

不動産ビジネス専門家協会 PRBB通信

第26回

不動産の開発とインハウンド・シェアリングエコノミー、地方創生の親和性

外国人観光客の急激な増加に伴い、深刻化する宿泊施設の不足問題。そのうち、空き家を活用した宿泊ビジネスが続き、空き家をうまく活用している事業者が考え、不動産におけるシェアリングエコノミーとは何か。

今月の執筆者

Brain Trust from The Sun 代表取締役
-代表取締役/方角/株式会社(不動産コンサルティング/方角)-

大川 桂一氏

定員4名(26㎡)
④琥珀 神奈川県鎌倉市材木座6-4-4
定員10名(90㎡)

この4つの宿泊施設は、長期空室物件や空き家の古民家のリノベーションによって誕生しました。シェアリングエコノミーやインバウンドに興味があった私は、外国人に人気の鎌倉エリアであれば、観光地としての強みを

現在株式会社Brain Trust from The Sun まで、宿泊事業として4つの施設を運営しています。

- ①Blue Lagoon 神奈川県鎌倉市津西1-5-20 定員5名(40㎡)
- ②Pine Tree 神奈川県鎌倉市腰越3-11-29 定員4名(26㎡)
- ③Leaf 神奈川県鎌倉市腰越3-11-29

生かし、物件を再生できると考え、地元のプロチームリーダー永忠男をホストとしてこの宿泊事業を始めた。予想は中し、西鎌倉駅の近くで手掛けた長期空室物件をリノベーションした1号店のBlue Lagoon はオープン当初から高稼働しました。Airbnb Japan がTV特集の取材を受けた際には、当施設が

鎌倉で古民家をリノベーションの宿泊施設を展開

新たな不動産資源として農地に着目

選ばれ、宿泊していたオリンピックチャンピオンとホスト高永が取材協力するなど、メディアの露出も徐々に増えました。さらに、腰越駅近くでPine TreeとLeafをオープンしました。こちらの施設も含め、昨年の夏は90%以上稼働しました。2020年の東京オリンピックのヨット

は、海から徒歩1分の古民家を再生させた琥珀を4つ目の宿泊施設としてオープンさせました。当社の物件のリージョンは、ホストとその地域の仲間が教が月かけて行っただけで、地元の仕事が生まれる仕組みができました。弊社のサイトに限りリージョンの様子を掲載しています。1年以上の経営を通して反省している点は、12月と1月に宿泊単価を調整が不十分であり、稼働率が激減したことです。宿泊事業は競合の旅館やホテルの値段の上げ下げを観察して、価格調整するべきであり、調整した結果2月からは稼働率の回復が得られました。調べたところ、鎌倉や藤沢は年間を通して宿泊数は平均して多いので、適正な価格調整をすれば冬でもそこまで稼働率を落とすことはなかったのではな

いかと推測しています。弊社が宿泊事業に取り組んだ経験は、エリアが異なっても使えるため、空き家対策の観点でも社会的に高い意義があると思います。今後この事業を拡大していくためには、資金の出し手となる投資家の流入が必要になってきます。これまでの4施設では弊社が投資家となり空き家や古民家の再生で事業化しましたが、現在は投資家に節税メリットがある新し

いビジネススキームを構築しています。空き家を宿泊施設に変えることは、不動産のシェアリングエコノミーです。当社が東京駅で手掛けているシェアオフィスや貸し会議室も、不動産をシェアするビジネスモデルの一環です。当社が今一番力を入れているのは、太陽光を農地と発電でシェアするソーラーシェアリングという事業です。農地の上に太陽光発電設備を作り、農業と発電の二作をします。農地こそは日本の最大の不動産資源であり、この有効活用は今後大きなマーケットに発展し、地方創生のカギとなると考えています。弊社はこのソーラーシェアリング施設の近くに、農業体験ができる宿泊施設を作る計画を進めています。このような視点で不動産開発をしていくことが、自然エネルギーの有効活用、農業の活性化、空き家対策に資する、自然環境に配慮した持続可能な不動産開発が可能になると考えます。

競技の会場である江の島のすぐ近くという好立地であるため、海外のナショナルチームが合宿に使いたいという要求が多く来ました。すでにオランダ、ノルウェー、ロシアには合宿所として利用してもらい、ホスト高永の親しみやすい人柄から良好な関係を維持しており、2019年9月の1か月間も予約を入れていきます。2018年4月に

は、海から徒歩1分の古民家を再生させた琥珀を4つ目の宿泊施設としてオープンさせました。当社の物件のリージョンは、ホストとその地域の仲間が教が月かけて行っただけで、地元の仕事が生まれる仕組みができました。弊社のサイトに限りリージョンの様子を掲載しています。1年以上の経営を通して反省している点は、12月と1月に宿泊単価を調整が不十分であり、稼働率が激減したことです。宿泊事業は競合の旅館やホテルの値段の上げ下げを観察して、価格調整するべきであり、調整した結果2月からは稼働率の回復が得られました。調べたところ、鎌倉や藤沢は年間を通して宿泊数は平均して多いので、適正な価格調整をすれば冬でもそこまで稼働率を落とすことはなかったのではな

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下町28番地
小林ビル101 (03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/