

不動産ビジネス専門家協会 PREEB通信

第1回 オフィスビルやマンションを 宿泊施設にコンバージョンして収益性UP!

外国人観光客の増加に伴い、都市部を中心に宿泊施設が不足。対応策として、政府は旅館業法施行令改正など「民泊」の規制緩和を推進している。既存オフィスビルやマンションの宿泊施設化の最新動向を解説する。

訪日外国人旅行者の急増に伴い、東京・大阪・京都などの都市部を中心にホテル等の宿泊施設が不足してしまっています。2020年の東京オリピックに向けて、ホテルの建設計画が進むと同時に、既存建物の宿泊施設へのコンバージョンにも高い関心が集まっております。当事務所にもオフィスビルや一棟マンションを、ホテル等の宿泊施設に転用したいというご相談が数多く寄せられています。しかし、既存建物を宿泊施設に転用するには、旅館業法、建築基準法、消防法等、様々な法規制のハードルを乗り越える必要があります。一筋縄ではいきません。

都内ではオフィスビルからコンバージョンされた宿泊施設が人気 規制緩和によりマンションの宿泊施設化も容易に

訪日外国人旅行者の急増に伴い、東京・大阪・京都などの都市部を中心にホテル等の宿泊施設が不足してしまっています。2020年の東京オリピックに向けて、ホテルの建設計画が進むと同時に、既存建物の宿泊施設へのコンバージョンにも高い関心が集まっております。当事務所にもオフィスビルや一棟マンションを、ホテル等の宿泊施設に転用したいというご相談が数多く寄せられています。しかし、既存建物を宿泊施設に転用するには、旅館業法、建築基準法、消防法等、様々な法規制のハードルを乗り越える必要があります。一筋縄ではいきません。

訪日外国人旅行者の急増に伴い、東京・大阪・京都などの都市部を中心にホテル等の宿泊施設が不足してしまっています。2020年の東京オリピックに向けて、ホテルの建設計画が進むと同時に、既存建物の宿泊施設へのコンバージョンにも高い関心が集まっております。当事務所にもオフィスビルや一棟マンションを、ホテル等の宿泊施設に転用したいというご相談が数多く寄せられています。しかし、既存建物を宿泊施設に転用するには、旅館業法、建築基準法、消防法等、様々な法規制のハードルを乗り越える必要があります。一筋縄ではいきません。

用できます。2016年4月以降、「民泊」合法化を目的とした旅館業法施行令等の改正により、簡易宿所と呼ばれる小規模宿泊施設の許可要件が緩和され、マンションの部屋単位の宿泊施設化が容易になりました。今後は一棟マンションの敷室を簡易宿所として、容積率超過とならない範囲で宿泊施設化する事例が増加すると予想されます。

他方、事務所や倉庫として使用しているオフィスビルは、マンション等の共同住宅と比較して、ホステルやドミトリと呼ばれる共用型の宿泊施設への転用が比較的容易です。主な理由として、①もとも共同住宅の容積率緩和措置を受けていないため、容積率超過が問題とならない、②構造や内装がシンプルで場合が多く、リノベーションしやすい、③オープンさせた「ブック&ベッド東京」も、宿泊予約が2カ月先までとりづらいという盛況ぶり。日本や東京を紹介する本、英語版「ドラえもん」、「ブックジャック」などのサブカルチャー、写真集など日本人・外国人双方が楽しめることを意識した書籍を取り揃え「宿泊」以上の付加価値を提供しています。

同施設は、1階にフロントとキッチン、2階は合計71床のベッドが入った客室があり、主に外国人低予算旅行者を対象としたホステルとして人気を集めています。しかし、現実には、前述の容積率以外にも、衛生管理や防火・消防等を目的とした様々な要件があります。しかし、現実には、前述の容積率以外にも、衛生管理や防火・消防等を目的とした様々な要件があります。

また、個人的なデザインやリノベーションの拡大が見込まれる物件の価値を大きく高める可能性を秘めています。

Storeroomが、東京の池袋の雑居ビルのワゴンフロアに「泊まれる本屋」をコンセプトとして2015年11月にオープンさせた「ブック&ベッド東京」も、宿泊予約が2カ月先までとりづらいという盛況ぶり。日本や東京を紹介する本、英語版「ドラえもん」、「ブックジャック」などのサブカルチャー、写真集など日本人・外国人双方が楽しめることを意識した書籍を取り揃え「宿泊」以上の付加価値を提供しています。

今月の筆者

●プロフィール

日本橋くるみ行政書士事務所代表。宅建業、建設業、旅館業等の不動産関連ビジネスの許認可を専門に扱う。大田区での特区民泊にいち早く対応し、民泊法規制に関する研修・セミナー講師を多数務めている。



日本橋くるみ行政書士事務所
代表行政書士
石井くるみ

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松町28番地
小林ビル101 (03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>