

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第11回



堅谷 飛鳥

不動産学部4年

いつも電車からそれとなくホテル

を見ていた。改めて外観を眺める

と、大きな四角い建物は、周りの景

観に馴染んだ程よい高さで、

シンプルで落ち着いた外装で

安心感を与える。また周りを囲

む道路には木々が生えており、

全体的にとても優しい印象を受

ける。まさに都会のオアシスのよう

だ。

ホテル内部では、二階が印象的であ

った。1つのフロアに室内チャペ

ル、中華系レストラン、おしゃれな

アメニティ施設、オープンキッチン

のレストランがあり、それらが近い

距離でまとまっている。そのため、

ラウンジを中心にフロア全体が見渡

せ、利便性とデザイン性を兼ね備え

ホテルの多彩な戦略

不動産価値向上に期待

トバスから風呂トイレ別々への工事である。

一人で泊まるには、ユニットバス

でもよいが、二人で泊まる場合に

は、何かと不便である。1利用者とし

ては、かなりありがたい。また、

改装に伴い、リファの電気製品の導

入もお客様の目線であり、好印象で

あった。更に、ライブキッチン

も新しく綺麗な内装であ

り、ホテルのレストランというより

も青山のお洒落なカフェのように感

じた。お客様の目の前で調理するた

め、味覚的にも視覚的にも楽しめ、

利用意欲が高まると思う。

最後に、ホテル経営について触れ

たい。

全体売上高が63億円に対して、G

OP (Gross Operating Profit) 売

上比率が約

38%ととても高いコストパフォーマンス

を実現している。その理由は、

スタッフのマルチタスクのもとに人

件費を12%に抑えているからだ。ま

た、駅に直通した好立地であり、都

心部から少し離れているが、デイズ

ニールランドへのアクセスの良さが利

用客の増加に繋がっていると思う。

実際に、客室の稼働率は86%とかな

り高い。それに、昨年から大規模な

フロアの改修工事が実施されて

おり、来年も様々な機能を追

加・更新される予定だ。当ホテ

ルの不動産価値は、今後高まるので

はないかと期待している。

【教員コメント】 ホテルの経営

指標の一つにGOPがある。営業総

利益を示し、リース方式の経営形態

では、負担可能賃料の原資となる。

対象のホテルは、リース方式の下に

J-REITで運用されている。評

価額319億円には、利用者の反応

が映し出されている。(小松広明)