

福岡の“いま”を伝える地域経済情報誌

平成30年12月1日発行 第364号 (毎月1日発行) 平成3年1月18日第3種郵便物承認

12 2018
月号

ふくおか経済

FUKUKEI
vol.364

特集

福岡のeスポーツ
県産農産物の輸出



表紙の人

今村健二
オーレック社長

創業70年、自社技術で農業にイノベーションを

新任トップインタビュー
ヤマエ久野
NTTデータ九州

メイド・イン
ふくおか:九州

特集
Feature Article

「民泊」市場 参入は「簡易宿所」が先行

福岡の民泊

泊新法改正に合わせ、全44室の賃貸マンションの一部を民泊施設として申請、9月から営業をスタートした。当初、1部屋(35㎡)あたり月間29万円の収益モデルを設定、5室からスタート。12月まで10室まで増やす予定。オープンから1カ月後の10月は44組が利用、全体の8割が韓国人、2割が中国人とすべてインバウンドによる利用で占められている。村上社長は「民泊新法に定められた180日ルールの範囲で利益を確保できる仕組みを構築している」と話す。

今後、同社では中央区、博多区など市内都心部でホテルへの用途変更が容易な10階建て以下の中古マンションを取得、独自ブランドのホテルの開業を目指す。また、グループの東邦ハウジングが所有する管理物件を活用し

た民泊代行事業にも意欲を見せている。村上社長は「東京2020以降、インバウンドは減少に転じるかもしれないが、まだまだ伸びる余地はある。民泊によるホテルへの期待は十分にある」と展望した上で、「ホテルはホスピタリティを感じるブランドを構築していきたい」と話す。また、民泊

代行事業では管理戸数3000件のうち、約200件を民泊代行として活用していきたい考え。村上社長は、住宅に比べて代行民泊の管理手数料が高いなど収益性の高さなどにも触れながら、「今後、オーナーを対象に代行民泊の提案も積極的に行っていきたい」と意欲

キャナルシティ博多南側に1棟19室の宿泊施設 くらしコーポレーション 福岡市内で計27室に

不動産再生事業で、福岡、北海道、京都、東京で簡易宿所を運営する株式会社くらしコーポレーション

2月1日、福岡市博多区住吉2丁目に全19室の宿泊施設「ホテルハライソ」をオープンする。

(福岡市中央区天神3丁目、坂本俊二社長)は1

場所がキャナルシティ博多南側、住吉神社近く。インバウンド向けのゲストハウスだった物件を借り上げ、旅館業法の簡易宿所として開業する。施設は築20年。鉄骨造り

5階建てで、延べ床面積約622㎡。1部屋あたり25・5㎡。約2000万円かけ、内装や備品関係を一新し、韓国や中国から福岡をグループで訪れるインバウンドの受け入れを目指す。

同社が宿泊事業に参入したのは4年前。空き家や空室解消を解決するテ

ストマーケティングとしてスタート。インバウンドの増加に伴う宿泊先の受け皿として、旅館業法改正による簡易宿泊施設の登録要件緩和を背景に、福岡市や北海道函館市、京都市、東京・浅草などインバウンドに人気のあるエリアで施設を展開してきた。福岡市内では中

中央区港、春吉、天神、博多区千代で1棟マンションや2階建て戸建住宅、賃貸マンションの一部を簡易宿所にコンバージョンした簡易宿所を計8室まで拡大してきた。今回、1棟すべてを宿泊施設として開業するのは初めて。「ホテルハライソ」の開業で同社が福岡市内で展



中央区内にある簡易宿所の室内



坂本俊二
くらしコーポレーション
社長



12月1日にオープンする「ホテルハライソ」

開する部屋数は8室から27室まで拡大した。坂本俊二社長は「福岡は物件の取得競争が激しい」としながらも、「LCCの増便やairbnbの普及によってインバウンドは増加傾向にある。空き家や空室対策といった未活用不動産の活用の視点で宿泊事業を展開していきたい」と話す。今後、不動産オーナーや投資家のニーズに踏まえた不動産再生事業として宿泊事業に注力しながら、福岡市内では関東に本社を置く賃貸マンション施工会社と提携、施工会社が中央区須崎に建設する宿泊施設の運営代行をスタートさせるほか、清掃専門の新会社を立ち上げるなど、宿泊事業に厚みを持たせた動きを加速させる。坂本社長は「競争は激しいが、宿泊事業は拡大期を迎えている。不動産の活用、インバウンドの

受け皿づくりの両面で地域の活性化に力を入れていきたい」と意気込みを見せる。

空港国内線近くの古民家を民泊施設に

オンリーワンスタジオ 賃貸からの転用モデル

「家賃収入に行き詰まりを見せたオーナーに対し、賃貸から転用する提案モデルとしていきたい」。民泊施設運営のマイホームタウン(株)(福岡市博多区空港前2丁目)の後藤竜社長は、10月30日に福岡空港国内線ターミナル近くの民泊施設「宿01(ヤド・ゼロ

ワン)」開業の経緯をこう話した。同社は後藤社長が経営する不動産業・(株)オンリーワンスタジオ(同市博多区東比恵町)の関連会社として設立、民泊事業に参入した。「宿01」は、国内線ターミナル前の県道574号沿い、ローソン空港前2丁目店南東側。築45年になる一軒家を約2700万円で購入、約3500万円をかけて改装オープンした。空港からは徒歩5分。後藤社長は「他の年に比べて福岡は空港近隣に宿泊施設が少なく、増え続けるインバウンドの需要が期待できる。空港から徒歩5分という地の利の良さなども踏まえて民泊施設としてオープンした」と経緯を説明する。



「宿01」の共用リビング

施設は敷地面積が400㎡、平屋建てで約400㎡。柱や梁(はり)など和風の特徴を残しながら、黒と白を基調にスタイリッシュなイメージを打ち出した。宿泊室は相部屋のドミトリー2室と個室2室の計4室。ドミトリーは6人部屋と2人部屋、個室はそれぞれ2人まで宿泊でき、最大12人まで収容できる。また、共用リビングや市街を一望できる庭をバーベキューテラスに改装することで、宿泊のほか、地域のコミュニティ活動や社員研修、グランピングなどの需要も見込んでいる。平日1泊あたりの料金は3500円〜7000円(税別)。金曜、土曜、祝祭日前は価格を変動させる。一棟貸し切りの場合、平日は5万5000円。また、食材を提供するバーベキュープランを用意するほか、今後は飲食メニューの充実も図る方針。開業1年目の売り上げ目標は月100万円。運営は協力関係にあり、改装を手掛けた建築事務所・(株)エルールエス(同空港前2丁目、馬場優弥社長)が担う。



左からオンリーワンスタジオの後藤竜社長、エルールエスの馬場優弥社長

後藤社長は「当初の予算を1000万円ほどオーバーしたが、建築面や運営面でさまざまなノウハウを得られた。金融機関からも新しい試みとして応援していただいた」とした上で、「リビングやバーベキューテラスなど共有スペースを充