

日本独特のホテル・旅館事業の賃料契約により、
大半が数年後にはトラブルが発生する公算大。
国内の契約スキームに対し、海外基準と比較することで問題点を洗い出し、
いかなる交渉を図り、どんな内容が適正か、鑑定理論に裏付けされた
具体的な新規・継続賃料を提示した計算手法を徹底開示!



ホテル・旅館事業の [賃料設定]算定実務資料集

著者 北村剛史 (株)日本ホテルアプライザル 取締役
●定価70,000円+税 ●A4判 ●縦型 ●112頁

付録CD-ROM ホテル賃料簡易算定
シミュレーションソフト

2015年11月26日発刊
好評発売中

ホテル・旅館の新規・継続賃料はいかに算定するか?
鑑定理論と実践を踏まえ、
オーナー・オペレーター双方が納得できる、
交渉面を含めた従来の契約スキームに捉われない、
賃料算定手法に関するポイントを体系的に整理!

本書の特徴

特徴

1 海外と日本によるホテル賃料算定方法と賃料相場の違いから、
賃貸借契約締結にあたっての留意点を徹底検証

特徴

2 ホテル・旅館に特有の賃料算定上の留意点を踏まえ、
新規賃料算定スキーム計算式や継続賃料の算出方法を開示

特徴

3 リスクとなっているホテル賃貸借契約の急所に直結する、
具体的な賃料算定を付録「シミュレーションソフト」で解明

発刊の狙い

不動産投資の流れはオフィス、レジデンスから、ここ数年はホテルや旅館も含めた宿泊施設の事業用不動産が活発化しています。昨今は2020年東京オリンピック・パラリンピック開催、訪日客増加のインバウンド効果等で宿泊需要が期待でき、オペレーショナルアセットとして、その収益性がオペレーターの運営能力によって委ねられているのが現状です。

こうした状況のなか、業界内で懸念されているのが賃貸借契約(リース契約)です。現在、日本の契約スキームには偏りがあり、数年後にはトラブルが生じるホテルがふえる可能性が高いともいわれています。

そこで本書では、新規賃料で「ホテル・旅館に特有の賃料算定上の留意点」や「新たな賃料算定計算式」を提示。「海外の賃料算定方法と日本との違い」や「海外のホテル賃料相場と日本の賃料相場」から比較して問題点を洗い出します。継続賃料では、「継続賃料と新規賃料の違い」を整理し、「継続賃料の算出方法」を掲載。著者の鑑定理論と経験則・伝聞を踏まえた解説に付録の「ホテル賃料簡易算定シミュレーションソフト」を加え、より実践的で急所を網羅した実務資料として本書を発行いたします。

ホテル・旅館事業の

[賃料設定]算定実務資料集

編集内容

第1編 ホテル・旅館の 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)新規地代
3. 限定賃料
4. その他賃料の個別論点
 - (1)賃料の増減額設定について
 - (2)オーダーメイド賃貸(サブリース賃貸)

第2編 ホテル特有の 賃料算定上留意点と 賃貸借契約条件

1. 賃料算定上の留意点
 - (1)所有、経営、運営者間のコンフリクト
 - (2)ホテルブランドへの運営委託及びフランチャイズフィーについて
 - (3)運営委託契約等(MC契約等)の契約条件について
2. 海外でみられる賃料算定方法
 - (1)海外のホテル賃貸事例
 - (2)海外のホテル賃貸借契約条件の傾向及び日本との違い
 - (3)海外のホテル賃料相場と日本のホテル賃料相場
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
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)契約記載内容の留意点

第3編 新たな ホテル賃料算定方式

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)現状賃料算出モデル
2. 一体ホテル収支按分型賃料算定方式
 - (1)賃料算出モデル
 - (2)賃貸人・賃借人のリスク
3. ホテル固定賃料と変動賃料
 - (1)固定賃料
 - (2)ハイブリッド型賃料

第4編 旅館特有の留意点

1. 旅館の事業特性
2. 旅館の分析視点
3. 旅館調査の留意点総論
4. 旅館の収支分析

第5編 ホテル・旅館の 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)衡平性という概念
2. 継続賃料の算定方法
 - (1)継続賃料の算定方法概要
 - (2)差額配分法の適用
 - (3)利回り法の適用
 - (4)スライド法の適用
 - (5)賃貸事例比較法の適用
3. 一体ホテル収支按分型賃料算定方式と継続賃料

4. ホテルに特有な論点や留意点

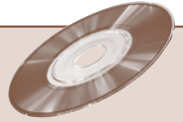
- (1)価格時点について
 - (2)ホテル特有の留意点
 - (3)一時金の取り扱いについて
5. 旅館に特有な論点や留意点
 - (1)各手法の適用について
 - (2)耐震性能について

第6編 付録使用の解説

1. 複利計算及びPF分析、ARI分析
 - (1)複利計算という考え方及び複利現価率について
 - (2)PF分析及びARI分析について
2. 一体ホテル収支分析と一体ホテル収支按分型賃料算定方式
 - (1)経費固定分析及び将来収支想定
 - (2)固定賃料の算定

付録CD-ROM

1. 複利計算
2. PF分析、ARI分析
3. 一体ホテル収支分析
4. 一体ホテル収支按分型賃料算定方式
5. 簡易算定式



著者 北村剛史

株日本ホテルアプレイザル取締役、専任不動産鑑定士
株ホテル格付研究所 代表取締役所長

2000年、不動産鑑定評価会社である榊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榊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、店舗評価から事業デューデリジェンス、事業再生分野にも参画。2006年、谷澤総合鑑定所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である株日本ホテルアプレイザルの設立メンバーとして転籍。2011年、株ホテル格付研究所を設立し、同社代表取締役所長に就任、格付け基準研究・開発に着手。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。2014年、シンガポールCrescent Rating社と提携し、ムスリム旅行者向けホテル格付け(ハラルコンサルティング等)を提供。2015年、HVS香港と戦略的提携契約を締結し、海外ホテル案件処理体制を構築。不動産鑑定士(日本)、MAI(米国不動産鑑定士)、MRICS(英国王室認定チャータードサーベイヤー)、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課程単位取得退学(現研究員)。

ホームページからもお申込みいただけます。 <http://www.sogo-unicom.co.jp>

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。

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

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品と一緒に「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し込みください。

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]

FS-151130-001

ホテル・旅館事業の[賃料設定]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、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。(http://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を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。