

WELCOME TO OUR SERVICE



CLASICO

株式会社くらしコーポレーション

宅地建物免許証番号 福岡県知事 (1) 第 18593 号

宿泊管理者登録番号 国土交通大臣 (01) 第 F00241 号

<http://clasico.link/>

いきるしあわせ

“不動産が生み出すしあわせ”が
くらしコーポレーションの商品です

WE MAKE A HAPPY LIFE

いきるしあわせ

不動産は人を“しあわせ”にする
つよい力を持っています。

くらしコーポレーションは、CONTENTS (コンテンツ) & VALUE (バリュー) で
不動産に新しい価値を創造、人と社会を“しあわせ”にいたします。

福岡市の築39年のビルをリノベーションしシェアハウスとして再生。

福岡市のお琴教室を簡易宿所として再生、

函館市のネイルサロンをパッケージレンタルとして再生等。

“不動産が生みだすしあわせ”が
くらしコーポレーションの商品です。

くらしコーポレーションは、空き家・空きビル、遊休不動産をホテル、
コンセプト賃貸、テナント等に再生し商品化。

再生不動産の流通システム市場を創造するベンチャー企業です。

COMPANY OUTLINE

社名	株式会社 くらしコーポレーション
所在地	本社 〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3丁目16-18 大産天神ビル3階 ▼函館支店 〒040-0053 北海道函館市末広町13-5-2階 ▼大分オフィス 〒874-0829 大分県別府市上原町14組2 ▼東京準備室 〒111-0051 東京都台東区蔵前3丁目17-3 蔵前SIビル
代表取締役	坂本俊二
資本金	2,000万円
事業内容	総合不動産事業、不動産投資事業、宿泊事業、 不動産リノベーション事業コンサルタント事業、海外不動産事業
宅地建物免許証番号	福岡県知事(1)第18593号
宿泊管理業者登録番号	国土交通大臣(01)第F00241号
TEL/FAX	TEL 092-791-2611 / FAX 092-791-2612
顧問税理士	西嶋会計事務所
顧問弁護士	鴻和法律事務所
取引銀行	福岡銀行、北洋銀行、筑邦銀行、北九州銀行、ジャパンネット銀行
定休日	土日祝
ホームページ	http://clasico.link

+ GROUP COMPANY

社名	株式会社 KAI KAI corporation, Inc.
所在地	本社 〒810-0003 福岡県福岡市中央区春吉3丁目15-35 キューブ春吉アクア ▼東京オフィス 〒111-0051 東京都台東区蔵前3丁目17-3 蔵前SIビル
代表取締役	坂本俊二
資本金	800万円
事業内容	不動産IT顧問業、不動産ITコンサルタント、不動産テック事業、 経営コンサルタント、広告作成 (WEB作成、WEB運用、WEB集客、WEB効果測定、WEBマーケティングCRM&MA導入、 CRM&MA件走支援、動画作成、各種広告デザイン作成、システム開発等)
TEL/FAX	TEL 050-5880-3921
顧問税理士	黒川税理士事務所
取引銀行	福岡銀行、りそな銀行、楽天銀行
定休日	土日祝
ホームページ	http://fudosan.in.net

CLASICO



Problem!
日本社会の構造的な問題



少子高齢化・人口減少・雇用年金問題

急激な高齢化で人口が減少しているにも変わらず、新築のビルやマンションが増えております。また年金支給年齢の繰り下げ、高齢者の雇用問題も深刻な問題です。



空き家・空きビルの増加

地方を中心に空き家や空きビルが、着実に増加の一途をたどっております。



宿泊施設不足

海外からの観光客が増加し、宿泊出来る部屋が不足しております。

不動産再生事業の ポテンシャル



Global
low-interest rate
投資家の運用環境
長期化する世界的低金利



不動産バブルの弊害

築30年超えのビルが残っており、急激に空き物件が増えています。



余剰資金

市場に流出しているマネタリーバランスは増えていますが投資、融資先が不足。



投資物件の不足

不動産投資が過熱し、従来のアパートやマンションは価格が高騰し利回りが低下しております。



金融機関の問題

もともと中古不動産融資は、新築に比べ「物件評価」「融資年数」「金利」の面で不利な状況にあり、中古不動産の流通は金融機関融資の面で厳しい側面がありました。その上、かぼちゃの馬車問題や金融庁からの投資用不動産融資への引き締めや通達など中古不動産の流通は停滞の様相を強めております。銀行は中古不動産を耐用年数で判断するため、担保価値をベースとした融資がメインとなります。対象不動産を再生する事で潤沢なキャッシュフローが見込めるとしても、それを担保に融資する銀行は極めて少ないのが実情です。ノンバンク系やフリーローンであれば少額に限り融資が可能ですが金利が高い傾向にあります。



空き家・空きビルが流動化していない

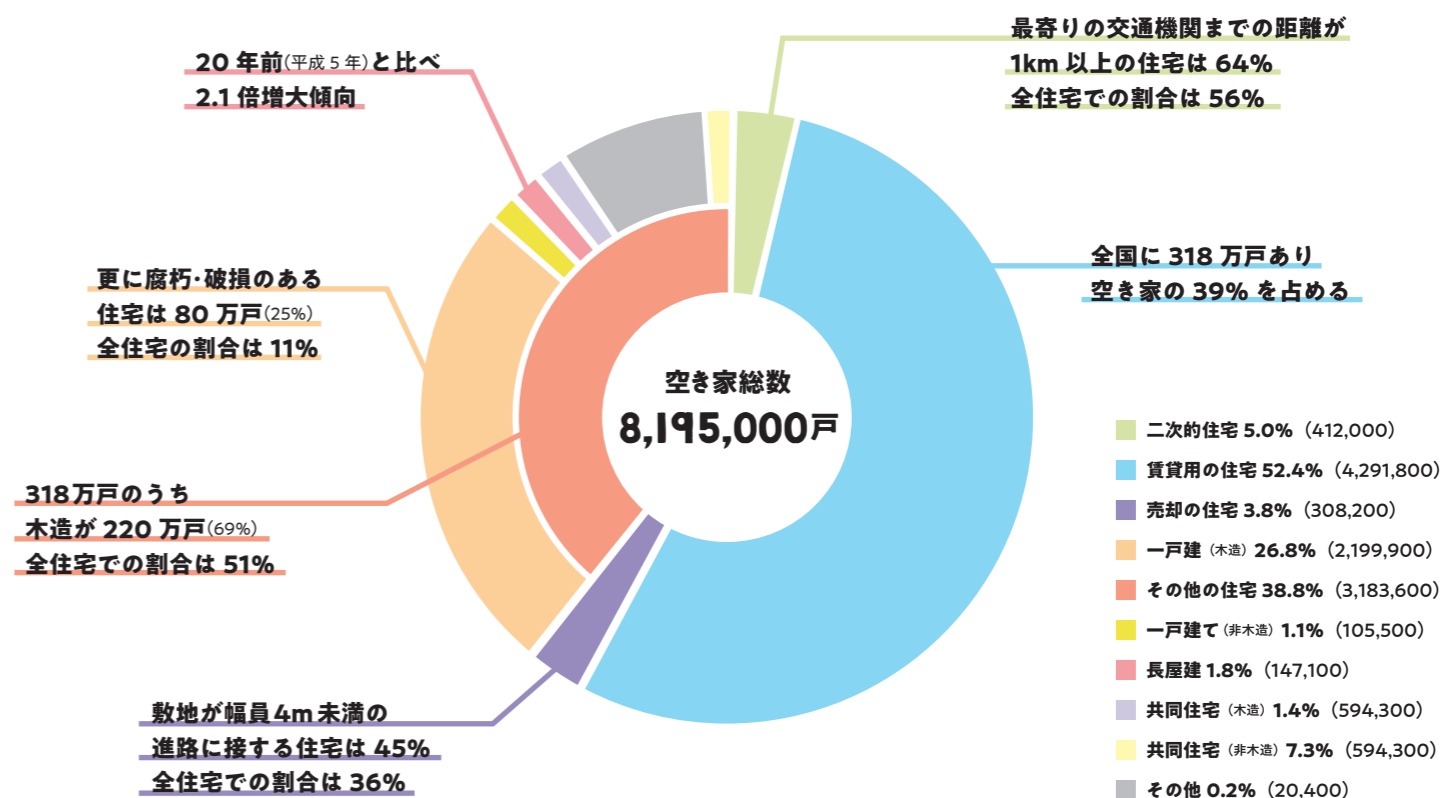
空き家・空きビルが老朽化が深刻化しております。古い物件のオーナーは借入が既に完済しているケースが多く、賃貸に出さなくても特段困っていない場合が多いです。むしろ、空いているほうが手入れや管理修繕などの面倒が無く、楽だと感じているため、再生にかかる手間を面倒だと思う傾向にあるのです。



投資家の抱える不安

空き家再生に興味はあるがリスクはとりたくないという投資家さんが多いです。不動産としての担保価値が少ない為、融資年数や出口での売却という面で、レバレッジをかけられない事から、そもそも投資対象にしていないというのが現状です。また金融機関からの資金調達ができない場合は投資しない。ホテルとしての運用や管理の手間も敬遠される理由です。

Vacant house! 長期不在・取り壊し予定の空き家とは



Problem! 空き家の発生による問題



防災・防犯性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ
犯罪の誘発



衛生の悪化・悪臭

ごみの不法投棄、悪臭の発生
蚊、蝇などの発生
ねずみ、野良猫の発生、集中



その他の弊害

風景、景観の悪化
樹枝の越境、雑草の繁茂
落ち葉の飛散等

宿泊需要の増加

Increase in
accommodation demand



Future government policy 政府の今後の方針

政府は「観光立国推進基本計画」を発表し、インバウンド市場を成長市場と位置づけ、戦略的なビザ緩和、免税制度の拡充、出入国管理体制の充実、航空ネットワーク拡大など、大胆な「改革」を断行しております。

訪日外国人旅行者数は2倍増の2000万人に増大し、訪日外国人旅行消費者額は3倍増の約3.5兆円を超えております。

民泊新法（住宅宿泊事業法）による 180日規制と旅館業法の緩和

2018年6月15日に住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が施行。運用日数が1年で180日以内であれば旅館業法登録の必要ない民泊を運営出来るようになりました。しかし180日以内の宿泊日数で黒字化出来る物件は少なく、エリアによっては上乗せ条例で、さらなる日数制限が課される状況となっております。このように予想以上に厳しい規制となった民泊とは逆に大幅な規制緩和を受けたのは簡易宿所を主軸にした旅館業です。改正旅館業法では、トイレの数やフロント要件など大幅緩和されました。民泊とは違い365日運営が可能なので、大きな利益が見込めます。

簡易宿泊施設の登録要件の緩和

旅館業法施行令が改正され、簡易宿所営業の容室延床面積の基準について、33m以上とされていたところ、宿泊者数を10人未満とする場合には、宿泊者数に応じた面積基準（3.3m×宿泊者数以上）とするよう緩和されました。

弊社の取り組み

企画からテナント付け、融資回収計画までを提案し、まだポテンシャルをフルに発揮していない不動産を再生いたします。京町家、オフィスビル、空室、使いにくい間取りの戸建て、更地、眠った「空き家」、駐車場などを簡易宿所にコンバージョンし再生させて参りました。今まで年間で赤字になった物件は一件もありません。

民泊各形態の比較

	簡易宿所民泊	特区民泊	新法民泊※
許されるエリア	日本全国	特区で民泊条例制定自治体に限定	日本全国
法的な位置づけ	旅館業法許可	旅館業法適用除外	民泊新法届出
契約形態	宿泊契約	不動産賃貸契約	宿泊契約
住居専用地域	原則×	自治体ごとに違うが×が多い	自治体が決定
年間営業日数	制限なし	制限なし	年間180日以内
泊数制限	1泊～	6泊～⇒2泊～	1泊～
建築基準法上の用途	ホテル or 旅館	住宅	住宅
住宅からの用途変更	必要	不要	不要
床面積	6.6㎡～（定員10人未満3.3㎡/人以上）	内法25㎡以上	定員1人あたり3.3㎡以上
消防法上の位置づけ	旅館業	旅館業	ホスト住居型：住宅 ホスト不在型：旅館業
マンションの管理規約「住宅専用」	違反	違反でない	違反でない
フロント	10人未満不要（自治体が必要とする例多）	不要	不要



国内の観光・宿泊の今

Domestic tourism

&

The present of lodging



訪日外国人
旅行者数

2020年
4000万人
(2015年の約2倍)

2030年
6000万人
(2015年の約3倍)



訪日外国人
旅行消費額

2020年
8兆円
(2015年の約2倍)

2030年
15兆円
(2015年の約4倍)



地方での外国人
延べ宿泊者

2020年
7000万人
(2015年の約3倍)

2030年
13000万人
(2015年の約5倍)



日本国内
旅行消費額

2020年
21兆円
(過去5年平均5%増)

2030年
22兆円
(過去5年平均10%増)

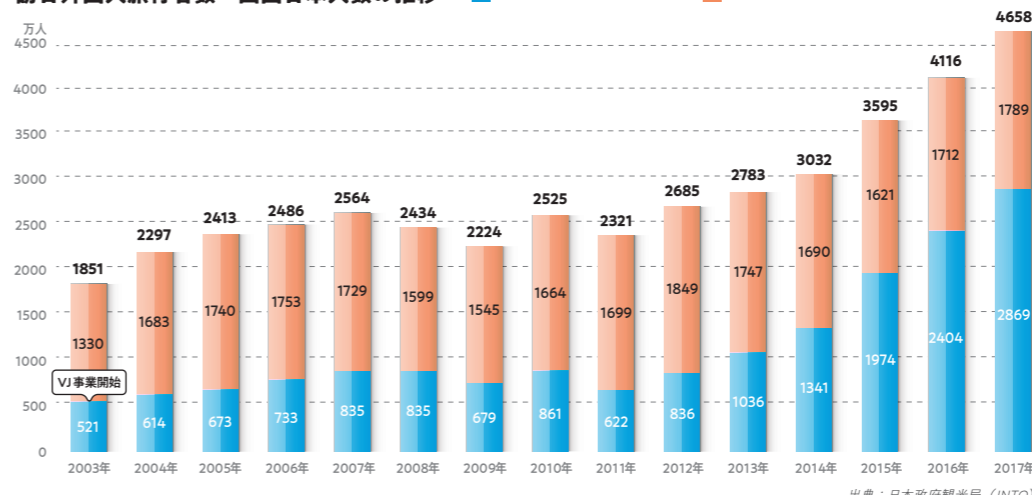


外国人
リピーター数

2020年
2400万人
(2015年の約2倍)

2030年
3600万人
(2015年の約3倍)

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移



2020年には
4000万人
2030年には
6000万人へ!

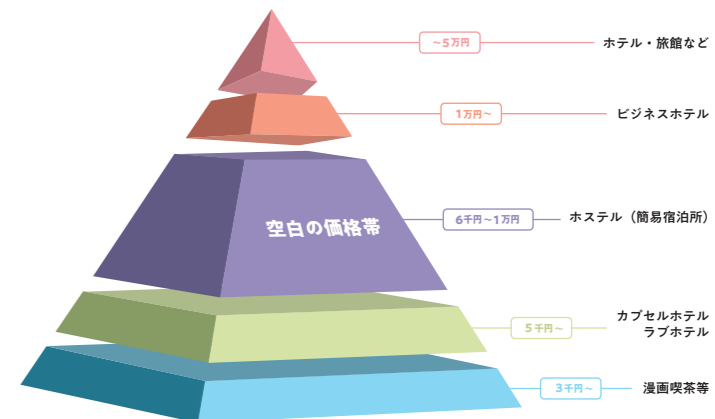
国内の宿泊業界の構造

空前のインバウンドブームで、日本全国でホテル建設ラッシュとなっております。しかし外国に比べ日本ではホステル文化が未発展であるため、空白の価格帯（～1万円）の宿泊施設が足りません。

弊社では、一人単価1万円以下で、5人～9人グループが一物件貸し出来るパッケージレンタルを中心に開発しております。5人～9人グループへの一物件貸しというターゲットは、建設ラッシュで供給されるホテルに宿泊するターゲット層とはバッティングしませんので、2020年以降も高い稼働が見込めます。5人～9人グループへの一物件貸しというパッケージレンタル型次世代ホステル戦略は、利益率の面で見ても大変効果的であります（弊社テストマーケティング調査結果）。

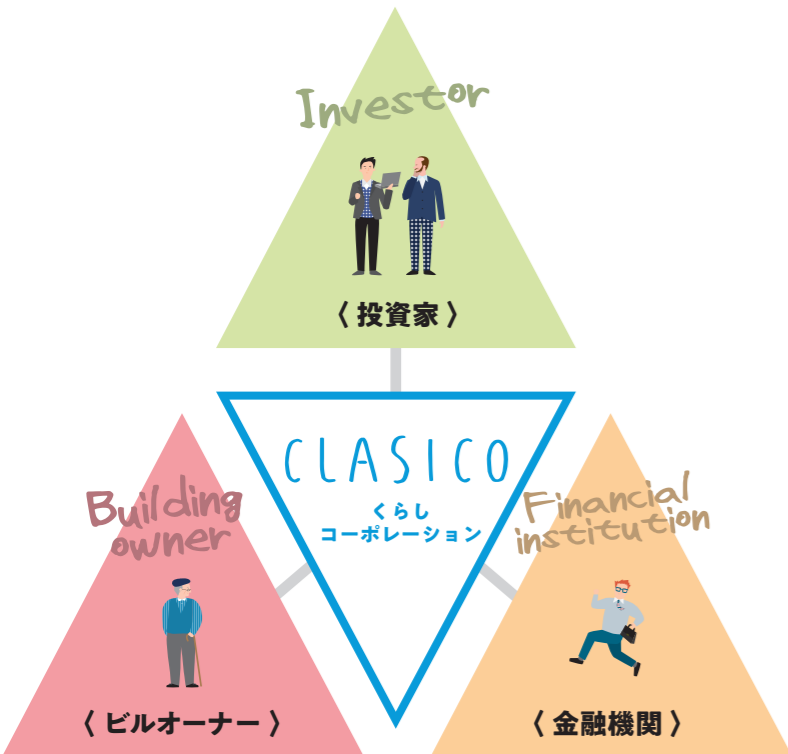
場所に関しては常にシティホテルに負けないような一等地の物件を開発しております。

旅館業法（特に簡易宿所）の緩和、インターネットを活用した集客、最新のITツールの導入によって成し得た弊社が参入しているこのような市場は、旅館業の中でも特異であり、これまでにない新しい市場であると思います。現在は外国人の利用率が7割を超えておりますが、日を追うごとに日本人利用客の割合が増えており、今後は日本人の利用客も増えることが予想されます。



IT・AI の開発

The development of IT & AI



- ✓ リノベーションの企画、実施
- ✓ ホステル事業運営代行、アドバイス
- ✓ 旅館業免許取得
- ✓ 資金調達サポート

IT化

最新の IT ツールを活用してマッチング

弊社では未活用不動産の開発、リノベーションを行うことで、市場価値を再生しております。
 地方だけでなく、都市部でも築古オフィスビルなど、長期空き物件は多数あり、これらを再生、収益化していくだけでも非常に大きな経済効果があります。
 リノベーションを行うだけでなく、資金調達支援からテナント誘致までを一貫して行い、周辺への経済効果、雇用を生み出すなどエリアの再生にも大きな成果をあげております。



HAKODATE

実行力が違う、ワンストップソリューション

計画から土地・建物の仕入れ、設計・施工などのハード面、完成後の運営スタッフの手配やプロモーションなどのソフト面を、トータルプロデュースできます。

運営計画
 資金面や物件に合わせた運営計画をともに作成します。

物件調査
 旅館業開業に適切なプランニング、マーケティングを行います。

内装施工
 快適なホステルの内装設計・施工を行います。

完成
 近未来の生活体験ができるホステルをともに作ります。

運営
 バイリンガルのスタッフなど、運営に必要なソフト面もサポート。

PR
 Web サイトの制作、メディアへのプロモーション等を行います。



FUKUOKA



くらしコーポレーションでは、いち早くバケーションレンタル型次世代ホステルビジネススキームを開発し、ノウハウを蓄積しております。ご不明な点、疑問等ございましたらお気軽にお問い合わせください。



Q. 実際の運営物件を見学できますか？

はい、ご覧いただくことができます！

弊社では定期的に見学会を行っております。また、中央区天神のショールームはいつでもお越しいただけます。百聞は一見にしかず。まずは実際の物件を見学して、次世代ホステルを体験してください。ご希望の方には無料宿泊体験サービスもご用意しておりますので、お気軽にご活用してください。



Q. 物件探しからお願いできますか？

もちろん大歓迎です！

物件をお持ちでないお客様でも初心者の方でもお気軽にご相談ください。立地、金額、収益性など、各々のお客様のご要望に合わせた物件を丁寧にお探し致します！お客様のご要望に合わせたオンリーワンのおバケーションレンタルをお探しいたします！！



Q. 不動産選びで気をつけることはなんですか？

“用途地域、修繕時期、耐震基準等です。消防や建築の観点から簡易宿所としての許可を取得出来る物件であるか？”

が最も大切であると思います。その次は物件のポテンシャルです。初期投資費用と回収を算出して収益性を計算します。集合住宅の場合は、管理費や修繕積立金などの共益費がきちんとしているか、共有部分のメンテナンスはされているかなども注意点です。安心、安全面が気になる方にとっては、新旧の耐震基準も目安にされてもいいかもしれません。それらは後々の資産価値に響いてくる場合もあり、後で「知らなかった!」ということにならないように確認しておくことをお勧めいたします。

Q. いろいろな投資がある中で、なぜ宿泊事業がいいの？

外国人と中心とした観光客の増加、それに伴う宿泊施設不足が深刻だからです。また簡易宿所等の旅館業法が緩和されたことで、建築費や人件費、ランニングコストが安くなりました。それにより投資利回りは特段高いものになっております。また株やFX、流行の仮想通貨投資などに比べると、リスクが少ないのも特徴です。リスク回避のことを考えて事業用物件を賃貸で借りて運営すれば、万が一の時には賃貸の解約だけの負担で済みますし、家具や家電は中古市場で販売することも可能です。

金融商品	利回り(利息・配当)の目安
定期預金	0.010% ^{※1}
株式投資	1.70% ^{※2}
国債	0.05% ^{※3}
マンション投資	4%前後 ^{※4}
宿泊投資	28%前後^{※5}

※1 三井住友銀行大口定期(1,000万円以上の標準金利)2016年4月28日現在
 ※2 東京証券取引所第一部単純平均利回り2016年3月
 ※3 個人向け国債変動10年(第73回債)平成28年5月16日発刊予定・税引前
 ※4 表面利回り。マンション投資の利回りは物件によって異なります。
 ※5 弊社運用平均

また家具や家電は100%減価償却が取れるものがほとんどですので、節税効果も見込める投資となっております。

ここ数年は、ホテルとカプセルホテルの中間層であるホステルの需要が増え、一棟貸しのバケーションレンタルも世界的なブームとなっております。インターネットを活用し、インバウンドの集客をすることで、これまであった従来型のホテル、旅館、カプセルホテル、ネットカフェ、漫画喫茶とは違う全く新しいお客様ターゲットにすることができるようになりました。



Q. 宿泊事業の条件、その他必要事項を教えてください。

ホステルタイプですと、外国人観光客の多い駅から徒歩7分の立地です。宿泊事業の場合は、賃貸マンション経営よりも立地がシビアであることに注意してください。バケーションレンタルの場合はオーシャンフロントやリバーサイドなど、特色のある立地であれば、駅から遠くても高稼働を実現出来る場合もあります。今後は海外人旅行者以外の日本人の方も利用が増えることが予想されますので、建物の内装、雰囲気、コンセプト等を打ち出すことで、リピーターの獲得も出来る市場であると見込んでおります。

Q. どうして他社では当事業を行っていないのですか？

簡易宿所は申請関係が非常に複雑です。保健所、消防、建築課の許可を取ることは、ノウハウをお持ちでない会社にとっては非常に難しく、各市町村それぞれによって条例も違うため、弊社の多数の実績とノウハウに基づいたご提案ができます。物件を簡易宿所にするには、自請だけでなく周目の環境も重要になり志す。弊社は環境やターゲット層などを独自に分析、立案させていただいております。

<p>シリーズ展開</p> <p>くらしコーポレーションは魅力的なバケーションレンタルを展開、お客様のご希望を叶えるお手伝いをいたします。</p>	<p>設計・施工</p> <p>提携工務店の中からご希望に最適な業者様をご提案。細やかなご要望に対応可能です。</p>
<p>独自の物件探し</p> <p>全国の提携不動産社から最新の物件情報を入手。提携業者も日々増えております。</p>	<p>新しい情報発信</p> <p>インターネット広告、SNS、メルマガ、HPにて常に情報を発信。新情報を提供しています。</p>
<p>セミナー随時開催</p> <p>司法書士、税理士、弁護士、ローンアドバイザー等も迎え、随時セミナーを開催。個別相談も行っております。</p>	<p>リーシング・管理</p> <p>投資物件の場合は独自のネットワークで入居者様を募集。ご要望に見合ったテナント紹介も可能です。</p>

ホステルビジネスについて

What is Hostel Business?

好立地での
ビジネス運用が、
空き家・空きテナント・
空きビル等を
リノベする事で可能

低コスト高利回りの
新しいビジネス
モデルのため、
少ない自己資金での
開始が可能

観光客の激増や
東京オリンピックを控え、
ホテル需要が
高まっている
今が開業チャンス

簡易宿泊所 ビジネス とは？

他社では行っていない時代背景にマッチするこれからの新しいビジネスです。

日本の空き家は約820万戸と言われており、人口の減少により今後更に増大することは確実。宿泊業態も急激に様変わりしている中、急成長の事業です。

なぜ今 宿泊事業 なのか？

観光客の急激な増加や東京オリンピックを控える中、宿泊施設が足りないという問題に加え、日本が抱えている空き家問題を同時に解決することができます。

ホステル事業の 魅力 とは？

好立地でのビジネス運用が、空き家・空きテナント・空きビルをリノベーションすることで可能となります。ホテル需要が高まっている中、ホステル事業は高利回りの新しいビジネスモデルとして、多くの空き家オーナー、投資家様より注目を集めています。

くらしコーポレーションのバケーションレンタルの メリット は？

これまで多くのオーナー様、投資家様の不動産リノベーションをサポートしてきた弊社だからこそ、実例が豊富。

どの様なパターンにも対応可能です。取得の難しい「旅館業」の取得、諸手続きの代行、また「簡易宿泊可能」且つ、「好立地」な物件のご紹介など多岐にわたりお手伝いいたします。

どうして 他社 ではやっていないの？

簡易宿泊所は申請関係が非常に複雑です。許可を取ることは、ノウハウをお持ちでない会社にとっては非常に困難です。

また各市町村それぞれに条例が違うため、弊社では多数の実績とノウハウに基づいたご提案が可能です。

成功 するにはどうしたら？

外国人観光客の多い主要駅から徒歩7分以内の立地が理想です。

さらに特色のあるコンセプトを付け加えることにより、海外からの観光客以外にも国内在住の方にも楽しんでいただける内容を打ち出し、多数のリピーターを確保することが可能です。

管理 はどうしている？

運営に関する煩雑な業務は全て弊社が代行致します。

Example.1

売上金額	¥365,690
家賃	¥108,000
電気ガス水道	¥30,000
Wi-Fi	¥3,758
補充品	¥2,000
掃除費用	¥52,800
稼働日数	20日
宿泊回数	11回
総宿泊者数	57人
平均宿泊人数 /1日	5.2人
平均単価	¥21,151

純利益 ¥169,132

福岡市中央区①

“2階建戸建を簡易宿所にコンバージョン”



Example.3

売上金額	¥324,554
家賃	¥88,700
電気ガス水道	¥17,640
Wi-Fi	¥4,298
補充品	¥2,000
掃除費用	¥28,000
稼働日数	22日
宿泊回数	10回
総宿泊者数	30人
平均宿泊人数 /1日	3.0人
平均単価	¥12,480

純利益 ¥183,916

福岡市中央区②

“集合住宅を簡易宿所にコンバージョン”



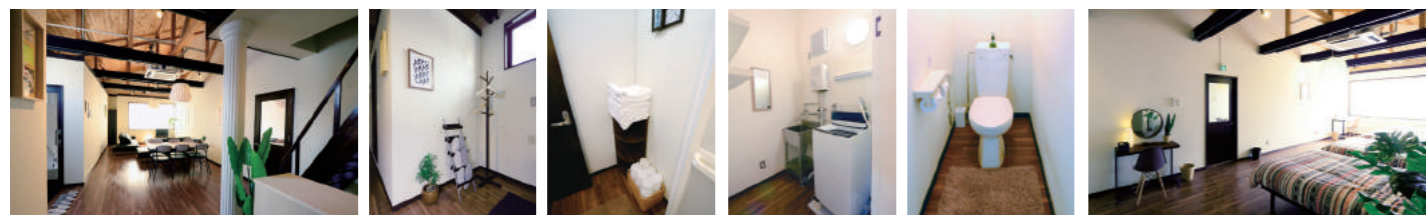
Example.2

売上金額	¥558,720
家賃	¥250,000
電気ガス水道	¥33,352
Wi-Fi	¥3,758
補充品	¥2,000
掃除費用	¥41,800
稼働日数	25日
宿泊回数	11回
総宿泊者数	59人
平均宿泊人数 /1日	5.4人
平均単価	¥22,349

純利益 ¥227,810

北海道函館市

“2階テナントフロアを簡易宿所にコンバージョン”



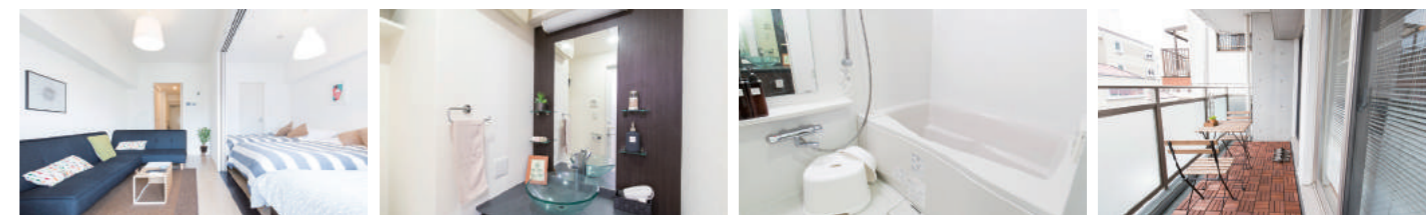
Example.4

売上金額	¥307,879
家賃	¥88,700
電気ガス水道	¥18,040
Wi-Fi	¥3,758
補充品	¥2,000
掃除費用	¥21,000
稼働日数	21日
宿泊回数	12回
総宿泊者数	41人
平均宿泊人数 /1日	3.4人
平均単価	¥11,804

純利益 ¥174,381

福岡市中央区③

“集合住宅を簡易宿所にコンバージョン”



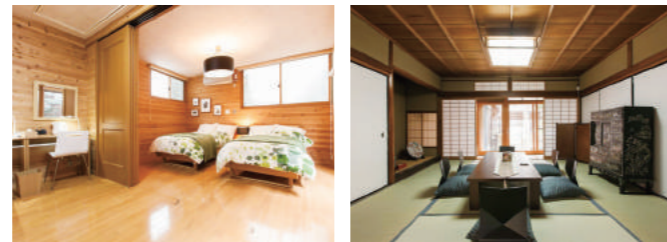
HAKODATE

北海道函館の観光地、赤レンガ倉庫群の中にあつたネイルサロンを改装しロッジ風のバケーションレンタルとして再生いたしました。



KYOTO

京都でも滅多にない7DKの大型町家を再生しました。ベランダテラス、洋室を新設し、中庭には露天風呂も設置しました。



榊田神社参道沿いの新築プロジェクト



博多の伝統「山笠祭り」で有名な榊田神社の参道沿いの新築一棟物件のプロジェクトです。

博多駅、キャナルシティからも徒歩圏であり、観光名所の神社仏閣が多く立ち並ぶ祇園エリアでの、新築物件プロジェクトです。内装、コンセプト共に、博多の伝統と現代のトレンドを融合した案件となっております。

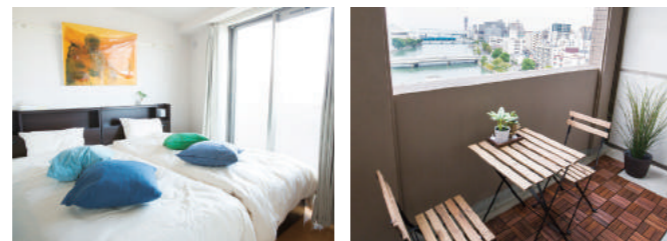
TENJIN

福岡市の中心天神駅から徒歩圏のお琴教室だった一棟物件をファミリー向けバケーションレンタルとして再生しました。



NAKASU

福岡市の歓楽街中洲の川沿いに佇むマンションを簡易宿所として再生しました。



函館伝統建築プロジェクト



函館市の伝統的建造物でのリノベーションプロジェクト。明治42年に建てられた函館ならではの和洋折衷伝統的建造物をリノベーションし宿泊施設として再生しております。金森倉庫群やベイエリア、十字街の近くです。

千代県庁口駅前プロジェクト



福岡市の中心地千代県庁口駅前の全空マンションの再生です。賃貸物件としては必要のなかったマンションを簡易宿所として生まれ変わらせます。

お客様の声

Thank you for
the feedbacks

元りそな銀行支店長、国際部米国駐在代表 福島様

くらしコーポレーション様とは、5年のお付き合いになります。

中洲のリバーサイド物件で確たる実績を上げていただき、現在は函館の伝統建築、福岡市の駅近物件のプロジェクトを進めていただいております。物件探しから、リノベーション、家具の設定セットアップ、写真撮影、WEB集客、運用代行、清掃、リネンまでの全てを代行していただいております。

リタイヤ後の収入源として大変心強いものであります。

今後は年に数回夫婦の旅行で函館や福岡に行き、自身の物件に宿泊しながら旅行をしたいと思っております。函館、福岡以外にも沖縄や京都に物件を増やしたいので、くらしコーポレーションさんに物件探しをしていただいております。



前地方銀行行員、現大手外資系金融機関勤務 久保田様

4年前に、取引銀行の支店長から、くらしコーポレーション坂本社長を紹介していただき、宿泊投資に参入させていただきました。

福岡市内の2物件をご紹介していただき、開業月からいきなり大黒字で、初期投資費用を半年で回収出来ました。物件を追加したいのですが、なかなか人気で、順番待ちが私のところまで回ってこないのが難点ですが（笑）高稼働運営やアフターサポートにはとても満足しております。

投資用不動産会社代表取締役 緒方様

私は、10年間、投資用マンションの販売を行ってききましたが、近年は物件価格が高騰し投資利回りが激減しておりました。そんな中、元々不動産投資業で親交のあったくらしコーポレーション坂本社長から、簡易宿所投資をご紹介していただきました。

くらしコーポレーション様に探していただいた福岡市の中洲川端駅徒歩圏の中古の一戸建てを購入し、リノベーション、簡易宿所の許可申請、運用、清掃まで全てサポートしていただいております。おかげさまで、売上も好調で、利回りは30%を超えております。

