

*** 御中

**ホテルデューディリジェンス報告書

2006/××/××

REAL Quality Co.,Ltd.

不動産概要

1.土地関係

所在地番)	***	地目	宅地(現況ホテル)
総筆数	300	総面積	1,000,000.00㎡

	所有者	所有面積	持分(%)	コメント
所有権	ああああ	1,000,000.00㎡		
	いいいい	20,000.00㎡		
	うううう	5,000.00㎡		
	ええええ			
	おおおお			
	その他			
所有権部分合計				

	所有者(地主)	借地面積	持分(%)	契約内容
借地権	ああああ	5,555.00㎡		
	いいいい	3,333.00㎡		
	うううう	2,222.00㎡		
	ええええ			
借地権部分合計				

帰属不明部分	特に無し
--------	------

2.公法上の規制等

権利関係	〇〇社及び代表取締役が所有(一部借地)し、△△社が経営		
都市計画	都市計画区域外	傾斜	
用途地域	-	高低差	最大80m
容積率	-	接道状況	12m県道に敷地内通路が接する
建蔽率	-	造成の難易	
高度地区	-	気候	冬期雪多く、夏冷涼
日影規制	-	埋蔵文化財包蔵地指定	無
防火地域	-	駐車場	平置 200台駐車可能
その他特記事項			

3.建物関係

	家屋番号	所有者	延床面積	構造	建築年月日
主たる建物	100番	〇〇社	250.00㎡	鉄骨造ステンレス鋼板葺3階	19**年9月
付属建物	100番の1	〇〇社	250.00㎡	木造1階建	19**年10月
	100番の2	〇〇社	250.00㎡	鉄骨造ステンレス鋼板葺5階	19**年11月

コメント	その他建物隣接して40㎡の木造建物があるが未登記
------	--------------------------

建物全体の賃貸借状況				
賃借人	契約面積	月額賃料	賃貸開始時期	摘要

建物内の賃貸借状況(テナント)				
テナント名	契約面積	月額賃料	賃貸開始時期	摘要
××商事	40.00㎡	100,000円		1階の売店を運営。賃料は変動。
〇〇サロン	50.00㎡	200,000円		

運営概要

1.料金体系

【平日】

	客室タイプ	ラックレート	自社HP料金	シーズンナリティ		エージェント料金		
				オンシーズン	オフシーズン	JTB	楽天トラベル	じゃらん
調査時点料金	シングル	5,000円						
	ツイン	10,000円	9,500円			9,000円	9,500円	
	ダブル	10,000円	9,500円					
	スイート	8,500円	8,000円					
	その他	12,000円	10,000円					
特記事項								

【休日】

	客室タイプ	ラックレート	自社HP料金	シーズンナリティ		エージェント料金		
				オンシーズン	オフシーズン	JTB	楽天トラベル	じゃらん
調査時点料金	シングル	5,000円						
	ツイン	10,000円	9,500円			9,000円	9,500円	
	ダブル	10,000円	9,500円					
	スイート	8,500円	8,000円					
	その他	12,000円	10,000円					
特記事項								

2.客室 設備・アメニティチェック

設備	チェック	コメント
テレビ	○	接触悪く映りが悪い。
電話	○	
インターネット接続	○	高速LAN
ソファ	×	中身は無い。
ベッド	○	スプリングの調子が悪い
冷蔵庫	○	
金庫	○	
ポット等	○	
ドライヤー	○	
スポンプレッサー	○	
電気スタンド	○	
アイロン	○	
ウォシュレット	○	
ユニットバス	○	
洗面	○	

アメニティ	チェック	コメント
シャンプー	○	
リンス	○	
ボディソープ	○	
石鹸	×	
歯ブラシ	○	
ハンジャマ	○	
スリッパ	○	
タオル	○	
カミソリ	○	
クシ	○	
ヘアリキッド	○	
綿棒	○	
シャンプーハット	○	
髪留め	○	
化粧水・乳液	○	

インターネット評判 肯定的意見

否定的意見

	委託先	契約期間	委託契約内容・金額・特記事項
運営委託			

	業務	外注先	契約期間	契約内容・金額
外注委託	建物管理			
	清掃			
	リネン			
	警備保障			

競合ホテル分析

1.競合ホテル概要 (競合度の高い順)

対象ホテル	開業年	改装年	経営会社	経営会社	アクセス		コメント
					最寄	時間	
対象ホテル	1985年	1985年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	
〇〇ホテル	1989年	1989年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	
〇〇ホテル	1990年	1990年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	
〇〇ホテル	1991年	1991年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	
〇〇ホテル	1992年	1992年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	
〇〇ホテル	1993年	1993年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	
〇〇ホテル	1994年	1994年	〇〇商事	〇〇商事	▲駅	5分	

対象ホテル	客室数	シングルルーム		ツインルーム		レストラン		宴会場		結婚式場	その他の施設
		客室数	面積	客室数	面積	施設数	合計席数	施設数	最大面積		
対象ホテル	100	100	20㎡	100	40㎡	2	200	2	100㎡	チャペル1	
〇〇ホテル	150	150	20㎡	150	40㎡	1	300	1	200㎡	チャペル1	
〇〇ホテル	200	200	18㎡	200	35㎡	2	400	2	300㎡	チャペル1	
〇〇ホテル	140	140	15㎡	140	30㎡	3	500	3	400㎡	チャペル1	
〇〇ホテル	300	300	22㎡	300	40㎡	4	200	4	500㎡	チャペル1	
〇〇ホテル	200	200	20㎡	200	45㎡	1	300	1	600㎡	チャペル1	
〇〇ホテル	180	180	20㎡	180	30㎡	2	200	2	700㎡	チャペル1	
合計・平均	1,270		19.3㎡		37.1㎡	2.1	300.0	2.1	400.0㎡		

2.競合ホテルパフォーマンス

対象ホテル	客室数	客室稼働率					販売客室数			
		03年度	04年度	05年度	03-04変動	04-05変動	03年度	04年度	05年度	
対象ホテル	100	80.0%	70.0%	65.0%	▲12.5%	▲7.1%	29,200	25,550	23,725	
〇〇ホテル	150	65.0%	65.0%	65.0%	+0.0%	+0.0%	35,588	35,588	35,588	
〇〇ホテル	200	55.0%	55.0%	55.0%	+0.0%	+0.0%	40,150	40,150	40,150	
〇〇ホテル	140	70.0%	70.0%	70.0%	+0.0%	+0.0%	35,770	35,770	35,770	
〇〇ホテル	300	80.0%	80.0%	80.0%	+0.0%	+0.0%	87,600	87,600	87,600	
〇〇ホテル	200	80.0%	80.0%	80.0%	+0.0%	+0.0%	58,400	58,400	58,400	
〇〇ホテル	180	85.0%	85.0%	85.0%	+0.0%	+0.0%	55,845	55,845	55,845	
平均	1,270	73.9%	73.1%	72.7%	▲1.1%	▲0.5%	342,553	338,903	337,078	
							営業日数:	365	365	365

対象ホテル	客室数	ADR(円)				
		03年度	04年度	05年度	03-04変動	04-05変動
対象ホテル	100	15,000	15,000	14,500	+0.0%	▲3.3%
〇〇ホテル	150	17,000	17,000	17,000	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	200	18,000	18,000	18,000	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	140	17,500	17,500	17,500	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	300	16,000	16,000	16,000	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	200	13,000	12,500	13,000	▲3.8%	+4.0%
〇〇ホテル	180	13,500	13,500	13,500	+0.0%	+0.0%
平均	1,270	15,491	15,410	15,463	▲0.5%	+0.3%

自社HP料金 (千円)		エージェント料金 (千円)	
平日	休日	平日	休日
15,000	15,000	15,000	15,000
17,000	17,000	17,000	17,000
18,000	18,000	18,000	18,000
17,500	17,500	17,500	17,500
16,000	16,000	16,000	16,000
13,000	13,000	13,000	13,000
13,500	13,500	13,500	13,500
15,714	15,714	15,714	15,714

料金定義 ツイン料金・朝食無
 自社HP:各ホテルのHP公表の〇年〇月現在
 エージェント:楽天トラベルの〇年〇月の料金を基準。

対象ホテル	客室数	Rev PAR(円)				
		03年度	04年度	05年度	03-04変動	04-05変動
対象ホテル	100	12,000	10,500	9,425	▲12.5%	▲10.2%
〇〇ホテル	150	11,050	11,050	11,050	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	200	9,900	9,900	9,900	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	140	12,250	12,250	12,250	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	300	12,800	12,800	12,800	+0.0%	+0.0%
〇〇ホテル	200	10,400	10,000	10,400	▲3.8%	+4.0%
〇〇ホテル	180	11,475	11,475	11,475	+0.0%	+0.0%
平均	1,270	11,447	11,266	11,244	▲1.6%	▲0.2%

競合度査定

対象ホテル	競合度
対象ホテル	-
〇〇ホテル	非常に高い
〇〇ホテル	非常に高い
〇〇ホテル	高い
〇〇ホテル	高い
〇〇ホテル	普通
〇〇ホテル	普通

コメント

競争力分析・ポジショニング分析

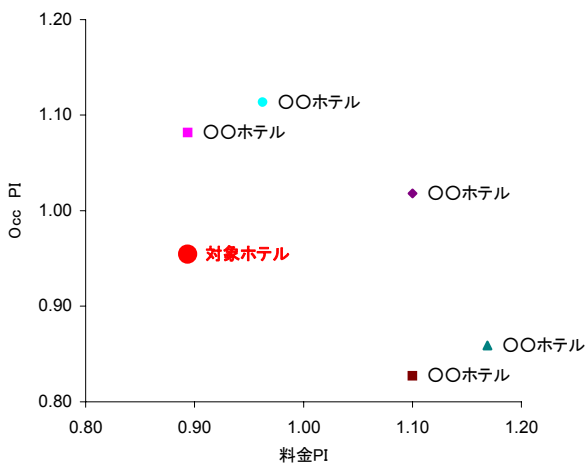
	フェアシェア	販売客室 数 マーケットシェア 03年	販売客室 数 マーケットシェア 04年	販売客室 数 マーケットシェア 05年
対象ホテル	7.9%	8.5%	7.5%	7.0%
〇〇ホテル	11.8%	10.4%	10.5%	10.6%
〇〇ホテル	15.7%	11.7%	11.8%	11.9%
〇〇ホテル	11.0%	10.4%	10.6%	10.6%
〇〇ホテル	23.6%	25.6%	25.8%	26.0%
〇〇ホテル	15.7%	17.0%	17.2%	17.3%
〇〇ホテル	14.2%	16.3%	16.5%	16.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	料金 平日平均	料金 休日平均	料金 ペネトレーション 平日	料金 ペネトレーション 休日	料金 ペネトレーション 平・休平均
対象ホテ	15,000	15,000	0.95	0.95	0.95
〇〇ホテル	17,000	17,000	1.08	1.08	1.08
〇〇ホテル	18,000	18,000	1.15	1.15	1.15
〇〇ホテル	17,500	17,500	1.11	1.11	1.11
〇〇ホテル	16,000	16,000	1.02	1.02	1.02
〇〇ホテル	13,000	13,000	0.83	0.83	0.83
〇〇ホテル	13,500	13,500	0.86	0.86	0.86
合計	15,714	15,714	1.00	1.00	

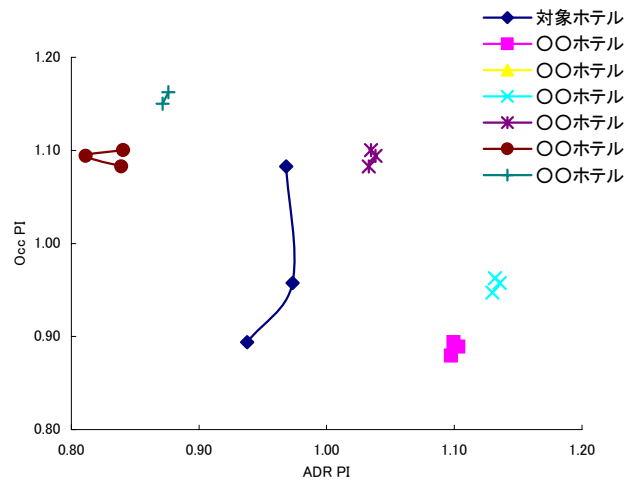
Penetration Index

	Occ Penetration Index			ADR Penetration Index			Rev PAR Penetration Index		
	03年	04年	05年	03年	04年	05年	03年	04年	05年
対象ホテル	1.08	0.96	0.89	0.97	0.97	0.94	1.05	0.93	0.84
〇〇ホテル	0.88	0.89	0.89	1.10	1.10	1.10	0.97	0.98	0.98
〇〇ホテル	0.74	0.75	0.76	1.16	1.17	1.16	0.86	0.88	0.88
〇〇ホテル	0.95	0.96	0.96	1.13	1.14	1.13	1.07	1.09	1.09
〇〇ホテル	1.08	1.09	1.10	1.03	1.04	1.03	1.12	1.14	1.14
〇〇ホテル	1.08	1.09	1.10	0.84	0.81	0.84	0.91	0.89	0.92
〇〇ホテル	1.15	1.16	1.17	0.87	0.88	0.87	1.00	1.02	1.02
合計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

直近ポジショニング OccPIと料金PI



OccPIとADRPIの過去3年間の推移



コメント

婚礼・宴会マーケット概要

婚礼マーケット分析

1.所在地域における婚姻件数の推移

単位:千人 →将来推計

	00年	01年	02年	03年	04年	05年	06年	10年	15年	
市内人口			235.0	235.9	236.6	236.6	236.6			推計値
20歳～50歳人口			100.3	99.8	99.5	99.5	99.5			推計値
シェア			42.7%	42.3%	42.1%	42.1%	42.1%			
婚姻件数			1,551件	1,562件	1,477件	1,477件	1,477件			
対20歳～50歳人口			1.55%	1.57%	1.48%	1.48%	1.48%			06年と一定と想定

2.競合婚礼施設

施設名	開業	見積り 1名あたり*	件数		1名あたり単価		1日最大 可能組数	施設の特徴 リニューアル状況等
			04年	05年	04年	05年		
対象ホテル	1979年	25,000円	100	100	25,000円	25,000円	4	
〇〇ホテル	2004年	30,000円	150	150	30,000円	30,000円	4	
××ホテル	1985年	28,000円	200	200	28,000円	28,000円	4	
△△結婚式場	1999年	26,000円	150	150	26,000円	26,000円	6	
合計・平均		27,250円	600	600	27,250円	27,250円	18	

*セクシの80名想定

3.婚礼施設の新規供給・大規模改装等

年月	施設名	1日最大 可能組数	コメント
2006年7月	〇〇		付近に新たなハウスウエディングが供給
2006年8月	〇〇		××ホテルに新たなチャペルが供給され、宴会場もリニューアル

コメント

宴会マーケット分析

1.競合宴会施設

施設名	宴会場数	最大区画数	面積		収容人数		料金		施設の特徴 リニューアル状況等
			合計	最大	合計	最大	㎡あたり	1名あたり	
対象ホテル	3	6							
〇〇ホテル	3	6							
××ホテル	3	6							
××ホテル	2	4							
合計・平均									

コメント