

海外建設コスト事情シリーズ ()

世界におけるホテル建設コストの事情

前回(97年2月上旬版)では、住宅の建設コストを通して見た海外の建設事情について概説したが、今回は主として建設コストから見た海外のホテル建物事情について下記にまとめた。

1990年代の世界のホテル建設事情

旅行業の成長に伴い、1960年代そして1980年代は、ホテル業の増加も著しかった。しかし、1990年代になると日本をはじめ、北米、ヨーロッパでも世界的に新規ホテルの建設需要が低迷した時期であった。これは1980年代のホテル需要の増大に促されて建てすぎたため供給過剰におちいった事が大きく影響している。また、不景気もあり、実質的に新規ホテルを建てるより、既存のホテルを購入して運営していく方が安く、かつ投資効率が高かった点も挙げられる。したがって、1990年代のホテルへ投資の建設活動は、更新や改修工事の需要が主流であった。

また、一般的に他の事業投資に比べて新規ホテルの開発建設事業は、ビジネス上のリスク要素が高く、経営上運営が難しい部分が多いという点も影響していた。一方、オフィスビルや商業店舗プロジェクトの事業実施については、開発建設コスト等の投資部分とテナントからの収入部分については比較的予測し易い。

それに比べて一般に新規ホテルの開発事業は、不確定要素が多く、リスクが高いといわれる。「同じ面積当りの収益で比較すると、オフィス賃貸業はホテルの2倍」とさえいわれることがある。

例えば、オフィスビルや商業ビルの場合、テナントは何年間もの長期的なリース契約を事前に締結することが通常多くみられるのに対して、ホテルの顧客は、1夜だけの宿泊利用客の事も多くみられる。したがって、オフィスや商業施設への投資に比べて、恒常的な需要予測がたてにくいという面もある。ただ、ホテル事業は上記のリスクを十分に考慮に入れ、きちんと計画的に運用管理を行えば十分採算の合うビジネスでもある。

アジアと欧米とのホテルの違い

今や、世界の中でホテル需要が極めて活発な地域は、何といてもホテル建設ラッシュが続いているクラアンプール(マレーシア)、上海(中国)、そしてホーチミン(ベトナム)を中心とする東南アジア地域が、まず筆頭に挙げられる。それに中近東そして南アメリカ地域が続いているといった状況であろう。

では、まずアジア地域と欧米地域とのホテル機能における大きな違いとして、下記の点が指摘できよう。アジアでの主要都市における大規模ホテルでは、通常5~6店ものレストランをホテル施設内に設置しているケースが比較的多くみられる。これに対して、欧米におけるホテルは一般にホテル内に1~2店のレストランを有するのみのケースが多い。

特に、アジアのホテルレストランや飲食店の利用客は、宿泊客のみならず、現地の人々もこれらのホテル内の飲食店を利用する機会も多い。したがって現地人を含めて一般客の利用頻度も高く、営業上でも相当数の比率を占めている。したがって現地客の利用も相当の収入源となっており、ホテル機能の主要な部分の1部をなしている。

仕様グレードとホテルの面積

表-1は、都心部のホテルの仕様水準の違いと客室の面積との関係を示したものである。この表から下記の点が指摘できよう。

- ・ 客室の数と他の付帯部分(飲食部分、会議室、ロビー等)の床面積とは、必ずしも比例関係にあるとは限らないが、ホテルの客室の数は付帯部分のスペースを決める上で重要な要素となる。
- ・ 通常、高級ホテルの客室部屋の合計床面積と客室階部分の総床面積(客室部分面積の他、廊下、エレベーター、階段、リネンルーム、自動販売機部分、そして倉庫等が加わる部分)の比率は、概ね1:1.5程度である。また、廊下の片側のみには客室がある場合は、1:1.6にも

なる。また逆に実質的な効率を求める設計をしているホテルでは、1:1.35 にもなっているホテルもある。我が国におけるビジネスホテルでは、1:1.2 程度のものをよくみかける。

- まず客室の床面積が、ホテル総床面積を決める最大の要素である。またレストラン、バー、そしてバックヤード部分の面積も総床面積に与える要素であるが、経験則から言えば、客室床面積の合計は、ホテルの延床面積の通常 65～75%程度となっている。

では上記のホテル施設の面積比を経営面からみたらどうか。

表-1 ホテルの客室当たりの概略床面積(単位:㎡)

	2ツ星	3ツ星	4ツ星
客室ネット床面積	18.0 - 26.0	26.0 - 31.0	31.0 - 34.0
客室階総面積	22.0 - 30.0	34.0 - 42.0	42.0 - 49.0
共用及服务部分	2.0 - 2.4	6.3 - 7.7	9.3 - 14.0
バックヤード部分	2.8 - 3.8	4.2 - 5.2	6.0 - 8.8
管理部分	0.2 - 0.5	0.6 - 1.0	1.2 - 1.6
客室当たり延床面積合計	27.0 - 36.7	45.1 - 55.9	58.5 - 73.4

(出典:ハンスコムミーンズレポート)

ホテル事業の投資については、お金をかけすぎても危険だし、かといってかけなくても危険であるといわれる。ホテルの場合、総面積のおよそ約半分は、収入を生む部分であるが、残りの半分は収入を生まないスペースである。つまり、収入を生む部分とは、客室やレストランの客席などであり、逆に収入を生まない部分とは、ホテル従業員施設、キッチン、倉庫や機会室、そしてリネン室など、バックヤードといわれる部分である。

したがって、ホテルの収益性を高めるには、まず収入の生む部分を増やして、逆にそれ以外の収益を生まない部分の面積を切り詰めるという事がよく行なわれる。

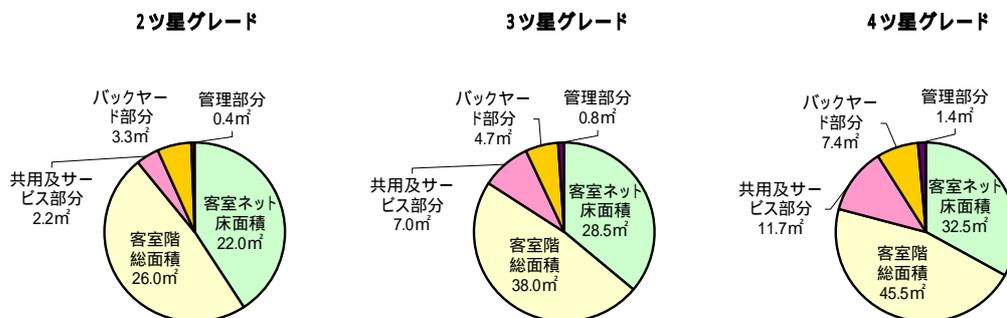
通常、ホテルの収益部分は、我が国では「客室と宴会とレストラン」いわれるが、客室部分とそれ以外の施設のバランスによっても、投資効率は大きく違ってくる。

ホテルの仕様グレードと建設コストとの関係

さて、ホテルの建設コストを表示するには、一般的に次の2つの方法がある。つまり、『ホテル建物延床面積当りの単価』と『客室1ユニット当りの単価』による表示であり、後者の「ホテル客室当りの単価」は、ホテル業に携わる人々の間では極めて頻繁に使われているベースであり、またそのなじみも深い。

通常、建設単価は当然のことながら、ホテルの仕様グレードの違いによって大きく変動するが、そのコストの動きは、一般に「客室当り単価」の方が「床面積当りの単価」よりもわかり易いといえる。

図-1 ホテルの客室当たりの概略床面積(平均床面積㎡)



(出典:ハンスコムミーンズレポート)

表-2 ホテルの仕様グレード建設工事コスト

円 / m ²	2ツ星クラスホテル	3ツ星クラスホテル	4ツ星クラスホテル
300,000以上	日本	日本	日本
240,000 ~ 300,000		ドイツ	フランス、ドイツ、イギリス、 アイルランド
180,000 ~ 240,000	ドイツ	フランス、スウェーデン	オーストラリア、ニュージーランド、 スウェーデン
120,000 ~ 180,000	オーストラリア、フランス スウェーデン、ニュージーランド	オーストラリア、ベルギー、 イギリス、ニュージーランド	ベルギー、オランダ、スペイン、 アメリカ
60,000 ~ 120,000	ベルギー、カナダ、イギリス メキシコ、アメリカ	カナダ、マレーシア、メキシコ、 アメリカ	カナダ、ギリシャ、マレーシア、 メキシコ、ポルトガル、タイ
60,000以下	マレーシア、タイ	タイ	

(出典: ハンスコムミーンズリポート)

これはホテルの仕様グレードの格差、つまり、通常ホテルの星の数によるランク付け(2、3、4そして5ツ星)の格差に端的にあらわれ、またそれは建設単価にも当然反映される。

表-2は、各国のホテルにおける仕様グレード(2、3、そして4ツ星クラス)の違い毎の建設コストの範囲を床m²当り工事単価で示したものである。

ホテルの客室当りのコストを検討する時、下記の基本的な項目を考慮に入れておく事が必要となろう。

ホテルの建設工事単価は、まず、通常建物を設計する上での基本的な建物計画概要、つまり、建物高さ、形状、敷地条件等の影響が大である。それに加えて、他の特殊な設計デザイン要素、例えば、アトリウムの有無によってもコストは大きく変動する。

つまり、海外のホテルでよく見かけられる中央アトリウム配置方式は客室がアトリウムを取り囲む様に設計されている。この場合、バルコニー廊下の片側だけに客室を有し、廊下の壁及びバルコニー仕様のグレードのアップ、そしてさらに大アトリウム空間を冷暖房する設備システムの設置等の必要性が出てくる。このようなデザインをもつ場合、インシヤルコストのみならず、エネルギーコストを含めたランニングコストの負担も大きくなる。

一般のホテルの設計では、これらの際立ったデザインの特徴をもつホテルよりは、品質仕上げグレード、空間のフレキシブル性、そして利用客への快適性の提供の方がより重要な要素であり、また優先順位も高い。

また、ホテル機能の基本的な部分となる客室部分と廊下スペースは、本質的に単価的にそれほど上昇する部分ではない。しかし、浴室や洗面化粧室スペースは、水廻り部分であり、逆に単価的には高くなる。したがって、これらの水廻りスペースの仕上げや設備機器の数、設備システム等の質的側面の選定が全体コストに及ぼす影響度は著しく高い。

その他のコストに影響を及ぼす要素としては、要求防音性能、バルコニー設置の広さ、空調換気機械設備システム、また都市の中心街にあるシティーホテルでは、地下駐車場の構造方式等が影響してくる。また、コストを検討していく上で、重要な要素の1つとして考えられるのが、高層ホテル建物の防災や安全性確保のための建設法的な規制部分である。つまり、防火、防災、避難等の高層ホテル建物の建築基準法が特に客室階部分に与える要素は極めて大であるからである。

また今や、客室部分の設計や付帯設備が建設コストに与える要素も大である。特にビジネス客用のホテルのサービスとして、客室において下記のような様々な通信設備等の提供も最近をよくみられるようになった。

- ・客室部屋内におけるFAX設備
- ・客室部屋内へのパソコンへの接続設備
- ・複数の電話回線
- ・広い執務スペースの提供

表-3、図-2は、最近の世界の国別でのホテル建設コストを示している。ただし、これらの建設コストはあく迄概算による建設工事単価である。

この建設コストからは土地代、設計料、家具・什器そして備品(F&E)、外構費用、ファイナンス(資金調達費用)そして付加価値税(VAT)等を除外している。

FF&E (Furniture, Furnishings and Equipment) の費用は、ホテルのタイプやグレードに大いに関わってくる。これらの費用は、経済的なホテルでは客室当り 180 万円 (US\$15,000) 程度から、豪華ホテルの客室当り 600 万円 (US\$50,000) 程度に至るまで大きく変動する。

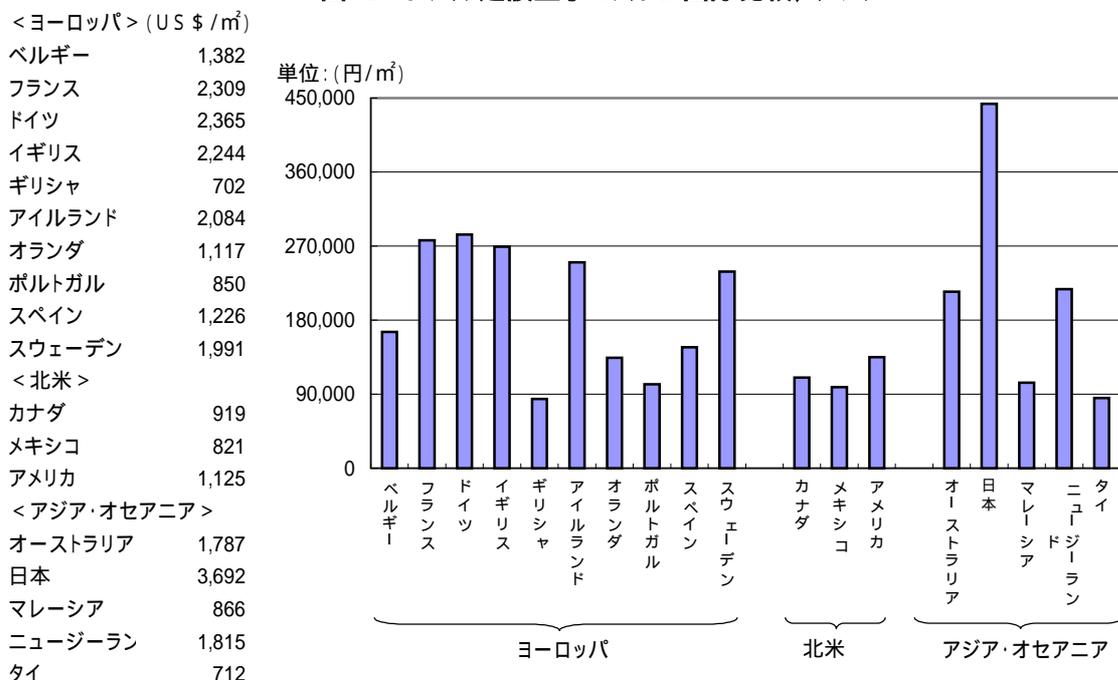
表 - 3 海外におけるホテル建設工事コストの国際比較の一覧

	建設単価の範囲 (現地通貨 / m ²)	現地貨幣	為替レート	建設単価 (円 / m ²)	ホテルの グレード	ホテルのタイプ	客室数	客室タイプ
<ヨーロッパ>								
ベルギー	39,900 44,100	Fr	30.39	165,840	4	郊外型	300	全客室同一
フランス	11,120 12,290	Fr	5.07	277,080	5	都市型(シティホテル)		
ドイツ	3,300 3,700	DM	1.48	283,800	4	都市型(シティホテル)	350	
イギリス	1,380 1,520	£	0.65	269,280	4	都市型(シティホテル)	400	スイート&客室
ギリシャ	161,500 178,500	Dr	242.00	84,240	4	郊外型	80	全客室同一
アイルランド	1,240 1,370	IR £	0.63	250,080	5	都市型(シティホテル)	300	スイート&客室
オランダ	1,900 2,100	Fl	1.79	134,040	3	都市型(シティホテル)	75	全客室同一
ポルトガル	123,500 136,500	Esc	153.00	102,000	4	都市型(シティホテル)		
スペイン	144,400 159,600	Pta	124.00	147,120	4	都市型(シティホテル)	290	スイート&客室
スウェーデン	12,540 13,860	Kr	6.63	238,920	4	都市型(シティホテル)	300	スイート&客室
<北米>								
カナダ	1,190 1,310	\$C	1.36	110,280	4	都市型(シティホテル)	150	
メキシコ	5,890 6,510	Peso	7.55	98,520	4	郊外型	300	スイート&客室
アメリカ	1,000 1,250	US\$	1.00	135,000	4	郊外型	300	全客室同一
<アジア・オセアニア>								
オーストラリア	2,190 2,420	\$A	1.29	214,440	5	都市型(シティホテル)	600	スイート&客室
日本	375,250 414,750	¥	107.00	443,040	4	都市型(シティホテル)	320	全客室同一
マレーシア	2,090 2,310	Ring	2.54	103,920	4	都市型(シティホテル)	300	スイート&客室
ニュージーランド	2,520 2,780	Nz\$	1.46	217,800	5	都市型(シティホテル)		
タイ	17,100 18,900	Baht	25.27	85,440	4	都市型(シティホテル)	250	スイート&客室

注) ・ホテルグレードは星の数
 ・スペインのコストは地下5階の駐車場を含む。
 ・建設単価は(US \$ / m²)を日本円 = 120円で換算

(出典: ハンスコムミーンズリポート)

図-2 ホテル建設工事コストの国際比較、グラフ



1ドルを120円で換算

(出典: ハンスコムミーンズリポート)

図-3 FF&Eコスト(FF&Eコスト全体の構成比(%))

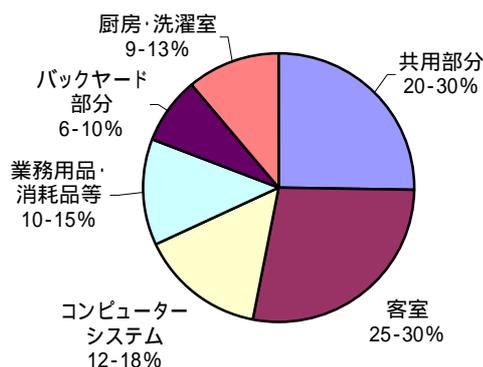


図-3でこれらのFF&Eコストの内訳を3つ星グレード程度のホテルを例にとって示している。ホテルディベロッパーに対してかかってくるホテル開発コスト総額の中で、ホテル建設工事費(FF&Eを除く)の占める比率は、50%より少ないケースもみられる。逆に、建設工事費がトータル開発コストの65%以上を占めるケースは稀といえよう。

ホテル利用客のニーズの変化と多様化

ホテルのタイプの違いにより、延床面積も変わる場合が多いのと同様に、客室当りのコストも変動する。例えば、ビジネス客への客室内における執務スペースの確保は、客室内のスペースを従来よりも大きくとる必要性が出てきており、結果的に客室建設単価の上昇につながっている。

ホテルは、また家族向け利用者への対応も可能なようにフレキシブル性をもった設計をも考慮しておく必要性もある。例えば、客室内の執務スペース部分の中に睡眠ソファを用意するなど、今や欧米のホテルでは一般的になりつつある。また、スイートルーム(続き間付き客室)の提供は、利用客の快適性を確保する上で役立つ。

また、近年のホテル利用客は、仕上や設備仕様についてはより高級なものを望むようになってきており、特に、バスルーム内での4つの機器(バスタブ、シャワー、洗面器、そしてトイレ)についての仕様アップの要求は最近とみに高くなっている。

特にバスタブについては、必要以上に豪華なものも増えてきている。このように、浴室や洗面化粧台等の仕様のグレードアップの傾向がみられ、結果的に単価的に高い水廻り部分等のホテル建設コストのより一層の上昇につながっている。

「ホテルは宿泊する施設」という考え方から時代の変化と共に利用客のニーズも、「寝る」だけのスペースから「仕事をする」、「安らぐ」スペースの要求というニーズにも応える必要性が出てきている。つまり、利用客の客室内での滞留時間が増えるにつれて、「寝る」、「仕事をする」、そして「くつろぐ」スペースの3つを客室内で満たすという要求も高くなってきている。

この要求に答える1つの方法は、客室をスイートルーム(続き間をもつ客室)とすることである。つまり、「就寝するスペース」、「業務をするスペース」、そして「くつろぐラウンジスペース」を客室内で明確に区分し、別々の部屋とする方法である。

これらもまた、当然客室建設コストを押し上げる要因となる。

また、ホテル内での会議室スペースの設置も同様に拡大化の傾向にある。また会議室部分は、最新のプレゼンテーションや通信設備が設置されているケースも頻繁にみられるようになってきた。

技術の進歩は、他の要素にも強く影響を及ぼしている。今や、「通信センター」を設置しているホテルもみられるようになってきており、これはビジネス(業務)センターと管理機能を混合した形態である。

さらに、生活様式の変化の影響により、ホテルも従来の格式を重んじるイメージからよりカジュアルで、リラックスできるようなホテルの雰囲気も必要となってきている。

例えばロビー部分の設計を例にとると、よりフレキシブルになってきている。つまり、ちょっとした業務打合せや、簡単なコンチネンタル風の朝食やバー等の飲食物提供の機能がロビー部分

に備えられているホテルも最近では珍しくなくなってきた。

海外におけるホテル大規模改修プロジェクトの発注契約事例

最近、ホテルの更新・改修需要がとみに高まってきている。ここに海外ホテル大規模改修プロジェクトにおける発注方法としてタームコントラクトと呼ばれるユニークな発注契約方式を採用した面白い事例がある。このプロジェクトについて下記に紹介しよう。

プロジェクトは発注者がホリディーインホテルグループで、1992年～1993年にかけて、北米及びカリブ海にある既存ホテル(140棟)の大規模改修更新計画を進めていた。初年度(1992年)には、11,000室を目標に改修工事計画を進めていた。

このプロジェクトの特徴及び発注者の要求条件は下記の通りであった。

- ・建設場所があちこちに分散した多数のプロジェクトであること、
- ・また工事内容は、相当量の反復性をもっている、
- ・そして発注実施の決定次第、即座に着工スタートの必要性があった。

このプロジェクトを実施する方式としてまず検討されたのは、設計が完了してから入札にかけて、工事にとりかかるという従来の発注方式であるが、その方式では設計を含めて期間的に余裕がなかった。したがって、代替発注方式として“継続(連続)契約方式”の検討がなされた。この方式のメリットとして挙げられたのが、「ある一定の期間内で定められた工事を単価契約で連続発注できる」こと、また「事前に価格のベースとなる工事単価を設定しておくことにより、総額(ランプサム価格)が決まる前に工事をスタートさせる事ができる」の2点であった。

この方式は、英国では改修、メンテナンス工事には、タームコントラクトとして以前から頻繁に採用されていた。

最終的に発注者は工事の内容・規模・建設場所と改修計画の見直しを行い、このタームコントラクト(Term Contract / 一定期限付契約)方式で発注契約を実施した。

但し、工事契約内容は、ホテルのベッドルーム、浴室、廊下部分の「客室階工事」と残りのロビー、共用、そしてバックヤード部分の「その他工事」とに二つに分割して発注した。

まず、タームコントラクト発注契約方式の手続きは下記の手順を経て行なわれた。

- 1) 建設業者(コントラクター)はPQ(資格審査)により数社を選定し、単価表ベースによる入札を実施する。
- 2) 1年間のタームコントラクト(一定期限付契約)が締結され、工事が実施されたら、工事価格は実施された工事数量に基づいて単価を掛け、経費部分を調整して決定された。
- 3) また、このタームコントラクト工事契約の中には、FF&E(家具、什器、備品等)の購入計画も含まれており、コントラクターはFF&E業者の段取り、調整そして管理責任までも含まれていた。
- 4) もし、変更工事が出た場合、単価表あるいは契約価格内に記載されている材料そして労務単価ベースにて価格変更を行う。

このタームコントラクト発注契約の実施工程スケジュールは下記の通りであった。

(入札によるコントラクターの選定手順と期間)

入札契約書類の作成	3週間
入札見積りの期間	3週間
入札審査そして発注業者の決定	2週間

上記のタームコントラクト契約方式のメリットについては、下記の点が挙げられる。

- ・従来方式に比べて、発注・契約管理、価格折衝業務について相当量の単純化が図れる。
- ・工事額の算出方法が明確になるので、会計検査上の根拠の明確化が促進される。
- ・変更あるいは追加工事の価格折衝上のしっかりした根拠が持てる。
- ・いったん工事実施の決定が下されれば、即座に工事の実施が可能。

このように当ホテルの大規模改修プロジェクトでは、発注者であるホリディーインホテルグループは上記のタームコントラクト発注契約方式を採用して結果的に成果を挙げている。

今後、我が国でも反復性のある改修工事についてはメリットを出せる可能性を持っており、ホテル工事にかぎらず、住宅工事等の他の用途のプロジェクトにも十分に適用可能であるといえる。