

旅籠屋、施設オーナー募集により、全国展開へ 収益物件としてホテルを資産運用に活用、相続税制改革にも対応

株式会社 旅籠屋（資本金:2億8,100万円、本社:東京都台東区寿3-3-4 旅籠屋ビル、代表:甲斐 真）は、日本で初めての汎用ロードサイドホテル「ファミリーロッジ旅籠屋」をチェーン展開しているが、資産の長期安定運用を検討する個人・法人に対し、ホテルの施設を収益物件として活用する提案を始めた。

日本で初めてのアメリカンスタイルの素泊まりのミニホテルチェーン

欧米には車利用の家族やビジネスマンが気軽に利用できる郊外型の素泊まりの宿が無数に存在するが、日本では1995年にスタートした「ファミリーロッジ旅籠屋」がパイオニア。平日なら親子4人で1室1万円という経済的な料金に加え、お仕着せのサービスや時間の制約が少ないシンプルで自由な形態が好評で、現在、関東・東北地方に7店舗を営業している。

借上げ直営方式のみでは、計画的な出店が困難

同社では、5号店以降、土地を所有する法人・個人に建物を建築してもらい、これを長期一括借り上げてホテルの経営と運営を行う方式によって新規出店を行っているが、遊休地の所有者からの引き合いを待つことになり計画的な出店が難しいこと、立地条件の良い場所を主体的に選定することができないという問題があり、新規出店が伸び悩んでいた。

用地購入により、好立地への出店が可能に

今回提案を始めた「オーナー募集」では、対象を遊休地の所有者に限定せず、用地の取得費用も含め負担してもらうため、任意に出店場所を選ぶことができ、採算性の高い店舗を戦略的に展開していくことが可能になる。用地の選定・建物の設計は同社が行い、建物完成後は長期一括借り上げてホテルの経営と運営を行うことは従来どおりだが、立地条件の良い場所に出店するため、家賃を高めを設定することが可能になるという。

20年間、毎年約1,000万円の家賃を保証、確定表面利回りは年8～10%

「ファミリーロッジ旅籠屋」は車で移動する旅行者向けの宿泊施設であり、駅前の繁華街や市街地を離れた幹線道路沿いに展開している。また客室も20室以下と小規模のため、標準的な投資額は1億～1億3千万円程度。年間の家賃は800～1000万円となるが、20年間全額保証であり、メンテ費用などの追加出費はすべて同社が負担するため、年8～10%の表面利回りが確定していることになる。

相続時精算課税制度の活用により、相続税対策としても有望

税制改革によって、4月より相続時精算課税制度が施行される見通しだが、個人の場合、「旅籠屋」のオーナーになった後これを不動産として「生前贈与」すれば、数百万円の贈与税（2,500万円控除、税率20%、相続時に精算）を納めるだけで、課税評価額（贈与時の評価額が相続時に適用される）が半額以下に減額されるとともに家賃分が収益の移転となり、有効な相続税対策となる。

毎年10店舗以上出店し、2010年には全国をカバー

同社では、従来の遊休地活用に、今回の「オーナー募集」を加えることで出店を加速し、毎年10店舗以上、2010年には全国の主要幹線道路をカバーしたいと計画している。これによって、日本に欠落していた車社会のための基盤施設を整え、新しい旅行スタイルを日本に定着させたいとしている。

以上