

日本投资&经营管理签证申请事业

北海道

「釧路・阿寒湖」

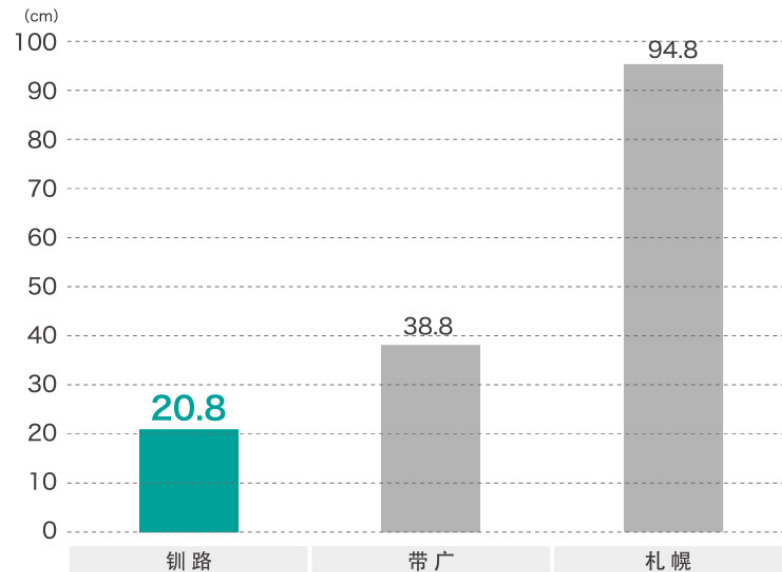
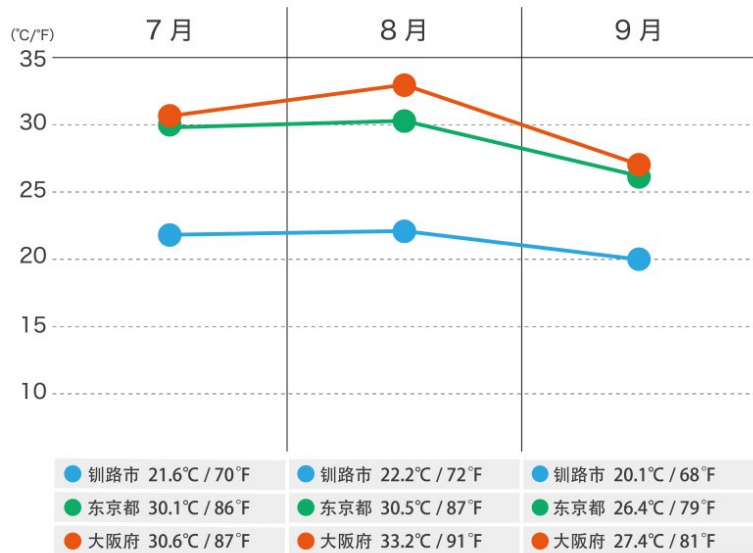
出售酒店旅馆  
投资计划概要书

株式会社 現代集團 

## ■北海道钏路地区简介



钏路、阿寒湖地区有钏路湿原国立公园和阿寒国立公园这两个国立公园。其内自然资源丰富，可以看到特别天然纪念物丹顶鹤和阿寒湖的绿球藻等珍贵动植物以及它们所栖息的生态环境。此外，阿寒湖附近有日本国内最大规模的“爱努KOTAN(村)”，是爱努人生活、继承文化的场所，在此可近距离感受爱努文化。这里可以说是都市、大自然和爱努文化融合为一体的、即使在日本也很少见的宝贵地区。



气候方面，钏路是北海道最凉爽的城市之一。即使炎夏，每天最高气温也大概只有21.4度，是可以穿薄毛衣开衫的天气。也没有所谓的秋老虎，9月后基本是不到20度的气温。日本本州即使过了9月份，也有数日会超过30度，而钏路已经早早进入早木逐渐绯红的季节。秋季到冬季是晴天天数最多的时节。晴空万里时晚霞蔓延，是继巴厘岛、马尼拉的世界三大落日美景。初雪较晚，平均观测到的时间是11月10日。降雪量少，积雪通常在年末。

## 北海道钏路地区简介



交通方面，从羽田机场到丹顶鹤钏路机场只需一个半小时，从札幌乘火车，4个小时左右即可抵达。此外，从这里前往世界遗产知床国立公园车程约3个小时。钏路市作为北海道第四大主要城市，是许多来自全世界各地的游客的观光据点。

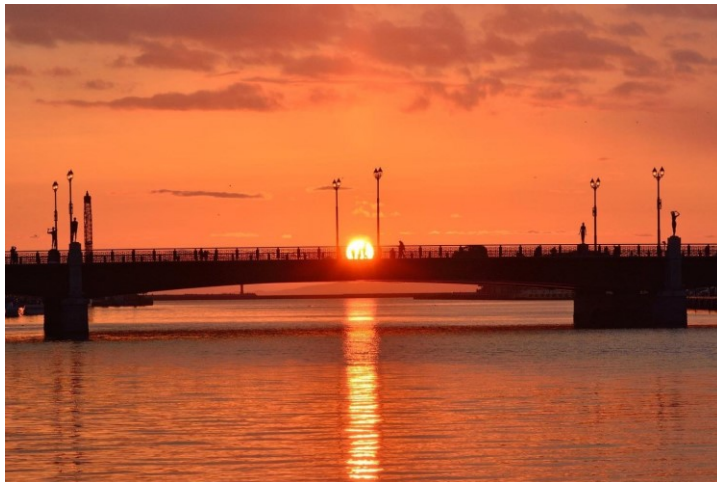
## ■北海道钏路地区简介

### 美食



说到“钏路什么有名？”很多人的回答会是：“美味的海产品丰富多样”。那是因为钏路曾经是日本渔获量第一的港口。现在依然留有痕迹，钏路市内北海道三大市场之一的钏路厨房“和商市场”，当地人和观光游客络绎不绝，十分热闹。和商市场内除了钏路海捕捞上来的海产外，还陈列着农产品等各种各样的商品，当季时出售螃蟹、时鲑、秋刀鱼、柳叶鱼等北海道代表性的鲜鱼。此外，钏路市内荞麦面点、西餐店林立，游客在此可品尝到钏路特有的美食。

### 景色



而且钏路的夕阳被誉为“世界三大美丽落日”。钏路的夕阳之美，令周游全世界大海的渔夫们都感叹为“可列入世界前三名”。四季鲜明，每天不同的夕阳是令人难以忘怀的美景。钏路地区有钏路湿原森林公园和阿寒国立公园这两个国立公园，是日本最大的湿地，也是许多罕见珍贵的动植物的生命摇篮。游客可以或从展望台上、或透过列车的车窗、或乘船，近距离欣赏其雄壮的风景。阿寒国立公园内分布着阿寒湖、摩周湖、屈斜路湖这三个火山口湖，是北海道首屈一指的温泉胜地。

### 动植物



来钏路必须参观的还有被指定为特别天然纪念品的丹顶鹤。丹顶鹤是曾一度被认为已经灭绝了的象征日本的鸟，也是因为东北北海道自然环境保存良好方能幸存的梦幻之鸟。现在因为保护活动，丹顶鹤的个体数量有所增加，冬季时可以看到它们在雪原上跳着美丽的舞蹈。其他还有绿球藻，虎头海雕、白尾海雕、河川里的梦幻远东哲罗鱼等稀少的动植物栖息在钏路、阿寒湖地区各处。

## ■ 钏路地区旅游市场概况

月别	游客人数	比例 (%)	同比上一年 (%)
4月	540500	6.7	111.4
5月	684800	8.5	108.6
6月	709400	8.8	112.5
7月	945800	11.7	111.0
8月	1056000	13	114.5
9月	1066700	13.2	102.4
10月	829700	10.2	113.6
11月	487600	6.0	123.4
12月	358000	4.4	127.3
1月	364300	4.5	109.3
2月	638600	7.9	108.3
3月	417400	5.2	108.1
总计	8098800	100	111.3

2017年，钏路地区观光游客总计809万8800人次，同比上一年增加11.3%（增长82万700人），为历史新高。

区域别	游客人数	占比 (%)	对比上一年 (%)
台湾	76,479	41.7	124.6
中国大陆	40,413	22.0	111.6
香港	20,077	10.9	122.5
新加坡	11,454	6.2	98.6

其中，外国游客总计17万2522人，同比上一年增加19.1%（增长27625人），为历史新高。

外国游客中以台湾、中国大陆及香港游客比例最多。

### ◆ 旅游立国战略与钏路市

2016年1月，钏路市被日本观光厅选为旅游立国战略都市。钏路市将作为日本旅游的样板城市，在自然环境、都市景观及美术馆、博物馆建设方面予以综合整备，并接受政府相关部门的支援，力求吸引海外游客。

被选作样板城市的一共有三座：

- 北海道钏路市
- 石川県金沢市
- 長崎県長崎市



钏路市在之后的2017年5月，日本航空（JAL）时隔6年重新开始营业，并与JR北海道铁路联合举办各项宣传活动，力求在2025年将访问的外国游客数量增加到25万人。为此，2018年还将继续扩大钏路机场与日本国内各大城市之间的定期航班。

## ■标的不动产概况

所在地：北海道釧路市新橋大通六丁目

交通：根室本線 釧路駅步行33分

阿寒バス・くしろバス バス停新橋大通6丁目 步行0分

建筑年月：1983年2月12日

构造：钢筋混凝土 地上6层&地下1层

房间数：58

建筑率：80% 容积率：300%

地目：宅地 都市计划：市街化区域

土地用途：近邻商业

使用面积：合计1962.9m<sup>2</sup>

1层：283.26m<sup>2</sup>

2层：349m<sup>2</sup>

3层：334.81m<sup>2</sup>

4层：332.05m<sup>2</sup>

5层：304.55m<sup>2</sup>

6层：62.53m<sup>2</sup>

地下1层：296.7m<sup>2</sup>（停车场）

土地面积：562.06m<sup>2</sup>

固定资产税：175万日元/年

评价额（2017年）：

土地：3400万日元

建筑物：9800万日元

**旅馆于4~5年前已经停业，  
截止今年3月为止仅将1层  
及2层商铺出租，恢复运营  
需额外花费修缮翻新费用。**



## 翻新修缮追加投资试算

### 馆内概况

- 1层及2层一部分为出租用商铺
- 2层为前台、餐厅、厨房
- 客房共58间  
(3层、4层各20间, 5层18间)

本章节全部费用为概算价格, 仅供参考。实际花费以施工方报价为准。

### 馆内全部设施改造

分类	项目	数量	单价	总价
外壁	涂装工事	1 式	3,500,000	3,500,000
	脚手架	1 式	1,500,000	1,500,000
公共区域	2/3/4层地板墙面粉刷	1 式	1,500,000	1,500,000
客房	墙面、照明、地板、家具	58 套	800,000	46,400,000
	卫浴设施改造	58 套	300,000	17,400,000
	室内空调	58 套	200,000	11,600,000
	电器用品	58 套	100,000	5,800,000
馆内设备	厨房设备	1 套	3,000,000	3,000,000
	电梯更换	1 部	12,000,000	12,000,000
	锅炉更换	1 套	7,000,000	7,000,000
	前台、餐厅装修、设备、家具	1 式	5,000,000	5,000,000
地下停车场	清扫、照明、涂装	1 式	2,000,000	2,000,000
其它	消防设备	1 式	6,000,000	6,000,000
	各种执照申请	1 式	2,000,000	2,000,000
合计				124,700,000

## ■ 委托经营方案

### ➤ 固定租金方式

运营管理公司从业主方租借土地及建筑物，由运营管理公司直接运营、经营的方式。

### ➤ 变动租金方式

运营管理公司从业主方租借土地及建筑物，由运营管理公司直接运营、经营的方式。运营公司根据运营业绩向业主支付租金，若运营情况良好，业主的租金收益会增加。

### ➤ 运营委托方式

业主将旅馆宾馆的运营委托给运营管理公司的方式。旅馆宾馆运营的全部收入及经费支出全部归业主负责，运营管理公司只负责工作人员的派遣以及日常管理运营。业主需根据旅馆宾馆的营业收入以及GOP金额按绩效提成制支付给运营管理公司运营委托报酬。此种方式因为业主会承担运营经营风险，在运营情况良好的情况下业主可获得的利益最多。

#### 业主所得收益示意

##### 固定租金方式

###### <业主的优势>

收入固定但安定

###### <业主的风险>

运营业绩良好时与自己无关

##### 变动租金方式

###### <业主的优势>

运营业绩良好时有更大的利益空间

###### <业主的风险>

业绩恶化时收益也变得不安定

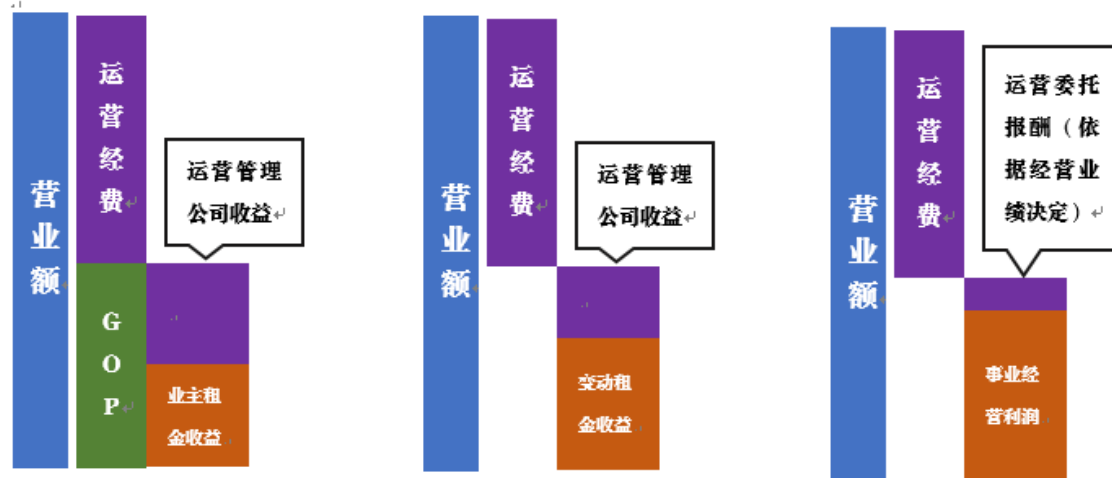
##### 运营委托方式

###### <业主的优势>

承担运营风险的同时收益最大化

###### <业主的风险>

业绩恶化时收益最低



\* 通常上述三种方式及详细合同细节由业主和运营管理公司根据实际情况协商商定。  
\*\* GOP指营业利润，由旅馆宾馆的营业额减去运营相关经费支出得出。与一般企业的营业利润有所区别，宾馆旅馆行业的GOP的经费支出方面只包含运营者的责任范围内的支出，业主责任范围内的支出，比如固定资产折旧、税金、利息等不包含在内。



## ■经营收益试算

(1) 住宿、入住率及单价成本									
设施计划	项目		年计/平均	旺季		一般		淡季	
				120 日		155 日		90 日	
客房数 58间	入住率	客房入住率	60%	80 %		60 %		40 %	
	单价	客房单价	6000	7200 日元		5800 日元		5000 日元	
		早餐单价	800 日元	800 日元		800 日元		800 日元	

(2) 营业额基准测算						
项目		旺季	一般	淡季	合计	
旅馆经营	全年单房销售额	691200	539400	180000	¥ 1,410,600	日元
	全年单房早餐销售额	115200	111600	43200	¥ 270,000	日元
	58间客房总计	46771200	37758000	12945600	¥ 97,474,800	日元
店铺出租	65万日元/月				¥ 7,800,000	日元
年收合计					¥ 105,274,800	日元

**旅馆经营年营业额预估：  
97,474,800日元**

## ■支出成本试算①

人工费									
项目		人数		年工资支出/人		总支出/年		占营业收入比	测算标准
职员	总经理	1	人	¥ 4,200,000	日元	¥ 4,200,000	日元	4.3%	
	副总经理	1	人	¥ 3,600,000	日元	¥ 3,600,000	日元	3.7%	
	市场营销	2	人	¥ 3,000,000	日元	¥ 6,000,000	日元	6.2%	
	厨师	2	人	¥ 3,000,000	日元	¥ 6,000,000	日元	6.2%	
	前台	3	人	¥ 2,640,000	日元	¥ 7,920,000	日元	8.1%	
	清扫	3	人	¥ 2,400,000	日元	¥ 7,200,000	日元	7.4%	
总计		12	人	¥ 18,840,000	日元	¥ 34,920,000	日元	35.8%	
固定人员总支出		12	人	¥ 20,724,000	日元	¥ 38,412,000	日元	39.4%	包含保险及年金，加算10%
旺季兼职		5	人	¥ 600,000	日元	¥ 3,000,000	日元	3.1%	
人工费总计		17	人	-		¥ 41,412,000	日元	42.5%	

## ■支出成本试算②

经营成本支出试算						
项目		金额		占营业收入比	测算标准	
直接支出	住宿	代理店/旅行社手续费	¥ 8,772,732	日元	9.0%	代理店及旅行社集客率60%×15%手续费
		客房消耗品	¥ 6,351,000	日元	6.0%	住宿客房每次500日元
		客房清洁	¥ 6,351,000	日元	6.0%	入住客房数*500日元
		餐费成本	¥ 4,071,600	日元	3.8%	餐费销售额*26%
	小计		¥ 25,546,332	日元	24.1%	
间接支出	水电天然气网络		¥ 8,840,000	日元	9.1%	
	交通差旅、备品消耗		¥ 2,400,000	日元	2.5%	员工数*20万日元/年
	车辆费		¥ 2,000,000	日元	2.1%	200万日元/年
	员工被服、清洁费		¥ 120,000	日元	0.1%	员工数*1万日元/年
	其它杂费（会费、交际、运营保险等）		¥ 2,000,000	日元	2.1%	
	广告宣传费		¥ 500,000	日元	0.5%	
	设备维修保养费		¥ 3,600,000	日元	3.7%	20万日元/月
	物品损坏修缮（家具、餐具、工具等）		¥ 800,000	日元	0.8%	
	小计		¥ 20,260,000	日元	20.8%	
经营成本支出合计		¥ 45,806,332	日元	47.0%		

旅馆年经营成本预估：  
87,218,332日元

## ■ 土地再生及活用

不追加装修修缮费用，以旅馆经营以外的方式如何运营：

① 继续出租1层与2层的两套商铺

月租金65-70万日元，若以不动产交易金额5000万日元计算，租金收益的年净回报率约为12%。

② 整体进行出租商铺办公室改造

除1层2层商铺外，可将其余旅馆房间打通并进行商用改造，作为商铺或办公室的出租。全体改造需花费约3000-5000万日元。

③ 拆除重建

可将原有大楼主体彻底拆除并进行针对性重建。



**本公司接受交易后的装修改造，代管经营等各项事宜的委托商谈，欢迎咨询。**

安心・安全な日本投資道を。



## 株式会社現代集団

---

東京都新宿区西新宿4-31-3 永谷新宿ビル11F

03-5354-8840