

**立教大学学術推進特別重点資金（立教 S F R）**  
**大学院生研究**  
**2014年度研究成果報告書**

<b>研究科名</b>	立教大学大学院	ビジネスデザイン	研究科	ビジネスデザイン	専攻
<b>研究代表者</b> (2015年3月現在のものを記入)	在籍研究科・専攻・学年		氏名		
	ビジネスデザイン研究科 ビジネスデザイン専攻 博士課程後期課程1年		外村 彩 印		
<b>指導教員</b>	所属・職名		氏名		
	ビジネスデザイン研究科		亀川 雅人 教授 印		
<b>自然・人文・社会の別</b>	自然	・	人文	・	<input checked="" type="checkbox"/> 社会
			<b>個人・共同の別</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 個人	・ 共同 名
<b>研究課題</b>	日本におけるホテル不動産投資信託市場の拡大可能性の検証				
<b>研究組織</b> (2015年3月現在のものを記入)	在籍研究科・専攻・学年		氏名		
	ビジネスデザイン研究科 ビジネスデザイン専攻 博士課程後期課程1年		外村 彩		
<b>研究期間</b>	2014 年度				
<b>研究経費</b>	(支出金額)	73,213	円 / (採択金額)	200,000	円

**研究の概要** (200~300字で記入、図・グラフ等は使用しないこと。)

日本におけるホテル不動産投資信託（以下“ホテルリート”）市場の拡大可能性の検証 / Viability of Hotel REIT in Japan (Future development of Japanese Hospitality REIT market) をテーマとし、今後日本の不動産投資信託市場において、ホテルリートがどのような位置づけとなるのかを検証することが目的である。また、ホテル所有者として、新たなプレーヤーとなるリートが、今後日本のホテル業界にどのような変化をもたらすのか、ということをも明らかにしたい。ホテルにおける株主と不動産所有者、経営者の関係について、各意思決定主体間の利害調整の仕組みなどを検討する。

**キーワード** (研究内容をよく表しているものを3項目以内で記入。)

[ ホテル不動産投資信託 ] [ ホテルオーナー ] [ ホテルオペレーター ]

**研究成果の概要** (図・グラフ等は使用しないこと。)

日本におけるホテル不動産投資信託(以下“ホテルリート”)市場の拡大可能性とホテル業界への影響の検証(仮)をテーマとしており、今年度は、修士論文に経営学の理論を加え学会で報告する、ということを目指し基礎的な研究を行ってきた。

基礎的学習として経営学の一般的理論に関して、網羅するよう努めた。その上で、理論的側面である「所有と経営の分離」、「エージェンシー理論」の2つの視点を入れて修士論文を発展させ、学会報告を行った。

具体的には、今世紀初頭からのホテル業界における所有(経営)と運営の分離は、バーリー=ミーンズによる近代株式会社における所有と経営の分離に当てはめて説明が出来るのではないか、という視点である。更に、ホテル所有者(オーナー)と運営者(オペレーター)はエージェンシー理論におけるプリンシパルとエージェントの関係にあると言える。その観点から、ホテル契約交渉時に所有者が運営者との利益相反を防ぐための契約条項を検討するのは当然である、という視点を入れて、ホテル契約交渉時に重要視される条項を再度検討した。

博士課程在籍1年目としては、基礎的研究と学会報告を主軸に活動した。そのため当初の計画であったリート市場の変遷と潮流を体系的に整理した上で、その中でもホスピタリティ・アセットと言われるホテル等に特化した、所有物件ポートフォリオにホテルを含むリート市場について調べる、というところまでは行き着かなかった。

研究成果の概要 つづき

※この(様式2)に記入の成果の公表を見合わせる必要がある場合は、その理由及び差し控え期間等を記入した調書(A4縦型横書き1枚・自由様式)を添付すること。

**研究発表** (研究によって得られた研究経過・成果を発表した①～④について、該当するものを記入してください。該当するものが多い場合は主要なものを抜粋してください。)

- ① 雑誌論文 (著者名、論文標題、雑誌名、巻号、発行年、ページ)
- ② 図書 (著者名、出版社、書名、発行年、総ページ数)
- ③ シンポジウム・公開講演会等の開催 (会名、開催日、開催場所)
- ④ その他 (学会発表、研究報告書の印刷等)

**学会報告**

2014年7月19日 日本経営会計学会全国大会  
「日本における外資系ホテル進出に関する一考察」

2014年9月20日 マネジメント学会全国大会  
「今世紀初頭からのホテル経営の変遷」

2015年2月28日 日本経営分析学会 ホスピタリティフォーラム  
「今世紀初頭からの外資系ホテル進出に伴うホテル経営の変遷」