

# 物件評価レポート

Property Evaluation Report

東京都台東区浅草5



浅草駅 徒歩5分



ADR

¥50,568

OCC

93%

REVPAR

¥47,572

年間収入

¥27,782万

# 目次

---

投資サマリー	<u>3</u>
物件概要	<u>4</u>
法令適合性	<u>5</u>
収益・費用分析	<u>7</u>
成長予測・競合分析	<u>10</u>
リスク要因	<u>12</u>
データソース・免責事項	<u>13</u>

## 投資サマリー

台東区浅草5丁目の新築RC造10階建ブティックホテル（16室）は、日本有数の観光地に立地し、PIPI運営データに基づく高い稼働率（88%）と客室単価（¥43,000）が見込まれます。商業地域・新築のため旅館業許可取得が容易で、ICT無人運営による効率的な収益構造を実現できます。

¥21,253万

¥27,782万

¥32,088万

保守的

ベースケース

楽観的

総合判定:

条件付き推奨

### 強み


- ✓ 浅草寺・雷門・スカイツリー徒歩圏の一等観光立地
- ✓ 新築RC造により消防・建築基準法の適合コストが最小化
- ✓ PIPI LANG Ueno実績に基づく高ADR（¥43,000）の裏付け
- ✓ 商業地域・ICT対応により365日無人運営が可能
- ✓ 2タイプの客室構成（44㎡・33㎡）による幅広い需要対応

### リスク

- ▲ 23億円の高額投資により回収期間が長期化する可能性
- ▲ 浅草エリアの宿泊施設供給増加による競争激化リスク
- ▲ インバウンド需要の変動（為替・地政学リスク）への依存

## 物件概要

---

所在地	東京都台東区浅草5- 
建物構造	ビルー RC造 地上10階・地下1階
築年数	築1年 (2025)
最寄駅	浅草駅
階数	一棟
リノベーション	新築
間取り	A型(44.37㎡)×8室 / B型(33.61㎡)×8室
部屋数	16

## 法令適合性

PASS

### 推奨許認可：旅館業（ホテル）

#### 法規チェック結果

- ・台東区は旅館業のICTフロント代替を認めており、無人運営が可能です。緊急時10分以内の駆付け体制が必要です。
- ・商業地域のため、旅館業（ホテル）の営業に用途地域上の制限はありません。
- ・容積率:  $499.51\% < 500\%$ （指定容積率）。前面道路制限:  $15m \times 0.6 = 900\% > 500\%$ 。適合。
- ・新築RC造のため、自動火災報知設備・誘導灯・非常用照明は設計時に設置済みです。
- ・本法令適合性チェックは、お客様からご提供いただいた情報に基づく簡易的な初期判断であり、法的助言ではありません。正式な法令確認については、管轄の行政機関または行政書士等の専門家にご相談ください。

#### 対応事項

1. 保健所への事前相談を実施し、旅館業許可取得要件を確認してください
2. 消防署への事前相談を実施し、消防計画の承認を取得してください
3. ICT設備の仕様について台東区保健所と協議してください

### 許認可種別比較

許認可種別	運営日数	想定年間収入	取得費用	取得期間	推奨
旅館業（ホテル）	365日	—	¥100-190万	4-6ヶ月	推奨

### 旅館業（ホテル） — 費用内訳

項目	金額	備考
消防設備	¥0（新築設計込）	自動火災報知設備・誘導灯は建築費に含む
フロント設備（ICT）	¥20-30万	ビデオ通話・スマートロック
保健所検査	¥10-15万	水質検査含む
消防署事前相談	¥15-20万	消防計画作成
行政書士費用	¥50-80万	旅館業許可申請代行
建築基準法確認	¥20-30万	新築のため用途変更不要

## 総合評価

89 / 100

優質物件

評価項目	スコア	最大	進捗
立地評価	22	25	
物件条件	18	20	
市場表現	22	25	
収益潜力	17	20	
規制適合	10	10	

## 収益・費用分析

年間売上

**¥27,782万**

ADR

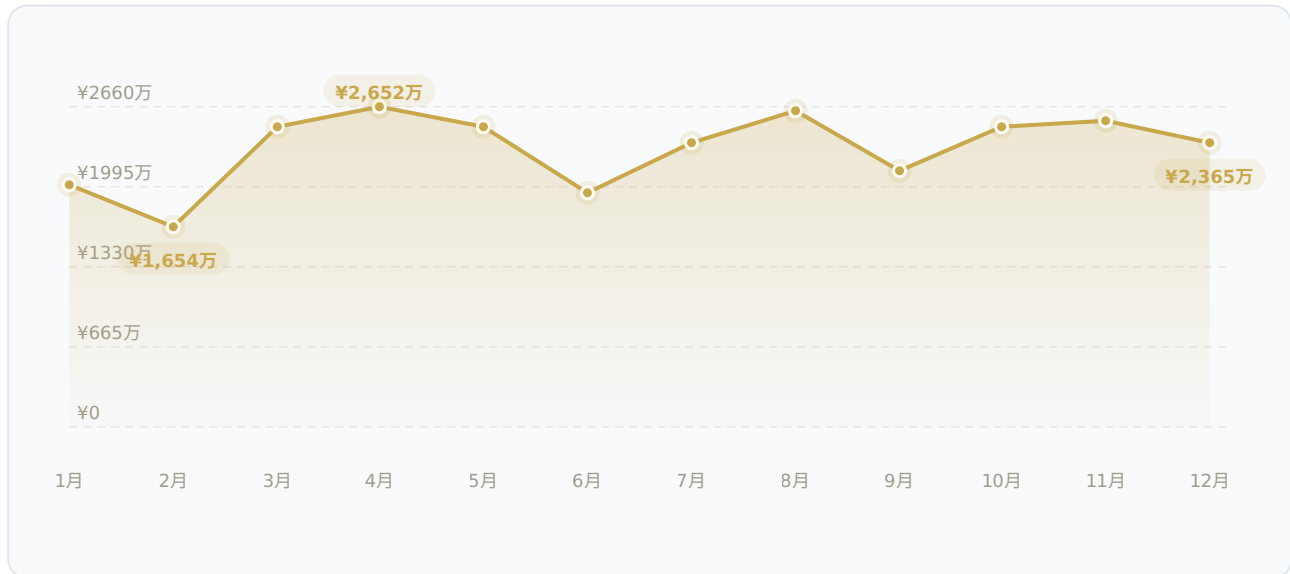
**¥50,568**

稼働率

**93%**

RevPAR

**¥47,572**



## 月次運営データ

月	売上	ADR	稼働率	RevPAR	宿泊数
1	¥20,104,484	¥45,511	89.1%	¥40,532	28
2	¥16,544,915	¥42,983	85.9%	¥36,931	24
3	¥25,018,835	¥53,096	95%	¥50,441	29
4	¥26,517,768	¥58,153	95%	¥55,245	28
5	¥25,018,835	¥53,096	95%	¥50,441	29
6	¥19,455,952	¥45,511	89.1%	¥40,532	27
7	¥23,652,438	¥50,568	94.3%	¥47,686	29
8	¥26,210,500	¥55,625	95%	¥52,844	29
9	¥21,261,939	¥48,040	92.2%	¥44,298	28
10	¥25,018,835	¥53,096	95%	¥50,441	29
11	¥25,365,000	¥55,625	95%	¥52,844	28
12	¥23,652,438	¥50,568	94.3%	¥47,686	29
<b>合計/平均</b>	<b>¥277,821,939</b>	<b>¥50,989</b>	<b>92.9%</b>	<b>¥47,493</b>	<b>337</b>

## 費用構造

営業粗利益 (GOP)

¥19,755万

PIPI FEE

¥2,963万

オーナー収益 (GOI)

¥16,792万

費目	率	年額
OTA手数料	14.2%	¥3959.0万
OTA決済手数料	0.4%	¥111.1万
清掃費	7.6%	¥2108.7万
BM管理費	1%	¥277.8万
水道光熱費	2.5%	¥694.6万
消耗品	0.8%	¥222.3万
修繕費	0.5%	¥138.9万
広告宣伝費	0.8%	¥208.4万
ITシステム	0.4%	¥111.1万
保険料	0.2%	¥55.6万
雑費	0.5%	¥138.9万
<b>経費合計</b>	<b>28.9%</b>	<b>¥8026.3万</b>

## 利益構造 (ウォーターフォール)

項目	計算式	金額
年間売上	$ADR \times OCC \times 365d \times 16keys$	¥27,782万
- 経費合計	売上 × 28.9%	▲¥8026.3万
<b>営業粗利益 (GOP)</b>	<b>売上 - 経費</b>	<b>¥19,755万</b>
- PIPI管理報酬	$GOP \times 15\%$	▲¥2,963万
<b>オーナー収益 (GOI)</b>	<b>GOP - PIPI Fee</b>	<b>¥16,792万</b>

## PIPI プレミアム効果

ADR上昇

**+4%**

稼働率改善

**+0%**

売上増加

**+¥1,068万**

## 投資回収分析

投資総額

**¥231,459万**

表面利回り

**12.1%**

実質利回り

**7.3%**

回収期間

**13.8年**

年間GOP

**¥19,755万**

年間キャッシュフロー

**¥16,792万**

IRR

**7.3%**

## 感応度分析

稼働率 × ADR変動による NOI利回り (%)

OCC \ ADR	OCC -10%	OCC ベース	OCC +10%
ADR -10%	5.88%	6.53%	7.18%
ADR ベース	6.53%	<b>7.26%</b>	7.98%
ADR +10%	7.18%	7.98%	8.78%

## 投資内訳

項目	金額	構成比
物件取得費	¥230,000万	99.4%
許認可取得	¥150万	0.1%
FF&E (家具・備品)	¥1,309万	0.6%
<b>投資総額</b>	<b>¥231,459万</b>	<b>100%</b>

## 成長予測・競合分析

### 5年間財務予測

指標	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
ADR	¥50,568	¥52,085	¥53,648	¥54,721	¥55,815
OCC	79%	93.7%	94%	94.2%	94.2%
Revenue	¥23,614万	¥28,811万	¥29,759万	¥30,417万	¥31,025万
GOP	¥16,792万	¥20,487万	¥21,161万	¥21,629万	¥22,062万
GOI	¥14,273万	¥17,414万	¥17,987万	¥18,385万	¥18,752万
<b>累計 GOI</b>	<b>¥14,273万</b>	<b>¥31,688万</b>	<b>¥49,675万</b>	<b>¥68,060万</b>	<b>¥86,813万</b>

### 競合物件データ

#### 上野 1LDK ①

1LDK・ADR: ¥55,247・稼働率: 91%

#### 上野 1LDK ②

1LDK・ADR: ¥53,684・稼働率: 90.7%

#### 上野 1K ①

1K・ADR: ¥40,867・稼働率: 93.7%

#### MIMARU東京 浅草

Studio/1LDK・ADR: ¥42,000・評価: 4.5

#### MINN浅草

Studio・ADR: ¥35,000・評価: 4.3

#### MONday Apart 浅草

Studio/1K・ADR: ¥38,000・評価: 4.4

**浅草 Airbnb PM ①**

1LDK · ADR: ¥40,000 · 評価: 4.6

**浅草 Airbnb PM ②**

Studio · ADR: ¥32,000 · 評価: 4.5

**浅草 Airbnb PM ③**

1K · ADR: ¥36,000 · 評価: 4.4

**浅草 Booking.com ①**

1LDK · ADR: ¥45,000 · 評価: 4.3

**市場統計**

比較物件数

**39件**

PIPI運営物件数

**15件**

パーセンタイル順位

**75%**

## リスク要因

---

**中** 投資回収期間: 23億円の投資に対し、回収期間は約18年と長期  
金利変動や市場環境の変化に注意が必要です。

**中** 競争増加: 浅草エリアは新規ホテル開発が活発であり、中長期的にADR・稼働率への下押し圧力が生じる  
可能性があります

**中** インバウンド依存: 浅草エリアの宿泊需要は訪日外国人に大きく依存しており、パンデミック・為替変動・  
地政学リスクの影響を受けやすい

**低** 地震リスク: 新築RC造で2000年基準適合ですが、荒川氾濫時の浸水リスク区域に近接しています

**低** 金利リスク: 借入がある場合、金利上昇局面での返済負担増加に留意が必要です

## データソース・免責事項

データ  
信頼度:  
高

PIPI LANG Ueno（同区内15室、2025年通年実績）の直接比較データに基づく高精度な推計。39室のエリアデータにより季節変動・ADR・OCCの信頼性が高い。新築物件のため建物状態の不確実性は低い。競合データの一部はOTA公開情報からの推定値を含む。

### 評価ロジック

- 物件タイプ: hotel\_boutique（16室、新築、平均客室面積38.99㎡ $\geq$ 25㎡）
- ライセンス: 旅館業（ホテル）推奨 — 16室新築ホテル、365日営業
- ADR算出: PIPI LANG Ueno実績（48㎡: ¥54,157 / 30㎡: ¥39,812）を基に客室構成加重平均。LANGブランドシーリング適用で¥43,000に設定
- OCC算出: PIPI加重OCC 86.2%、同サイズ客室87-92%。base\_occ=0.88設定
- コストモデル: Pattern B（全棟無人運営）、台東区ICT代替可
- 季節性: 東京都心係数を適用
- スコアリング: urban\_core分類、5次元評価89点（Aグレード）

### データソース

- PIPI Metabase（LANG Ueno実績データ）（台東区エリア39室の月次ADR・OCC・コスト構造データ。2025年通年実績。）
- PIPI清掃費データ（35-50㎡客室の平均清掃単価: ¥10,478/回。）
- PIPI予約データ（30-50㎡客室の平均宿泊日数: 3.6泊。）
- 物件計画概要書（2025年7月9日付の設計図面・面積表より物件諸元を抽出。）

ソース	期間 / 取得日	備考
PIPI Metabase（LANG Ueno実績データ）	2026-04-08	台東区エリア39室の月次ADR・OCC・コスト構造データ。2025年通年実績。
PIPI清掃費データ	2026-04-08	35-50㎡客室の平均清掃単価: ¥10,478/回。
PIPI予約データ	2026-04-08	30-50㎡客室の平均宿泊日数: 3.6泊。
物件計画概要書	2026-04-08	2025年7月9日付の設計図面・面積表より物件諸元を抽出。

CONFIDENTIAL — 本レポートは参考情報として提供されるものであり、投資助言を構成するものではありません。実際の収益は市場環境、規制変更、運営品質等により大きく異なる場合があります。投資判断は専門家への相談のうえ、ご自身の責任で行ってください。本レポートに含まれるデータおよび予測値は、利用可能な情報に基づく推定であり、将来の結果を保証するものではありません。