

観光需要増を見込んだ投資、M&A、リブランドでの事業判断に
旅館事業を取り巻くファンダメンタルの分析と事業特性、経済価値を考える

旅館・観光ホテルの 事業特性と価値判断手法研究

わが国固有の宿泊形態「旅館」「観光ホテル」の特性を捉える視点を学び、投資に活かす

旅館・観光ホテル特有の収益構造やハード・ソフト上のチェックポイント
さらに運営・サービス面からみた経営力の詳細、評価上の留意点を徹底検証

ご あ ん な い

観光庁が今年7月に発表した2013年国内年間延べ宿泊者数は4億6,721万人泊、対前年比+6.3%と、昨年に続き2年連続で5%超の高い伸び率となりました。このうち外国人延べ宿泊者数は3,351万人泊、対前年比+27.4%と躍進しており、今後も宿泊需要は好調に推移すると予想されます。一方、わが国の宿泊施設数8万0,412施設(ホテル営業9,796施設、旅館営業4万4,744施設、簡易宿所数2万5,071施設ほか)13年3月末現在(厚生労働省・生活衛生関係営業許可数より)は減少傾向(昨年より992施設減少)にあり、追加投資できない、後継者がいない、集客ができない等から旅館や観光ホテルの減少が特に目立っています。宿泊旅行が伸び、20年東京オリンピックによるインバウンド増が見込まれるなかで、宿泊施設の不足は大きな課題となっています。

こうした背景から、現在内外の投資家から、宿泊施設は投資対象として魅力視されており、特に日本固有の旅館・観光ホテルは、需給バランスと投資のタイミングから注目が集まっています。しかし旅館は、投資評価、価値についてどのように理解すべきか、判断に難しい事業でもあります。

そこで、本セミナーは、日本固有の文化として観光需要に連動し成長が期待できる旅館・観光ホテルの経済性・事業特性・収益構造を把握し、投資評価の目を養う講座として開催してまいります。

お願い: ダイレクトメールの送付先変更または中止をご希望の方は、お手数ですが封筒ラベルに要件をご記入の上、総合ユニコム(株)企画事業部までFAXにてご連絡ください。

セミナー参加申込書

旅館・観光ホテルの 事業特性と価値判断手法研究

●会社名(フリガナ)		●貴社業種	
		●参加費振込予定日 月 日 (担当者名)	
●所在地(〒)			
TEL ()		FAX ()	
●出席者名①(フリガナ)		●所属部署・役職	
●E-mailアドレス			
●出席者名②(フリガナ)		●所属部署・役職	
●E-mailアドレス			

日 時 2014年11月19日(水) 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 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
月刊レジャー産業資料
報プロパティマネジメント
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館
TEL. 03-3563-0025(代表)

ホームページアドレス <http://www.sogo-unicom.co.jp>
※ホームページでは、総合ユニコムの出版物・セミナーのご案内をしています。

お申し込み方法

フリーダイヤルFAX番号 0120-05-2560 左記のFAXが通じない場合は
03-3564-2560におかけ直し下さい。
総合ユニコム株式会社 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- 「参加申込書」が到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ち下さい、受付にご提示をお願いいたします。
- 参加費は、セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに下記指定銀行の口座にお振込み願います。※振込手数料は貴社にてご負担願います。

*振込先 みずほ銀行 銀座支店 普通預金 No.2360120
口座名 総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日(講座開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までにお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが弊社企画事業部(TEL.03-3563-0099)までお振込日をご連絡下さい。
- お申込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合は、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を事務局までお知らせ下さい。
- 申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方にご出席いただいて結構です。ただし、キャンセルの場合は、開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず事務局にFAXにてご連絡下さい。ご入金額より返金手数料2,000円(1件当たり)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- お席は、受付順に当方に指定させていただきます。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は、固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報、当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。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、お申し込み時にご記入いただいた連絡先へ、事務局からご連絡をさせていただきます。

旅館・観光ホテルの事業特性と価値判断手法研究

セミナープログラム (13:00~17:00)

講師プロフィール

1. 旅館・観光ホテルの事業特性について

- シティホテルと比較した旅館事業の特徴
- 現状の旅館市場について

2. 適切に旅館を捉える視点とは

- 外国人対応が可能な旅館と不可能な旅館とは異なる?
- 大規模旅館(観光ホテル)と小規模旅館とは異なる?
- 町並み効果と旅館街と旅館価値の相関は?

3. 旅館を取り巻くファンダメンタル 経済性、市場性の動向

- 「旅館を捉える視点」から今後チェックすべきファンダメンタルとは
- ファンダメンタルの動向と、今後旅館に与える影響とは
- 旅館市場の将来像

4. 旅館を見極めるチェック項目

- ハードウェアのチェック項目一覧
——立地、建物、施設、客室、温泉 等
- ソフトウェアのチェック項目一覧
——集客のための商品企画、宿泊プラン 等
- ヒューマンウェアのチェック項目一覧
——オペレーション、サービス、接客 等

5. 強い旅館の収支構造

- 「泊食分離」の意義について
- 現状の収支の確認ポイント——原価率、関連会社等

6. 強い旅館の組織構造とサービス方針

- 旅館に求められるサービスとは
- 旅館に求められる組織構造とは

7. 旅館評価の留意点

- 旅館を取り巻く許認可
- 不動産の遵法性
- 不動産の確定と確認
- 最有効使用の判定(最適運営のあり方、リニューアルの可否)
- 耐震補強など建物修繕・CAPEXの考え方

8. 実際の売買事例に基づく価値判断

9. 質疑応答

北村 剛史 (きたむら たけし)

(株)日本ホテルアプレイザル 取締役

(株)ホテル格付研究所(HRI International) 所長

2000年に不動産鑑定評価会社である(株)谷澤総合鑑定所に入社、(旧)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、事業再生分野に参画。06年に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し、現在に至る。

13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、14年には米国RicheyInternational社と提携しミステリー・ゲストングサービスを、また同年シンガポール Crescent Rating社と提携し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。慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント研究科博士後期課程所定単位取得退学、現在は同大学院の研究員でもある。

不動産鑑定士、MAI(米国不動産鑑定士)、MRICS(英国大室認定チャータードサーベイヤーズ)

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。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



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