

コロナ・ショック!

大野 興四郎 (不動産鑑定士)

NPO 中部定借機構事務局が当社の隣室（中区栄から中村区則武～名駅西）へ越して2年チョット経過しました。その間当事務局周辺は(ビジネス)ホテル・ラッシュ。昨年には南約30mにW系ホテル、そのあと東隣(0m)にD社(同社は外に2軒)施工の定借(20年)ホテルCがオープン。現在建築中が7軒ほど(これだけでも竣工済みを入れて計10軒。既に稼働中を入れると15軒以上ある)。下のスナップは、そのうち新幹線西の表通りを1本入った処(椿町)で、中央のビルを夾んで右手が完成間近いAホテル(他に同ホテルは2軒建築中)、左手(建築中)はJR西日本系。Aホテルは強気で、社長曰く、岐阜でも同時3棟位出店したいと。これらすべて本年開催予定だった東京リビッツは勿論リニア中央新幹線開通を見込んでのもの。ところが一転本年1月末頃から雲行きが怪しい。英ホテル専門調査会社STRによれば、2月の稼働率(確定値)で国内全体が64.7%、東京62.5%、大阪58.1%と'19年2月はすべて80%超だったのが、需要は急減。3月(同)では、国内全体32.5%、東京25.5%、大阪24.4%と'96年調査開始以降最低を記録。小生商用で3月末(緊急自体宣言前、コメーション志村けんさんコロナによる訃報が夕刊紙に、ギョウツ!としてウル)東京港区のHホテルに1泊、同ホテルは5/15～/24まで休館予定。そう言えば事務局北西法約20mのファースト・キャビン(河合塾校舎跡をリハベ=>ガセル系)が貸会議室のTKPと提携して昨年オープンも4/24経営破綻していた。



旅館・ホテルの破綻は業種別で最多で8日現在29件(全国、日経5/10)。同紙(4/21)によれば名

古屋市内の主なホテルの3月稼働率は、名鉄グランドH47.0(%)、以下同)、同ニューグランドH30.9(現在駅西のこのHは閉め、駅前に一本化)、キャッスプラザ39.9、Hナゴヤキャッスルが何と13.6、名古屋国際H16.3、名古屋観光H12.4、名古屋マリオットアソシアH34.6など、前年同月比軒並み△40~70%。これも大半はインバウンドが吹っ飛び(中村区のDuty Free専門店が休業中)出張需要が激減したことによるのが大。

もともとホテル経営のパフォーマンスは客室稼働率①(OCC)だけでは計れない。平均客室単価②(ADR)の兼ね合いもある。同単価は約△30%、冒頭の事務局周辺Hではツイで一泊@1人3千円台から、名古屋市内では1~2千円台も出現している。①×②=RevPAR(Revenue Per Available Room 一日当たり販売可能一室当たりの売上)と言われるもので、3月国内全体約3.4千円、同東京約3.7千円、同大阪約2.4千円と前年同月比約△70~80%と過去最低記録。このRevPARは3ホテルREIT(上場不動産信託)でも昨年中頃から軟調に推移しこの3月(対前年同月比)約△60~70%下落した。OCCでもリーマンS後の'09年1月57.1%、東日本大震災直後の'11年4月61.3%に比し半分だった。

コロナ事情は長期化の様相を呈し、ワクチンは1年ではありという山中京大教授の話から延期された東京オリンピックも大丈夫かと心配になる。新型コロナウイルスが中国で人工的に作られたのではないとしても、地球温暖化等の元の一となる中国山間部等特定の地域において、乱開発等で特定の生物と平和共存していたウイルスが解き放たれて、ヒトの細胞という絶好の餌食を与えたというコラム(日経夕刊4/21作家篠田節子コラム)なんかエビデンスはないが強ち穿っているかも知れない。

こんな中でABホテル(本社:安城市)等開業中止するところもある。昨今で多いのが開発業者がオーナーにホテルを建設してもらい賃貸するパターンで、この先破綻が増え賃料収入が減れば投げ売りも出る虞もある。ホテルラッシュが続くなか仮にオリンピックも無くなればリーマン開通まで大丈夫?と思えてくる。ホテル業界はともかく、ポスト・コロナがあるとしても、いま地球という星が宇宙環境のなかで、人類の奢りが諷められ、生き方そのものが問われている時が来ているかも知れない。