

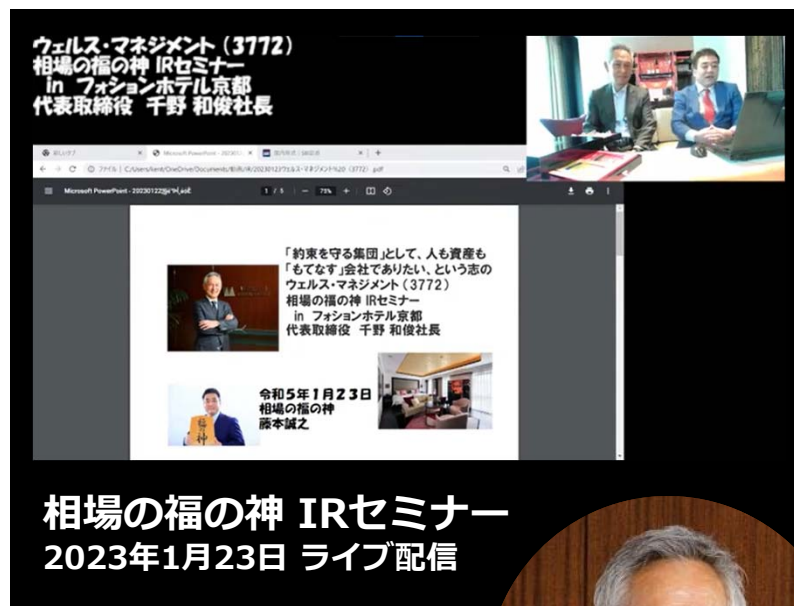


藤本誠之チャンネル



財産ネット 企業調査部長
「相場の福の神」

藤本 誠之 氏



相場の福の神 IRセミナー
2023年1月23日 ライブ配信



ウェルス・マネジメント株式会社
代表取締役社長

千野 和俊

この対談は、2023年1月23日にYouTubeにてライブ配信された番組「相場の福の神 IRセミナー inフォンションホテル京都」の概要をテキストでお読みいただける形にしたものです。オリジナルコンテンツ(音声、動画)は下記にてアーカイブ配信しております。

<https://youtu.be/FMAfwCnLQ4>



まいど。「相場の福の神」こと藤本でございます。今日は銘柄コード3772、ウェルス・マネジメントの千野社長をお迎えして、なんと、ここフォンションホテル京都から配信します。よろしくお願いします。

まず千野社長、先ずはご挨拶をよろしくお願いします。

皆さまおはようございます。

藤本さん、今日はようこそ、フォンションホテル京都へ。





このホテル、すごいですね！今回は「in フォションホテル京都」ということで、バックがすごく華やかです。見ていただくと分かるのですが、(室内のグルメバーに)フォションのお菓子や紅茶が並んでいます。なんと宿泊者は全て食べられるんですよ、ここにあるものは。



はい、全て食べていただけます。



そうですね。これやっぱりめっちゃめっちゃ受けますよね。これ僕も部屋にあって、すごいと思いました。

フォションはフランスのブランドで、紅茶とかお菓子とのイメージがあるんですけど、そのホテルがあるってということですね。



そうです。マカロンやパンで有名な、ね。ホテルは第1号をパリのマドレーヌ広場でオープンし、フォションと京都市の繋がりが強いこともあって、フォションの社長が2号店を出すんだったらぜひ京都と。

ホテルゲストのターゲットが女性なので、私ではちょっと役不足ですけども。男同士で申し訳ありません(笑)



いえいえ(笑) 僕も昨日泊めていただいたんですけど、やはり部屋が基本ピンクと黒で、ただ、非常にシックな感じですよ。



はい。色は5つありまして、ピンクとゴールド、シルバー、黒と白なんです。パリの1号店は少し白が強い感じです。日本は桜をイメージしたので、わりとピンクの配色が多いという感じなんです。パリを知ってる方は比べてもらうと、違いがよく分かります。



なるほど。このフォションホテル京都を御社が経営されているということですよ。



はい、当社が経営しております。



こういう特徴のあるホテル、いいですね、やっぱり。



はい。京都にいながらパリを感じて頂くのがコンセプトです。

パリにセーヌ川があるように京都には鴨川があり、共通点は多いですね。



昨日の夜、こちらのレストランでお食事頂いて、僕たちはおじさんだけで、ちょっと申し訳なかったですけど(笑)

鴨川や東山を臨む窓際にカップルの方とか、あと、やっぱり女性連れが多いですね。女性2人で女子会のような形で結構来られていて、非常に女性に人気っていうことですよね。



そうです。フォションという紅茶のブランドも有名で紅茶の種類が50以上あるんですけども、パリでは「ナイト イン パリ」が人気があり、ここ京都では「ワンナイト イン キョウト」が皆さまにご好評いただいています。

1階にペストリー&ブティックがありまして、ご宿泊されなくてもお菓子や紅茶等お買い求めいただけます。

当社の優待券をお持ちの株主様は優待券もお使いいただけます。



あと、やはりアフタヌーンティーがめちゃくちゃ人気ですね。6,500円と、いいお値段なんですけれど。



ありがたいことに当初の予測をはるかに上回るお客様に来ていただいています。

これだけ来ていただくんだったら、もうちょっとティーサロンの面積を広く取っておけば良かったな、と(笑)



なるほど。ずっとフォションホテルの話をしてたいんですが、ここからは視聴いただいている投資家の方が今知りたいことをお聞きしたいと思います。

やはり去年、日銀が金融政策を少し変えて、今までのゼロ金利に対してプラスマイナス0.25%の許容幅が0.5%に上がった。これを金利引き上げというふうに言う方がおられて。やはり御社の場合、銀行から借り入れを行いながらホテルへの投資を行うことを考えると、金利上昇というのは、正直なことを言えばネガティブとも捉えられるんですけど、千野社長のお考えはいかがでしょうか。



その後の先日の日銀の政策決定会議で、金利が上がらなかったのは良かったと思います。

4月に日銀総裁が交替しますから、次の総裁に向けてバトンタッチをするために、少し上げないといけなかったのかな、と私は思っています。

アメリカはどうかというと、投資家の皆さんはご存知と思いますが、FOMCがあと2回か3回あり、6月までは金利がターミナルレートの5.5%に近づいて上がってくる。

世界的に金利が上がってるのは仕方ないのですが、実はもう長期金利に関しては下がっているのはご存じですか。



そうですね。ちょっと下がってきてるんですよね。



はい。20年物の米国債も下がってますし、これから景気は後退局面なので、インフレ政策は終わり。となると金利は下がってくると思うんですね。だからこの半年ぐらいが金利のピークだと思っています。

当社へのインパクトで言いますと、すでに着工済みのホテルの開発資金については固定金利で借りてますので、金利上昇のインパクトは少ないと考えています。



影響はここからってことですね。



ここから着工するもの。例えば今年は、箱根の強羅を着工します。

それから決算期が明けるとニセコなんかも着工しますので、これらの金利は多少上がる可能性がありますよね。

だから、金利のインパクトはあるのですが、金利が上がってる要因は、もう皆さんご存じのとおり、とにかく戦争のせいであって。



そうですね、インフレになったと。しかも中国は「ゼロコロナ」政策を取っちゃったから、サプライチェーンが止まって何もつukれないっていう形で、資源は上がるわ、つukれないわで、ガーっと物価が上がっちゃったっていう感じですよ。



はい、おっしゃるとおりです。年間で日本も4%ぐらいコストプッシュでインフレと言われてまして、金利以上に資材価格が上がってるんですね。例えば100だった工事単価が115ぐらいの感じで、我々の現場でも丁々発止、建設会社とやってますけども、金利が上がるに従って資材価格も上がってます。これは我々にとってはコストが上がることなので、利益が圧縮されるんです。だから金利が上がることは悪いことなのですが、実は100%そうではないんです。というのは、今年の世界の5大ホテル、ラグジュアリーホテルのオペレーターの12月の決算は史上空前の決算になっていまして。



良かったということですか。



はい。売上も利益も増えてるんです。

世界中で何が起こってるかというと、ラグジュアリーホテルのADR(客室平均単価)が、欧米、中東、北米で約40%上がってるんですよ。



ぞっとするぐらい高いと言いますよね。



はい。ラグジュアリーホテルはひよっとすると200%ぐらいになってると思います。

ただし、コストも上がってるんですね。だから4割くらいADRが上がって、2割くらいコストが上がっている感じでしょうか。

ただし2割は利益が上がっているのです、どういうことが起こるかという、不動産価格、ラグジュアリーホテルの鑑定価格が上がるんです。



なるほど、なるほど。



当社からすると、コストや金利が上がる痛みはあります。

でも、鑑定評価が徐々に上がっていますので、例えば我々の運営ホテルや今後竣工するホテルをREITに拠出すると、その鑑定価格はぐっと上がると考えています。



要はコストと金利が上がっても売却価格が上がるから、利益は確保できるということですね。

それから、やっぱり皆さんが旅行に行くからホテルの収益や鑑定価格が上がるということですね。



はい。特に12月の京都の宿泊統計は、京都市が出しましたけれども、宿泊者数が70万人を超えました。

京都は季節性がありまして、ローシーズンがだいたい50万人強、ハイシーズンが60万人強くらいですが、12月はなんと70万人を超えましたので。



ちなみに、コロナ禍があって観光需要が落ちたというのは分かるんですが、コロナ前ってどれくらい来てますか、例えば2019年とか。



毎月50万人から60万人の間です。だから今回は、2019年の対比でも新記録を付けたということです。



それぐらい一気に今、京都に人が来てるということですよね。



そうですね。やっぱりこの3年間の行動制限などもあり、皆さんもう、ぱっとはじけたいという気持ちがあるんじゃないかな。



そうですね。やはり京都だと基本、ビジネスより観光需要の方が多いですから、今のところは日本全国から観光客が押し寄せてるという状況ですけど、もう1つ気になるのがインバウンドですが、これは今どんな状況でしょうか。



コロナ禍でインバウンドはコロナ前の2019年対比で数%までに落ち込みました。もう95から98%減ですから、ほぼなくなっちゃったわけですね。去年の7月ぐらいから、現政権が少しずつ水際を緩和して1日5万人とか10万人に増えて、10月に水際を一応、撤廃したという感じです。

そして、今度、コロナが2類から5類に変わろうとしています。



もうなりますよね、4月末頃に。



昨年11月のインバウンドがようやく100万人になりました。

12月はなんと140万人。ですから9月から12月で300万人のインバウンドの来訪がありました。これはなんと前年比で40倍です。



前年が少な過ぎたというのはあるとは思いますが、一気に戻ってきると。



一気に戻ってきてる。本当びっくりするぐらいですよ。



日本のインバウンドって、前は中国の方がめちゃめちゃ多かったですが、今は欧米の方が結構多い印象ですよ。



はい。昨年12月までの統計で、中国人を除くインバウンドの観光客は2019年比で75%まで戻っているんです。欧米の方それからアジア・パシフィック中心で、中国以外の方が多いですね。



中国もずっとゼロコロナ政策を続けてきたのを転換して、一説には9億人感染したというような話が出てきていますね。

今ちょうど中国は春節の時期ですけど、ここから中国から来そうですね。



来そうですね。世の中では間違った情報で、中国の方が来たらコロナが伝染するんじゃないかと言っているんですけども、実は中国の方のほうが免疫がないわけでしょ、ゼロコロナで。



そうそう、だから9億人もかかっちゃっただけだから。

それに日本人はワクチン接種が進んで免疫がかなりあるから、そこまでの影響はないですよ。



そこまでは、と思いますけどね。だからニュースに惑わされずに、中国の方が来ても、ウェルカムにしてあげて欲しいなっていう気持ちはあります。



そうですね。この中国の方が来られると、日本は2019年より、さらに来ますよね。



来ると思いますね。



というのが、やはり円安。確かに150円から見れば今、円高になったように思いますが、あの100円くらいから比べれば、今、かなり円安ですよ。



2019年当時、110円ぐらいですから、単純に20%ぐらい、海外の方にとっては割安ですね。

だから海外の方が日本に来ると、なんと安い！と感じると思います。



そうですね。要は日本はこの3年間でようやく少し物価が上がってきた。3%とかって言ってますけど、その前は1%とかそれ以下なので、この3年で5%上がったかどうかですよ。

海外は20%ぐらい上がってますので、為替もあって日本に来るといかに安いかという感じですよ。



観光業には、ものすごい追い風だと思います。



とすると、御社のホテル運営事業の回復はどんな感じでしょうか。



10月くらいからホテルの売上が変わってきています。

10月以降は単月で黒字が続いていますので、3Q以降はホテル運営事業自体は大きく改善すると思います。

ただし通期で見ると、やはり1Q、2Qは低調でしたので、今期は難しいと思いますが、4月以降は本格的にホテルの売上、利益が大きく上がると思います。



急激に戻してくると。そうすると、やはりここからまだまだ期待ができるってことですよね。



そうですね。



これまで低調だった分、逆に反発したときが大きくなりますよね。



そうですね、V字回復ですね、ホテル業界は。



当期の業績、ここで言える範囲内で、見込み、自信を教えてくださいませんか。



今期は昨年の11月にJ-REITを上場させる予定でしたが、マーケット環境の回復の遅れなどもありまして、11月の上場はいったん見送りました。3Qに予定していたものがちょっとずれているんですね。

では4Qで上場するのかって言うとはそうではなく、上場は2023年中にはやろうという計画になりますけども、こういう事態も想定して、J-REITに売却する案件については、J-REITが延びた場合、ブリッジファンドに売却することを計画していました。これをこの4Qに何件か行います。

それからもう1つは、ちょうど先週の金曜日にリリースいたしました伊勢志摩のホテル開発用地の取得。

約4.4万坪ぐらいの広大な敷地にラグジュアリーホテルを開発する計画ですが、これを今期末までに開発SPCに譲渡する予定です。

この2つが今期の収益の柱になってきますので、ブリッジファンドへの売却だけだったと少し心配してたのですが、伊勢志摩の案件が契約できましたので、ほぼ4Qは計画どおりにいけると考えています。



とすると、きちんと着地できそうな感じですね。



はい。計画は達成できると考えています。

あと、投資家の皆さんは業績の上振れを期待されている方もいらっしゃると思います。

他のプロジェクトも進めていますが、まず私から言えるのは、今期目標の数字を確実に達成するということです。



あと、今、ホテル開発事業のパイプラインの状況はどんな感じになって
いますか。



皆さまには、昨夏の白馬案件までお話ししておりますが、白馬が今、開
発の着手に向けて取り組んでいます。

計画としては、約100室ぐらいのホテルとブランドレジデンスを予
定しています。



ブランドレジデンスって初めて聞く言葉なんですけど。



いわゆるホテル型コンドミニアムですね。これを40～50戸ぐらいやり
たいと計画しています。



ということは分譲するってことですね。



はい。これは分譲となります。だから100室はホテルで、あとの50戸
は個人の方に分譲していく。



1部屋1部屋、ちゃんとマンションのようにその所有権があるというこ
とですね。



しかもオフシーズンについては、われわれの会社がお借り上げをさせて
いただいて、ちゃんと家賃を払わせていただくというシステムです。



要はその人がずっとそこに住むわけじゃないから、使わない間は御社
が借り上げて、ホテルとして運用すると。



はい。運用して家賃をお支払いする形です。
そしてこれらは全部、白馬の八方尾根のゲレンデを向いています。



とすると、スキーに来る人だったらハイシーズン、夏は例えば貸し出すとか、そういう形ですか。



はい。だから冬はスキーを履いて、スキーイン・スキーアウトができる。
夏は夏で、白馬村は隣の岩岳から北アルプスの景色がものすごく良いので、グランピングなども楽しんでいただけたと思います。



グランピングとか最近、はやってますよね。



はい。夏は夏としてのリゾートとしてお使いいただけると。
オフシーズンはわれわれがホテルとしてお借り上げさせていただく想定です。



これ、かなり人気が出そうですね。



はい。それから、先週発表したばかりの伊勢志摩ですけども。



こちらも期待できそうですね。

伊勢志摩っていうと海産物もあるし、何よりも風光明媚なところですね。



はい。ちょうど海に面した地形で伊勢神宮からだいたい車で30分弱ぐらいのところですよ。

ラグジュアリーホテルでいうと、アマナムが志摩にあります。

アマナムは伊勢神宮から約1時間ぐらいかかると思うんですけど、われわれのところは伊勢神宮から20～30分ということで近いですし、鳥羽港が近いですから船でも来れる。

ここはアマナムに勝ちたいと思っています。



そうですね、あとから出ていくんだから。



はい。現在、アマナムに勝るとも劣らないオペレーターと交渉をしています。アマナムに勝つために色々なアイデアもあります。

例えば、名古屋から鳥羽まで来るのに近鉄で1時間40分ぐらい。これを、名古屋港からスーパーヨットで来れるようにするとか。



特急よりも、船で来たほうが早いんですか。



早いんです。



そうか、陸地を回るより、海をショートカットできるから。



はい。ですから東京から来ると、名古屋まで1時間半ですね。で、近鉄に乗り換えて1時間半かかったのが、名古屋港から30～40分で来れる小型の20～30人乗るぐらいのスーパーヨットをご用意する。

そうすると名古屋港でチェックインして、お荷物も預かれますので、新幹線を降りて名古屋港へ着いたらホテルに着くイメージです。

このホテルはプライベートビーチと栈橋があって、そのまま船を横着けることも出来ると思います。



なるほど。



インバウンドの富裕層の方は、例えばセントレア、羽田、成田へ行ったら、そこからヘリで直接ホテルにという要望もあります。

アマネムも同じサービスをやっているんですよ。

ヘリで来ると東京から2時間ですから。伊勢神宮まで30分なので、日本のお客さまもお伊勢さん参りは変わるかもしれないですね、これから。



感覚が違うっていうのは非常にいいですよ。伊勢志摩も注目ですね。

ところで、来期収益向上という話もありましたが、来期の業績のポイントを少し教えていただいてよろしいですか。



はい。来期は中計の最終年度にあたりますので、ステップアップする。経常利益も75億円を計画しています。

われわれ観光業界からすると暗黒の3年がやっと終わります。

それからインフレ傾向ですのでインフレヘッジという意味では、少なくとも不動産にお金 comes。不動産にお金 comes ということはどういうことかということ、物件の価格が、いわゆる資産価値が上がるということですね。

CBREのレポートを見ても、昨年の対アジアの不動産総投資金額が、対2021年比で120%以上あがってるんですね。だいたい大型の不動産に投資してます。大きなオフィスとか大きなホテルとか。

特に昨年顕著だったのは、働き方改革などもあってオフィスに空室が出てきて少し落ちてるんですよ。逆にずっと落ちていたホテルが買いということで買われている。

私どもの来期の大きな目標はJ-REIT上場です。サムティさんの決算は11月期なんですね。ですから11月までにやりたいということがポイントです。



なるほど。中計最終年度ということで、進捗状況としてはいけそうだという感じなんですか。



そうですね。中計の目標は達成できると思います。



現中計の達成確度と上振れ要素ということを考えて、まず達成はできるだろうと。上振れっていうのは何が可能性としてあるんですか。



今、上振れの要素として考えられるのは、ホテルの収益改善です。
コロナ禍でホテル運営事業は毎年20億円ずつ赤字を出していました。それを不動産事業でカバーしていたのですが、この20億円がまず埋まります。



まずはホテルの収益改善ですね。



そうです。

2つ目は、J-REIT市場が悪かったこともあって、ブロックチェーン技術を活用したセキュリティトークン(による不動産のデジタル証券化)が発達してきており、市場では早い会社が2、3社、すでに旅館などをセキュリティトークンにして販売しています。

これは何がいいかというと、J-REITと違って減価償却を配当できます。その分、利回りが上がるわけですね。

我々からすると、J-REITより売却価格が高くなります。例えばフォションホテルをセキュリティトークンとして売り出しをするとか…

そうすると、トークンを持ってる方はオーナーになります。



そうすると賃料がもらえるということですよ。



そうです。

だから、投資家の方の減価償却分のアップサイドがわれわれの収益の上振れ要因になる可能性があるので、REITに出す物件、セキュリティトークンとして売却する物件、を状況により考えることができます。



マーケットを分けて、セキュリティトークンにすれば、REITに出すよりも御社としては高く売れるっていうことですね。それでも利回りがいいから、高く買ってくれるっていうことですね。



はい。それと、セキュリティトークンですから、ブロックチェーン技術で保証されているということもあります。



自由に売買できますね。



はい、自由に売買できます。

それから、J-REITですと銘柄が会社型なので、この会社に投資をしてるっていう感じになりますよね。

一方でトークンにすると、「私はファッションホテルのオーナー」となるわけです。

そこには所有する満足度みたいなものもあるかもしれないですね。



なるほど。

もう1つ、現中計の先のビジョンはどんな感じでしょうか。



1つは、収益の多様化です。

われわれはホテルデベロッパーとして不動産業にベットしています。投資家の皆様からすると、当社は不動産セクターであり、(セクター全体の)PER倍率は低いんですよ。

そのため、もう少し事業の軸足を不動産以外のところで売上を構成する形へ。単純にいうと、不動産だけではなくて、収益の柱が複数あり、不動産以外の売上もあるという形で、不動産以外のセクターを意識させて欲しいという投資家さんの意見が多いんですね。

そうすると、例えば、共立メンテナンスさんなんかはPERが数十倍じゃないですか。われわれは6倍弱ぐらいですから、何倍も差があるんですね、同じ最終利益であっても。



だから、分かりやすいのは、もうちょっとホテル業のほうに軸足を移すとか、今力を入れている食料品事業。これは高級食材を今は株主優待の形でご提供していますが、こうしたことを拡充していくことだと考えています。

レストラン・食料事業、それからホテル事業、デジタル証券化事業、それから不動産事業。これをバランス良く。逆に不動産の比率が落ちてくるとPERの倍率が上がると、こういう戦略なんですね。



なるほど。非常に面白いですね。

それではここから、事前に頂いているご質問を幾つかさせていただきます。

まず、ホテル運営事業の収益性が低いのはなぜかというご質問です。



収益性が低いのはなぜか。これはもう明確にトップラインが低いからです。コロナ禍のこの3年間は。



それはそうですね。コロナですからね。



とにかく日本のホテルの稼働率が、平均3割ぐらいでしたから、これから劇的に変わると思います。



次に目標株価をこの1年、3年で幾らまで持っていきたいのかというご質問。

今、1,300円前後ということだと思うんですが、展望を具体的にお願いします。



まず、イメージでいきますと、昨年、株式分割を行いました。分割前の水準で3,700円までいきました。分割して3,700円っていうと欲張り過ぎるので、ちょっと抑えめにして3,000円はいきたい、と考えています。



現状、分割後で1,300円ぐらいですから、できれば2倍強ということですか。3,700円までいったら3倍ですからね。



そうです。今、(発行済株式数は)1,700万株ぐらいですかね。だから時価総額でいうと500億は超えると。

プライム市場に上場することも目標にしています。次の中計ですね。



東証プライム市場にいくと。



はい。そうすると、いわゆる恒常的に250億以上の。



流通時価総額が必要と。



はい。だから、3,000円ぐらいはいきたいと思っています。



逆に言うと、3,000円ぐらいまでくればプライムが見えてくるっていう感じですよ。



条件的には1,700円までいくと見えるんです。でも1,700円って中途半端じゃないですか。だから3,000円にしたいと。



あとは別のご質問で、休日は何をしていますか？

千野社長はnoteにて執筆されてますか。もしそうだとしたら今後も継続されますか。



はい。noteをやっているんですよ。なんでこういう事業をやっているかっていうことを、なんで日本の歴史に着目しているかっていうことをnoteにいろいろしたためています。



今後も継続されると。



はい。ですから休日はですね、noteに記載する書物を読んだり、ネタを探しに京都などを散策したり、伊勢神宮に行ったり、ゴルフバッグを担いでそういうところに行っています(笑)



その他、現在の開発の進捗状況をお聞かせください。

計画に対して遅れが生じているプロジェクトがあるのか気になっております、との質問です。



ご心配をかけて申し訳ありません。先ほども申し上げた通り、15%くらいのコストプッシュがありますので…



上がっていますよね、どうしても。



はい。ですからクオリティを落とさないで開発コストを下げていく、という作業をゼネコンさんとやるのですが、そこに時間がかかるんですね。だからプロジェクトに少し遅れは生じています。

それから進捗状況については、先ほど言いましたように、箱根の強羅がこの4Qに建築確認を取得します。皆さんにお話しできる時期がそろそろ来るとは思いますけども、我々が言っているリキャップというものをその時期に行いますと、いよいよ着工をするということです。

それから、ニセコは計画どおり来年着工できると思いますし、芦ノ湖も同じような時期か、もうちょっと遅れるかも分かりませんが着工できると思います。

着工するときにはリキャップという大きな収益機会がありますので、それが遅れているということについてご心配されていらっしゃると思いますが、確かに少し計画に対し遅れが生じているのは事実です。

そこについては新たなファンド組成や先ほど申し上げたセキュリティトークンなどの案件を重ねてカバーするつもりですので、計画からは大きく外れないと思います。



次の質問が、「現状、世界経済は不安定、市場暴落は騒がれ、日本は利上げが噂されている状況で、経済の安定性はかなり先になると思います。そうするとREIT上場は来年以降になるのではと危惧しております。」ということですが、今年上場ということですよ。



はい。それは今年やります。



しかも先ほどのお話でいうと、サムティさんの決算が11月ということで、3月じゃないということですよ、単純に言うと。



はい。確かにこの方がおっしゃるように、世界経済は不安定ですし、地政学リスクもあります。ただ、そんなことを言っていると上場できない、という認識なんですよ。

それから観光業について、今年が結構ターニングポイントの年なんですよ。だから今年を逃したら…、ということなので、やる。

もう断言してもいいぐらい、今年やりますということを申しあげておきたいと思います。



それから、人手不足の影響はあるのでしょうか。

高級ホテルって、どうしても機械だけでできないじゃないですか。やっぱり人が「いらっしやいませ」ってやらざるを得ないし、やるべきだと思うんですけど、そうすると、その人の能力が重要ですよ。こういう人材が不足していると思いますが、大丈夫ですか。



私もそれは危惧しています。

今シーズン、ニセコはたくさん人が来ているのですが十分なサービスができないんですよ。ですのでニセコのホテルは今、予約は好調に入っているのですが、稼働は7割ぐらいに抑えざるを得ないんですね。人がいないとサービスが出来ないということで。この3年でこの業界から人材が流出していると思いますし、私も本当にそれは危惧しています。ただ、幸いなことに、われわれは京都と大阪に、このコロナの間は集中していましたので、まだ大都市圏ではなんとか雇用できた。



でも、例えばニセコ、白馬、箱根とかになると、やっぱり人の手配ってというのは問題になってくるので、どうやっていい人材を集めるかというのは、これからの課題の1つになると思いますね。



あと、12月に日銀の利上げがありました。投資家の姿勢が変わったなどの印象はありますか。



全体的に言いますと、株式市場では米株は停滞しており、その分日本株にきています。日本株にきているということはJ-REITにもそこそこ来ているということです。

先ほどお話ししたように、金利のインフレヘッジに効くものが不動産であり、アジア・パシフィックの不動産投資というのは去年、過去最高になっていますし、12月の金利の局面とは違って、FOMCが金利の上げ局面になってもアジア・パシフィックの不動産の投資の熱は冷めていない。

それから、日本のホテルセクターが遅れていたということで、アジア・パシフィック、USの投資家がみんな日本を見ているということがあるので、不動産はあまり金利の大きな影響は受けないと私は思っています。

ただし、やはりコロナのこの3年間、いわゆる持たざる人と持たない人の格差がより広がっています。不動産セクターの投資でも峻別がされ、富裕層の方々の嗜好は規模の大きいものの方に来ていると。

10億円のものよりも50億円のもの、50億円のものよりも100億円のもの、という傾向が出てきています。



やはり大きな金額を入れようとする、小規模なものを買っていても仕方がないねってことですよね。だから本当に、日本に対して大きな投機資金、投資資金というのが流れてきている感じはしますよね。



それはしますね。



なるほど、分かりました。この辺りでいったん終わりたいと思うんですが、最後に千野社長のほうから締めのお言葉をいただけますか。



はい。この3年間、本当にわが社も業界も大変な思いをして悶々としてきておりましたし、特に今、現政権になってからも、世界に対して2周ぐらい遅れているんじゃないでしょうか。

日本の政策決定の遅さに悶々としていましたけども、どうやら政権も重い腰を上げて、10月以降、ホテルもようやく単月で黒字が続いてますので、今のサービスをもっとより向上させて、このフォションホテルを含め、わが社のホテルに来られる方に最高のおもてなしができるようにしていきたいと思っています。



御社の場合は株を買うと結構良い株主優待がもらえるというのがありますね。

株主になって優待をもらって、ホテルに泊まり、事業を理解して、しかもキャピタルゲインも得られる。

皆さんぜひ株を買ってください。よろしくお願いいたします。



よろしくお願いいたします。



千野社長、本日はどうもありがとうございました。



こちらこそ、本日はどうもありがとうございました。