

鑑定セミナー

アフターコロナにおける ホテル市場



小里 貴宏 氏
地域創生ソリューション



下村 卓也 氏
星野リゾート・アセットマネジメント



山田 耕司 氏
日本不動産研究所



司会
出口 和也 氏
大和不動産鑑定

はじめに

○出口 (司会) 皆様、お忙しいところご出席いただきありがとうございます。本日は「アフターコロナにおけるホテル市場」をテーマに、座談会を行ってまいります。

最初に、皆様から簡単に自己紹介をお願いできればと思います。

まず、私は大和不動産鑑定の出口と申します。大学を卒業し大和不動産鑑定に入社以来、鑑定評価業務に携わってきました。2014年から東京本社でホテルチームのリーダーとして、ホテルの鑑定評価をしてきました。その後、2018年に「ALL-JAPAN観光立国ファンド」を運営する「地域創生ソリューション株式会社」の設立に際し、大和不動産鑑定が株主の一社として参画するタイミングで出向し、この数年は両社を兼務しております。

本日は司会として出席させていただくことになりましたが、現在、不動産鑑定士の立場とファンドマネジャーとしての立場を同時に経験している目線を生かして進行させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、小里さんからお願いできますでしょうか。

○小里 株式会社JTBから地域創生ソリューション株式会社に出向しております小里と申します。入社後、当時の株式会社日本交通公社（現株式会社JTB）で、入社後は支店配属から営業本部、本社勤務を経て、グループ創業100周年に際して、国策の観光立国に資するというグループ企業理念の具現化として「JTB総合研究所」の設立準備に携わりました。発足後は、同社取締役事業部長として事業拡大を推進してきました。

昨年4月より、JTBグループの成長戦略領域である新たな着地（観光地）側での事業開発連携を目的に、地域創生ソリューションに出向して、学びの機会をいただきながらJTBグループとの事業連携を模索しております。どうぞよろしくお願いいたします。

○出口 続きまして、山田さん、お願いいたします。

○山田 日本不動産研究所の山田と申します。私は、最初よりそな銀行に入社しまして、7年間、不動産ファイナンスなどに携わり、その後、日本不動産研究所に入所したという経歴です。入所して14年ぐらい経っておりますが、入ったときからホテルを担当したいという希望があり現在の専門プロジェクト室でホテルを担当して10年以上となります。

業務内容としてはオペレーショナルアセット、いわゆるホテル・旅館、ゴルフ場、ヘルスケアアセット、テーマパークなどについて、事業収支から評価を求めていくことを専門にやっていますが、今は圧倒的にホテルの仕事が多いという状況です。すみ分けとして、REITのホテル関係は証券化部で行っており、我々は基本的に事業会社からのご依頼やレンダーからの担保評価などを担当させていただいております。

近年はホテルアセットのプレーヤーがかなり増えており、その中で鑑定だけではなく、マーケットレポートのニーズが高まっています。そこでマーケットリサーチチームを立ち上げて、積極的にお客様にサービスを提供しております。本日はよろしくお願いいたします。

○出口 最後になりましたが、下村さんからもお願いいたします。

○下村 星野リゾート・アセットマネジメントの下村と申します。山田さんのお話を聞いてびっくりしたのですが、実は私もそな銀行出身です。私は、支店業務を経験した後に不動産鑑定チームに移りまし

PROFILE



出口 和也 (でぐち かずや)

大和不動産鑑定株式会社 業務推進部 副部長
(兼務) 地域創生ソリューション株式会社 投資運用第一部 シニアマネジャー
不動産鑑定士、不動産証券化協会認定マスター

2005年大和不動産鑑定株式会社入社。証券化、訴訟、再生、公共事業、開発等の多様なアセットの鑑定評価業務に従事。2014年よりホテルチームリーダーとして、ビジネス、シティ、ラグジュアリー、コンドミニウム、旅館、古民家再生施設等の幅広い宿泊施設を評価。2018年より地域創生ソリューション株式会社へ出向。「ALL-JAPAN観光立国ファンド」のファンドマネジャーとして、ホテル開発案件、旅館や古民家の改修案件等の投資運用業務に従事。2022年4月以降、両社の兼務として現職。大和不動産鑑定では不動産ESG分野の取り組み推進も担う

主な著書：『ホテル事業の投資戦略・価値評価マニュアル』（2017年3月、総合ユニコム）、『不動産の価格がわかる本』（2016年4月、日経BP、共著）。