

# 学生と教員の見方



【アビールポイント】  
不動産鑑定専攻に在籍し、不動産鑑定士を目指しています。今年の目標は宅地建物取引士合格です。

【学生の見方&考え方】  
(駒井 大輝)

ホテルの収益価格は、一般的な賃貸マンションなどとは異なり、「ホテルという事業からどれだけ利益が生み出されているか」に大きく左右される。そのため、建物の価値だけでなく、運営による儲けをベースに計算するのが特徴である。

テルでもある。そのため、ディズニーを訪れるファミリー層やグループ客の宿泊需要を強く押している。イベントや季節による客層の動きを捉え、いかに効率よく客室を稼働させて売り上げを上げるかが、ホテルの価値に直結すると思う。

けでなく、周辺に住む人々や企業のパーティー需要なども安定して取り込むことができ、ホテル全体の売り上げを支えている。

駅直結・ディズニー周辺という優れた立地を生かし、宿泊と食事の両方でどれだけ安定した利益を生み出せているかという「建物と事業運営の一体性」の視点か

から営業費用を控除した金額。個別の経営形態に関わらず画一的に比較が可能。一方、ホテルの三大コストは、①売上原価、②人件費、③水道光熱費。視察したホテルは、シティホテル（運営委託料）、FF&E（家具・什器・備品）リザーブ、リスクバッファ（補正率）等を控除して負担可能賃料を求める。これは、料飲部門は粗利益が低い。例えば、大規模な宴会では、外部の派遣人員で賄う必要がある、食材などの

原価に加え、人件費がかかっている。事業収支は変動しやすい。学生が指摘する定期的リ

## ホテル事業の安定的収益性

「浦安ブライトン  
ホテル東京ベイ」 立地など3視点で判断

視察先である「浦安ブライトンホテル東京ベイ」の価値を考える上では、3つのポイントが重要となる。

ユール」である。ホテルの魅力を保ち続けるためには、客室やロビーを定期的に綺麗にする費用が欠かせない。この将来の修繕コストもあらかじめ計算に入れて評価する必要がある。

同ホテルの収益価格は、営業総利益を示し、売上高

2つ目は「レストランや宴会部門の貢献」である。宿泊だけのビジネスホテルと違い、ここには質の高いレストランや結婚式場、宴会場がある。これによって、ディズニー目的の観光客だ

は、客室やロビーを定期的に綺麗にする費用が欠かせない。この将来の修繕コストもあらかじめ計算に入れて評価する必要がある。

【教員の展開】  
小松広明教授

の売り上げ）の最大化を図る価格戦略である。近年では、ホテルのブックンゲカは、ホテルのブックンゲカが投じられて511室の客室が改装された。このように、ホテルはオペレーショ

1つ目は「立地と宿泊の需要」である。同ホテルは新浦安駅直結という抜群の便利さがあり、東京ディズニーリゾートのパートナーホ

同ホテルの収益価格は、営業総利益を示し、売上高

重要となるのはGOP (Gross Operating Profit) 。

出さずに、価格の引き上げ

## 商業用不動産の価値算定④