

地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する意見交換会 説明資料

平成29年6月29日



企業金融第6部 部長 木村 顕

本日本話する内容

I. ホテル・旅館業界が抱える主な課題

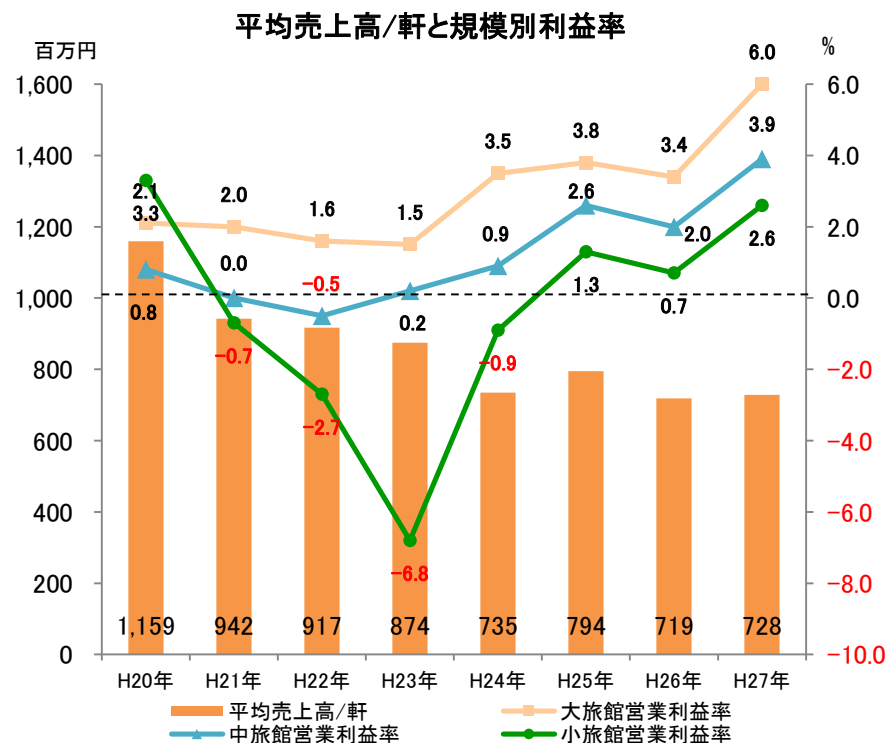
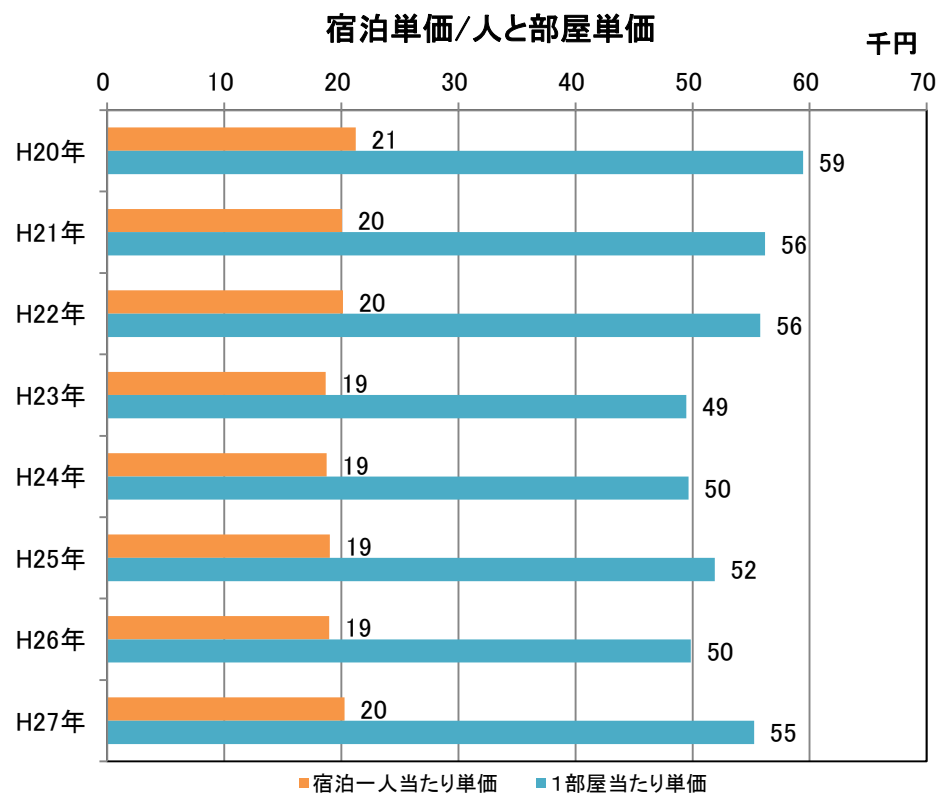
II. ホテル・旅館業界における不動産関連の事例
～ 弊行の取り組みを題材に～

III. ホテル・旅館業界における不動産流動化・証券化の促進に向けて

I . ホテル・旅館業界が抱える主な課題

1. 旅館の収益性

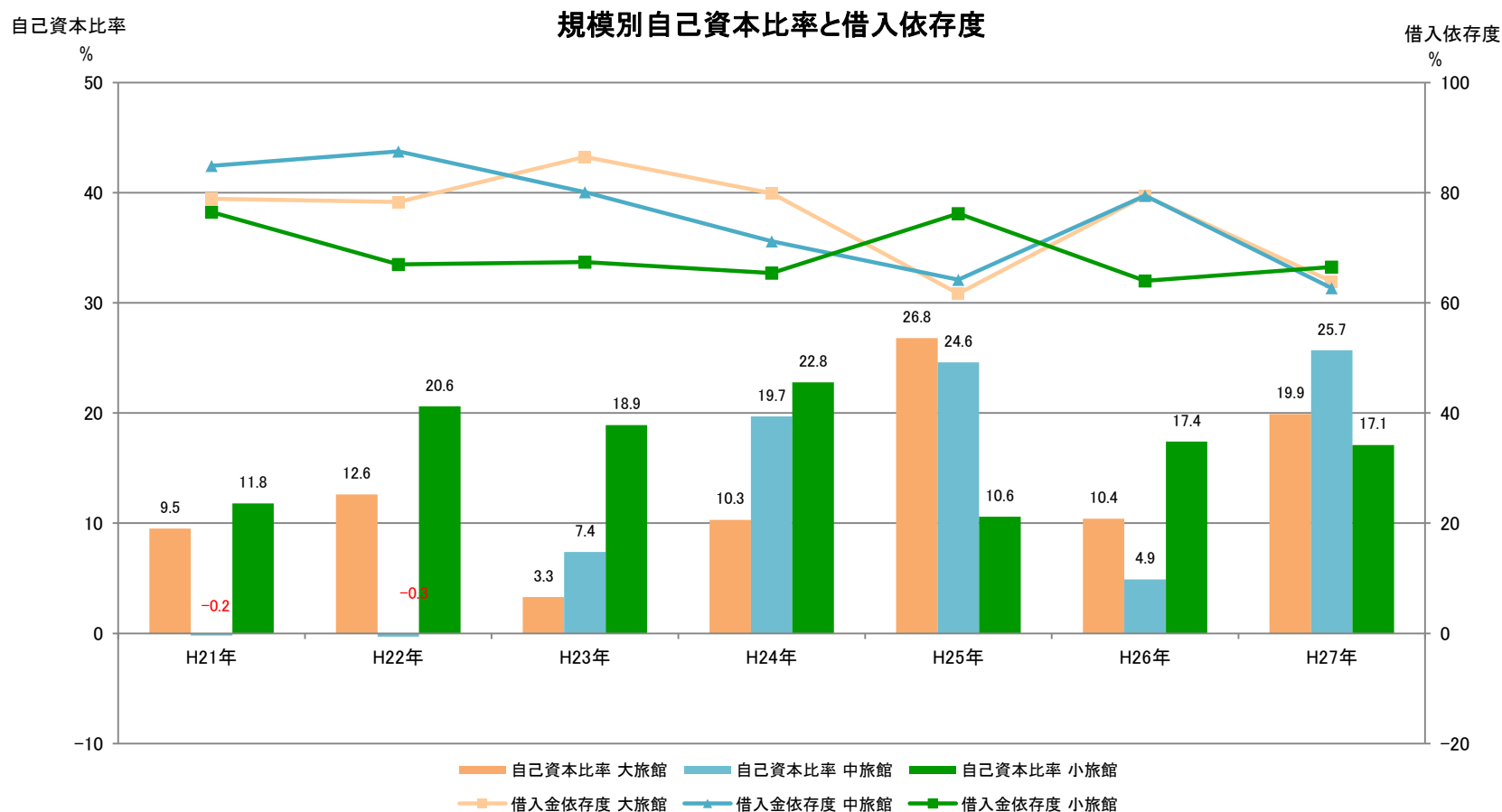
- リーマンショックと震災以降、経済の低迷や宿泊者の小グループ化を主因に客室単価は大きく下落したものの、平成27年には概ね震災前の水準まで回復。
- 利益率はいずれの規模の旅館も足下改善しているが、利益率の水準は規模の大小に比例しており、特に小規模の旅館は経済環境に大きく左右される。



注: 大旅館:100室以上 中旅館:31-99室 小旅館:30室以下
 出所: 一般社団法人 日本旅館協会「営業状況等統計調査」より当行作成

2. 旅館の財務体質

- 自己資本比率、借入依存度については、近時の収益改善を背景にいずれの規模においても概ね改善の傾向にあるが、リーマンショックや震災、消費税増税等の影響により大きく変動しており、財務基盤の脆弱性が窺われる。



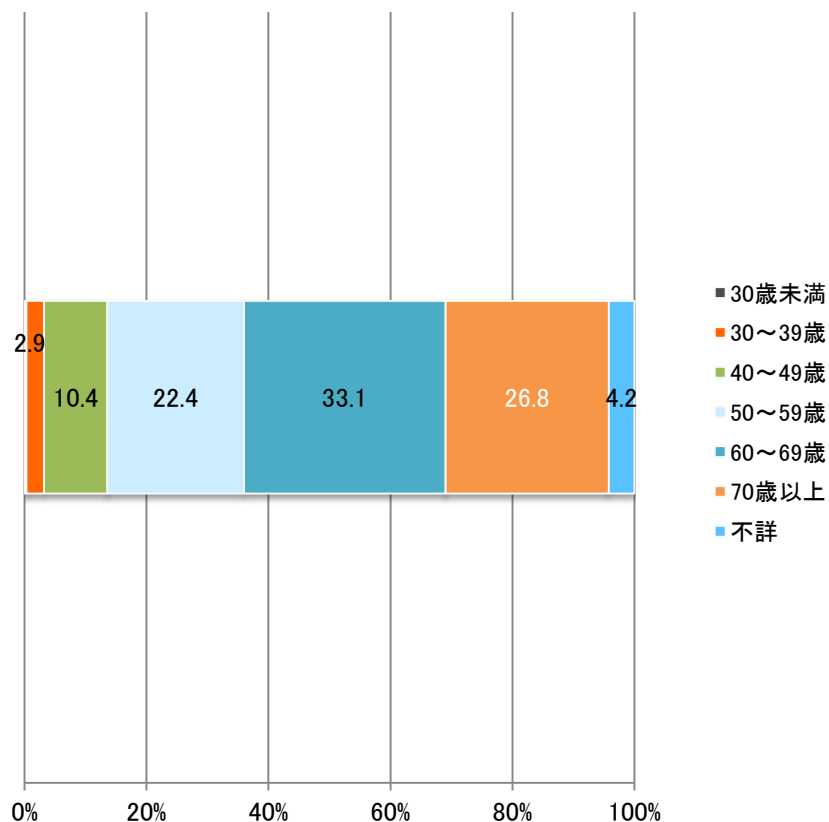
注:大旅館:100室以上 中旅館:31-99室 小旅館:30室以下

出所:一般社団法人日本旅館協会「営業状況等統計調査」より当行作成

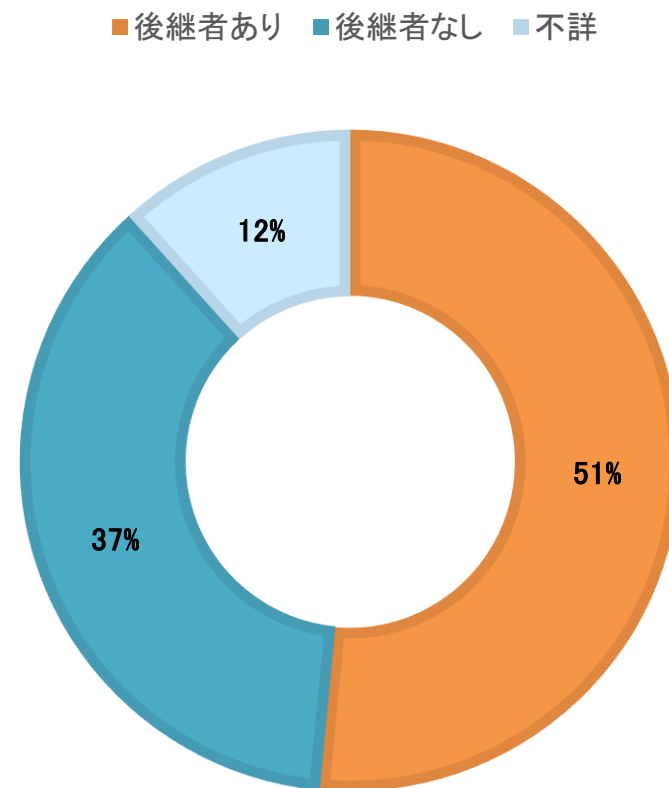
3. 後継者問題

- 近年旅館経営者は高齢化しており、60才以上の経営者が約6割となっている。
- 「後継者がいない」と回答した旅館は4割近くになっており、今後廃業や事業承継の問題が深刻化してくると推測される。

経営者の年齢シェア



後継者の有無



出所: 厚生労働省 平成26年「旅館業の実態と経営改善の方策」

4. 耐震化対応

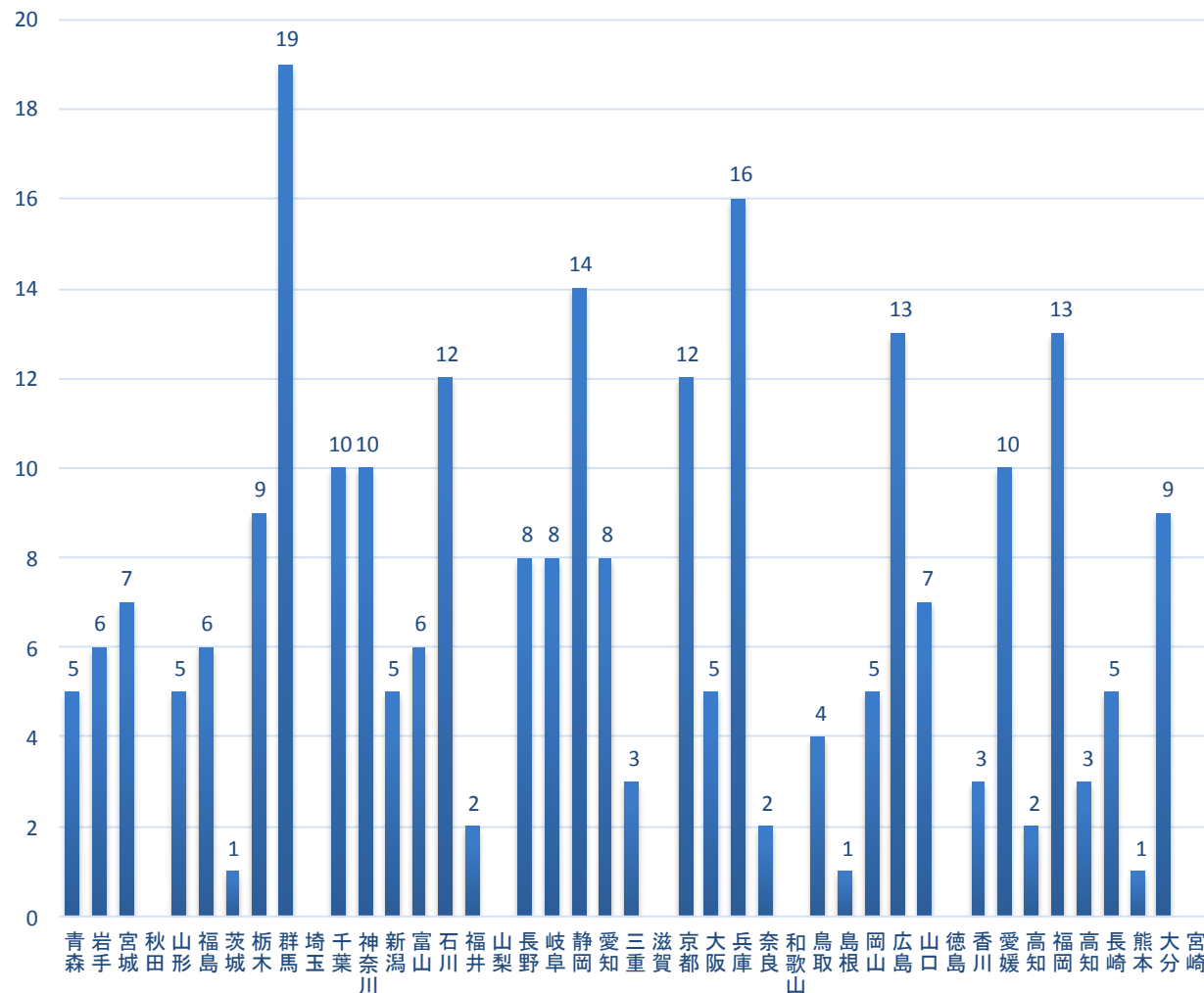
I 及び II に該当する施設数

分類	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
I	大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
II	大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
III	大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

ここでいう「構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性」は、震度6強から7に達する程度の大規模の地震に対する安全性を示す

出所：各自治体HPより当行作成

都道府県別耐震対応が必要な宿泊施設数（平成29年4月現在）



※1：一部自治体未公開

※2：棟数が複数あっても、1施設とみなす

Ⅱ．ホテル・旅館業界における不動産関連の事例 ～ 弊行の取り組みを題材に～

1. ホテル・旅館業界への弊行の取り組み

ホテル・旅館事業者等のニーズ

DBJ 株式会社日本政策投資銀行

- 国内観光のグローバル化
→マーケット構造の変化
→ハード・ソフトの競争力向上の必要性
- 所有と運営の分離
- IT化の進展
- 医療ツーリズム、グリーンツーリズム等の動き
- 業界再編
- 規制の整備(耐震化等)

業界を取り巻く環境の変化

宿泊施設の新設・増改築

事業の再構築・再生

環境・防災(耐震)対応

新ビジネスの展開

宿泊施設特化型REITの創設・進展

ニーズに応じたサポート

ファイナンス

- ・シニアローン/リスクマネー(メザニンファイナンス、エクイティ)
- ・コーポレートファイナンス/ノンリコースローン(不動産流動化等)
- ・評価認証型融資(環境格付・BCM格付等)

M&A支援

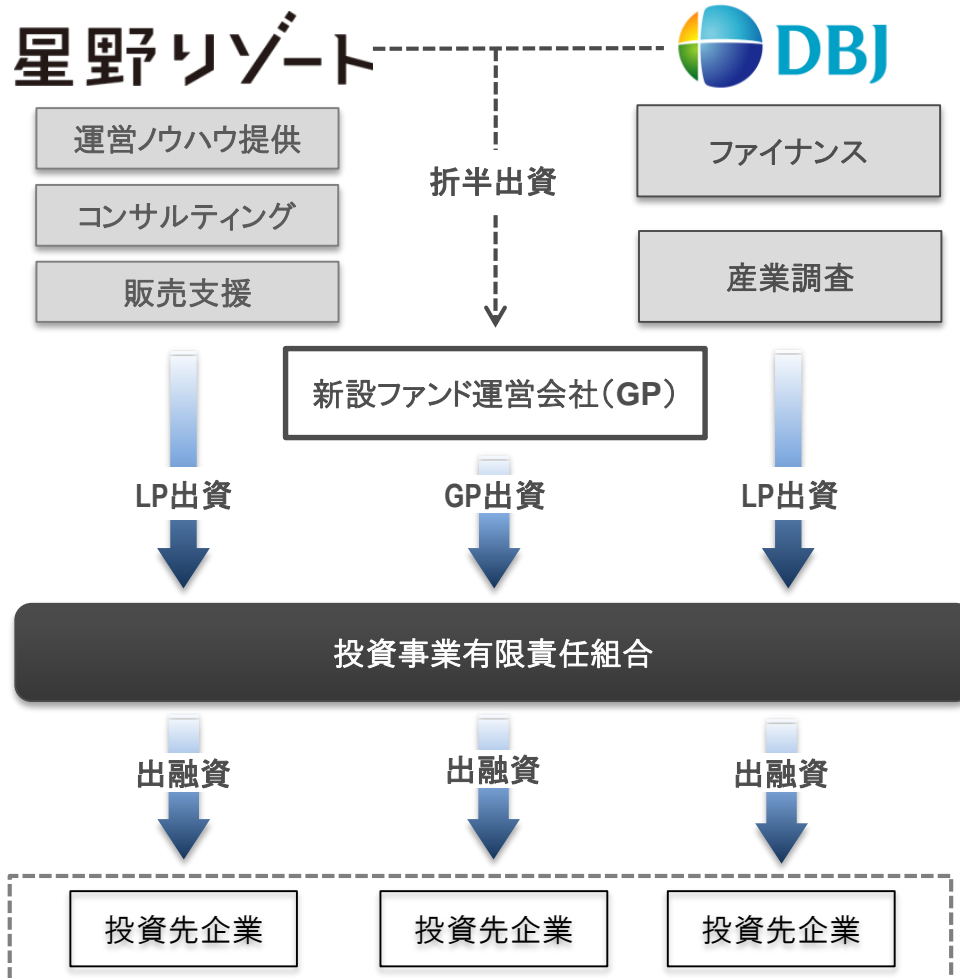
コンサルティング

情報発信

取組事例 リゾート施設等運営事業者との共同投資スキーム

1. ホテル旅館リニューアルファンドの概要

(正式名称) 星野リゾート旅館・ホテル運営サポート投資事業有限責任組合



ファンド総額 20億円

無限責任組合員 (GP) 株式会社H&Dパートナーズ

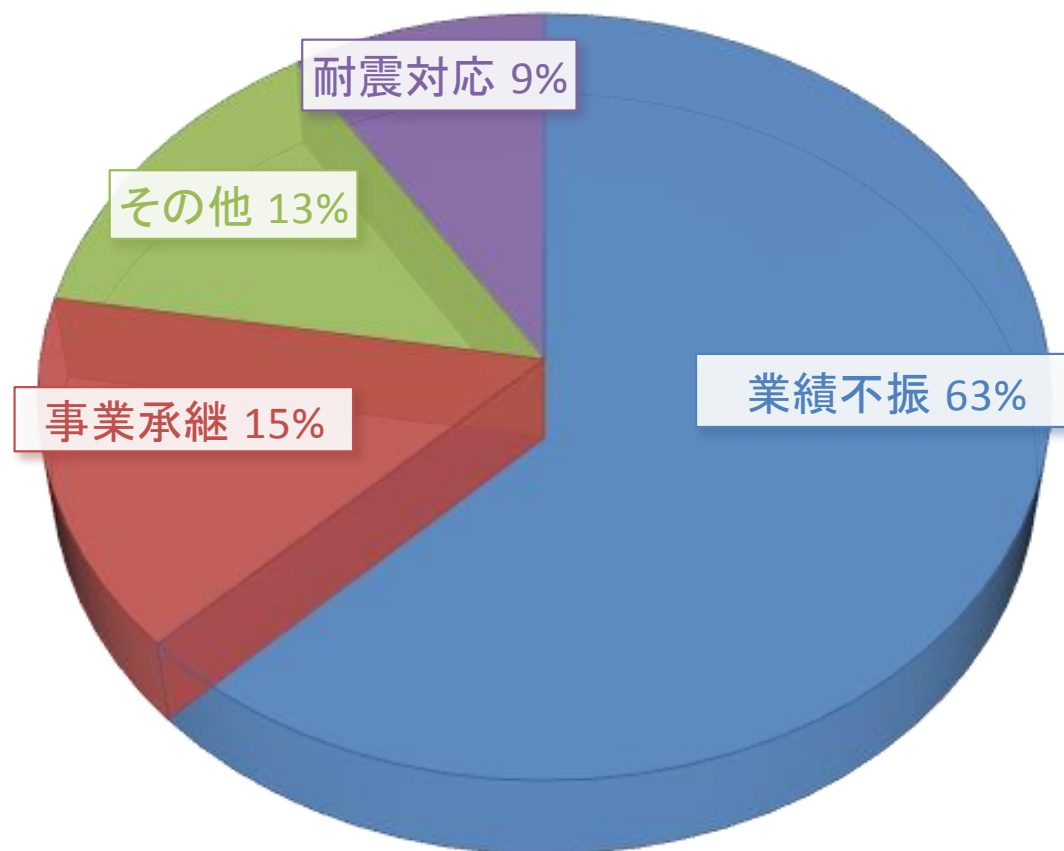
有限責任組合員 (LP) 星野リゾート・グループ
株式会社日本政策投資銀行

組成時期 平成27年12月

存続期間 10年間

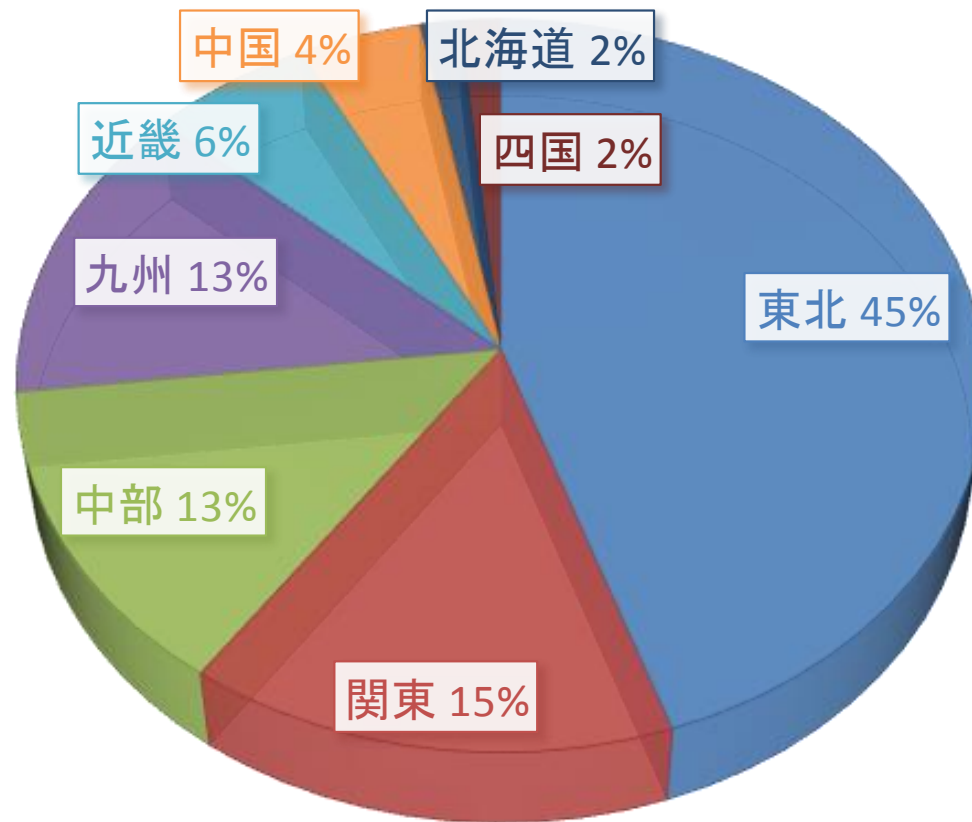
2. 相談状況（経営課題別）

- 相談案件の背景にある経営課題としては、業績不振が6割程度を占め、事業承継や耐震対応は合わせて2割程度となっている。



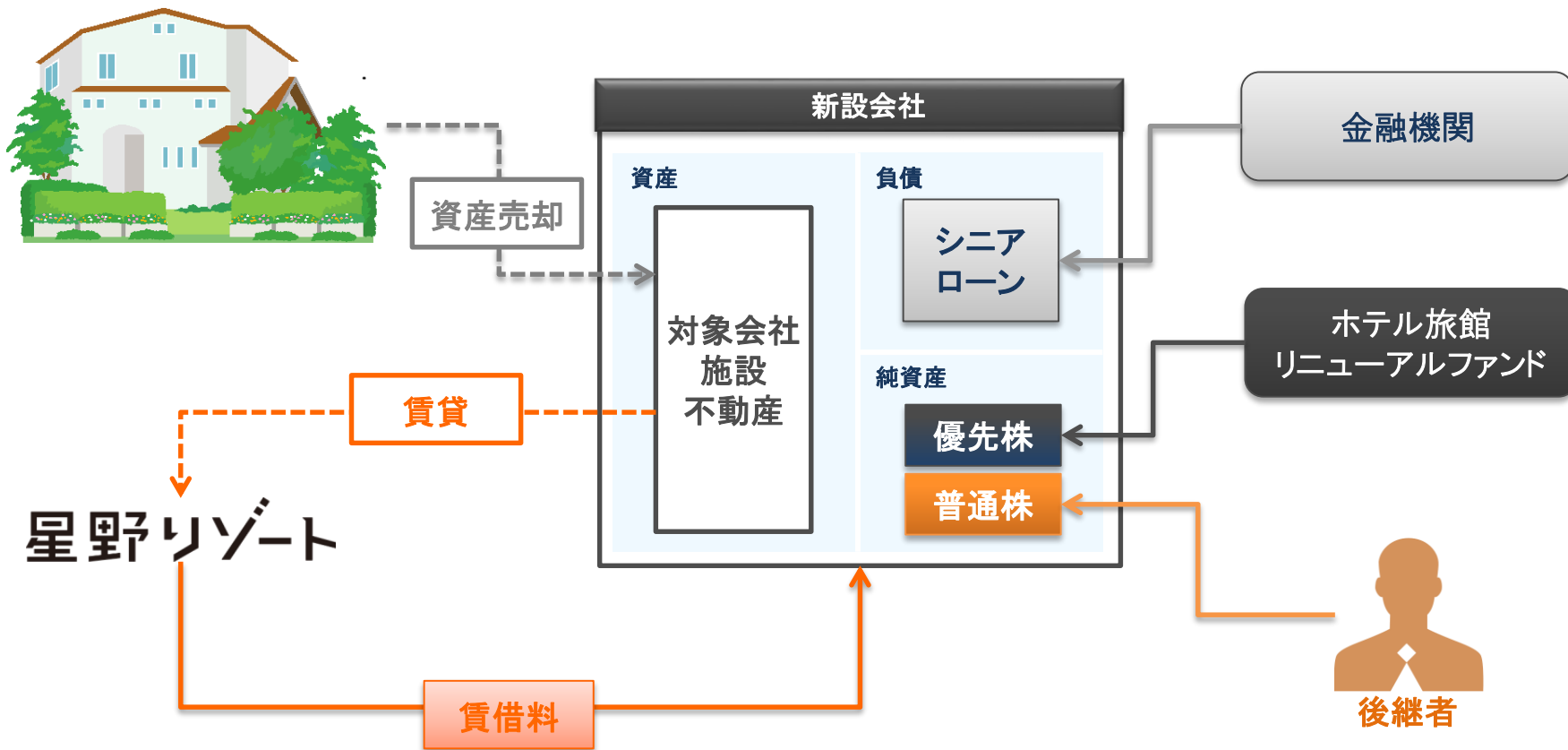
3. 相談状況(地方区分別)

- 地方区分別の相談案件は東北地方からが最も多く、全体の半数弱を占め、関東地方、中部地方、九州地方と続く。



4. 想定する流動化手法の活用例

- 旅館オーナーが経営からの引退を検討するも、実子は既に一般企業に勤めており経営を引き継ぐつもりはない。しかし、先祖代々所有する不動産そのものについては引き続き一族で所有したい。
- 後継者が新設した会社からホテル旅館リニューアルファンドが無議決権優先株を引き受け、金融機関からシニアローンの供与を受け、旅館資産を譲り受け。旅館は星野リゾートに賃貸した上で継続して運営され、新設会社は賃借料収入を得る。



Ⅲ. ホテル・旅館業界における不動産流動化・証券化の促進に向けて

運営者(オペレーター)の運営能力の向上

区分	従来型アセット	中間的なアセット	オペレーショナルアセット
物件例	・オフィスビル ・賃貸マンション	・商業施設 ・物流施設	・ホテル・旅館 ・ヘルスケア施設(病院・介護施設)
特色	土地の場所と建物のグレードが 収益力の大半を決定		運営者(オペレーター)の運営能力が 収益力に大きく影響を与える



ホテル・旅館の流動化に際しては運営能力の高いオペレーターの参画が必須。



ホテル・旅館の流動化を促進するにはオペレーターの運営能力を高めることが有効。

ご清聴ありがとうございました。

ご質問、ご相談等がございましたら、下記連絡先までお気軽にお問い合わせください。

＜連絡先＞

株式会社日本政策投資銀行

企業金融第6部

Tel : 03-3244-1730

著作権(C) Development Bank of Japan Inc. 2017

当資料は、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)により作成されたものです。

当資料は、貴社及び当行間で検討／議論を行うことを目的に貴社限りの資料として作成されたものであり、特定の取引等を勧誘するものではなく、当行がその提案内容の実現性を保証するものではありません。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当行が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

当資料のご利用並びに取り組みの最終決定に際しましては、貴社ご自身のご判断でなされますよう、また必要な場合には顧問弁護士、顧問会計士などにご相談の上でお取り扱い下さいますようお願い致します。

当行の承諾なしに、本資料(添付資料を含む)の全部または一部を引用または複製することを禁じます。