

HOPE α 通信 Vol.1

発行日：2005年1月31日

発行：GFS(株)

この度は HOPE α 2 にご出資頂き誠に有難うございます。

HOPE α 通信ではレジャーホテル業界の動向及びレジャーホテルのオペレーションまでを詳細に皆様にお伝えさせていただきます。第一弾として、今回の HOPE α シリーズの発案者、グローバル・ファイナンス・サポート株式会社 代表取締役 品野修三のインタビューを掲載させていただきます。



代表取締役 品野修三 1960年生まれ
趣味、ゴルフ 好きな言葉、一期一会
目標、『資産運用のコンシエルジュ』となる

この度はご出資頂き誠にありがとうございます。皆様のご期待に添えるようグループ総力をあげて努力して参ります。
また、4月初旬に「HOPE α 3」の販売を予定しております。次回商品も大変ユニークな商品となっておりますので、是非一度資料請求頂ければ幸いです。

今後とも何卒よろしくお願い申し上げます。
グローバル・ファイナンス・サポート(株)

代表取締役 品野修三

レジャーホテル オペレーション会社を買収

Q レジャーホテルファンドを作ろうと考えたきっかけを教えてください

品野 投資で一番大事なことは確実に儲かることだと思います。リスクはできるだけ小さくして、利益を出るだけ大きくする。レジャーホテルにはその目的を達成できる可能性があると考えたのです。

最初のきっかけは偶然でした。あるとき、レジャーホテルの経営の中身や収益性を知る機会に恵まれたのです。非常に面白いと思えました。ただ、経営に不透明感をいただいたのも事実です。そこ

で、レジャーホテルのオペレーションをやっている会社を買収しました。徹底的に中身を研究してやろうと思ったのです。

昔は確かに脱税の温床のような側面がありました。料金が現金でやりとりされていましたから、ごまかしが可能だったのです。しかし、最近では自動精算機ですべて管理されていますから、ごまかせません。クリーンな世界に変わっていたのです。それです。さらに研究していきますと、ビジネスとしては、非常に遅れた業界だということも分かってきました。個人で経営



GLOBAL FINANCIAL SUPPORT
グローバル・ファイナンス・サポート株式会社

他社には真似のできない

ノウハウが強み

Q 収益力が高いとなると、ライバルも多いのではないですか？

品野 最近是不動産の証券化ビジネスが注目され、外資が不良債権化した不動産をまとめ買いすることも多くあります。そうすると、その中にレジャーホテルがいくつか紛れ込んでいたりします。彼らは偏見を持たず収益力で判断しますから、最初はお荷物だと思っていたレジャーホテルが、実は一番収益力が高いことに気がつくわけです。ですから、徐々にレジャーホテルの収益力は注目され始めています。

ただ、レジャーホテルは営業や営業許可など普通の不動産売買とはちよつと違うところがありますから、参入は簡単ではありません。それに、物件の情報を得るのも難しい。当社はレジャーホテルのオペレーションをしていますから、不良債権化した物件を非常に買いやすい状況にあります。世代交代で跡継ぎがいなくて、24時間365日の営業に疲れてもうやめたいとか、外に出ない情報も集まってきました。外資に買われたくないからと、うちに話が来る場合もありますしね。

ですから、安く買うことができるわけです。とくに2、3年前までは安く買えましたが、最近外資も収益力に気づき始めていますので取得価

格は上がり気味ですが、それでも、他の投資用不動産に比べると遥かに高い収益力が期待できます。

高いオペレーションレベルによる収益拡大

Q 業界内でのパイプが大きな強みになっているわけですね。

品野 それだけではありません。オペレーションのレベルも収益に大きく影響します。通常、ホテルを改装すると、売り上げは2年目くらいがピークになり、その後は毎年3%程度の割合で落ちていきます。当社の場合是非常にオペレーションのレベルが高いので、まずその落ちる

曲線を緩やかにできます。それに徹底した施設管理が、出ていますので、資産価値も減りません。メンテナンスも行き届いていますから、修繕コストの節約につながります。ほかのホテルが5年から6年で改装している場合でも、当社のホテルは7年から8年は大丈夫です。これらを積み上げていくと、収益力は大きな差となって現れます。

していたり、旅館業が業態を変えてレジャーホテルになったり、たまたま資産を持たれた方が投資として購入したり。つまりそこには、マーケティングもなければ、財務・会計という発想もない。それでも儲かっていたのです。大きな可能性が見えませんでしたね。

投資対象としては非常に魅力的だということが分かったのですが、資金がありませんでした。銀行も不透明な業界だと思っていますから貸してはくれません。だったら、ファンドで資金を調達したらどうかと思いました。それまでの研究で安定した利益が得られる自信がありましたので、投資家にも高利回りが提供できると考えたのです。



レジジャーホテルの総合プロデュースを目指す

Q 今後の展開をどう考えていますか。

品野 レジジャーホテルの総合プロデュースを目指し、現在4つの事業に着手しております。

まず、ある海外の銀行と提携して、大規模ファンドを作る準備をしています。1本目はパイロットとして30億円程度、次に100億円から300億円の規模を考えています。このファンドは海外の資産家にも買ってもらうと考えています。今、投資家の目は日本に向いていません。しかも、キャピタルゲインを狙うのではなく、インカ

なニーズに応えていければと思っています。

そして日本固有のホテル文化の海外進出事業を予定しております。

現在アジア地区ではレジジャーホテル需要が拡大しておりますので、中国、韓国にレジジャーホテルの建設を予定しております。

また、9・11のテロ以降欧米人は「癒し」を求めており、和に対する需要が高まっています。そのため欧米における純和風旅館事業を予定しております。

最後になりますが、現在中近東では現物投資商品への新たな上場需要が拡大しておりますので、中近東株式市場への上場も視野に入れております。いずれの事業も弊社の強

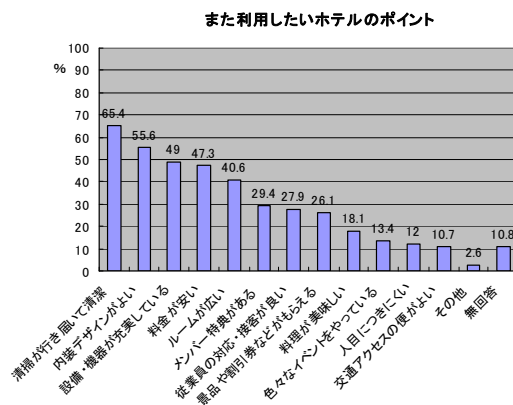
みであるオペレーションと不動産金融化ノウハウを活かせる分野です。

レジジャーホテルミニ情報

今回は全国15か所のレジジャーホテルの協力をもとに実施した『また利用したいホテル』についてのアンケートを掲載させていただきます。※出典：季刊レジジャーホテル（有効回答数1060）

○また利用したいホテルのポイント

アンケート結果では「清掃が行き届いて清潔」（65.4）がトップとなっております。施設デザインが古かったり設備・機器内容が充実していないホテルであっても、クレンリネスの徹底により清潔感の高い快適空間の提供に注力すればホテルのファンづくりは十分に可能という事なのです。



GLOBAL FINANCIAL SUPPORT
グローバル・ファイナンシャル・サポート株式会社

「知っておきたい資産運用のポイント」

セミナー速報！



一月二十一日に赤坂アークヒルズにて弊社主催セミナー「知っておきたい資産運用のポイント」を開催させて頂きました。二十名の皆様にご参加頂き大盛況に終えることができました。ご参加頂きました皆様、誠に有難うございました。今回はビー・アール総研株式会社 関 大介氏を講師にお招きし、「資産運用としての不動産投資」及び「レジャーホテル投資の実践」についてご説明頂きました。今後も皆様が出資に関する意見交換ができるよう定期的に

熱心にお聞き頂きありがとうございました



セミナーを開催して参りますので、是非お知り合いの方をお誘いの上お気軽にご参加頂ければと存じます。また、セミナー資料をご覧になられたい方はお手数ですが下記までお問合せ下さい。



熱をおびた質疑応答

ビー・アール総研株式会社 関 大介氏
今後も弊社セミナーの講師をお勤め頂きます。

編集後記



営業統括本部 吉田育弘
趣味：サッカー観戦、海外旅行
今月の抱負：早起き習慣の確立

「HOPE α 通信」を担当させて頂くことになりました吉田育弘と申します。

今後はより皆様のご希望に添える内容をご提供していきたいと思っておりますので是非、ご意見、ご感想をお寄せ下さい。

次回『HOPE α 通信』では、対象物件の1つであるホテルイメージの取材レポートを掲載させて頂く予定です。

それでは皆様寒さも大変厳しくなっておりますので、くれぐれもお体にはお気をつけ下さい。

2月のGFSスケジュール

- 2月8日：第3回『レジャーホテルファンドの魅力』セミナー(仙台)
- 2月8日：第4回『レジャーホテルファンドの魅力』セミナー(東京)
- 2月16日：第5回『レジャーホテルファンドの魅力』セミナー(東京)
- 2月下旬：hotel-fund.com 運営スタート
- 2月25日：第6回『レジャーホテルファンドの魅力』セミナー(東京)

お問合せ先 担当：吉田育弘

ご意見・ご感想をお寄せください

TEL：03-5728-3315

E-mail：i-yoshida@gfs-21c.com



GLOBAL FINANCIAL SUPPORT
グローバル・ファイナンシャル・サポート株式会社



GLOBAL FINANCIAL SUPPORT
グローバル・ファイナンシャル・サポート株式会社