

# 拡大する 日本ホテルマーケット

## Japan Hotel Market

### 専門性の高いアセットへの投資を成功に導くには

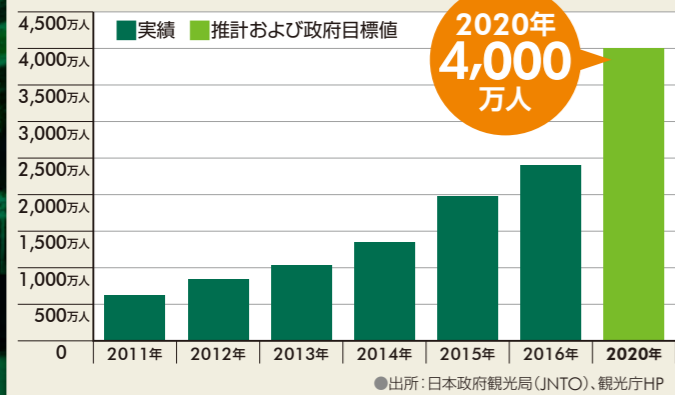
近年の訪日外客数は、アジア諸国の経済成長、円安、ビザ発給要件の緩和等により大幅に増加し、2016年は日本政府観光局が統計を取り始めてから最多の約2,400万人を記録、2011年の約3.9倍となりました。政府の構想では2020年の訪日外客数を4,000万人としており、「観光立国」を標榜する国の支援の増強が期待されます。

これに伴い、ホテルマーケットの規模も急拡大しており、投資用不動産としては特殊なアセットであったホテルへ、国内外の投資家の関心が集まっています。2016年の取引総額はやや減少したものの、ホテル投資家の間で1つの指標とされている1室

当たりの取引額は、2012年比で3倍強となっています。また、当社投資家意識調査におけるホテルとオフィスの期待利回りを見ると、2009年第1四半期において最大2.83%乖離していましたが、2016年7月の調査では、1.26%までその差が縮小しています。もはや、投資家の間でホテルはリスクプレミアムを大きく求めるアセットではなく、投資対象物件として広く認知されていると言えるでしょう。

CBREでは、ホテルアセットの投資におけるあらゆるステージで実績を積み、こうしたマーケット環境下で最適なソリューションサービスをご提供しています。

訪日外客数推移と政府目標

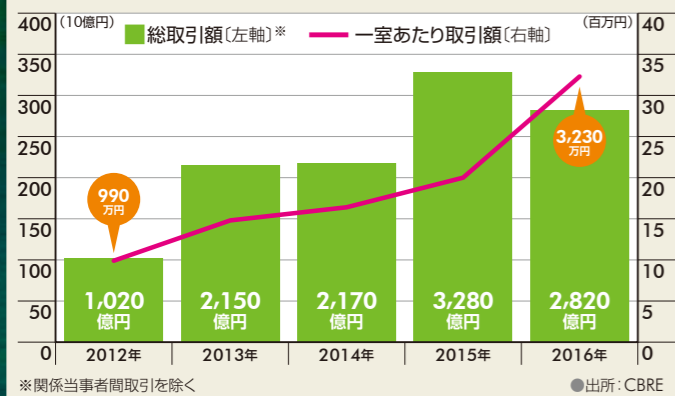


アジア太平洋地域投資家意識調査で関心が高い国・用途

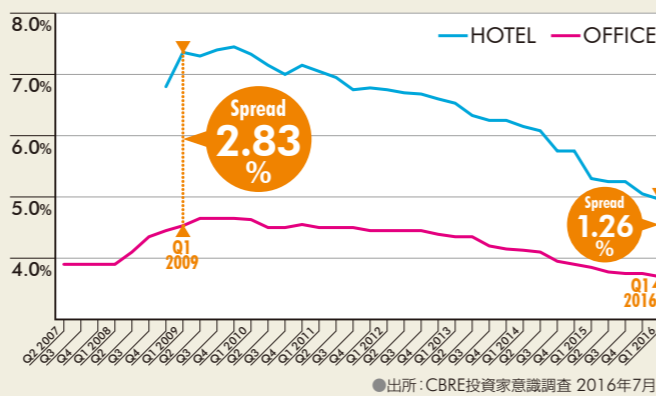
2015年調査			2016年調査		
1	日本	オフィス	1	オーストラリア	オフィス
2	オーストラリア	物流	2	オーストラリア	リテール
3	中国	物流	3	日本	ホテル
3	オーストラリア	オフィス	4	オーストラリア	物流
5	オーストラリア	リテール	5	日本	オフィス
5	日本	物流	6	中国	オフィス
7	日本	ホテル	6	中国	住宅

●出所：CBRE APAC Investor Intentions Survey 2015, 2016年

総取引額と一室あたり取引額



投資家の期待NOI利回り



## ホテル不動産のトータルソリューション

インバウンド需要の拡大により、ホテルアセットへの注目度が高まっている昨今。その開発・所有・売買には、時々刻々と変化するマーケットトレンドを先取りし、かつ一過性のブームに左右されない経験の蓄積と、特別なノウハウおよび幅広いグローバルネットワークが必要とされます。CBREは、ホテルマーケットを熟知した専門家が国内外からサポート体制を整え、クライアントのニーズにフルラインで対応いたします。

### CBREホテルズの主要サービス

#### リサーチ・レポート

- ホテル不動産取引データの収集・分析
- ホテル市場調査レポート・フィージビリティスタディの提供
- 各種講演 ● メディア向け情報発信
- 稼働率・ADRデータの整備

#### アドバイザリー

- ホテルオペレーター選定
- ホテル賃貸借／運営委託契約の交渉サポート
- デューデリジェンス

#### 不動産売買・M&A・開発案件組成

- ホテル売買案件の発掘
- 投資家の探索
- ホテル不動産／信託受益権売買の媒介
- 開発案件の組成

### CBRE各専門部門による協業(例)

#### リサーチ

- マクロ統計(例:訪日外客数、延べ宿泊者数、宿泊施設数)の分析
- 売買取引データの整備

#### 不動産鑑定

- 不動産鑑定書+ホテル市場調査レポートのセット提供

#### コンサルティング

- ホテルを含む複合用途開発案件のフィージビリティスタディ

#### プロジェクトマネジメント

- 開発案件の関係者調整、スケジュール・コスト管理等

#### インベストメントプロパティーズ(売買仲介)

- 売却案件ソーシング
- 買主の探索
- 契約クロージング

### 主なサービスネットワーク



#### リーシング仲介サービス

- 国内で40年、16万社を超える仲介実績を通じた不動産オーナーとのリレーション



#### 全国10拠点

- 札幌・仙台・東京(2ヶ所)・横浜・名古屋・金沢・大阪・広島・福岡



#### Hotels 海外拠点

- アメリカ、欧州・中東・アフリカ、アジアパシフィックの3本体制
- 全世界で200名超のプロフェッショナルを配置



## リサーチ・レポート

ホテル不動産取引データの収集・分析、ホテル市場調査レポート・フィージビリティスタディの提供、各種講演、メディア向け情報発信等

### 事例 フィージビリティスタディ

事業会社が自社用地の有効活用、保有建物の建て替え・コンバージョンを検討する際、ホテルは有力な用途となりました。また、不動産デベロッパーにおいても、ホテルは事務所・住宅と並ぶ開発の選択肢になっています。

CBREホテルズは、このようなお客様に対し、フィージビリティスタディをレポートの形で提供しています。

レポートの範囲は、マクロ動向全般に加え、立地評価、サブマーケットにおける既存ホテル棟数・客室数、競合ホテルの特定と分析、新規開発計画の調査、需給環境の分析、事業収支の算定、等です。

過去の実績例		
クライアント	業務内容	所在地
デベロッパー	開発における用途の検討	新宿
デベロッパー	開発におけるホテル事業の成立性検証	蒲田
デベロッパー	開発における市場調査	銀座
一般事業会社	開発におけるフィージビリティスタディ	新大阪
一般事業会社	コンバージョンにおけるフィージビリティスタディ	南港
一般事業会社	開発における用途の検討	名古屋
一般事業会社	開発におけるフィージビリティスタディ	梅田
ホテルオペレーター	開発におけるフィージビリティスタディ	梅田
デベロッパー	開発におけるフィージビリティスタディ、賃料水準の査定、出口キャップレートの考察	なんば
一般事業会社	開発におけるフィージビリティスタディ、賃料水準の査定、出口キャップレートの考察	梅田
外資系不動産ファンド	開発における事業収支の検証	浦安
デベロッパー	開発におけるフィージビリティスタディ、賃料水準の査定、出口キャップレートの考察	八重洲
デベロッパー	開発におけるフィージビリティスタディ、賃料水準の査定、出口キャップレートの考察	西新宿
デベロッパー	複数土地におけるホテル事業成立性の立地評価	京都
デベロッパー	開発におけるフィージビリティスタディ、賃料水準の査定、出口キャップレートの考察	赤坂
一般事業会社	開発におけるフィージビリティスタディ	池袋

## アドバイザー

ホテルオペレーター選定、ホテル賃貸借／運営委託契約の交渉サポート、デューデリジェンス

### 事例 海外投資家に対するホテル取得・改装・開業支援

京都

日本に拠点を持たない香港投資家に対し、ホテルの取得、ホテル運営者選定、改装、開業までの全てのプロセスを支援しました。香港投資家とのやり取りは全て英語で行われた一方、日本における複数の関連当事者(売主、ホテル運営者、施工会社、AM会社)をリードしました。



IMAGE

### 事例 地場不動産会社に対するホテル開発支援

鹿児島

地場不動産会社が新規ビジネスとして開始するホテル事業を支援しました。賃貸借ではなく、運営委託方式を採用し、計画立地およびコンセプトに最も合うホテル運営者を提案・選定しました。加えて、銀行提出用の事業計画書の作成、運営委託契約交渉といったサービスも提供しました。

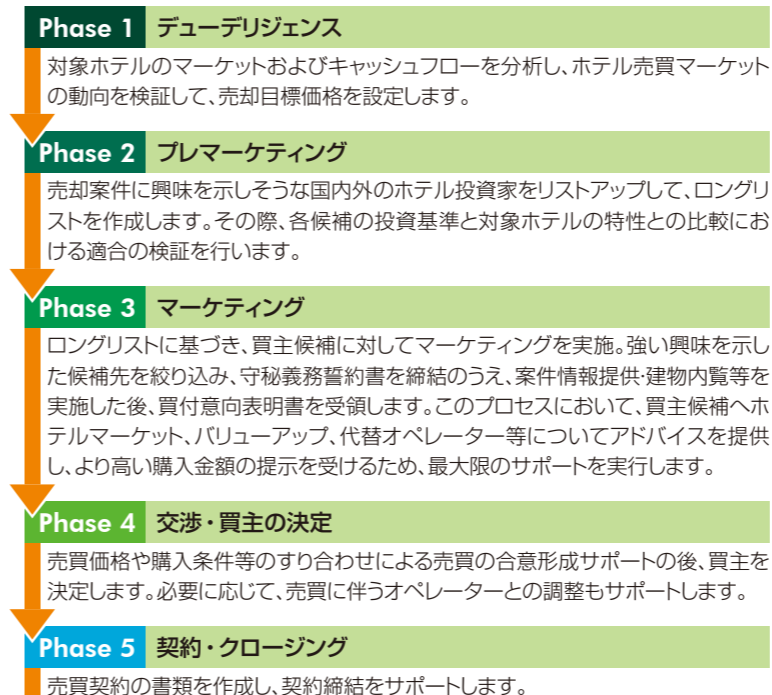
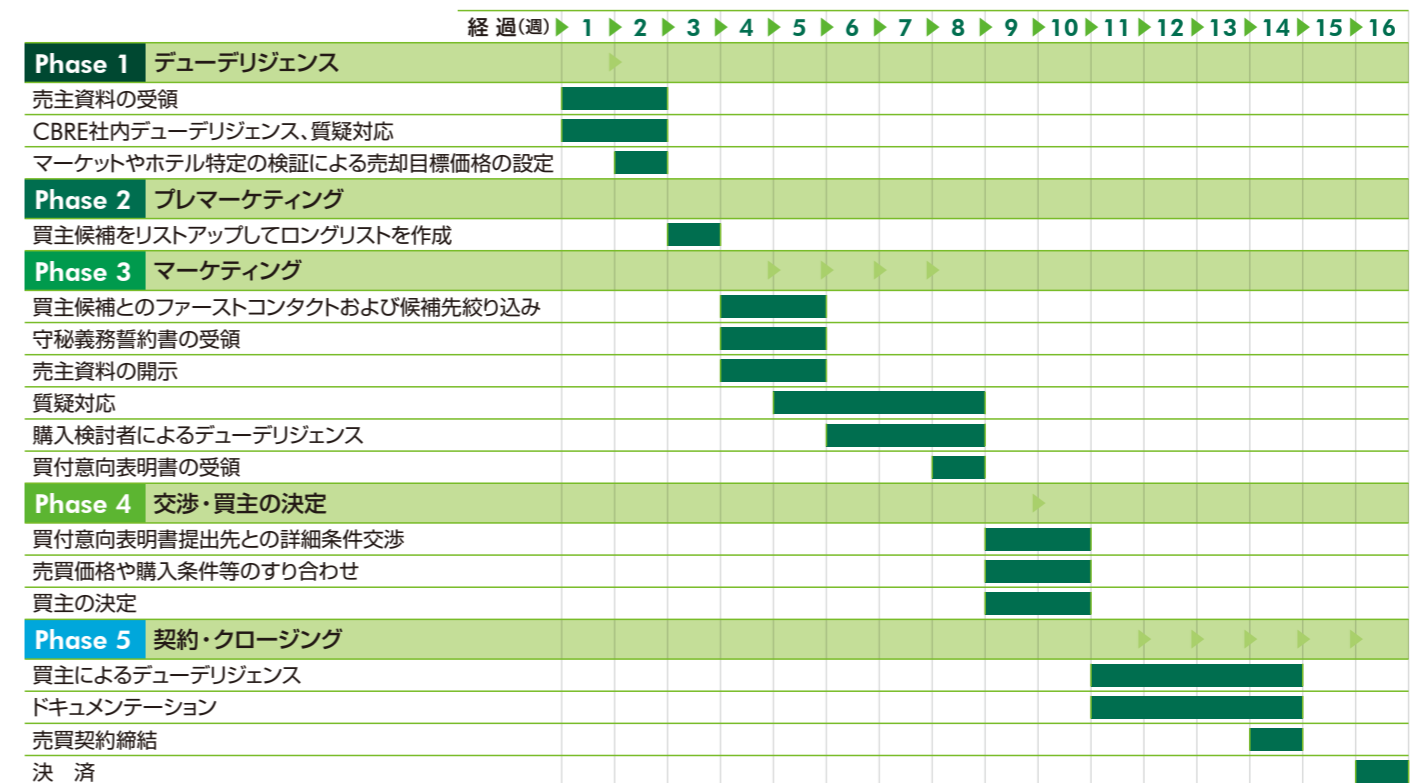


IMAGE

## 不動産売買・M&A・開発案件組成

ホテル売買案件の発掘、投資家の探索、ホテル不動産／信託受益権売買の媒介、開発案件の組成

### 事例 売却サポートのフロー



### 実績(一部)

ロケーション	売主属性	買主属性	客室数
北海道函館市	国内系	国内不動産会社	約200室
沖縄県那覇市	国内系	国内系	約230室
沖縄県国頭郡	国内系	国内不動産会社	約50室
沖縄県名護市	国内系	国内系	約60室
東京都台東区	外資系投資会社	外資系投資会社	約140室
東京都大田区	外資系投資会社	外資系投資会社	約120室
神奈川県横浜市	国内系	国内系投資会社	約400室
千葉県舞浜市	外資系投資会社	国内不動産会社	約700室
大阪府大阪市	国内系	海外投資家	約480室



IMAGE

## 事例 ホテル開発アドバイザリーサービス

### カンデオホテルズが運営する大型ホテルの 開発アドバイザリー



2017年8月OPEN

NTT都市開発株式会社が、JRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅と歩行者専用デッキで直結する敷地に計画していたホテルおよびブライダル複合施設の開発において、CBREは総合的なホテル開発アドバイザリーサービスを提供しました。

(関係者調整、スケジュール管理、設計定例運営等)で、8月の開業までサポートを継続します。

建設地は、国内外からの来客でにぎわう人気のテーマパークに近接し、JR大阪駅から約12分と大阪市中心部からもアクセスしやすく、観光、ビジネス共に非常にポテンシャルの高い立地。建物は延床面積約20,600㎡、地上2階～14階は390室の宿泊主体型ホテル、15階～17階はチャペルや披露宴会場を備えたブライダル施設となります。

ホテルには、ワンランク上のスタイリッシュホテルとして国内13店舗(2017年4月現在)を展開する株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営するカンデオホテルズが outlet。「THE SINGULARI HOTEL & SKYSPA at UNIVERSAL STUDIOS JAPAN®(ザ シングュラリ ホテル&スカイSPA アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®)」として、2017年8月にオープンします。

CBREの業務は、ホテルオペレーター(テナント)選定、賃貸借契約交渉等のリーシング、および開発アドバイザリー業務

THE SINGULARI HOTEL & SKYSPA at UNIVERSAL STUDIOS JAPAN®  
(ザ シングュラリ ホテル&スカイSPA アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®)

- 所在地 大阪市此花区島屋6丁目417番地
- 交通 JRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅 改札直結
- 規模 地下1階・地上17階・塔屋2階
- 名称 THE SINGULARI HOTEL & SKYSPA at UNIVERSAL STUDIOS JAPAN®(ザ シングュラリ ホテル&スカイSPA アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®)
- 客室数 390室

## メディア対応・講演実績

各種新聞社・出版社からの取材に応じ、過去1年で約45件の記事に掲載されました。また、CBRE主催の不動産フォーラムから海外投資家向けの講演会まで、国内外を問わず幅広く活動しています。

### 主な媒体

読売新聞・毎日新聞・朝日新聞・日本経済新聞・日経MJ・日経産業新聞・産経新聞・北國新聞・愛媛新聞・京都新聞・中部経済新聞・建設工業新聞・週刊住宅新聞・ロイター通信・時事通信ニュース・共同通信ニュース・月刊プロパティマネジメント・週刊東洋経済・週刊ダイヤモンド・週刊エコノミスト・日経ビジネス・日経ヴェリタス・日経不動産マーケット情報・財界・日刊不動産経済通信・月刊ホテル旅館・不動産鑑定 他

### 主な講演

- APREA
- 香港対日投資セミナー(JETRO)
- HOTERESホテルマネジメントセミナーin東京
- MIPIIM JAPAN
- MIPIIM ASIA(香港)
- MIPIIM(カンヌ)
- CBRE不動産フォーラム



国内外のネットワークと専門性を活用し、ホテル開発、運営、投融資に関するアドバイザリー業務をご提供しています。取得・売却・アセットマネジメント・鑑定評価・運営会社選定・契約交渉支援・フィージビリティスタディまで、ホテルについての幅広い対応が可能です。リゾート施設、サービスアパートメント、カジノ等に関するコンサルティング業務も行っています。

**シービーアールイー株式会社**  
東京都千代田区丸の内2-1-1  
CBREホテルズ

# CBRE HOTELS

tel 03・5288・9200 [www.cbrehotels.com](http://www.cbrehotels.com)

# MIPIM 2017

## ジャパンセッションに CBREホテルズが参加

1990年から毎年開催されている世界最大の不動産コンファレンス“MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier: 不動産プロフェッショナル国際見本市 リード・ミテム社主催)”が、今年は3月14日から17日にかけてフランスのカンヌで開催されました。

ブレキジットや米新政権、欧州主要国の選挙等、不安定な世界の政治経済情勢を背景としながら、参加者は4日間で2万4000人以上と盛況で、不動産マーケットの力強さと技術革新による新たな可能性への期待が感じられるコンファレンスとなりました。

15日の午後に行われたパネルディスカッション「How to Approach the Japanese Market?」では、竹中工務店、東急不動産キャピタル・マネジメント、日建設計からのパネリストを招き、CBREホテルズのディレクター 土屋がモデレーターを務めました。昨今の訪日外国人の増加がホテルや商業セクターにもたらしている影響に着目し、ホテル開発の状況や案件を紹介しつつ、投資対象としての日本のマーケットについて討論されました。

日本は世界の不動産プロフェッショナルから、米国、中国、英国に次ぐ魅力ある投資マーケットと認識されており、今後のMIPIMにおいても一層注目度が高まるものと予想されます。



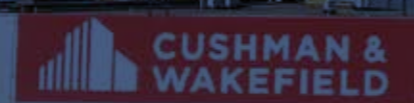
東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社  
長谷川 富司氏



© V. DESJARDINS - IMAGE & CO



株式会社日建設計  
ファディ ジャブリ氏



© S. CHAMPEAUX - IMAGE&CO



株式会社竹中工務店  
松下 完次氏



シービーアールイー株式会社  
土屋 潔



© S. D'HALLOY - IMAGE&CO