

提出日2011年●月●日

Sample Report

本サンプルレポートは、ホテルマーケットレポートの一例であり、実際のレポートは作業内容についてはご依頼者様とのお打合せの上作成させていただきます。

株式会社日本ホテルアプレイザル

Japan Hotel Appraisal Co., Ltd.



JAPAN HOTEL APPRAISAL

東京都千代田区内幸町1-1-1帝国ホテル本館6階616号室
Room616,6F, IMPERIAL HOTEL,1-1-1,Uchisaiwai-cho,Chiyoda-ku, Tokyo

Tel.03-3580-2341

(1) 本件調査賃料

後掲エグゼクティブサマリー参照

※上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。
※本調査は、後記の依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定しておりません。

(2) 価格等調査の依頼目的等

- ・依頼者:
- ・依頼目的:
- ・価格調査書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先:

(3) 価格等調査の条件

(4) 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

- ・関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無:
- ・依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本関係、人的関係及び取引関係の有無:
- ・本調査価格が依頼者以外の者へ開示される場合又は本調査報告書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該開示・提出先と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無:

(5) 不動産鑑定士の役割分担

不動産鑑定士等の氏名	署名・押印	業務内容
-	○	調査価格等の決定に係る妥当性の検査、確認書の内容確定、価格等調査の全行程
-		価格等調査の受託審査、調査報告書の審査

(6) 業務の目的と範囲等に関する事項

- ・開示範囲又は公表の有無
- ①調査価格等の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先:
- ②調査価格等の公表の有無:

・事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性
後日、本価格等調査が公表又は開示されることとなる場合には、当該公表又は開示の前に当社宛文書等を交付して、本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

- ・不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由

本調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は次の通りである。

(1) 基本的事項の相違点

- ・対象確定条件: 依頼者提示資料による確定。
- ・想定上の条件: 土壌汚染の可能性、アスベスト等の有害物質の存在の可能性及び埋蔵文化財または地下埋設物の埋蔵又は埋蔵の可能性については考慮外としての調査。
- ・価格等調査の時点:
- ・価格等を求める方法又は価格等の種類:

(2) 調査の手順の相違点

- ・対象不動産の確認:
- ・資料の収集及び整理:
- ・資料の検討及び価格形成要因の分析:
- ・適用する価格等調査の手法:
- ・試算価格等の調整及び調査価格等の決定:
- ・成果報告書への記載事項:

(3) 不動産鑑定評価基準との相違の合理的な理由

本調査報告書は、不動産鑑定評価基準に準則した鑑定評価書ではなく、依頼者が内部資料として使用するためのものであり、依頼者に対し、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合と結果が異なる可能性があることについて、十分に説明を行った上で価格調査したものである。

また、事後的に開示・公表が必要となった場合においても、担当不動産鑑定士の承諾を要することとしており、第三者の利益を害するものではないと考えられる。

以上、本件依頼目的、依頼者への説明並びに第三者の利益を害するおそれがない等の観点から、上記相違は合理的なものであると考える。

国土交通省の指導により価格等調査（不動産の価格又は賃料）を行う場合には、不動産鑑定士が当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者様との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について記載をすることとなりました。

つきましては、業務開始前にご依頼者の手数を煩わせることがあることをご了承下さい。

注記事項等

注記事項	本レポートは、貴社の利益のためにのみご提供するものです。弊社は、本レポートの内容につきまして、弊社規定に従い秘密を厳守いたします。
調査目的	本件調査は、対象ホテルについて、客観的及び中立的にその所在するホテルマーケットに関する調査を行うことを目的といたします。
留意事項	本分析については、現状の外部環境等を総合的に勘案し、客観的に将来市場を分析・検討するものであり、当該分析及び検討結果の実現を保証するものではありません。

対象ホテル概要

ホテル名	ABCホテル *以降「対象ホテル」と表記
所在地	東京都千代田区1-1-1
ホテル運営会社	ABCホテルズ
開業年月日	2000年1月1日
延床面積	5,000.00㎡
賃貸床面積	4,000.00㎡
客室数	200室
収容人数	250名
その他施設	レストラン1店舗(120席)、会議室、駐車場(20台)



目次

エグゼクティブサマリー	-----	4
ホテル市場調査	-----	5
競合施設調査	-----	13
対象ホテル調査	-----	21
収支・負担可能賃料査定	-----	25
添付資料	-----	26

・現地インスペクション ・一般統計資料 ・現地写真 ・用語説明

エグゼクティブサマリー

●●エリアホテルマーケット

市場動向	<ul style="list-style-type: none"> ●●●● ●●●● ●●●●
競合ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●●●● ●●●● ●●●●
対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ●●●● ●●●● ●●●●

負担可能賃料査定

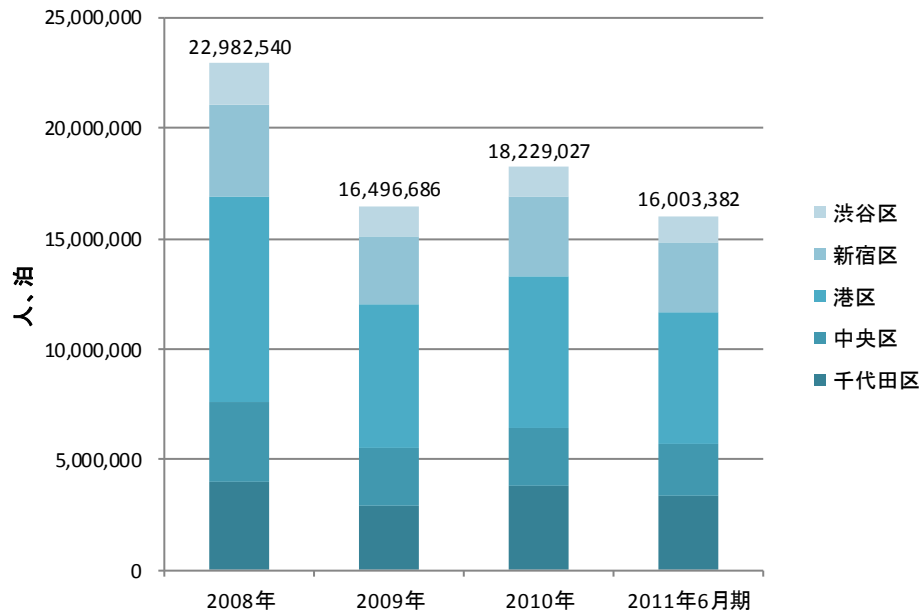
単位：千円

	2009年度実績	2010年度実績	安定化後想定査定値
RevPAR	8,000 円	8,000 円	8,000 円
総収入	-	-	-
GOP(MCフィー控除後)	-	-	-
負担可能賃料査定値			●●●●●

宿泊需要動向

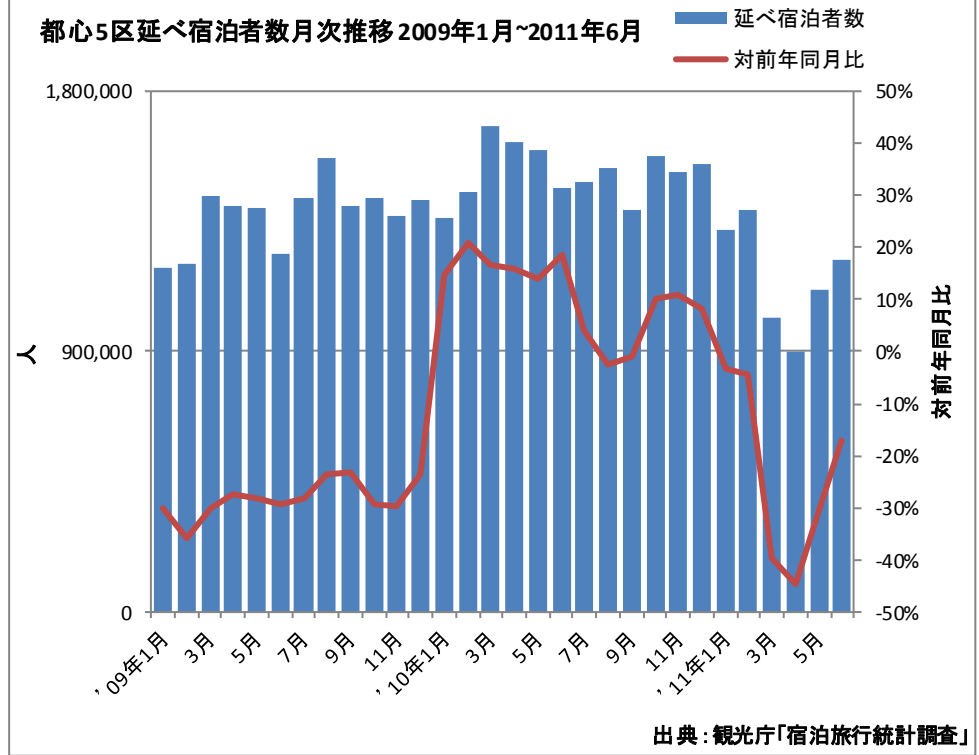


都心5区延べ宿泊者数の推移

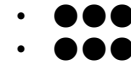
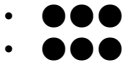


出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

都心5区延べ宿泊者数月次推移 2009年1月~2011年6月



出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」



需要特性



対象ホテル周辺需要源

項目	需要源
工業・事業所集積地	●●●(-km)
病院	●●●(-km)
大学・各種学校施設	●●●(-km)
アミューズメント施設	●●●(-km)
リゾート施設	●●●(-km)
行政関連施設	●●●(-km)
港湾	●●●(-km)
史跡・旧跡	●●●(-km)
ショッピング施設	●●●(-km)
美術館・博物館・劇場	●●●(-km)
スポーツ施設	●●●(-km)
イベント	●●●(-km)
公園	●●●(-km)
観光地・景勝地	●●●(-km)
ミリタリー関係施設	●●●(-km)
会議施設	●●●(-km)

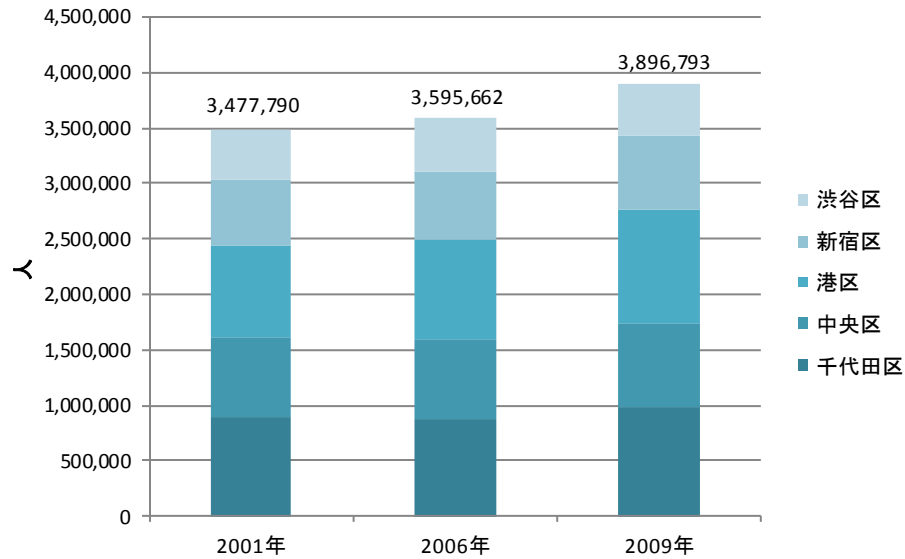


*()内は対象ホテルからの道路距離

ビジネス需要動向

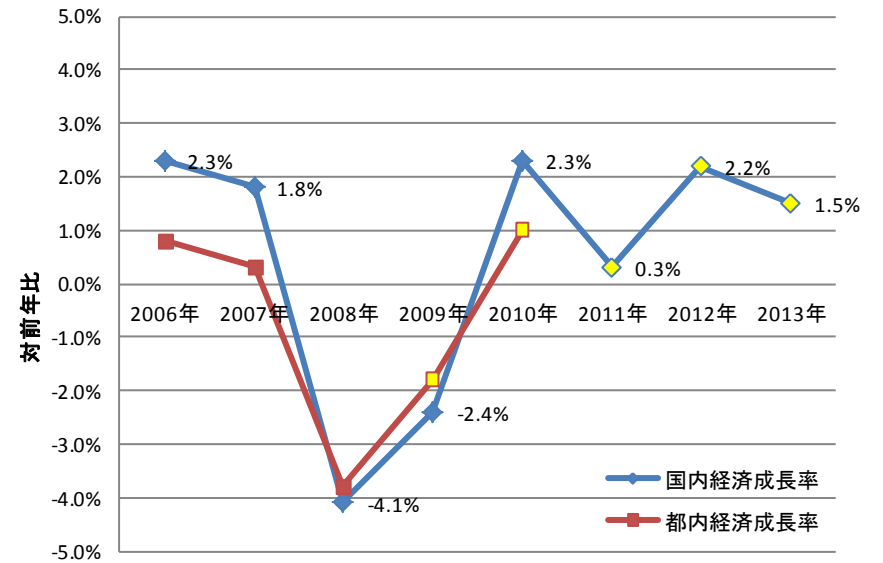


都心5区従業員数の推移

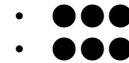


*2009年は総務省「経済センサス基礎調査」
出典：総務省「事業所・企業統計調査」

経済成長率及び予測の推移



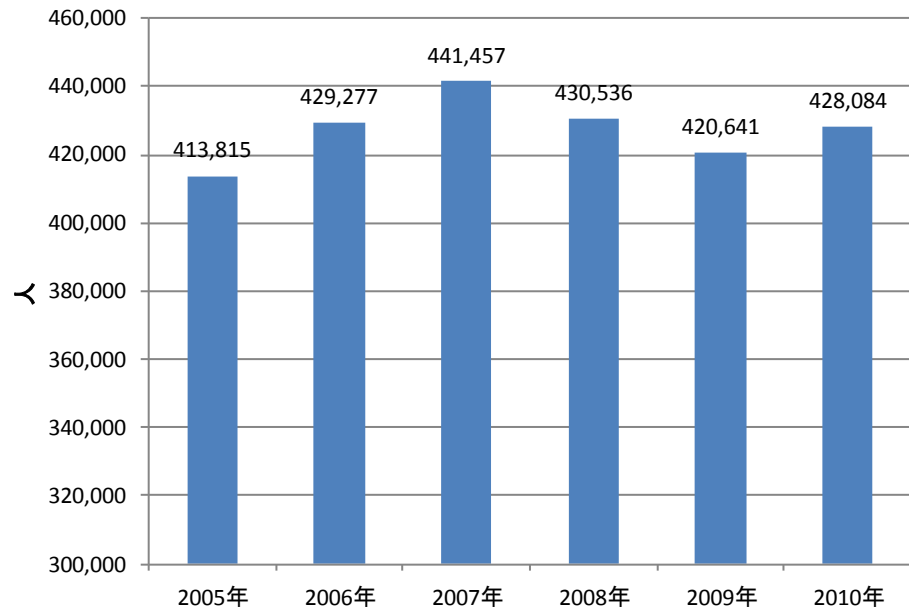
*黄色マーカーは下記出典資料に基づく予測値
出典：日本銀行「経済・物価情勢の展望(2011年11月)」
東京都「22年度都内経済成長率の予測」



レジャー需要動向

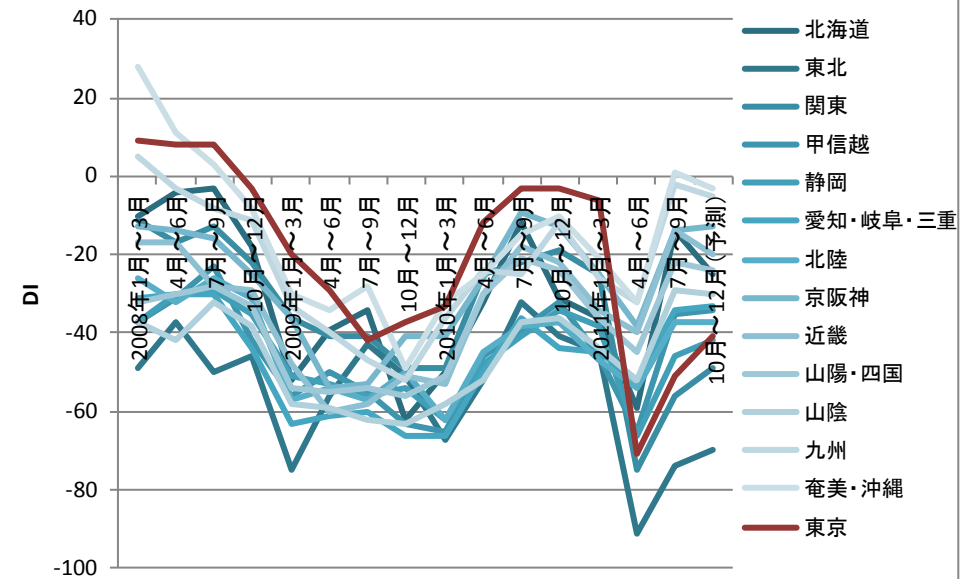


東京都観光客数の推移

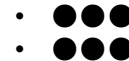


出典：東京都産業労働局「東京都観光客数等実態調査」

エリア別国内旅行の需要動向(四半期推移)



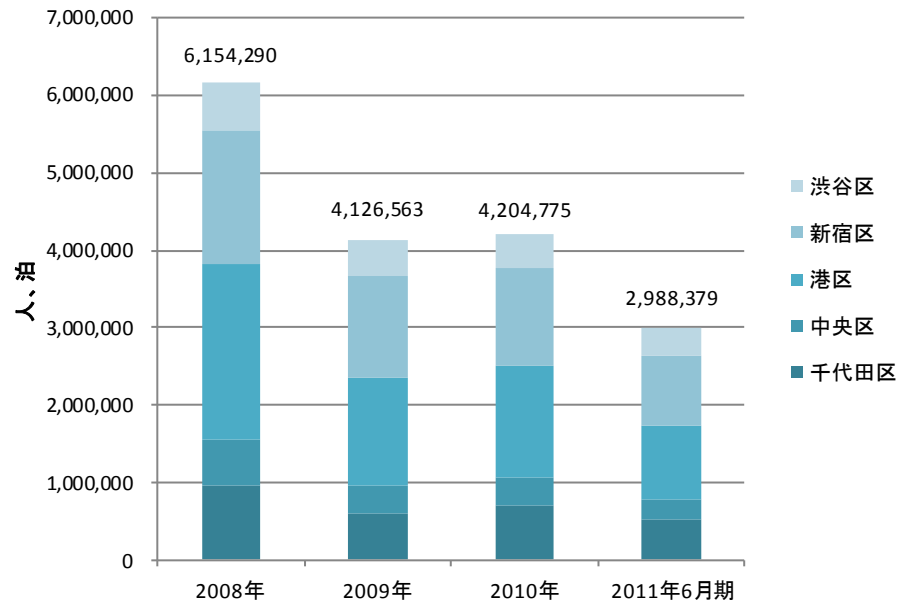
出典：一般社団法人日本旅行業協会「JATA旅行市場動向調査国内・海外」



インバウンド需要動向

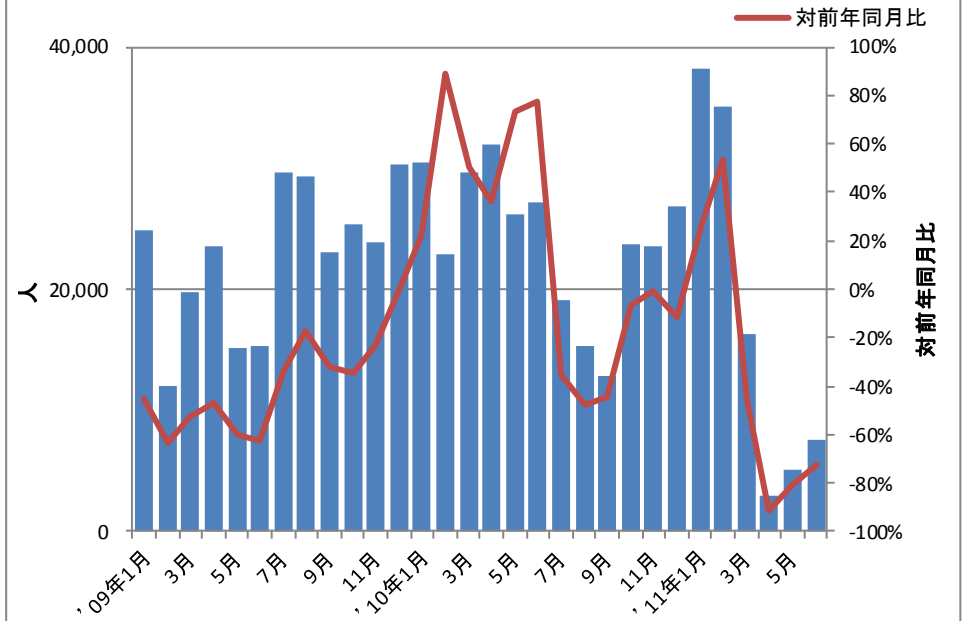


都心5区外国人延べ宿泊者数の推移

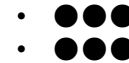
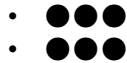


出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」

都心5区外国人延べ宿泊者数月次推移 2009年1月~2011年6月



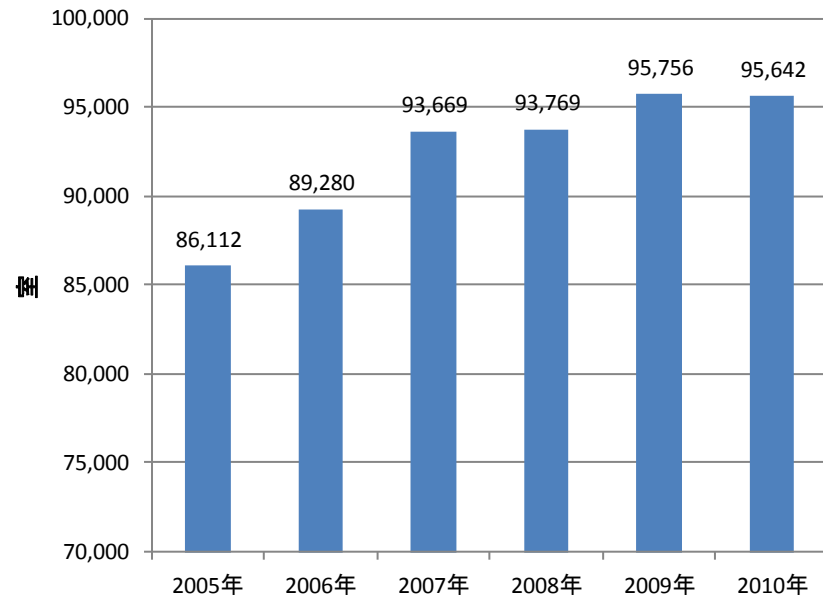
出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」



客室供給動向



東京都ホテル客室数の推移



出典：厚生労働省「衛生行政報告例」

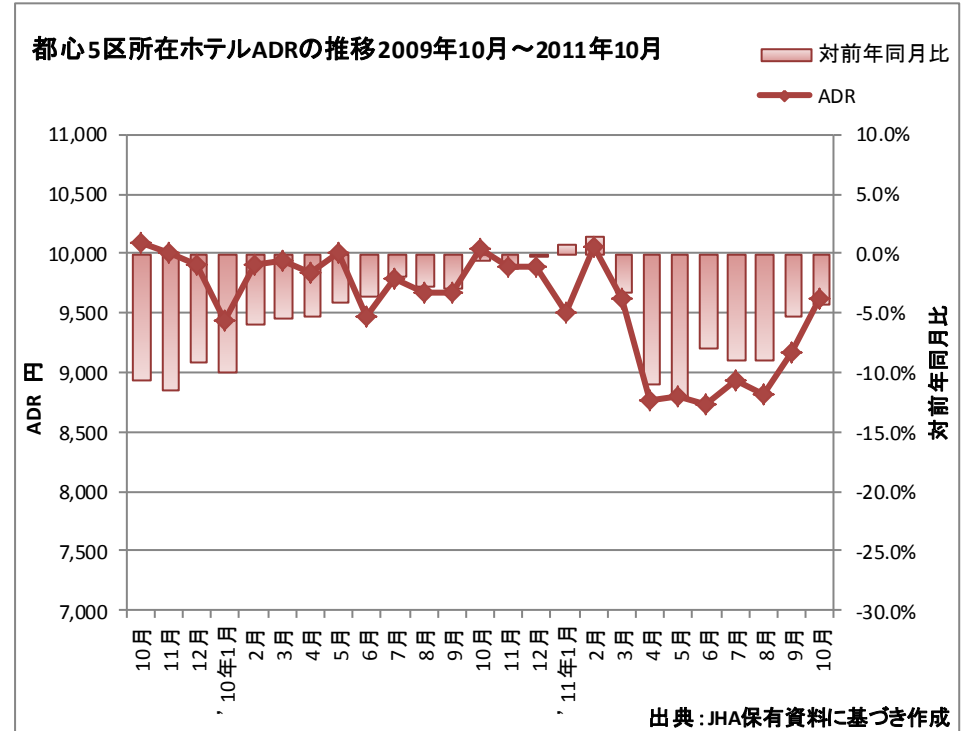
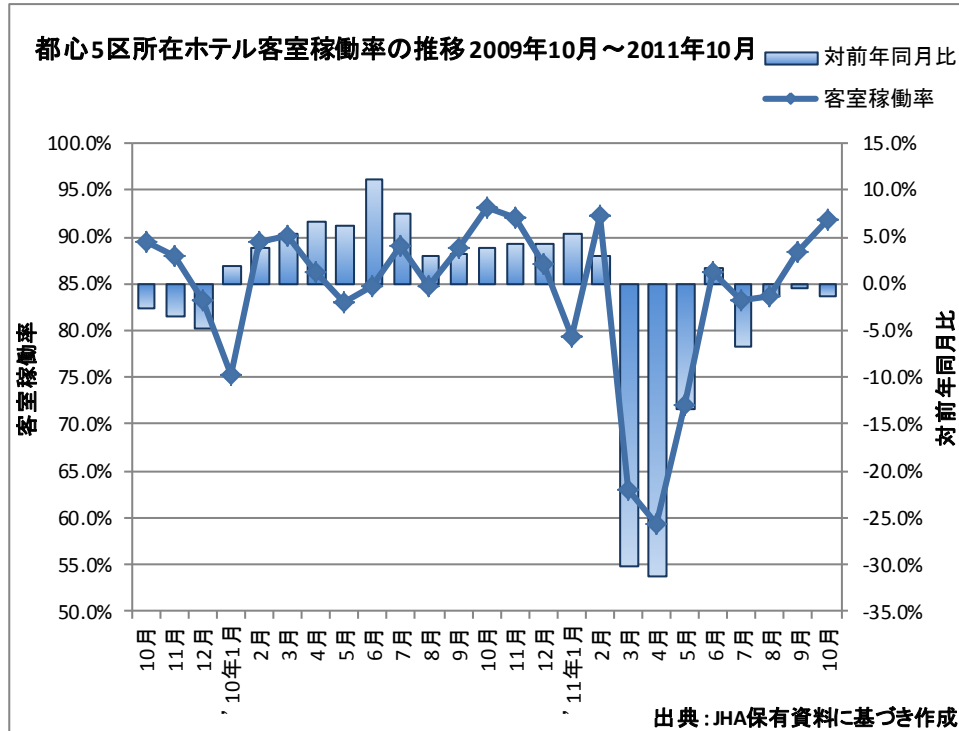
都心5区ホテル新規供給予定

エリア	開業予定	ホテル名	客室数
六本木	2011年11月	アパホテル六本木一丁目駅前	158室
芝	2011年11月	相鉄フレッサイн浜松町大門	190室
京橋	2011年12月	相鉄フレッサイн東京京橋	160室
九段下	2011年12月	アパホテル東京九段下	139室
日本橋	2011年12月	アパホテル小伝馬町駅前	172室
神田	2012年4月	アパホテル神田駅東	157室
新宿	2012年7月	アパホテル東新宿	122室
三田	2012年8月	アパホテル三田駅前	155室
秋葉原	2012年9月	アパホテル秋葉原駅前	135室
新橋	2012年10月	相鉄フレッサイн新橋	147室
渋谷	2012年11月	アパホテル渋谷道玄坂上	175室
丸の内	2012年11月	東京ステーションホテル	150室
丸の内	2012年春	パレスホテル	290室

出典：各社プレスリリース等



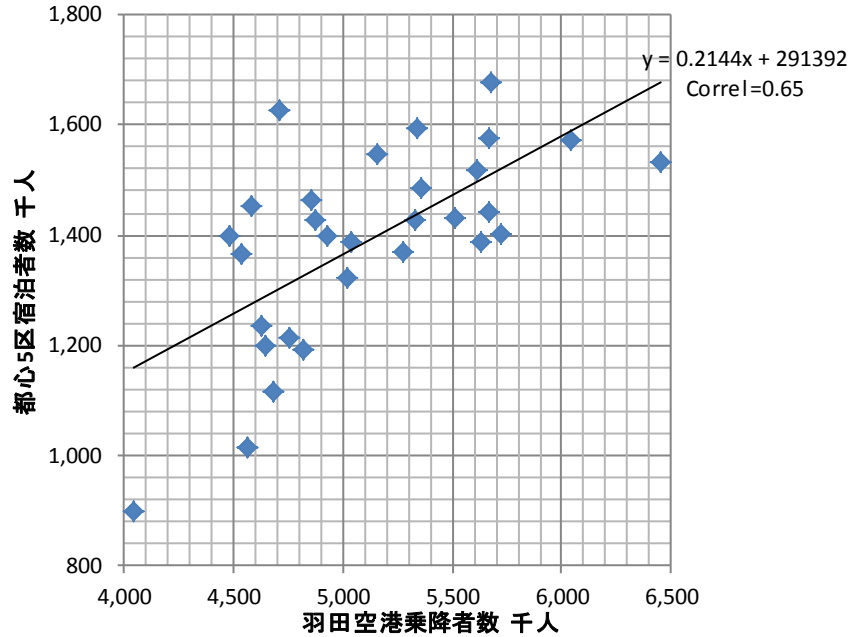
ホテル市場動向



ファンダメンタル分析
市場規模予測



羽田空港乗降者数/都心5区延べ宿泊者数
2009年1月～2011年6月 単回帰分析



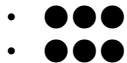
出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、東京航空局「管内空港の利用状況」

都心5区延べ宿泊者数の将来予測

単位：人

年	都心5区 延べ宿泊者数	対前 年比	羽田空港乗降者数	
			JHA 予測値	東京国際空港ターミナル(株) 予測値
2008年	22,982,540		66,707,213	
2009年	16,496,686	△28.2%	61,934,302	
2010年	18,229,027	+10.5%	63,572,511	
2011年	●●	±0.0%	●●	69,600,000
2012年	●●	±0.0%	●●	70,800,000
2013年	●●	±0.0%	●●	
2014年	●●	±0.0%	●●	

出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、東京航空局「管内空港の利用状況」



競合ホテルプロット図



主要競合ホテル一覧



主要競合ホテル

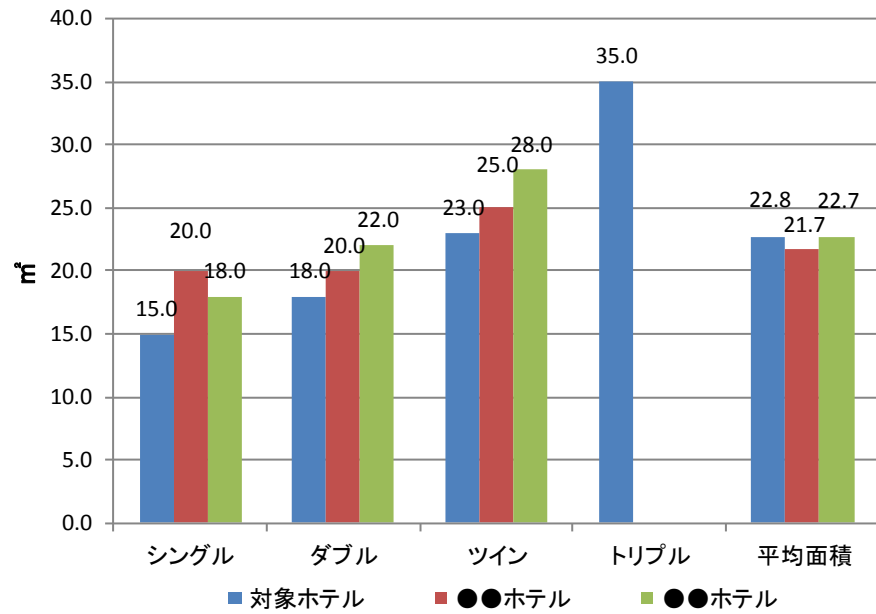
	対象ホテル	競合ホテル1	競合ホテル2
ホテル名	ABCホテル	●●ホテル	●●ホテル
所在地	東京都千代田区1-1-1	東京都千代田区2-2-2	東京都千代田区3-3-3
最寄駅	地下鉄東西線「九段下」駅	地下鉄都営新宿線「市ヶ谷」駅	地下鉄都営新宿線「小川町」駅
ホテルチェーン	ABCホテルズ	●●ホテルグループ	●●ホテルズ
開業年	2000年	1990年	2010年
チェックイン/アウト	14:00in 11:00out	15:00in 11:00out	15:00in 11:00out
客室数	200室	300室	150室
客室構成	シングル 150室 ダブル 20室 ツイン 20室 トリプル 10室	シングル 100室 ダブル 100室 ツイン 100室 - -	シングル 100室 ダブル 20室 ツイン 30室 - -
レストラン	フランス料理abc 100席	日本料理●● 150席	イタリア料理●● 80席
宴会施設	ボールルーム 140㎡	- -	グランドホール 300㎡
客室			
バスルーム			

出典：株式会社オータパブリケーションズ「HITS」、各社HP

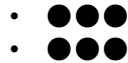
競合ホテル分析
客室面積



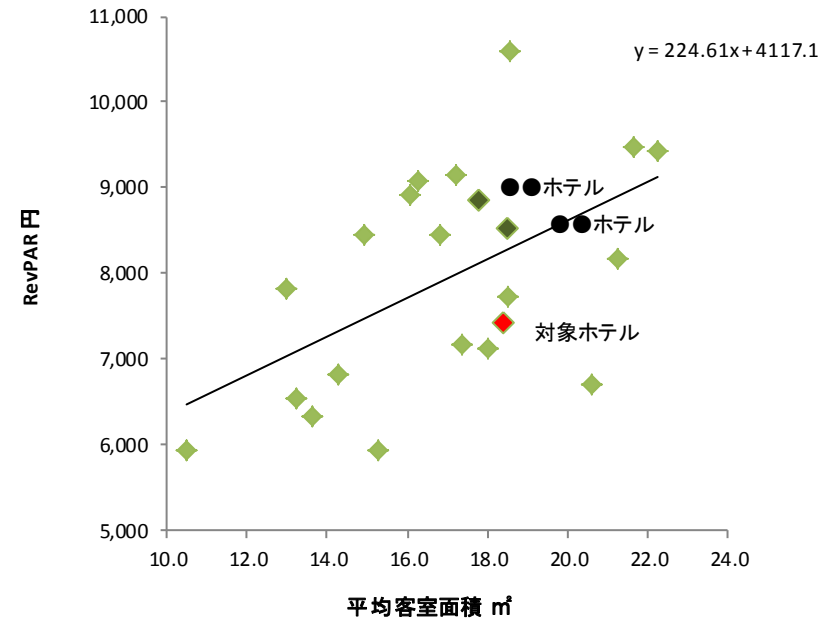
主要競合ホテル客室面積



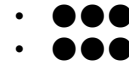
出典：株式会社オータパブリケーションズ「HITS」、各社HP



平均客室面積/RevPAR 単回帰分析 2011年9月期



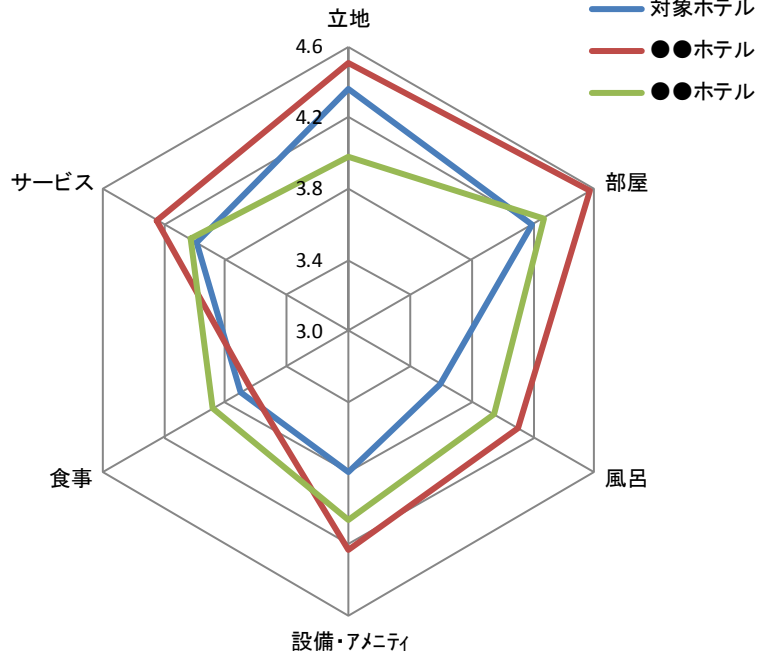
出典：JHA保有資料に基づき作成



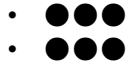
競合ホテル分析
顧客評価



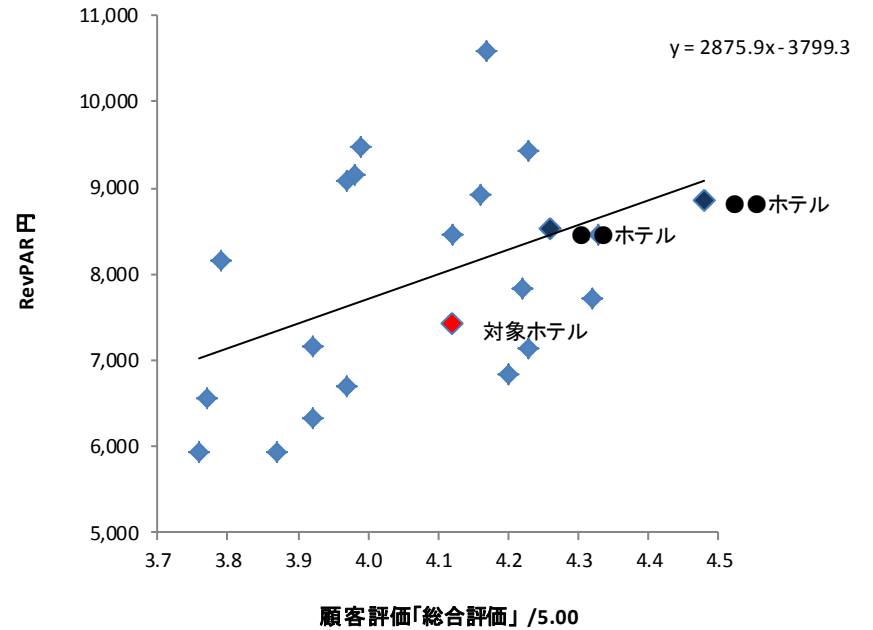
インターネット顧客評価



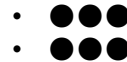
出典：楽天トラベル「クチコミ・お客さまの声」2011年11月18日時点



顧客評価/RevPAR 単回帰分析 2011年9月期



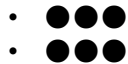
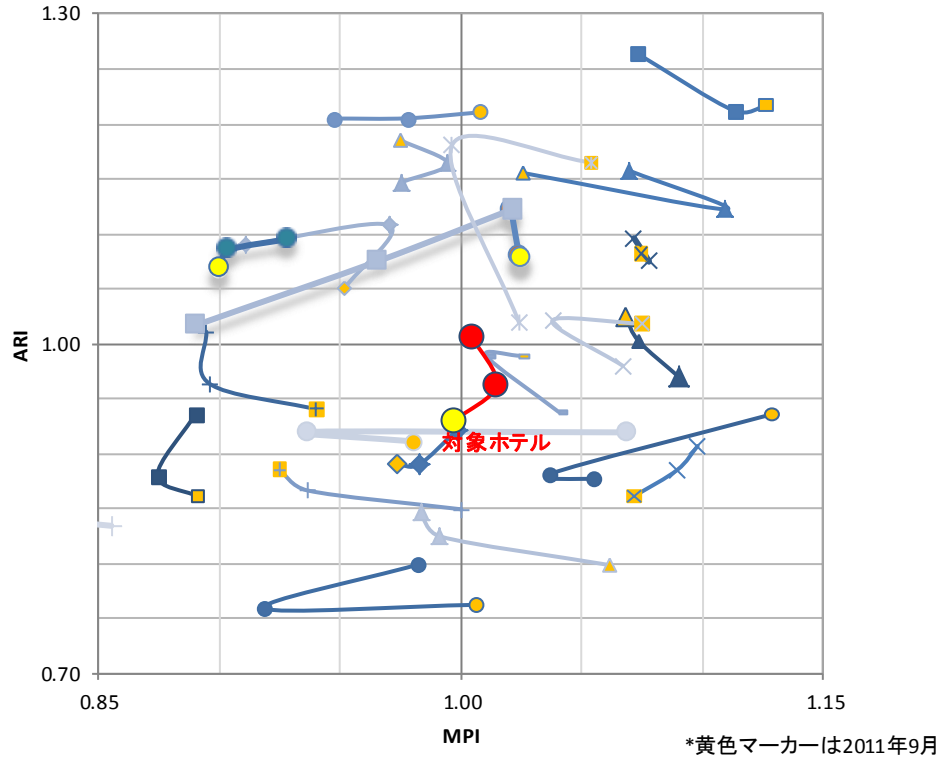
出典：JHA保有資料に基づき作成



競合ホテル分析
ポジショニング分析



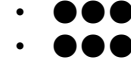
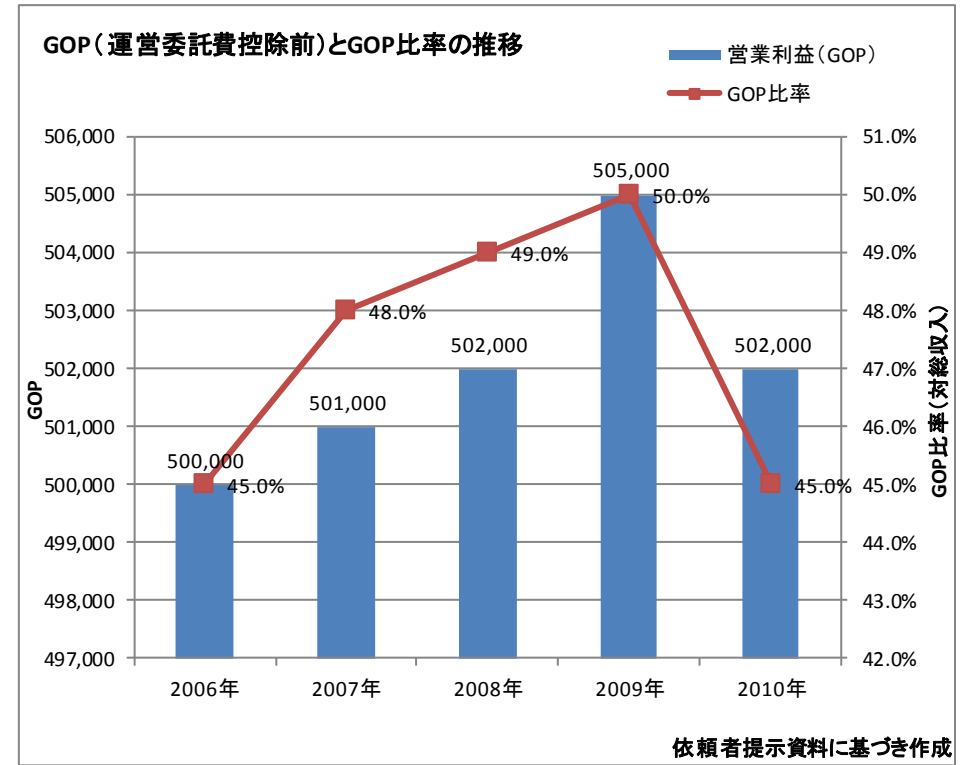
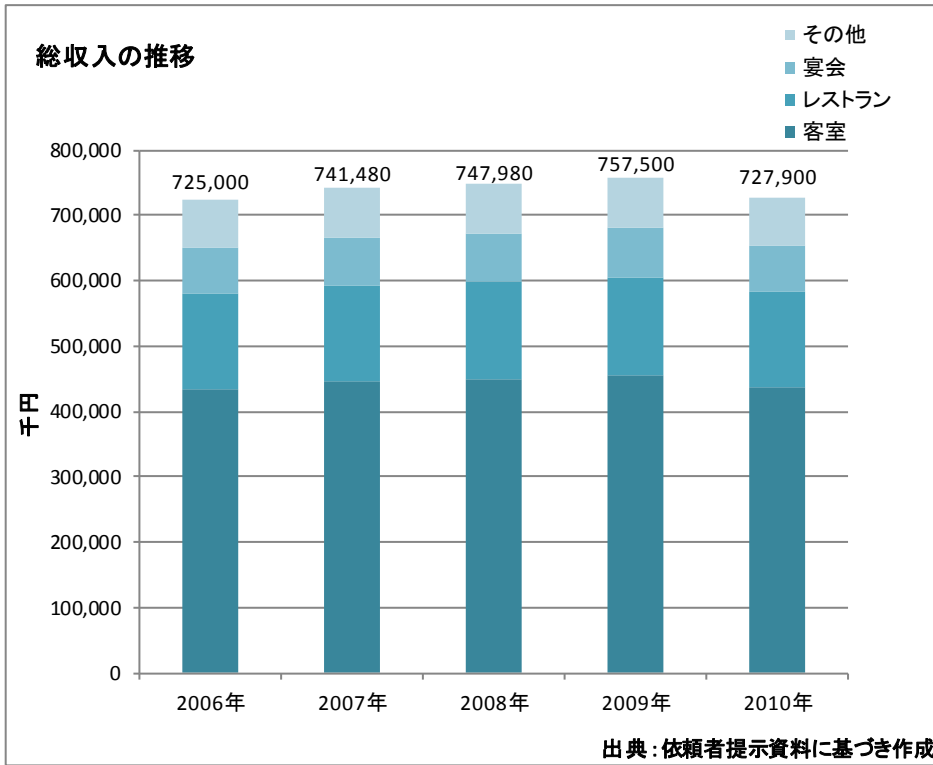
都心5区24ホテル ポジショニングマップ
2009年9月期～2011年9月期



	2009年9月期		2010年9月期		2011年9月期	
	MPI	ARI	MPI	ARI	MPI	ARI
●●ホテル	0.93	1.10	0.90	1.09	0.90	1.07
●●ホテル	0.89	1.02	0.97	1.08	1.02	1.12
●●ホテル	1.02	1.12	1.02	1.08	1.02	1.08
●●ホテル	1.00	1.01	1.01	0.96	1.00	0.93
●●ホテル	1.07	0.92	0.94	0.92	0.98	0.91
●●ホテル	0.86	0.83	0.82	0.84	0.80	0.84
●●ホテル	0.89	0.94	0.87	0.88	0.89	0.86
●●ホテル	1.09	0.97	1.07	1.00	1.07	1.02
●●ホテル	1.07	1.08	1.08	1.08	1.07	1.10
●●ホテル	1.05	0.88	1.04	0.88	1.13	0.94
●●ホテル	0.89	1.01	0.90	0.96	0.94	0.94
●●ホテル	0.98	0.80	0.92	0.76	1.01	0.76
●●ホテル	1.00	0.92	0.98	0.89	0.97	0.89
●●ホテル	1.07	1.26	1.11	1.21	1.13	1.22
●●ホテル	1.07	1.16	1.11	1.12	1.03	1.16
●●ホテル	1.10	0.91	1.09	0.89	1.07	0.86
●●ホテル	0.95	1.20	0.98	1.21	1.01	1.21
●●ホテル	1.00	0.85	0.94	0.87	0.93	0.89
●●ホテル	1.04	0.94	1.01	0.99	1.02	0.99
●●ホテル	0.98	1.15	0.99	1.16	0.98	1.19
●●ホテル	0.91	1.09	0.97	1.11	0.95	1.05
●●ホテル	0.98	0.99	1.06	0.85	0.82	0.80
●●ホテル	1.07	1.04	1.08	0.98	1.02	1.02
●●ホテル	1.02	1.00	1.05	1.02	1.18	1.16

出典：JHA保有資料に基づき作成

対象ホテル運営実績
運営収支



対象ホテル運営実績 ベンチマーク分析



東京都内ビジネスホテル2011年3月期収支実績参考事例

総収入比率		A	B	C	D	E	F	G	H	I
事例		東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都
所在地		東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都
客室数		約70室	約180室	約260室	約160室	約100室	約210室	約100室	約100室	約70室
ADR水準		約7,500円	約6,000円	約7,000円	約6,500円	約6,000円	約10,000円	約7,500円	約7,000円	約5,500円
稼働率水準		約80%	約75%	約75%	約65%	約75%	約85%	約85%	約80%	約75%
ホテル特徴及び備考		・大浴場付帯		・レストラン1店舗			・シングルR比率43%	・大浴場付帯	・レストラン1店舗	
対総収入比										
収入	客室部門収入		98.3%	78.8%	94.4%	97.2%	62.4%		86.9%	97.4%
	料飲部門収入		0.0%	17.8%	2.3%	0.0%	29.3%		10.5%	0.0%
	その他部門収入		0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	4.1%		2.1%	2.3%
	賃料及びその他収入		1.7%	2.5%	3.3%	2.8%	4.2%		0.5%	0.3%
	総収入	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
費用	食材原価	4.3%	2.8%	5.5%	1.6%	3.5%	8.9%	4.3%	11.7%	0.0%
	その他販売原価	0.0%	1.3%	0.3%	0.5%	1.4%	0.8%	0.0%	0.0%	0.7%
	人件費	18.0%	9.6%	17.1%	13.5%	10.8%	15.9%	15.9%	17.2%	15.4%
	清掃費	8.6%	6.6%	5.7%	10.3%	7.5%	5.9%	6.8%	8.6%	11.9%
	リネン費	3.7%	2.7%	2.8%	3.5%	2.8%	2.7%	3.6%	3.0%	4.7%
	消耗品費	2.4%	0.8%	2.0%	0.5%	0.9%	2.6%	3.1%	2.3%	1.4%
	販売手数料	4.0%	2.8%	6.4%	2.1%	3.8%	0.0%	4.4%	9.4%	5.8%
	支払手数料	1.2%	0.0%	0.3%	1.1%	0.0%	8.3%	1.2%	0.1%	0.1%
	保守管理費	1.2%	0.2%	0.0%	0.0%	0.3%	1.9%	1.3%	2.9%	2.5%
	広告宣伝費	0.8%	1.0%	1.3%	0.3%	1.2%	1.3%	0.6%	0.4%	1.3%
	その他費用	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%	0.0%
	修繕費	0.9%	2.5%	1.0%	1.8%	2.8%	1.0%	1.0%	0.2%	0.1%
	水道光熱費	8.0%	6.8%	7.9%	6.8%	7.0%	5.8%	8.0%	9.8%	7.7%
	その他営業経費	2.2%	2.4%	9.1%	6.7%	2.1%	1.8%	0.7%	1.7%	1.3%
	経費合計	56.3%	39.3%	59.6%	48.6%	44.0%	56.8%	52.1%	67.3%	52.1%
GOP		43.7%	60.7%	40.4%	51.4%	56.0%	43.2%	47.9%	32.7%	47.9%

販売室単価		A	B	C	D	E	F	G	H	I
事例		東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都
所在地		東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都	東京都
客室数		約70室	約180室	約260室	約160室	約100室	約210室	約100室	約100室	約70室
ADR水準		約7,500円	約6,000円	約7,000円	約6,500円	約6,000円	約10,000円	約7,500円	約7,000円	約5,500円
稼働率水準		約80%	約75%	約75%	約65%	約75%	約85%	約85%	約80%	約75%
ホテル特徴及び備考		・大浴場付帯		・レストラン1店舗			・シングルR比率43%	・大浴場付帯	・レストラン1店舗	
対販売室数比										
収入	宿泊部門収入		6,363円/室	6,918円/室	6,612円/室	5,837円/室	9,931円/室		6,847円/室	5,658円/室
	料飲部門収入				164円/室		4,656円/室		830円/室	
	その他部門収入						655円/室		166円/室	133円/室
	賃料及びその他収入		112円/室	220円/室	231円/室	167円/室	673円/室		37円/室	19円/室
	総収入	8,727円/室	6,475円/室	8,778円/室	7,007円/室	6,004円/室	#####	9,643円/室	7,879円/室	5,810円/室
費用	食材原価	376円/室	178円/室	487円/室	115円/室	207円/室	1,422円/室	417円/室	920円/室	
	その他販売原価	0円/室	81円/室	25円/室	35円/室	87円/室	126円/室	0円/室	0円/室	40円/室
	人件費	1,570円/室	621円/室	1,503円/室	944円/室	649円/室	2,525円/室	1,534円/室	1,351円/室	892円/室
	清掃費	749円/室	427円/室	504円/室	724円/室	448円/室	944円/室	657円/室	679円/室	639円/室
	リネン費	321円/室	176円/室	248円/室	242円/室	167円/室	429円/室	349円/室	234円/室	276円/室
	消耗品費	207円/室	51円/室	174円/室	34円/室	51円/室	414円/室	298円/室	178円/室	82円/室
	販売手数料	347円/室	180円/室	560円/室	147円/室	230円/室	0円/室	425円/室	740円/室	338円/室
	支払手数料	108円/室	0円/室	28円/室	74円/室	0円/室	1,321円/室	116円/室	11円/室	7円/室
	保守管理費	108円/室	11円/室	0円/室	0円/室	15円/室	305円/室	122円/室	227円/室	148円/室
	広告宣伝費	71円/室	65円/室	114円/室	23円/室	71円/室	200円/室	59円/室	35円/室	78円/室
	その他費用	94円/室	0円/室	0円/室	0円/室	0円/室	0円/室	116円/室	0円/室	0円/室
	修繕費	79円/室	159円/室	91円/室	123円/室	171円/室	156円/室	93円/室	18円/室	4円/室
	水道光熱費	696円/室	442円/室	697円/室	474円/室	417円/室	921円/室	772円/室	775円/室	449円/室
	その他営業経費	191円/室	156円/室	800円/室	470円/室	128円/室	282円/室	71円/室	135円/室	76円/室
	経費合計	4,916円/室	2,548円/室	5,231円/室	3,406円/室	2,640円/室	9,045円/室	5,028円/室	5,303円/室	3,029円/室
GOP		3,810円/室	3,927円/室	3,547円/室	3,601円/室	3,364円/室	6,871円/室	4,615円/室	2,576円/室	2,781円/室

Sample

弊社が保有する豊富な収支実績を基に、対象ホテルの現状
運営状況を検証いたします。

現地調査結果
最有効使用分析



最有効使用分析

現地調査結果



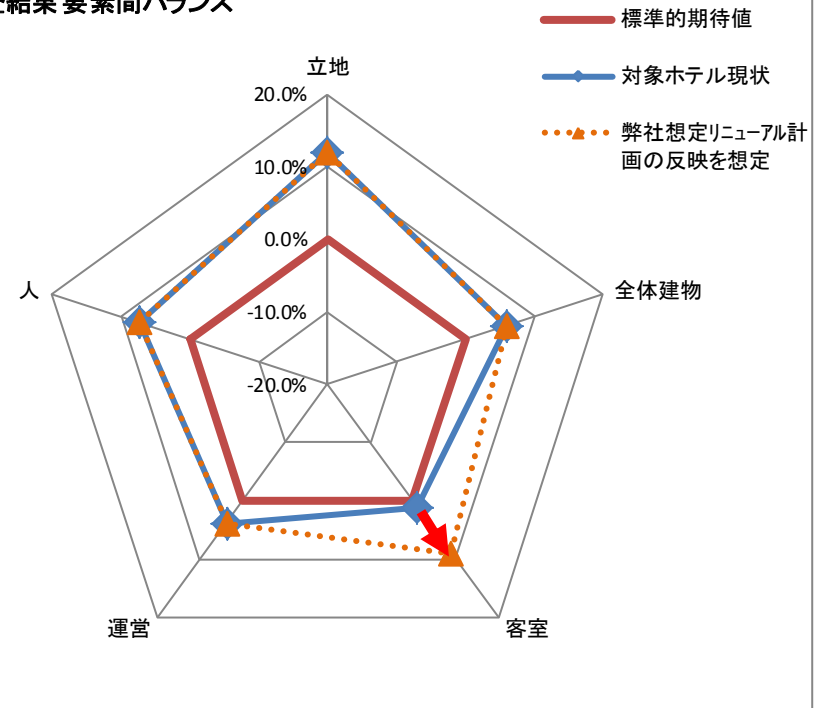
想定される最有効使用



費用対効果の考察



現地調査結果要素間バランス



【調査方法】

前掲対象ホテル調査に基づき、立地性、建物、客室、運営、人的サービスを構成する評価項目別に5段階評価(「劣る」~「標準」~「優れる」)を行いホテル要素間バランスを調査した。なお、ここでいう「標準」とは、客室料金を前提としないホテルに対する絶対的評価を想定し、ストレスがなく、期待サービスとの対比で過不足ない状況を想定している。また実際の顧客満足度を勘案し、想定される需要者が有するであろう、重要度に応じた過重を考慮(7点評価法)し、「非常に重要」を7点、「重要」を5点、「やや重要」を3点とした。

弊社社員による現地調査結果により対象ホテルの現状を把握し、更新必要箇所の指摘や施設最有効使用、バリューアップ策等をご提案いたします。

稼働率・ADR査定



ホテル収支に影響力の強い、稼働率、ADRを対象ホテルが属するマーケット環境、顧客属性等に応じて、明確な根拠、及び妥当性を具備し査定を行います。

Sample

収支査定 KPI分析

年度：1月～12月

単位：千円

KPI分析	2006年度 実績	2007年度 実績	2008年度 実績	2009年度 実績	2010年度 実績	2011年10-9月 実績	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
営業日数	365	334	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
客室部門												
販売可能室数	73,000	66,800	73,200	73,000	73,000	73,000 ●●●	73,200	73,000	73,000	73,000	73,200	73,000
販売室数	54,750	50,100	54,900	54,750	54,750	54,750 ●●●	54,900	54,750	54,750	54,750	54,900	54,750
稼働率	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0% ●●●	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%
ADR(サービス料を含む)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000 ●●●	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
RevPAR	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500 ●●●	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
客室人件費固定費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000 ●●●	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
客室人件費変動費売上比率	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0% ●●●	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
客室その他費用販売室単価	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200 ●●●	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
料飲部門												
料飲収入販売室単価	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500 ●●●	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
料飲収入販売室単価変化率		±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0% ●●●	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
宴会収入対前年変化率		△3.7%	+11.5%	△18.6%	△5.4%	△8.6% ●●●	+12.0%	+7.0%	+5.0%	+3.0%	+1.0%	±0.0%
レストラン原価率	29.1%	31.6%	31.1%	30.6%	30.4%	32.0% ●●●	32.0%	32.0%	32.0%	32.0%	32.0%	32.0%
宴会原価率	20.3%	19.0%	20.5%	21.4%	20.0%	19.6% ●●●	19.6%	19.6%	19.6%	19.6%	19.6%	19.6%
料飲人件費固定費	54,722	46,252	41,566	36,248	33,219	31,996 ●●●	31,996	31,996	31,996	31,996	31,996	31,996
料飲変動人件費売上比率	26.7%	25.1%	21.8%	22.5%	22.1%	23.8% ●●●	23.8%	23.8%	23.8%	23.8%	23.8%	23.8%
料飲その他費用売上比率	7.0%	6.4%	6.2%	6.4%	6.3%	6.6% ●●●	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%
その他営業部門												
その他営業部門収入販売室単価	636	499	383	331	327	286 ●●●	286	286	286	286	286	286
その他営業部門収入販売室単価変化率		△21.5%	△23.2%	△13.6%	△1.2%	△12.5% ●●●	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
その他営業部門原価率	42.1%	45.8%	40.6%	42.7%	43.4%	37.5% ●●●	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%	37.5%
その他営業部門人件費	6,996	6,996	6,998	7,332	7,800	7,800 ●●●	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800
その他												
非配賦人件費	45,047	45,121	44,758	38,976	33,262	32,458 ●●●	32,458	32,458	32,458	32,458	32,458	32,458
その他一般管理費売上比率	9.6%	10.2%	10.9%	11.7%	10.9%	11.9% ●●●	11.9%	11.9%	11.9%	11.9%	11.9%	11.9%
運営委託費	44,148	34,888	36,473	30,034	28,060	21,472 ●●●	27,298	31,168	33,667	33,910	34,032	33,935

収支査定
収支フォーキャスト

収支フォーキャスト	2010年度実績		2010年年度実績		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	単位:千円
収入																
客室部門	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%
料飲部門	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%
レストラン	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%
宴会	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%	250,000	16.7%
その他営業部門	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%	500,000	33.3%
総収入	1,500,000	100%	1,500,000	100%	1,500,000	100%	1,500,000	100%	1,500,000	100%	1,500,000	100%	1,500,000	100%	1,500,000	100%
原価																
料飲部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
レストラン	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%
宴会	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%	50,000	3.3%
その他営業部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
売上原価計	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%
人件費																
客室部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
料飲部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
その他営業部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
人件費計	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%
その他費用																
客室部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
料飲部門	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
その他費用計	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%
原価及び費用合計	700,000	46.7%	700,000	46.7%	700,000	46.7%	700,000	46.7%	700,000	46.7%	700,000	46.7%	700,000	46.7%	700,000	46.7%
部門利益																
客室部門	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%
料飲部門	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%
その他営業部門	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%	300,000	20.0%
部門利益計	800,000	53.3%	800,000	53.3%	800,000	53.3%	800,000	53.3%	800,000	53.3%	800,000	53.3%	800,000	53.3%	800,000	53.3%
非配賦費用項目																
人件費	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
その他一般管理費	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%	100,000	6.7%
非配賦費用計	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%	200,000	13.3%
費用合計	900,000	60.0%	900,000	60.0%	900,000	60.0%	900,000	60.0%	900,000	60.0%	900,000	60.0%	900,000	60.0%	900,000	60.0%
運営委託費控除前GOP	600,000	40.0%	600,000	40.0%	600,000	40.0%	600,000	40.0%	600,000	40.0%	600,000	40.0%	600,000	40.0%	600,000	40.0%
運営委託費	20,000	1.3%	20,000	1.3%	20,000	1.3%	20,000	1.3%	20,000	1.3%	20,000	1.3%	20,000	1.3%	20,000	1.3%
運営委託費控除後GOP	580,000	38.7%	580,000	38.7%	580,000	38.7%	580,000	38.7%	580,000	38.7%	580,000	38.7%	580,000	38.7%	580,000	38.7%

Sample

負担可能賃料査定

対象ホテルのGOPより、必要経費及び妥当な賃借人利益を控除し、負担可能賃料を査定いたします。

Sample

一般統計資料

項目	単位	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	出典
千代田区人口	人	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	
千代田区世帯数	世帯	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	
千代田区事業所数	所	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	
千代田区従業者数	人	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	
千代田区卸売小売業商店数	店	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	
千代田区卸売小売業従業者数	人	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	
千代田区卸売小売業年間販売額	百万円	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	120,000	100,000	100,000	千代田区統計書
			+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	+20.0%	△16.7%	±0.0%	

Sample

現地インスペクション

弊社が独自に行う約80項目にわたるレーティングにより、対象ホテルの現状運営状況を定量化いたします。

また、これらの結果を基にホテルの収益性に影響を与えるハード・ソフト・ヒューマンウェアの3要素のバランス（本現地調査結果では5要素に分類）を把握し現状運営の妥当性や改善点を詳細に指摘いたします。

Sample

用語説明

Occ : Occupancy Ratio	客室稼働率を指し、販売客室数を販売可能客室数で除した比率
ADR: Average Daily Rate	客室平均販売単価(円/室)
Rev PAR: Revenue Per Available Room	販売可能な客室1室からの平均売上
GOP : Gross Operating Profit	営業利益に相当するホテルの代表的な経営指標
FF&E : Furniture、Fixture & Equipment	家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産
ARI : Average Rate Index	マーケット平均とした販売価格指数(ADR競争力)
MPI : Market Penetration Index	1.00をマーケット平均とした稼働率指数(稼働率競争力)
RGI : Revenue Generator Index	1.00をマーケット平均とした収入生産指数(RevPAR競争力)