回復期に活かす!
最新実務知識習得講座

**宿泊産業を一変させたコロナ禍はホテル事業のリスクを炙り出した。
需要回復に向けて投資を導き、事業の再活性化に活かす「賃料」「価値判断」「サービスクオリティ」を次代に向けてどう再構築し、経営に活かしていくか。**

アフターコロナに新たなフェーズを開くためのホテル評価知識の習得

ホテル事業の価値・投資評価&賃料形態研究講座

- ◆ 一変したホテル事業の賃料形態、事業評価、投資判断基準のこれから
- ◆ サービスクオリティの変化をどう見ていくか。海外ホテル事業の近況を通じて
- ◆ 投資判断基準のポイント・施設ポテンシャルの見極めは今後どうなるか

ごあんない

長期化するコロナ禍で事業環境を一変させた最大の業種が「ホテル事業」と言えます。しかしながら、これからの需要回復期を迎えるにあたり、今こそ投資の機会であり、事業再構築のときとされています。

現在では、都心部で依然として休業ホテルが目立ち、オペレーター側の賃料減額要請に、オーナー側も一時猶予、未払いに困惑するなか、賃料形態の変更やオペレーターチェンジ等も散見されています。このような状況下、ホテル事業の「価値評価」の基本をおさえつつ、コロナ回復期に向けてどう投資基準を見ていくか、収益分析での指標の変化をどのように理解していくか、ホテル事業投資を巡る課題やテーマが山積しています。特に見直しを迫られるのが「賃料」です。コロナ禍の経験から今後どのような契約が望ましいのかを比較検討する必要があります。

そこで本セミナーは、アフターコロナに新たなフェーズを開くためのホテル評価知識の習得として、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。

ホテル事業投資、事業活性化、経営見直しに迫られる事業者様のご参加をお待ちいたします。

日　時　**2021年7月19日(月)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
※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　**50,600円**(1名様につき)
(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
46,200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**
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 ぬ利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

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

※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!
https://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)

●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「お名刺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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで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、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、使用に関して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や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	

0-0320210708-040

回復期に活かす! 最新実務知識習得講座

ホテル事業の価値・投資評価&賃料形態研究講座

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。

1. ホテル事業の価値評価は、コロナ前、コロナ後でどう変化するか 投資判断、契約形態、経営上における今後の影響（現状分析・トレンド）

●最新・ホテル事業評価の視点からみたパフォーマンスの変化
●日本国内の不採算ホテルへの投資、M&Aは今後加速していくか
●新たなマーケットにおける賃貸借契約のあり方――オーナー、テナントそれぞれの留意すべき点
●アフターコロナに新たなフェーズを開くために、ホテル事業投資のチェックポイントは何か
●海外でみられるホテル事業の変化

2. コロナがもたらしたホテル事業・価値評価の変化と、収益分析の基本

●ホテルビジネスの事業評価の基本（不動産鑑定評価上）
●収益分析のための指標・収益構造の基礎理解、適正数値の見方
●「キャップレート」と「価値曲線」の変化と読み方
●コロナで表面化したホテル事業のリスクを、投資にどう反映すべきか
●ホテルタイプ別でみた、現在（アフターコロナ）の投資価値判断

3. 賃料形態の基本と、現在起こっている賃料改定交渉、今後のベストな賃料形態とは

●ホテル賃料を決定するうえで理解しておくべき基本とは
――ホテルの賃料形態バリエーション・フィー体系
（1）MC（Management Contract）（2）賃貸借　（3）フランチャイズ
●コロナにより起こっている賃料改定、減額交渉の現状と、賃料改定時の注意点
●オーダーメイド賃貸の課題と今後の対応
建設協力金の問題点／定期建物賃貸借契約への過信／オーダーメイド賃貸による開発リスク
●時代に対応するホテル賃料の検討
一体ホテル収支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／完全変動賃料比較検討

4. 運営・サービスクオリティの見直しをどう図るか ―― 国内外のサービス変化

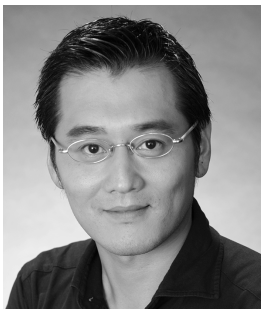
●これまでの運営・サービスクオリティ評価と、これからの評価
●海外オペレーターによるサービスの変化、取組みの実例

5. 投資・再生の判断基準のポイント ―― まとめ

●投資基準のこれからの目線、ホテル価値評価基準の今後
●運営力（オペレーター）・施設個性（コンセプト・デザイン）・施設形態（ターゲット）などの評価目線
●事業回復へのロードマップ

綜合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。

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
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）
慶應義塾大学大学院システムデザインマネジメント博士後期課程単位取得退学

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」及び「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

2013年:
文部科学省「国立青少年教育施設の組織・制度の見直し等の基本調査」委員に就任

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、「SAKURA QUALITY」統括理事）

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（2017年度、2018年度）、「一般社団法人宿泊施設関連協会」常任理事

2019年:
国立研究開発法人国立がん研究センター宿泊施設審査委員

書籍等:
2018年著書「宿泊施設の品質」、2016年著書「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～」

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。
https://www.sogo-unicom.co.jp