



「ヴァリエホテル広島」外観。広島城にも程近い市街地中心部に立地

## 地方

# 外資勢・富裕個人が買えない 地方・価値潜在物件に投資機会

岩坂英仁 氏 [いちご投資顧問] に聞く

### 大都市には飽和感 宿泊特化型は競合過多

いちごホテルリート投資法人（IHR）は、宿泊特化型ホテルを中心に2019年11月時点で22棟、取得価格ベースで508億8,000万円を保有・運用する。

国内ホテルの需給バランスは、延べ宿泊者数、客室供給数ともに伸びており、IHRの保有ホテルも客室稼働率、ADRともに一進一退の状況が続いている。例えば京都では、ここ1～2年でアップグレードクラスのホテル客室が急増。競争過多で価格を下げており、「宿泊特

化型との競合が始まっている」と話すのは、IHRの資産運用会社である、いちご投資顧問の執行役ホテルリート本部長の岩坂英仁氏。

投資環境は、大都市圏や著名観光地のホテルで取得競争が過熱化している。その一因は投資家層の拡大である。「国内機関投資家に加え富裕個人が参戦、海外投資家の動きも活発になってきた」（岩坂氏）。

こうした背景を踏まえ岩坂氏は、これからのホテル投資で競争優位性を保つための、二つの方向性を指摘する。「一つはエリア的な広がり。インバウンド客の

リピート率の上昇、あるいはLCCの普及で、よりディープな地方都市を味わいたいというニーズが強まっている。広島や松山などの瀬戸内エリア、静岡などその他地方主要都市を投資対象として検討していく。二つ目は、経営不振に陥っているホテルでバリューアップを狙える案件である」。

IHRが7月に取得した広島市中区の宿泊特化型ホテルは、2つの条件をクリアする典型例である。新たにThe Court（本社：東京都目黒区）をオペレーターに迎え「ヴァリエホテル広島」として再オープンさせた。延床面積4,332.5㎡、客室



岩坂英仁 氏  
執行役 ホテルリート本部長

数は13~26㎡で171室を確保。ADRは6,000~7,000円の水準をめざす。ビジネスと観光需要の双方に対応できるダブルルーム、ツインルームを備え、客室稼働率・ADRともに着実な伸びをみせている。

### ディープな地方都市の 潜在価値ある物件に着目

地方都市の物件取得には、ご当地ならではのマーケットの目利きや、特有案件ならではの不調原因の洗い出しと稼働率・ADR・利益率の回復戦略が不可欠である。「外資勢や個人富裕層などは不得手とする分野であり、国内プロ同士の戦いとなる。比較的競争が少ないため取得機会は多いと考えている」(岩坂氏)。

実際のところ潜在価値のある物件は、地方のフルサービスホテルの出物が多い。その理由は、新規開発の波が地方都市にも押し寄せているため。「地方の老舗独立系オペレーターは、CAPEXを投じる資力がなく、競合ホテルが周辺に増え始めると廃業を決断することが多い」(岩坂氏)。こうしたホテルはリニューアルのみでバリューアップを果たせるケースもあり狙い目だという。スポンサーであるいちごは、既存不動産に新たな価値を加える事業を得意としており、スポンサーによるウェアハウジング機能も活用していく。



「ヴァリエホテル広島」内観。客室はダブル・ツインルームを備えビジネスと観光需要の両方に対応

いまのホテル投資市場の競争は熾烈である。新規取得のハードルは高いが、一方で物件の売却時には有利に働く。IHRは2019年10月、宿泊特化型のホテルビスタプレミアオ京都(京都市中京区)を売却した。価格は45億円で、これは鑑定NOIベースで3.7%の水準になる。売却益は全額投資家に分配し、売却代金は次の取得などに向けた原資として有効利用する。

「IHRは、これからも立地・プロダクトに優れた宿泊特化型ホテルへ投資を進めていく。収益の安定性や、ビジネスから国内外の観光客まで幅広いニーズを取り込める柔軟性は、今後も優位に働くと考え。運用資産規模1,000億円あたりからは、フルサービスホテルやリゾートホテルなども投資の対象に加え、ポートフォリオの質的な分散を強化していく」と岩坂氏は意気込みを話した。