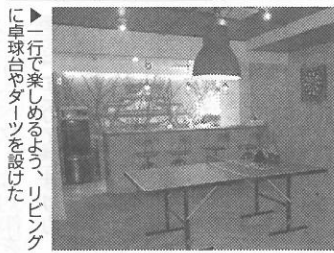
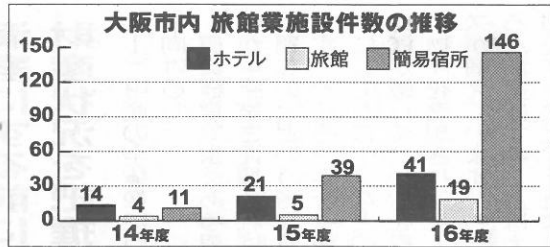


ホテル・民泊 大阪編 最新線



大阪市では2016年度の旅館業の許可件数が昨年度3倍超の206件と大幅に増加した。簡易宿所は約4倍の146件となっている。

さらに国家戦略特区法を活用した特定認定施設も16年末の53居室から112居室（11日現在）に増加した。どのような施設やサービスがあるのか取材した。



▶一行で楽しめるよう、リビングに卓球台やターツを設けた

住宅を宿泊所に

フォーラス&カンパニー 特区民泊で運営

仲介管理会社のフォーラス&カンパニー（大阪）は特区民泊を活用し、『5 STAR日本橋』を大阪・日本橋で1日から運営開始した。

日本橋商店街から徒歩1分。オーナーが住んでいた住宅を宿泊施設に転用。2グループ計12人収容可能とし、団体客のミドル層をターゲットにした。間取りや設備などは既存を生かした。大勢でもリラックスできる空間をつくるため、バーカウターを設けたり、大阪の風景を壁紙に用いたり差別化を図っている。年間売り上げは、1200万円と見込み、オーナーと10年間のサブリース契約を交わした。吉村貴成次長は「オーナーから賃貸で貸し出した」と依頼を受けたが、215万円を貸借したい需要はあまりなく賃料が取れない。場所柄、訪日客の民泊にすれば利用が見込め、利回りがアップすると提案した」と話す。最低宿泊費は4万円に設定し、集客から運営まで一貫して行う。

鍵の受け渡し・チェックイン代行

大地 観光案内も行う



大地（滋賀県野洲市）
（滋賀県野洲市）
大地拓童取締役(33)

大地（滋賀県野洲市）は、民泊物件の鍵の受け渡し代行や荷物の一時預かりを行っている。

宿泊施設が集中する難波駅に店舗「信の旅 荷物預かりなんぼ店」を設け、英語・中国語・韓国語対応できるスタッフを用意。対面で本人確認をした上で、鍵の受け渡しや滞在者名簿の作成代行を行う。スーツケースや土産物など荷物の預かりなども対応している。このほか、民泊部屋への荷物の配送や観光の案内も提供している。

「訪日客へ『日本に来て良かった』と思ってもらえるよう努めることで、運営者の印象が上がり双方の満足度を向上できると話す。

チェックイン対応は標準で1部屋月額1万円を提供している。



◀店舗の様子。民泊を利用する訪日客がチェックインにやってきました

職人 染矢正行が教える 大規模修繕のホント



第4回

大規模修繕の タイミング

冬が終わり、桜が咲き乱れ過ぎずくまなく

のめくれれば雨漏りが発生してからだと修繕が高つくなど、修繕のタイミングが賃貸経営の利益に大きく関わっていることは周知のことだろう。最小限のコストで最大限の物件価値を引き出すことはリノベーションの妙味であるが、大規模修繕の費用を何年か先延ばしできれば、リノベーション以上に物件の収支に大きく影響を与えることは想像できる。

化把握 修繕時期先延ばしを 越える前に工事

「早すぎない」タイミングで修繕することだろう。どのようにして適切なタイミングを計るのか。それは、2年に1回程度のペースで壁面や防水面の点検を頻繁にすることだ。早い段階で劣化箇所を把握すると、大規模修繕の時期を先に延ばせることがある。

例えば本格的に防水工事しないでも、表面の保護塗装だけ塗布して、防水層を延命した

「早すぎない」タイミングで修繕することだろう。また、点検を誰にさせるかも重要だ。オーナー自ら、その都度業者に依頼しなくても良い方法がある。管理会社の活用だ。管理会社の中にはサービスの一環で外壁や防水の点検を行う業者も存在する。契約で、それが明記されている管理会社を選択すれば良いだろう。その中でも、物件の壁面や防水層は専門の業者に点検を委ねるべきだ。ぜひ、意識して賃貸経営をしてほしい。

団体客へ低価格客室

デイグラン 商業施設へも送迎

不動産投資会社のデイグラン（大阪市）は、ホテル「ペリーホテルナインバ」を開業した。場所は大阪市営地下鉄千日前線「桜川駅」から徒歩6分、なんば駅から徒歩15分。老人ホームの運営会社が破綻し、空き施設となっていた物件を運営会社が行うなど他物件と差別化を図る。また、隣

簡易宿所の許可を取得し、訪日団体客をターゲットとして2月に開設した。総ベッド数は136台。1人あたりの最低宿泊料は3000円と低価格ながら、朝食付きで提供。キッチンスペースを設けたり、商業施設への送迎を行うなど他物件と差別化を図る。また、隣