.sogo-unicom.co.jp)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。また、「総合ユニコム通信」としてメールマガジンを毎週配信しておりますので、ぜひメールアドレスをご登録ください。登録はフロントページにございます。