

オペレーショナル・アセット「ホテル」の価値評価の仕組みを
市場環境、事業用不動産であるタイプ別ホテルの特性、賃料から学び
ホテル投資・運用の戦略策定に活かす！

ホテルの「バリュエーション」 [価格形成要因] 分析講座

ホテル市況の動向／経済性評価方法／価格形成要因の分析 等

ポイント

- 投資・運用・開発の戦略時に欠かせないホテルの価値評価の手法とは
- 事業特有のバリュエーション(＝経済性評価)を図るための指標とは
- タイプ別の価値判断からキャッシュフロー、キャップレート分析手法まで

ご あ ん な い

ホテルは、国内外の観光需要増大を背景に、また不動産ビジネスとしての収益力の実績も評価され、開発の波が依然続いています。一方で、事業会社や外資系・新興ファンド等が既存物件や開発中のホテル取得の動きも見られてきており、流動化もさらに活発になると予想されます。したがって、ホテルのバリュエーション(経済性評価)知識の習得はますます必要とされることでしょう。

そこで本セミナーは、最新のホテル投資マーケットと市場環境を明らかにしながら、投資・運用にあたって留意すべき点と、タイプ別の事業特性、価格形成要因を解説し、ホテル特有のバリュエーション方法と価値判断からキャッシュフロー、キャップレート分析の見方をわかりやすく解説いたします。

オペレーショナル・アセットであるホテルの特性を徹底検証し、投資判断に活かす実務知識となるよう開催してまいります。

日 時 2017年7月21日(金) 13:00～17:00
会 場 ナレッジキャピタル「カンファレンスルーム」
タワーC ルームC05
大阪府大阪市北区大深町3-1
グランフロント大阪北館タワーC8階
TEL 06-6372-6417
※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 41,040円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
38,880円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト・コーヒー代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
Property
management
月刊レジャー産業 資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
 - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
 - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
 - ・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「代理者のお名前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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
 - ・返金手数料として2,000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。
 - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
 - ・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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

参加申込書

大阪開催 ホテルの「バリュエーション」[価格形成要因] 分析講座	
●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	

ホテルの[バリュエーション][価格形成要因]分析講座

セミナープログラム

13:00~17:00 ※途中、随時休憩を挟みます。

1. ホテル市況の動向

- ホテルを取り巻く市場環境
(外部要因、宿泊単価・稼働率の推移、宴会・婚礼部門の動向)
- インバウンドの動向
- 全国主要都市のホテル取引事例と事例から読み解く取引動向
- 関西圏のホテルマーケット
- ホテルの開発動向とエリアトピック

2. オペレーショナル・アセット(事業用不動産)のバリュエーション手法

- 鑑定評価におけるバリュエーション方法
- オペレーショナル・アセット(事業用不動産)におけるバリュエーション方法
- オペレーショナル・アセット(事業用不動産)の賃料設定
- 賃貸面積と賃料の関係

3. ホテルのバリュエーション方法

- ホテルのタイプ別分析
 - ・ ホテルのカテゴリサイズ
 - ・ ホテルの事業特性(ホテルタイプ別のリスク)
 - ・ ホテル運営形態別のメリット・デメリット
(所有直営方式、運営委託方式、賃貸方式、賃貸・運営委託方式)
 - ・ ホテルの賃料形態
(固定賃料、固定+変動賃料、変動賃料、運営委託型賃料)
- ホテルの価格形成要因の分析
 - ・ 事業環境と地域特性の分析
 - ・ 対象ホテルの確認と分析
(現地調査と資料分析における注意点、SWOT分析)
- ホテルのバリュエーション
 - ・ ホテルの収益価格算定フロー
 - ・ 各部門別の営業収入・費用分析
 - ・ 不動産経費控除前営業利益(GOP)
 - ・ 負担可能賃料の査定
 - ・ 不動産キャッシュフロー分析
 - ・ キャップレート(還元利回り)
 - ・ キャップレートと収益価格との関係
 - ・ 収益価格
- ケーススタディ
(ホテルのバリュエーションの流れを具体的に例示・解説)

4. 質疑応答

講師プロフィール



出口 和也 (でぐち かずや)

大和不動産鑑定株式会社 東京本社
鑑定・証券化部 ホテルチームリーダー
不動産鑑定士
不動産証券化協会認定マスター

証券化、訴訟、再生、M&A、開発等、さまざまな依頼目的・アセットに関わる評価業務に従事するが、特にホテルについては、宿泊特化型ホテルからリゾートホテルまで数多くの評価実績を有する。



山下 翔吾 (やました しょうご)

大和不動産鑑定株式会社 東京本社
鑑定・証券化部 ホテルチーム
不動産鑑定士

主にホテルマーケット分析を担当しており、ホテル開発に関する案件も数多く経験している。鑑定評価実績も豊富であり、特にホテルについては独立系小規模ホテルからグローバルブランドホテルまで、タイプに関わらず、多くの評価実績を有している。また、クライアントなどを対象にホテルの市況についてのセミナーを開催している。

本セミナーをはじめ、月刊誌・資料集・書籍は、WEB上でもお申し込みいただけます。



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