

学生と教員の見方



【アピールポイント】
観光名所に旅行に行くのが趣味。観光名所を残そうとする各地域の取り組みを観に行くのが楽しい。

【学生の見方&考え方】
(3年 大谷晋々)

オリエンタルホテル東京ベイの外観は、シンプルで現代的なデザインである。多くの窓が規則正しく配置されており、清潔感が感じられる。ホテルの内装は、とてもエレガントで高級感がある。ロビーエリアは、天井からの自然光が差し込み、とても開放的。座席エリアは、ゆったりと配置され、訪問者がリラックスできる空間が提供されていると感じている。

① 投資用不動産としての価値創造

ついている。ホテルとしての資産価値には、4つの要因が大きく影響している。1つ目に立地の優位性だ。東京ディズニーゾートの近くに位置するこのホテルは、観光客にとって非常に便利であり、高い需要が見込まれる。

2つ目にブランド価値とサービスの質があげられる。例えば、ディズニー関連のサービス(シャトルバス送迎、チケット販売)は、他のホテルにはない特別な価値の提供に思える。

3つ目に施設の規模と設備。ホテルの客室数は511室あり、宴会場などの施設の規模が大きく、設備も充実している。特に、大規模な宴会場は、企業イベントとして、ホテルと提携していると考えられる。

総じて、立地、ブランド、施設の質、そしてホテル市場の動向において優れた要素を持ち合わせており、ホテルとしての資産価値を支持していると考えられる。

オリエンタルホテル東京ベイの場合

ホテルとしての資産価値

【教員による展開】
(小松広明准教授)

利用できるため、収益性が高いと思う。

【教員による展開】
ホテルは、不動産鑑定評価基準において事業用不動産に位置付けられる。つまり、事業経営の動向に強く影響を受ける不動産である。一般に事業用不動産は、利用方法の個性が高いことがあげられる。経営の形態は、リース方式であり、旧来の所有直営方式とは異なる。つまり、所有する会社の観点から、当該事業の売却(賃貸人)はホテルの経営者(賃貸人)が行う(賃貸人)から賃料を収受し、投資主に当額を算定することになる。具体的には、本ホテルでは、営業総利益を示すGOP (Gross Operating Profit) に対する約8割が契約賃料(変動賃料)とされ、GOPの売上高に対する比率は、約38%と高い(ヒルトン東京お台場約27%、ヒルトン成田約24%)。当該水準の実現は、人件費がマルチタスクによって抑えられていることによる。

4つ目に市場の動向と需要。観光業の回復やディズニーに位置付けられる。つまり、事業経営の動向に強く影響を受ける不動産である。一般に事業用不動産は、利用方法の個性が高いことがあげられる。経営の形態は、リース方式であり、旧来の所有直営方式とは異なる。つまり、所有する会社の観点から、当該事業の売却(賃貸人)はホテルの経営者(賃貸人)が行う(賃貸人)から賃料を収受し、投資主に当額を算定することになる。具体的には、本ホテルでは、営業総利益を示すGOP (Gross Operating Profit) に対する約8割が契約賃料(変動賃料)とされ、GOPの売上高に対する比率は、約38%と高い(ヒルトン東京お台場約27%、ヒルトン成田約24%)。当該水準の実現は、人件費がマルチタスクによって抑えられていることによる。

このように、居心地の良い空間を提供し、訪問者に特別な体験を提供することができるようになる。以上のように、居心地の良い空間を提供し、訪問者に特別な体験を提供することができるようになる。

このように、居心地の良い空間を提供し、訪問者に特別な体験を提供することができるようになる。以上のように、居心地の良い空間を提供し、訪問者に特別な体験を提供することができるようになる。