

レジャーホテルの評価と新札導入の影響

2024年7月
(文責：阪口)

2024年7月3日、日本の紙幣（一万円、五千円、千円）が改刷されました。経済社会ではキャッシュレス化が進行していますが、現金決済が多い業界では少なからぬ影響がある模様です。本稿では、そのうちレジャーホテルにスポットを当て、不動産鑑定における評価の観点から新札導入の影響を考察しました。

I. レジャーホテルの定義及び施設数推移

レジャーホテル（LH）は、法規制上において、旅館業法上の営業許可を受けたホテルの一部、または「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）」に関し、店舗型性風俗特殊営業（4号営業）の届出が出されたホテルと整理されます。

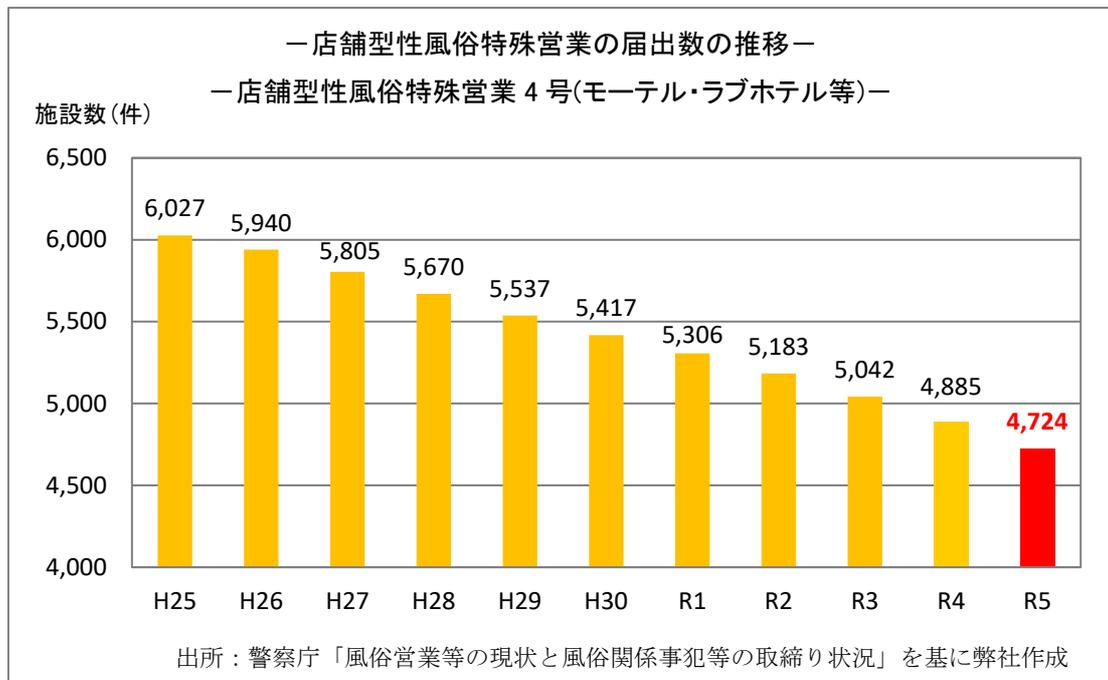
レジャーホテルは本来、カップルによる一時的な利用（休憩）または宿泊を目的とした施設です。そのため、周辺環境に及ぼす影響等に鑑み、法や条例による厳しい規

制がなされています。

レジャーホテルの施設数は、警察の管轄下にある、いわゆる4号営業に限れば施設数は減少の一途にあります（下グラフ）。

4号営業は新規の取得が困難と言われており、老朽化したホテルが廃業する等の要因により減少傾向にあります。

一方で、新規参入も比較的少ないため、運営の如何によっては安定的な収益を見込めるニッチな市場と言えるでしょう。



II. レジャーホテルの評価

レジャーホテルの売買（最近はM&Aで会社ごと売買するケースも多い）に関連し、金融機関から融資を受ける等の理由で不動産評価を取得するケースがあります。レジャーホテルは、都心や高速ICからのアクセスといった立地のみならず、運営者によるホテルのコンセプト、企画が集客に多大な影響を及ぼします。

レジャーホテル特有の指標として「部屋売り（月当りの1部屋当り売上）」がありますが、部屋売りは25～60万円程度の幅の中で、立地を前提とした運営の如何で変動します（レジャーホテルのように施設運営が価値に影響を及ぼす物件を「オペレーショナルアセット」といいます）。

この運営者の企画を実現するためには、レジャーホテルの定期的な改装が不可欠となっています。レジャーホテルは営業許可の再取得が困難なこともあり築年数の経過した物件が多く、修繕・改装にどれだけ投資されたが運営継続のため重要となります。

評価にあたっては土地・建物を積み上げる積算価格と、事業収益を基にする収益価格を試算し、関連づけて決定します。この際、積算価格における改装履歴と収益価格における部屋売り（売上）の関連性がポイントとなります。また、経費の削減も利益確保のために重要です。以下にレジャーホテルのモデルケースを掲載します。

【レジャーホテルのモデルケース】

- ・ 客 室：25室前後（1室当り25～40㎡）
 - ・ 立 地：主要幹線道路または高速道路IC付近
 - ・ 従業員：20名（※）
 - ・ 建築費：1部屋当り2,500万円
 - ・ 回転数：休憩のみ4回転、宿泊含めの場合3回転
 - ・ 客単価：宿泊7～10千円、休憩4～7千円
（全体で1回転6千円）
 - ・ 経 費：売上の5割程度。人件費2～3割、水道光熱費1割、
消耗品費1割、リネン0.5割、その他0.5割
- （※）フロント1名、ルーム4名計5名1班×3+緊急要員5名

（出所）第15次業種別審査事典（きんざい）等を基に弊社作成

III. レジャーホテル（LH）の市場動向

2020年（令和2年）3月頃から本格的に顕在化した新型コロナウイルス感染症は、我が国の宿泊施設市場に壊滅的な影響を

及ぼしました。関西では大阪・ミナミや京都を賑わしていたインバウンドは移動制限により消失し、多くのホテルが休業・閉

業を余儀なくされました。

一方で、キャンプ・ゴルフといったアウトドア系のレジャー産業と並んで、コロナ禍に健闘していたと言われたのがレジャーホテルです。車でのアクセスが多く、施設内でも比較的他人との接触が少ないため、いわゆる「三密（密閉・密集・密接）」回避に向いていたこと、合わせて、カラオケやビデオオンデマンドを備えており、他のレジャー施設の代替として利用可能だったことが支持された要因と言えます。

しかし、コロナの影響から人の移動が正常化に向かうなか、各ホテルは脱コロナ下の営業体制構築に迫られています。集客もさることながら、昨今は物価高によりコストアップが利益を圧迫しています。レジャーホテルでは水道・動力の使用量、ネオン等のライトアップが多いため、水道光熱費の上昇は収益性に影響します。

また、対面が比較的少ないレジャーホテルにあっても昨今の人件費上昇は経営に影響を落としています。省人化のため、各室

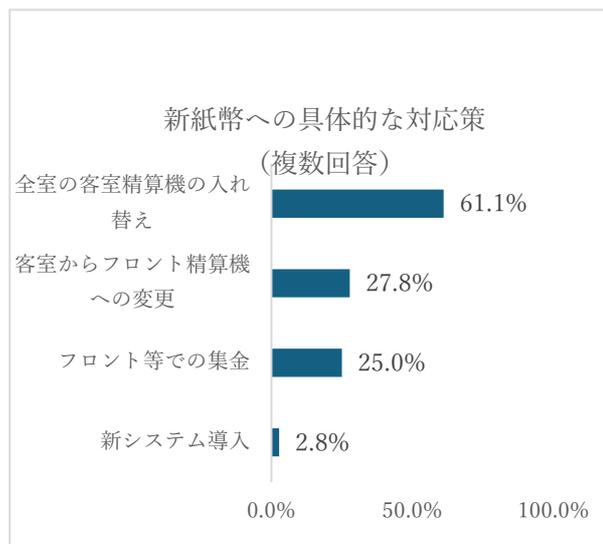
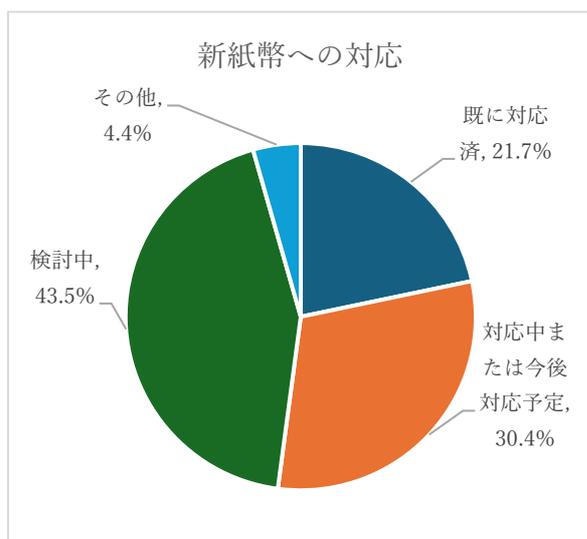
に券売機を置くケースも増えていますが、2024年7月から新札（新紙幣）が導入され、運営に多大な影響を与えていると思われる。

精算機の新札対応には、客室数にもよりますが、数百から千万円規模の投資が必要と言われています。

レジャーホテル経営者へのアンケート調査（2023年9月時点）によると、半数以上が対応するとしているものの、検討中との回答も多数にのびります。（下グラフ参照）

キャッシュレス化が進んでいる昨今においても、レジャーホテルは潜在的に利用者の現金ニーズが大きいいため、新紙幣の導入は無視できません。

対策を講じない場合、既存の客室精算機が利用不可となり、また、フロント精算機に変更等する場合には集客力に影響を及ぼす可能性があります。新紙幣対応を契機にレジャーホテル間の格差が広がるかもしれません。



(出所) 総合ユニコム社「季刊レジャーホテル」

以上