

## 都心民泊マンション 収益不動産開発の幅を広げるべく 東京都内で「宿泊型マンション」を開発

### ディア・ライフ

宿泊特化型ホテルと両睨み  
SA 運営、民泊代行とも提携

東京都心で投資家向け収益不動産の投資・開発を中心に手掛けるディア・ライフは、民泊活用を視野に入れた「宿泊型マンション」を開発する。

同社は2004年の創業。かつては“新興系デベロッパー”の1社として、海外投資家の資金を受託したアセットマネジメント事業や自己投資なども手掛けてきたが、リーマンショック後は前述のような投資家向け物件開発を中心に、トランクルーム事業や不動産事業者向け人材派遣事業など幅広く展開している。

同社の専務取締役 リアルエステートユニット長の矢野賢太郎氏は、事業参入の経緯をこのように語る。「近年、訪日観光客が急増していることから、マンション向け用地を取得する際にもホテル関連事業者の価格競争力が強くなってきた。そのため、当社でも同様に投資家向けのビジネスホテルやカプセルホテルなどの開発を検討している。今後の制度改革で民泊が本格的に可能になれば、開発にあたっての選択肢が広がり、より高い利回りを狙えるようになるかもしれない。そのタイミングに向けて、先行的に動ける体制を構築したかった」。

開発にあたっては、東京都心で4つのサービスアパートメントを運営するデュープレックス・ギャザリング、訪日外国人向けに特化した旅行代理店のフリープラス、民泊の運営代行サービス「Mister Suite」を手がけるSQUEEZEとの業務提携契約をそれぞれ締結した。デュープレックス・ギャザリングやSQUEEZEが培った宿泊関連のノウハウを活用しつつ、ディア・ライフは運営を手掛けずに外部に委託し、一定期間の運用を経た後に投資家へ売却する考えだ。

「宿泊型マンション」の開発は、現段階において合法的に民泊施設が運営できる特区の東京・太田区および大阪府、あるいは簡易宿所としての営業許可を取得しての開業だが、ここにこだわることはせず、来年にも国会に提出されると言われている新法・新



矢野賢太郎 氏  
専務取締役  
リアルエステートユニット長

制度の成立をもって開始したいとしている。当然ではあるが、開発から運営までの全てに関して、各種制度を守ったビジネスを展開する構えだ。基本的には宿泊型マンションとして決め打ちで用地を取得するのではなく、賃貸マンションや宿泊特化型ホテル向けの用地を探すなかで、民泊施設としての運用が可能そうなタイミングであれば検討したいとしている。

「デュープレックスと提携はしているが、現時点で必ずしも民泊対応が可能なサービスアパートメントに近い建物にすると決まっているわけではない。デュープレックスとはこれと別にサービスアパートメントを開発する可能性もある。今のところ想定している宿泊型マンションの規模は20戸以上50戸以下で、資産規模としては5～15億円程度。立地は民泊以外の用途に変更する選択肢を残せる場所で考えると、やはり新宿や九段下、神楽坂などの都心エリアしかないとみている。首都圏であっても郊外エリアは考えていない。居室の構成については、現在の東京23区のワンルームマンション規制において一定以上の専有面積、一定戸数以上のファミリータイプの設置などが求められており、これを順守すれば自然と民泊向けの構成にも近づけよう」(同氏)。

#### ホテルへの用途変更は 容積率制限の課題残る

ディア・ライフでは、宿泊型マンションの開発にあたって、マンションやオフィスビルなど既存施設のコンバージョンの可能性も示唆している。しかし、現状の法制度において既存マンションを宿泊施設に用途

#### ディア・ライフと業務提携を締結した企業の概要

社名	フリープラス	SQUEEZE	デュープレックス・ギャザリング
設立	2007年	2014年	1991年
主要事業	訪日観光客向けに特化した旅行代理店として、海外代理店への旅行商品の販売、インバウンド市場調査、訪日観光団体に特化した飲食店予約システムの開発などを手掛ける。また、訪日観光客の対応に力を入れるホテルを紹介するWebメディア「YOKOSO HOTELS」も運営している	民泊の運営代行事業者。オーナー向けにWeb紹介ページの作成や価格設定、宿泊者の問合せ対応、鍵の受け渡し、部屋のクリーニング手配などを一括でサポートするサービス「Mister Suite」を運営している。また民泊運営関連の最新情報を発信するWebメディア「MINPAKU」も運営している	都内でサービスアパートメントを4施設(港区六本木・172戸、豊島区西池袋・175戸、中央区銀座・48戸、港区白金台・77戸)運営している。このほかにも、茨城県で研修や合宿などに用いられる「デュープレックスセミナーホテル」も運営している

変更するにはいくつかの問題がある。建築基準法においては、共同住宅は容積率制限の緩和規定として、共用部の廊下や階段が容積率の不算入部分とみなされるが、ホテル・旅館ではその緩和規定が無い場合算入部分として扱われる。そのため、共同住宅を改修することなくホテル用途に変更すると、容積率が法定水準を超える可能性が高く、改修コストが増加してしまう。逆に、宿泊施設の容積率に沿った規模を改修するとレントラブル比が下がり、事業として成立しなくなる可能性が高まってしまう。

矢野氏はこの問題について「今後の制度改正で正式な民泊の定義付けがなされる際、容積率を引き

上げるのではなく、共同住宅と同様の不算入部分を設けてもらえるだけでもかなり違うのではないだろうか。マンションから宿泊施設、宿泊施設からマンションなどへの転用がより容易になれば、事業者の選択肢の幅が広がるだけでなく、国策である既存ストック活用の面からもメリットがあるはずだ」と語る。

同社は、今後も年間20棟分程度の用地を取得する計画で、今期(16年9月期)は既に東京23区内で10棟分の用地ないし収益物件の取得を進行している。これらの物件はもちろん、今後取得する用地・物件についても、随時ホテルや宿泊型マンションとしての展開可能性を検討していく考えだ。

