

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第115回



張 サムエル
不動産学部
3年

オリエンタルホテル東京ベイは、東京湾に近い千葉県浦安市に位置し、海を感じさせる立地が印象的だ。築約30年の建物であるが、外観は整然としており、老朽化を感じさせない。定期的な改装工事によって維持されていることが外観からもわかる。資産価値を守るための継続的な投資の重要性を実感できる。

ホテル経営と資産としての価値

改装工事によって維持されていることが外観からもわかる。資産価値を守るための継続的な投資の重要性を実感できる。

運営力と投資継続性が価値支える

館内は客室部門7割、パブリック部門3割の構成であり、2階のウェルカムラウンジでは菓子やドリンクが14時から23時まで提供されているなど、宿泊客への付加価値を高める工夫が随所に見られる。11・12階のマリンルームは水色を基調としたデザインで、海辺のリゾート感を演出

その一方で、ユニットバスへの投資だけで約20億円が費やされていると聞き、設備投資の規模の大きさにも驚いた。

ヒアリングで最も記憶に残ったのは、顧客構成の多様性と収益構造の複雑さだ。宿泊客の国籍トップ3は

韓国・台湾・アメリカで、外国人客が全体の約60%を占めており、イン

バウンド需要がホテル経営を大きく支えていることが分かった。一方で、宴会部門では株主総会や結婚式、年末年始のイベントなど多様な用途に対応しており、3階と1階に計8つの宴会場を持つ総合サービス型ホテルとしての強みを発揮していた。また、歯ブラシ以外のアメニティを自由に選べる仕組みや、ベンジャ

ミンの木といった細部のインテリアへのこだ

わりも、顧客満足度を高めるための工夫であると感じた。更に地域創生の取り組みとして、中学生の職場体験を受け入れており、地域に根差したホテルとしての姿勢を示している。

実際にホテルの中を歩いて「このスペースが351億円か」と不動産鑑定評価額を肌で感じることができ

た。キャップレート4・3%という数字は、東京都心3区の3・29%と比べてやや高く、立地リスクが反映されていると理解できた。収益還元法の観点から見れば、GOPが23億円以上あることを踏まえるとこの評価額は合理的だと感じる。一方では、築30年の建物への継続的な改装投資が資産価値の維持に直結していることを考えると不動産価値とは単なる建物の価値ではなく、運営力と投資継続性によって支えられると実感した。

【教員コメント】

インバウンドの宿泊日数は、アジアと欧米豪で異なる。アジアは5日間前後、一方欧米豪は10日間を超える。ホテル事業としては、連泊日数の増加は売上効率性の向上につながる。欧米豪の宿泊者を増やしたいところ。成果はGOPに反映される。

(小松広明)