

GPM[®]がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
 第50回

2018年6月15日、不動産業界とホテル業界に大きな衝撃となる住宅宿泊事業法(以下、民泊新法)が施行された。民泊が合法化されてから約1年がたち、大手企業が民泊業界に参入し、業界はこの1年で大きな発展を遂げると同時にさまざまなサービスが立ち上がっている。世間では民泊新法施行が大きな注目を集めていたが、一方で旅館業法の改正が行われていた。この旅館業法の改正が無人型ホテルを可能にし、働き手が減少している現在の日本において画期的な改正であった。

国が、今後のインバウンド需要の増加を指すにあたり、各地で増加傾向にある観光客数の受け入れ態勢を整える一つの方法とする狙いが考えられる。日本におけるインバウンド需要は、現在では成長著しい分野であるが、訪日外国人旅行者数(※国土交通省HP参照)は、18年で3119万2000人となり過去最高を更新している。

13年と比較すると、約3倍に増えており、来年20年のオリビックイヤーには4000万人、30年には8000万人を目指している。日本におけるインバウンド需要が更に伸び続ける可能性については、地理的、経済的、文化的要因から非常に有利な点は多く、今後についても引き続き堅調であるといえる。

オリビックが終わればインバウンド需要は激減と話す者もいるが、私は決してそうは思わない。マツダの経済発展、LCCの普及、ビザ発行緩和等、さまざまな要因により無人型ホテル旅館運営が可能となった。

取得するのに非常にハードルが高く、今回の改正旅館業法は、民泊新法に歩み寄った法律ともいえる。主な改正ポイントは3つある。

①最低客室数の撤廃により1室からホテル旅館許可取得が可能に。
 ②ICT機器(タブレット端末)での宿泊者の本人確認、ネットワークカメラでの出入り確認)を利用することにより、フロントスタッフの常駐が不要となった。
 ③トイレ、風呂、食室、厨房の要件が撤廃となった。これら一連の法改正により無人型ホテル旅館運営が可能となった。現在多くの都市でホテルが、仮に将来的にホテル

旅館業法改正で無人ホテル運営

人件費の削減で
 高まる投資効率

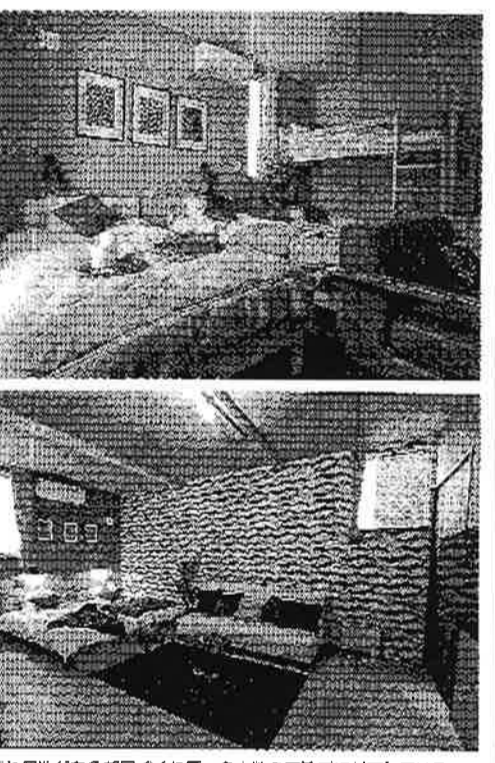
フロントスタッフの
 常駐勤務が不要



▲無人型ホテルの例、BCH Living Stay
 NAKAJIMA Park Hotel Hokkaido

CFツリーと事業分析

GPI	14,350,000	総事業費	60,000,000	表面利回り	23.9%
OPEX	6,044,000	自己資金	10,000,000	ネット利回り	13.8%
NOI	8,306,000	融資額	50,000,000	損益分岐稼働率	38%
ADS	3,096,000	CCR	52.1%		
BTCF	5,210,000	K%	6.2%		



▲それぞれ個性がある部屋づくりで、多人数の宿泊者に対応している

が供給過剰になった場合でも、共同住宅へ転用しやすい計画が当初から検討できる。時代に合った不動産活用が可能な建物として、汎用性のある計画を立てられるのも大きな強みといえる。

現在、弊社は主に札幌で無人型ホテルの開発を行い、6棟が開業済み。この物件も10室以下の客室数であり総事業費は1億円以下のホテルを開発している。そのうちの1つを紹介する。

「Uchi Living」稼働率が38%と非常に低い。我々の役割は、投資

札幌で6棟開業
 平均稼働率80%超

現在、弊社は主に札幌で無人型ホテルの開発を行い、6棟が開業済み。この物件も10室以下の客室数であり総事業費は1億円以下のホテルを開発している。そのうちの1つを紹介する。

「Uchi Living」稼働率が38%と非常に低い。我々の役割は、投資

IREM
 INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

執筆者
 セールスマネージャー
 CCIM[®] CPM[®]
 宅地建物取引士
 2級建築士
 2級FP技能士
 管理業務主任者
 賃貸不動産経営管理士
 相続アドバイザー
 MASSIVE SAPPORO
 川上 将司