

ケース（宿泊業の実態把握のアプローチ①）

（宿泊事業者A）

<企業概要>

- 地元資本のシティホテル、創業40年を経過して、老朽化が目立ってきている
- 長期固定資本2億円、固定資産1億円（減価償却も実施）
- 堅実な経営であるが、近年駅近くにビジネスホテルが建設され、集客が弱くなっている
- 1階のレストランは地場産品を活用した看板メニューがあり、市民からも支持されている

- ・ 同ホテルから改装に関する融資相談があった場合、確認しておくべき事項について検討してください

（宿泊事業者B）

<企業概要>

- 創業50年、地元資本の旅館、10年前に2代目を中心として、ビジネスホテルに鞍替えし、3.5億円を投資
- 長期固定資本4億円（うち純資産1億円）、固定資産3億円
- 同社より運転資金として2,000万円の申し出があった

- ・ 本運転資金の申し出に関して、検討してください



「着眼点」に記載されているポイントから実態を類推しよう

着目した ポイント	宿泊事業者A	宿泊事業者B

● 宿泊業の実態把握のアプローチ

(宿泊事業者A)

- 固定長期適合率は50%となり、財務的には良好にも思える
- 自己資本の記載はないが、貸借対照表を想像すると有利子負債も大きくないか
- 「設備の老朽化」によって、顧客からの満足度が低くなっている可能性（クレームの温床）
- 中長期的にも、水回りや空調などといった、大掛かりな設備更新が必要となる可能性もあり一定期間を休館して、リニューアル工事をする必要もある場合には、それらを織り込みたい
- (補足) 設備の修繕には、当時の施工会社が持つ図面（配管や空調などの詳細なもの）などが必要となることもある

(宿泊事業者B)

- 詳細はわからないが、固定資産を上回る固定長期資本（長期借入金 3 億円 + 自己資本 1 億円）
- 表面的には固定長期資本比率75%と良好に見える
- 10年間の減価償却費が5,000万円程度（3.5億円-3億円）となっている
（仮に償却期間31年の場合、少なくとも約1,000万円は減価償却費として計上）
- 仮に 3 億円を30年で借り入れていた場合の返済元金は年1,000万円、合計 1 億円となる
- 現在の融資残高を合わせて推測すれば、すでに5,000万円程度の運転資金（赤字補填）の借入の可能性がある
- メイン行・サブ行によって、スタンスに違いも出る