

株式会社日本ホテルアプレイザル

会 社 案 内

株式会社日本ホテルアプレイザル

Japan Hotel Appraisal Co., Ltd.

東京都千代田区内幸町1-1-1帝国ホテル本館5階515号室
515,IMPERIAL HOTEL 1-1-1,Uchisaiwai-cho,Chiyoda-ku,Tokyo

TEL03-3580-2341 Fax 03-3580-2342 <http://www.j-h-a.co.jp/>



日本ホテルアプレイザルは、ホテル・旅館という特殊性の高いアセットを専門にリサーチ・評価すると共に、コンサルティングサービス等を提供する会社です。

弊社は、国内ホテル、旅館を中心としたマーケット調査、デューデリジェンス、不動産鑑定評価、覆面調査（インスペクション）、各種コンサルティング等を実施しております。また、近時、海外ホテルのマーケット調査、不動産評価についても力を入れております。

ホテル・旅館は、ハードウェア（不動産としての側面）、ソフトウェア（運営力、ブランド力、組織の品質、信頼性等）、ヒューマンウェア（顧客サービス力）が三位一体として収益性を発揮する特性を有します。従いまして、ホテル・旅館の事業デューデリジェンス、不動産鑑定評価、市場調査（マーケットレポート）等を適切に実施するに当たっては、需給動向という個別の枠組みの中で、上記三位の一つ一つを丹念に紐解き、最終的な顧客満足度に繋がる複合的なバリューチェーン、価値発現の仕組みを「科学」することが重要と考えております。

弊社スタッフの深い専門性と実績に基づいたサービスを提供することにより、ファンダメンタル・マーケット（ホテル・旅館事業）とキャピタル・マーケット（投融資市場）のスムーズな関係構築のお手伝いをさせていただき、ホテル・旅館産業及びホスピタル産業の発展に少しでも貢献したいと考えております。

今後ともより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社日本ホテルアプレイザル
代表取締役 北村 剛史

日本ホテルアプレイザルは、ホテルの「価値(Value)」という、ホテルオペレーションの羅針盤を提供することを通じてホテル業界に貢献することを最大の目標に設立されました。

【社名の由来】

社名にある「アプレイザル」について、対象ホテルの生産性分析/フィージビリティスタディをベースとした最有効使用分析に基づく収支予測、ファンダメンタル分析に基づく需給分析、運営に関する現状分析等を重視し、ホテルに関する情報の網羅性を具備した不動産評価レポート「アプレイザル」を提供するという決意を込めております。

【設立】 2006年8月 会社設立

【目的】 ホテル等の不動産鑑定評価、市場調査、コンサルティング等

【資本金】 7,000万円

【役員】 代表取締役 北村 剛史

取締役 川藤 等、西村 邦広

【登録】 不動産鑑定業 都知事（4）第2052号

【所属団体】 社団法人日本不動産鑑定協会、社団法人東京都不動産鑑定士協会

【資格者】 不動産鑑定士 3名、MAI（米国不動産鑑定士）1名

CRE（米国不動産カウンセラー）1名、

FRICS（英国Royal Chartered Valuers 協会フェロー）1名

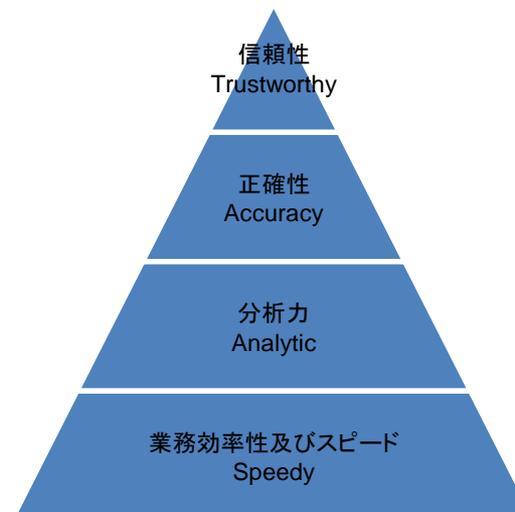
【提携】 2015年6月 世界のホテル鑑定評価市場におけるリーディングカンパニー、HVSグループのHVS香港（Hong Kong Hospitality Consulting Services Limited dba HVS）と日本におけるホテル鑑定評価、リサーチ活動および研究調査活動に関する戦略的業務提携契約を締結。

●**JHAビジョン**:「価値」という羅針盤を提供し、ホテル業界の産業化に貢献することを通じて日本のホスピタリティ産業界コンサルティング会社No.1となること。日本独自の分析手法を駆使し、世界的なコンサルティング会社としてのポジションを確立すること。

●**JHAコンセプト**:「愛」と「情熱」でホテル評価を！

●**JHAサービス・スタンダード**:重要性の高い順序で以下の通りといたします。

- 1) 信頼性 (*Trustworthy*)
- 2) 正確性 (*Accuracy*)
- 3) 分析力 (*Analytic*)
- 4) 業務効率性及びスピード (*Speedy*)



●**業務規定**:ホテルに関するMR、鑑定、コンサルティング（エリア、カテゴリーを問わない）

●**優位性**:不動産鑑定ノウハウと経験豊富なホテルマンによる分析土台、絶え間なき研究意欲とどこにも負けないホテルに対する「愛」と「情熱」

JHAパフォーマンス文化

(JHA 7カ条)

- 1 PPL Spirit(いつも朗らか元気よく、パワー、パッション、ラブの精神で！)
- 2 Meditation (最高の「分析」で真理を追究！)
- 3 Customer-oriented (「一期一会」の精神で！)
- 4 Team-play (最高のチームで最高の仕事を！)
- 5 Self-establishment (仕事を通じて自らを磨け！)
- 6 Speedy (効率的な業務推進を心がけよう！)
- 7 To The World Market (目指すぞワールドワイド！)

ホテルに関する総合的コンサルティングを実施いたします。

- バリュエーションサービス(鑑定評価書、調査書)
- マーケティングレポートサービス
- ホテル・旅館コンサルティングサービス
- 覆面調査
- 海外バリュエーション・マーケティングサービス
- その他コンサルティングサービス

- ゴルフ場コンサルティングサービス
- SPAコンサルティングサービス
- コンベンションコンサルティングサービス
- レストランコンサルティングサービス
- ホテル附帯駐車場コンサルティングサービス
- アセットマネジメント&アドバイザーサービス
- 開業フィージビリティ調査サービス
- 事業再生コンサルティングサービス
- ホテルキャップレイト調査(2007.5～年2回)

弊社所有ホテルデータ等を活用したマーケット分析、必要調査項目を現地捕捉

感度分析、収支シミュレーションを実施。今後のオペレーションに利用可能な形で客観的に期待される収支フォーキャストを分析

➤アプレイザルチーム担当

➤アプレイザルチーム及びマーケットチーム担当

➤アプレイザルチーム担当(コンサルティングチームサポート)

約1週間

約1週間

約1週間

価格ご内示まで約3週間、
成果品納品まで4週間程度

確定作業

- ✓不動産確定確認作業
- ✓役所、法務局、保健所等各種不動産調査
- ✓立地性・建物に関する基本競争力調査

施設の遵法性、衛生管理状況、不動産調査等、基本調査について必要事項を網羅的に全て実施

運営調査

- ✓運営状況調査
- ✓現状収支分析(収支特徴等を整理/収支構造分析)
- ✓ブランド力調査
- ✓サービス力・運営力・組織力調査(インタビュー実施)
- ✓覆面による商品力調査
- ✓競合ホテル調査及び分析(※各部門別に実施)
- ✓顧客分析(行動、ニーズ、地域性、需要源等)(※各部門別に実施)

価値分析

✓原価法の適用

✓取引事例比較法の適用(※可能なケースに適用限定)

✓収支フォーキャストの作成と感度分析、シミュレーション分析

✓リスク量調査

✓収益還元法の適用(DC法及びDCF法の併用)

鑑定評価額の決定

各種価格アプローチを使用、客観的価値を提供

所在

〒100-0011

東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテル本館5階515号室

Tel 03-3580-2341 Fax 03-3580-2342

株式会社日本ホテルアプレイザル



記事 (2006年10月)

記事 (2006年9月)

新会社

ホテル専門の事業評価に対応する
不動産鑑定評価会社が設立

2006年8月、ホテルの不動産鑑定評価と市場調査を目的に、不動産鑑定士やホテル運営コンサルタント等の専門家が集結した「株日本ホテルアプライザル」が設立された。資本金は7,000万円。

同社では国内ホテルを中心に、市場調査をはじめデュレリジェンス、不動産鑑定評価のほか、ホテルのコンサルティングを手がける専門会社との業務提携により、オペレーション評価の充実を図る。また国内のみならず、海外ホテルの市場調査も準備中である。

ホテルの売買市場は、新たな投資運用先を求める国内外の資金流入により過熱化しており、ホテル特化型J-REITの上場や、減損会計の導入、不良資産の処理、事業再編等を背景にホテル評価に対するニーズは高まっている。ただしホテルの評価は市場における需給関係や運営能力、営業能力などの評価が必要なことから、ホテルの事業性を評価できる鑑定評価会社は稀少な存在といえる。そこで同社では、ホテルの事業性評価に力点を置きながら、ホテル分野における不動産鑑定評価会社のリーディングカンパニーを目指す。

新会社

イオンテックと
ジャパメントナンスが
合併し新会社を設立

総合小売業のイオングループのビルメンテナンスを手がける子会社イオンテックノサービス（以下、イオンテックノ）とマイカルグループの子会社であるジャ

パンメンテナンス（以下、ジャパメン）は9月、合併し新会社「イオンテイライト」（以下、新会社）を設立した。

本件はイオングループ内のサービス事業の再編・強化のため、イオン子会社6社とマイカル子会社4社の同業種会社の統合により新たに5社を設立し、経営の効率化と事業競争力の向上のための構造改革を図ったものである。市場規模3兆円とされるビルメンテナンス業界において、売上第4位のジャパメンと第6位のイオンテックノが合併したことから新会社の売上高は1,200億円超となり、業界第1位となる。

新会社は、イオンテックノとジャパメントの重複する支社の機能を統合することでコスト削減を図り、従来外注していたビルメン業務を内製化する一方で新規事業開発も進め、250億～300億円の売上増を見込んでいる。また、全国に200センターを有するジャパメントのネットワークにイオンテックノの100センターを加えた計300センターのネットワークを駆使し、サービスの質の向上と業務拡大を図っていく。なお、今後はグループ内にとどまらず、オフィスや店舗、公共物件など外部からの新規受注を積極的に行い、売上高2,000億円を目指していくとしている。

開発

興和不動産
開発型証券化スキームによる
「名古屋伏見プロジェクト」に着手

興和不動産を中心に出資するSPC「ベガサス特定目的会社」は、2006年9月1日に「名古屋伏見プロジェクト」の新築工事に着手した。

同プロジェクトは、開発型証券化ス

キームを活用した名古屋興銀ビル（1963年竣工）および隣接する平面駐車場を一体再開発計画である。名古屋市中区錦一丁目における敷地面積3,328㎡の建設地に、総合設計制度を活用し広場状空地および歩道状空地を整備するとともに、地下3階地上19階建て、延床面積3万6,593㎡のビルを建設する。

用途は賃貸オフィスを中心に、店舗や駐車場を配す複合施設で、地下1階のサンクンガーデンと伏見駅を結ぶバリアフリーの接続通路整備を計画している。また同プロジェクトは、国土交通省による民間都市再生整備事業計画の認定を受け、財団法人民間都市開発推進機構から出資参加を受けている。

06年春に着手した既存建物解体工事は06年8月31日に完了後、9月1日よりベガサス特定目的会社が新築工事に着手、08年9月末の竣工を予定している。

セミナー

早稲田大学と米国のコーネル大学が
共催でホスピタリティ・
マネジメントセミナーを開催

早稲田大学と米国のコーネル大学の共催による「ホスピタリティ・マネジメントセミナー」が11月13日に開催される。9回目を迎える今回は前回同様「ホスピタリティ産業の経営手法を探る」をテーマに、ホスピタリティ産業における経営・投資戦略と、ホテル産業における問題点や医療産業のホスピタリティマネジメントに関して講演を行う。

●開催概要

日時：11月13日（月）9時30分～17時30分
会場：リーガロイヤルホテル東京
受講料：1万5,000円
講演内容

げ相次ぐ
クリナップも

クリナップは、顧客が口にする「清潔」をテーマに、キッチン・トイレ・洗面台の掃除を徹底させる「クリナップの掃除」を推進している。また、顧客の要望に応じた「クリナップの掃除」を提供している。

安全で後始末も簡単
ガスコンロ用消火装置
ホーチキ

ホーチキは、キッチン・ガスコンロの火災対策として、ガスコンロ用消火装置を開発した。この装置は、ガスコンロの火災発生時に自動的に作動し、火を消すことができる。また、後始末も簡単である。

レンジフードに設置

レンジフードに設置する消火装置は、火災発生時に自動的に作動し、火を消すことができる。また、後始末も簡単である。

ホテル専門の
新会社
共同で出資

谷澤総合鑑定所（坂間・徳）は、ホテル専門の事業評価に対応する「株日本ホテルアプライザル」に出資する。この会社は、ホテルの事業性を評価できる鑑定評価会社を目指す。

谷澤総合鑑定所など
共同で出資

谷澤総合鑑定所は、ホテル専門の事業評価に対応する「株日本ホテルアプライザル」に出資する。この会社は、ホテルの事業性を評価できる鑑定評価会社を目指す。

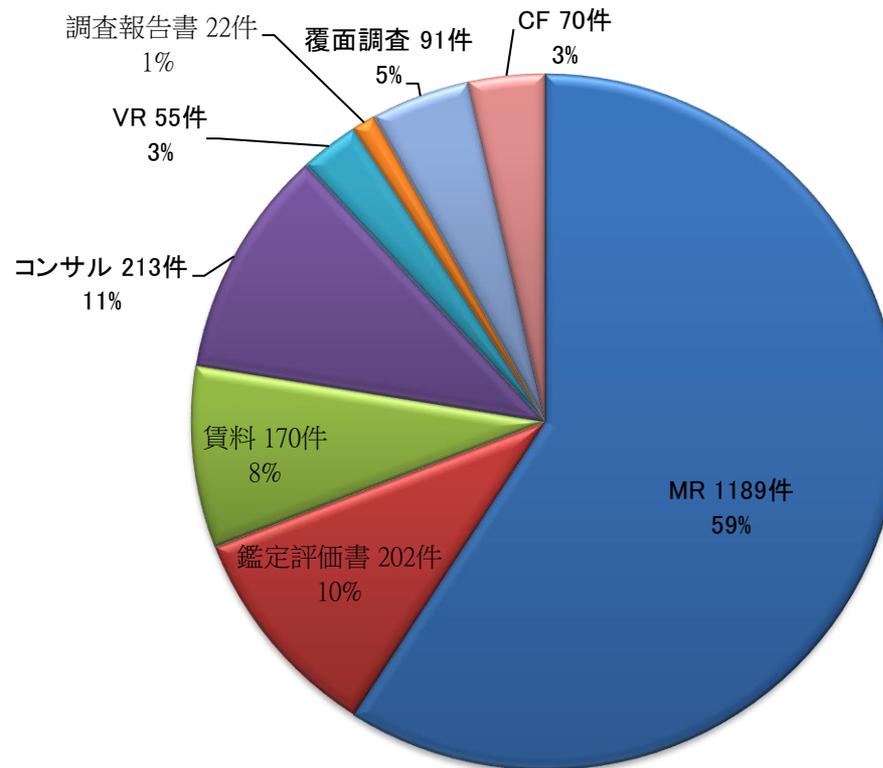
区計画
1%めざす
7%創出へ

区計画は、1%めざす7%創出への目標を設定している。これは、地域の活性化と経済成長を促進するための取り組みである。

※現在の株式の保有比率は谷澤総合鑑定所100%

受注案件比率

合計 2,012件



日本ホテルアプレイザル エリア別受注案件比率 2018年度～2022年度 直近5年間

エリア別受注案件比率

合計 **2,012件**

