

## バードレポート・トピックス版 2015.5.7.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

**バード財産コンサルタンツ** 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

---

### ホテルはアップサイド期待で価格高騰中

都心ホテル物件は利回り 5%台後半でしたが 5%を割り込み、赤坂のホテルが 4.3%で売買されます。

買主のリートは、「アップサイドがまだ望めるので、変動賃料の割合を現状の 30%強の水準から 40%まで許容する。(赤坂等の)物件では、東京のアップサイドを取りにいった。(ジャパンホテルリートアドバイザーズ社長)」…つまりホテル客室料金の値上がりと空室減が見込めるので、変動賃料部分を増やし、高値かもしれないが買う…ということなのでしょう。

「ホテル市況が好調なので、継続所有を選択するファンドもいるが、仮らは厳しい時代を経験しており、今が売り時とみるファンドも少なくない。(同)」

(日刊不動産経済通信 2015. 3. 19, 2015. 4. 15.)

昨夏、星野リゾートリート取得のロードサイド型ビジネスホテル 21 物件の利回りは 7%台、インヴィンシブルリート取得の都市型ビジネスホテル 18 物件は 6-7%台。それから 1 年で利回り大幅下落です。

同じインヴィンシブルは 2015 年 2 月にホテル 3 物件取得し、港区白金 4.6%、横浜関内 5.3%、函館 5.0%です。(日経不動産マーケット情報 2015. 4.)

---

### アパホテルの 11 m<sup>2</sup>のダブル泊 54,000 円

4月6日テレビ東京WBSニュースには驚きました。浅草のビジネスホテル、アパホテルの 11 m<sup>2</sup>ダブルの部屋が、何と一泊 54,000 円です。

2週間に渡り連日満室、多いと客の 7割が外国人。ホテル空室が消滅して、言い値 54,000 円が通ります。

訪日旅行客分のビジネスホテルは 2-3ヶ月前にゴッソリ予約で押えられます。運悪く突然出張となったサラリーマンが予算内のビジネスホテルを探しても、東京大阪京都等の空室は既に消滅しています。

---

### 「五輪はホテル業界を惑わすものだ」

英国インターコンチネンタル・ホテルズは、ホリディイン等 4,760 施設で客室数 70 万室を運営します。

その CEO へのインタビュー記事。「五輪はホテル業界を惑わすものだ」と東京五輪への期待は冷ややかです。シドニー五輪では施設過剰に陥りそこから抜

け出すのに長い年月を要し、そのためロシアのソチ五輪ではホテル展開をしませんでした。

アトランタ五輪やロンドン五輪のように街を再開発するなら話は別。しかし東京五輪の計画はそうしたレベルではないと見えています。(日経 2015. 2. 3.)

---

### レインズ「囲い込み」への国交省の対応

不動産流通での「囲い込み」への抜本的改善が具体化しつつあります。売り専任仲介契約を取ればレインズ(業者間情報網)に物件情報を公開します。

両手仲介を目指すのなら、レインズを見ての他業者からの問い合わせには、買い客が不在でも「商談中・売り止め」と答えて、情報を囲い込みます。

国交省はレインズに新しい機能を導入させます。

機能は 2 つ。(1) 売主が自分の物件状況をレインズで確認できること。(2) 登録物件の販売状況について「紹介できるのかできないのか」を明示すること。

レインズは業者しか見ることができませんが、売主に限って見られるようにし、売主のチェックで、囲い込みを封じます。2015 年度中に導入予定です。

国交省は「罰則の導入ありきではない。」しかし自民党の提言案には「違反した場合のペナルティ導入」を実現すべきとあります。(住宅新報 2015. 4. 21.)

2013 年にレインズが囲い込み禁止を明確化した際にも、見て見ぬふりの国交省は業界自主規制に任せただけで動かず、消費者目線の自民党に尻を叩かれてやっと動きました。何とも業界に優しい監督官庁です。金融業界に対する金融庁とは随分違う??

さて週刊ダイヤモンド 2015. 4. 18. は仲介大手 3 社への囲い込み調査結果です。仲介業者に扮して「この物件は…」と電話し「商談中」と言われたら、10 分後に一般客に扮して「この物件は…」と電話します。「案内しますよ」なら、囲い込み。

三井不動産リアリティ 189 件中 40 件の 21.2%、住友不動産販売 147 件中 8 件の 5.4%、東急リパブル 52 件中 2 件の 3.8%。なお各社それを否定します。国交省は積極調査しておらず発覚事例もありません。

今後このような記事が広がるでしょう。例えば週刊ダイヤモンド 2015. 3. 7. 「業界のカラクリを知って家を高く売ろう。」同 2015. 4. 11. には住友不動産 OB 覆面座談会で、「うそのチラシが多いです。」「両手取引が原則です。片手では所長がなかなか承認してくれません。」真偽はともかく、ショッキングな内容です。一般消費者の目がここに向き始めそうです。