

資産upにつながる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第17回 闘う弁護士の不動産投資小話と兵法② ホテル投資は運営会社次第で高利回り

ルに対する投資利回りは低下の一途で、より高利回りを求めて対象をホテルに広げているのです。

今回は、ホテル投資について検討します。私は弁護士法人のほか、不動産会社も経営していますが、最近の顧客の傾向として、高収益の事業会社はこぞってホテルを探しています。既存ホテルを利回り商品として購入する会社もあれば、古ビルを購入してホテルにコンバージョンする会社、あるいは更地で仕入れてホテルを建築する会社もあります。通常の一棟レシや一棟ビ

会社がありました。まずは低下の一途で、より高利回りを求め、宿泊費合計から経費合計（広告費、人件費、リネン等の消耗品、食事提供経費等）を引きます。リネン等に最適な事業会社はホテル運営が本業ではないので、運営は外部のプロに任せることに

な条件で運営会社に委託して、1泊5万円×4部屋×稼働率70%程度×365日×利益率40%＝年収約2000

もともと1億2000万円程度で購入したペンションを、3000万円でリノベーションして、運営会社を変更して成功したとのことでした。

ホテル投資は、不動産投資を超え「事業」と言えるため、リスクは高まりますが、その分リターンも大きいのです。訪日外国人の増加、ホテルの客室不足などホテル業界を取り巻く動向に注視し、不動産投資の1つの選択肢として、ホテル投資を検討するのは大いにありだと思えます。

委託先の手腕が成否のカギ

なります。ホテル投資が成功するか否かは、この委託先の手腕にかかっています。

そこで、ホテルオーナーの投資リターンは、委託先との契約内容に左右されます。委託先により実にさまざま条件が考えられますが、例えば次のような条件で受けてくれる委託条件や利益率は異

す。そこから、運営会社とオーナーで利益分配しますが、比率は15%対85%であったり、20%対80%であったりします。このケースでは、オーナーの純収益は売り上げの4割程度になるといふことです。都心部と、地方都市、リゾート地とで、委託条件や利益率は異



弁護士法人 Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー 弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得る。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参加している。戦績は、プロ・アマ通算14勝1敗3分け。