

# 物件評価レポート

Property Evaluation Report

東京都台東区浅草5-18-6

浅草駅（東京メトロ銀座線/都営浅草線/つくばエクスプレス）徒歩5分



ADR

¥45,302

OCC

90.4%

REVPAR

¥41,518

年間収入

¥24,246万

# 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（Aタイプ44㎡×8室+Bタイプ34㎡×8室）を備え、東京屈指の観光エリアに位置しています。全室新築設計で商業地域の好立地にあり、浅草寺・雷門・東京スカイツリーが徒歩圏内と観光需要は非常に旺盛です。ただし、23億円の購入価格に対して16室の収益規模では投資利回りが約4%、回収期間が約25年となり、収益性にはやや課題があります。

¥18,548万

¥24,246万

¥28,004万

保守的

ベースケース

楽観的

総合判定:

条件付き推奨

### 強み

- ✓ 浅草の中心的観光エリアに位置し、東京で最も知名度の高い観光地の一つとして年間を通じて安定した観光需要がある
- ✓ 新築RC造建物のため修繕リスクがなく、消防・建築の適合コストもゼロで旅館業許可取得のハードルが低い
- ✓ 2タイプの客室設計（44㎡+34㎡）によりファミリー層とカップル・ビジネス層の両方に対応でき、市場適応力が高い
- ✓ 前面道路が15mの公道で交通利便性と物件の視認性が高い
- ✓ PIPI浅草エリアの既存運営データ（39室分）があり、運営体制をそのまま展開可能

### リスク

- ▲ 購入価格23億円により純利回りが約4%にとどまり、回収期間が約25年と資本効率が低い
- ▲ 台東区の管理人常駐義務により人件費が約6%（年間約1,000万円）増加する
- ▲ 容積率が499.51%と上限に達しており、将来的な増築・拡張の余地が一切ない
- ▲ 浅草エリアではホテル供給が継続的に増加しており（MIMARU、MINNなどのブランド展開）、競争激化のリスクがある

## 物件概要

|         |   |
|---------|---|
| 所在地     | 東京都台東区浅草5-18-6                            |
| 建物構造    | ビル  |
| 築年数     | 新築  |
| 最寄駅     | 浅草駅（東京メトロ銀座線/都営浅草線/つくばエクスプレス）             |
| 階数      | 一棟  |
| リノベーション | 新築  |
| 間取り     | Type A: 44.37㎡ × 8室 / Type B: 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）

#### 確認事項・リスク

- ・台東区では旅館業施設内に管理人の常駐が求められており、完全無人運営は不可。駐在または交替制の管理人員の配置が必要で、人件費（売上の6%）として計上済み。
- ・容積率使用率が499.51%（上限500%）に達しており、増築の余地は一切なし。

#### 法規チェック結果

- ・用途地域：商業地域。旅館業（ホテル営業）許可の取得が可能。建蔽率80%/容積率500%、防火地域。
- ・台東区上乗せ条例：台東区では旅館業施設に管理人の常駐が義務付けられています（施設内管理人常駐義務）。2025年4月に国レベルで旅館業法が改正され、ICTによるフロント代替の要件が緩和されましたが（自動チェックイン機による本人確認方式が追加）、台東区では管理人常駐の地方独自要件が維持されています。保健所での事前相談時に最新の運用細則をご確認ください。情報源：<https://shortcat999.com/zenkokuryokantyosa>, <https://nagai-iryuu.com/toyou-23ku/>
- ・消防要件：RC造10階建物のため、自動火災報知設備・スプリンクラー設備（条件付）・誘導灯が必要。新築設計で全消防設備が組み込み済みのため、適合コストはゼロ。
- ・前面道路：北西側15m公道（主要接道）＋北側4m公道。15m道路により消防車両の通行条件は十分に確保。
- ・本法規適合チェックは、ご提供いただいた情報に基づく予備的判断であり、法的助言を構成するものではありません。正式な確認が必要な場合は、関連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. 竣工前に台東保健所へ旅館業許可の事前相談を行い、管理人常駐の具体的な運用要件を確認する
2. 行政書士に委託し、旅館業許可申請の準備を開始する
3. 消防署との事前協議を行い、消防計画書の要件を確認する
4. 台東区における2025年4月法改正後のICT代替設備に関する最新運用基準を確認する

### 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 | ¥16,700万 | ¥100-190万 | 4-6ヶ月（竣工後） | 推奨 |

### 旅館業（ホテル） — 費用内訳

| 項目   | 金額 | 備考      |
|------|----|---------|
| 消防設備 | ¥0 | 新築設計に含む |

| 項目                 | 金額      | 備考                  |
|--------------------|---------|---------------------|
| フロント設備 (ICT+管理者対応) | ¥25-50万 | タブレット・ビデオ通話・スマートロック |
| 建築基準法適合確認          | ¥20-40万 | 新築のため簡易確認           |
| 保健所検査対応            | ¥10-20万 | 衛生設備確認              |
| 水質検査               | ¥5-10万  | 飲料水検査               |
| 消防署事前相談            | ¥15-30万 | 消防計画書作成             |
| 行政書士費用             | ¥50-80万 | 許可申請代行              |

## 総合評価

80 / 100

優良物件

| 評価項目 | スコア | 最大 | 進捗                              |
|------|-----|----|---------------------------------|
| 立地評価 | 22  | 25 | <div style="width: 88%;"></div> |
| 物件条件 | 17  | 20 | <div style="width: 85%;"></div> |
| 市場表現 | 20  | 25 | <div style="width: 80%;"></div> |
| 収益潜力 | 12  | 20 | <div style="width: 60%;"></div> |
| 規制適合 | 9   | 10 | <div style="width: 90%;"></div> |

## 収益・費用分析

年間売上

¥24,246万

ADR

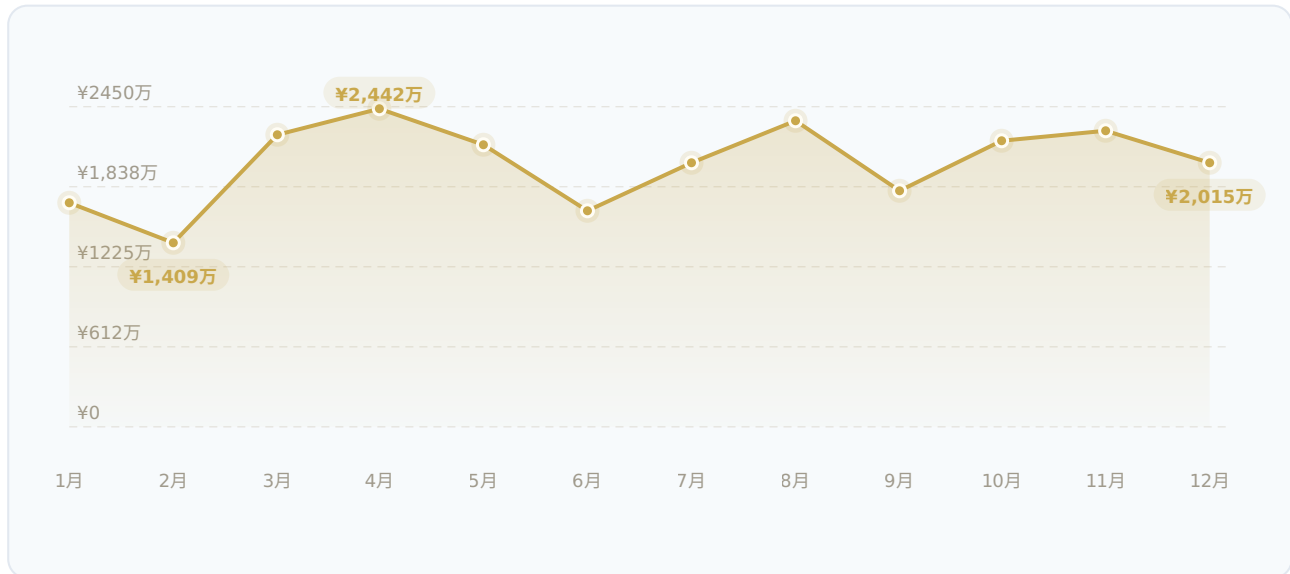
¥45,302

稼働率

90.4%

RevPAR

¥41,518



## 月次運営データ

| 月     | 売上           | ADR     | 稼働率   | RevPAR  | 宿泊数 |
|-------|--------------|---------|-------|---------|-----|
| 1     | ¥17,125,874  | ¥40,772 | 84.7% | ¥34,530 | 26  |
| 2     | ¥14,093,592  | ¥38,507 | 81.7% | ¥31,460 | 23  |
| 3     | ¥22,330,640  | ¥47,567 | 94.7% | ¥45,022 | 29  |
| 4     | ¥24,415,755  | ¥52,097 | 97.6% | ¥50,868 | 29  |
| 5     | ¥21,625,462  | ¥47,567 | 91.7% | ¥43,600 | 28  |
| 6     | ¥16,573,427  | ¥40,772 | 84.7% | ¥34,530 | 25  |
| 7     | ¥20,147,988  | ¥45,302 | 89.7% | ¥40,622 | 28  |
| 8     | ¥23,393,959  | ¥49,832 | 94.7% | ¥47,166 | 29  |
| 9     | ¥18,111,567  | ¥43,037 | 87.7% | ¥37,731 | 26  |
| 10    | ¥21,860,521  | ¥47,567 | 92.7% | ¥44,076 | 29  |
| 11    | ¥22,639,315  | ¥49,832 | 94.7% | ¥47,166 | 28  |
| 12    | ¥20,147,988  | ¥45,302 | 89.7% | ¥40,622 | 28  |
| 合計/平均 | ¥242,466,088 | ¥45,680 | 90.3% | ¥41,449 | 328 |

## 費用構造

営業粗利益 (GOP)

¥15,045万

PIPI FEE

¥2,256万

オーナー収益 (GOI)

¥12,788万

| 費目          | 率            | 年額              |
|-------------|--------------|-----------------|
| OTA手数料      | 14.2%        | ¥3455.1万        |
| OTA決済手数料    | 0.4%         | ¥97.0万          |
| 清掃費         | 7.6%         | ¥1840.3万        |
| BM管理費       | 1.3%         | ¥315.2万         |
| 水道光熱費       | 3%           | ¥727.4万         |
| 消耗品         | 1.0%         | ¥232.8万         |
| 修繕費         | 0.5%         | ¥121.2万         |
| 広告宣伝費       | 0.8%         | ¥181.8万         |
| ITシステム      | 0.6%         | ¥145.5万         |
| 保険          | 0.3%         | ¥72.7万          |
| 人件費         | 7.8%         | ¥1891.2万        |
| 雑費          | 0.5%         | ¥121.2万         |
| <b>経費合計</b> | <b>38.0%</b> | <b>¥9201.6万</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                | $ADR \times OCC \times 365d \times 16keys$ | ¥24,246万        |
| - 経費合計              | 売上 × 38.0%                                 | ▲¥9201.6万       |
| <b>営業粗利益 (GOP)</b>  | <b>売上 - 経費</b>                             | <b>¥15,045万</b> |
| - PIPI管理報酬          | $GOP \times 15\%$                          | ▲¥2,256万        |
| <b>オーナー収益 (GOI)</b> | <b>GOP - PIPI Fee</b>                      | <b>¥12,788万</b> |

## PIPI プレミアム効果

ADR上昇

**+6.5%**

稼働率改善

**+0%**

売上増加

**+¥1,479万**

## 投資回収分析

投資総額

**¥231,350万**

表面利回り

**10.5%**

実質利回り

**5.5%**

回収期間

**18.1年**

年間GOP

**¥15,045万**

年間キャッシュフロー

**¥12,788万**

IRR

**5.5%**

## 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%  | 4.48%    | 4.97%   | 5.47%    |
| ADR ベース   | 4.97%    | 5.53%   | 6.08%    |
| ADR +10%  | 5.47%    | 6.08%   | 6.69%    |

## 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) | ¥1,200万          | 0.5%        |
| <b>投資総額</b>  | <b>¥231,350万</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           | ¥45,302         | ¥46,208         | ¥47,132         | ¥48,075         | ¥49,036         |
| OCC           | 76.8%           | 91.4%           | 92%             | 92.5%           | 92.5%           |
| Revenue       | ¥20,610万        | ¥25,240万        | ¥26,148万        | ¥26,804万        | ¥27,341万        |
| GOP           | ¥12,788万        | ¥15,470万        | ¥15,824万        | ¥16,009万        | ¥16,109万        |
| GOI           | ¥10,870万        | ¥13,149万        | ¥13,450万        | ¥13,608万        | ¥13,693万        |
| <b>累計 GOI</b> | <b>¥10,870万</b> | <b>¥24,020万</b> | <b>¥37,470万</b> | <b>¥51,079万</b> | <b>¥64,772万</b> |

### 競合物件データ

#### LANG Asakusa No.801

1LDK・ADR: ¥79,007・稼働率: 64%・評価: 4.8

#### LANG Asakusa No.201

1LDK・ADR: ¥51,836・稼働率: 65%・評価: 4.8

#### LANG Ueno No.501

1LDK・ADR: ¥58,078・稼働率: 62%・評価: 4.7

#### MIMARU SUITES Tokyo Asakusa

2LDK・ADR: ¥42,000・稼働率: 80%・評価: 4.5

#### MIMARU Tokyo Asakusa Station

1LDK・ADR: ¥35,000・稼働率: 82%・評価: 4.4

#### MINN Asakusa

Studio・ADR: ¥28,000・稼働率: 78%・評価: 4.3

**Asakusa Luxury Apartment (Airbnb PM)**

1LDK · ADR: ¥32,000 · 稼働率: 75% · 評価: 4.6

**Asakusa View Suite (Booking.com)**

1LDK · ADR: ¥30,000 · 稼働率: 77% · 評価: 4.4

**Kaminarimon Designer Hotel (Airbnb)**

Studio · ADR: ¥25,000 · 稼働率: 80% · 評価: 4.5

**Asakusa Family Residence (Airbnb PM)**

2LDK · ADR: ¥38,000 · 稼働率: 72% · 評価: 4.3

**市場統計**

比較物件数

**39件**

PIPI運営物件数

**39件**

パーセンタイル順位

**45%**

## リスク要因

高

**投資利回りの低さ：23億円の購入価格に対し純利回りは約4%、回収期間は25年**

urban\_suburban市場において4%は合格ラインぎりぎりの水準。購入価格を20億円以下に交渉し、ROIを5%以上に引き上げることを推奨。

高

**台東区の管理人常駐義務：区条例により旅館業施設内での管理人常駐が求められ、年間人件費が約1,000万円増加**

2025年4月の旅館業法改正後も、区レベルでの運用緩和の有無を確認する必要あり。

中

**エリア内競争の激化：浅草エリアでは新規ホテルブランドの参入が続いており（MIMARU SUITES Asakusaが2024年開業）、ADRおよびOCCへの下押し圧力となる可能性がある**

中

**建設コストリスク：本物件は設計段階（2025年7月図面）であり、資材価格の高騰により実際の建設コストが予算を超過する可能性がある**

中

**為替・マクロリスク：円相場の変動がインバウンド旅行者の消費力に影響を与え、日銀の金融政策変更が融資コストに影響する可能性がある**

低

**季節変動：浅草エリアは2月と6月が相対的な閑散期（OCC約82～85%）だが、年間を通じた変動幅は限定的（swing ratio約1.2）**

## データソース・免責事項

データ  
信頼度:  
中

PIPIは浅草エリアで39室の豊富な運営データ（LANG Asakusa+LANG Ueno）を保有しており、ADR/OCCの基準データの信頼性は高い。ただし本物件は新築でLANGブランドではないため、ADRには割引推定が必要で10～15%の不確実性がある。競合ブランドのデータ（MIMARU、MINN）は推定値であり、実際の運営データではない。台東区の管理人常駐義務に関する最新の運用細則は保健所での確認が必要。治安スコアは推定値（台東区全体）であり、町丁目レベルの犯罪データは未取得。

### 評価ロジック

- 物件分類：hotel\_boutique（20室以下+新築+平均客室面積 $38.99\text{m}^2 \geq 25\text{m}^2$ ）
- 市場タイプ：urban\_suburban（台東区は東京23区のうち非都心6区に該当）
- 許可タイプ：旅館業（ホテル）— 新築ホテル、16室、規則6適用（新築ホテルは旅館業のみ）
- ADR算出：PIPI実績 $\times 0.70$ +競合Top10 $\times 0.30$ （AirDNA/STRデータなし、ウェイト再配分）。PIPIエリア加重ADR ¥34,856（gross）、競合推定 ¥32,000。加重ベースADR ¥34,000。
- LANG天井チェック：LANG Asakusa  $45\text{m}^2 = ¥51,836$ 、LANG Ueno  $30\text{m}^2 = ¥42,500$ 。本物件の最終ADR（約 ¥38,500）はLANG水準以下のため、合格。
- OCC算出：PIPIエリア2025年加重OCC 86.2%。新規物件の開業要素を考慮し、base\_occ=82%、Year 1 ramp=0.85に設定。
- コストモデル：Pattern C（全棟有人管理）、台東区管理人常駐義務。人件費6%。
- BM管理費：延床面積249.27坪、中規模（100～300坪）¥500/坪/月+EV維持費¥5万/月。
- 保険料：算出式に基づく（旅館業賠償+火災+地震）、RC造 $824\text{m}^2 \times ¥350,000/\text{m}^2$ の建物評価額をベースに計算。
- OCC Floor適用：総合スコア80 → OCC下限80%。base\_occ 82% > 80%のため調整不要。
- PIPIプレミアム：総合スコア80（75～84区間）、+5～8%のプレミアム。

### データソース

- PIPI Metabase（浅草・台東エリア39室）（2025年通年の月次ADR/OCCデータを加重計算。LANG Asakusa（14室）およびLANG Ueno等の物件を含む。ADRはpayout値で、1.176倍して宿泊者向け価格に還元済み。）
- PIPI Metabase Top15 comparable rooms（ADR降順で並べた比較対象物件リスト。LANG Asakusa  $45\sim 85\text{m}^2$ およびLANG Ueno  $30\sim 48\text{m}^2$ が主な参考物件。）
- PIPI Metabase 成本結構（浅草エリアの2025年コスト比率：プラットフォーム手数料0%（PIPI自社管理）、清掃費0.3%、総運営費2.8%。）
- Web Search: 台東区旅館業ICT/フロント要件（台東区では施設内管理人の常駐が求められる。2025年4月の国の旅館業法改正でICT代替条件が緩和されたが、台東区は地方独自の常駐要件を維持。）
- Web Search: 浅草賃貸相場（浅草駅周辺の1LDKは約12～15万円/月、2LDKは約16～20万円/月。長期賃貸比較の基準として使用。）
- 日本観光庁 宿泊旅行統計調査 2025（東京都ホテルOCC約84.2%（2025年上半期）、ADRは持続的に上昇。クロスバリデーション用。）
- Star Asia REIT MIMARU運営データ（MIMARUシリーズのアpartメントホテルは主要な競合ブランドの参考。浅草地区の回復が遅い季節変動を考慮済み。）

| ソース                                  | 期間 / 取得日   | 備考  |
|--------------------------------------|------------|---|
| PIPI Metabase (浅草・台東エリア39室)          | 2026-04-05 | 2025年通年の月次ADR/OCCデータを加重計算。LANG Asakusa (14室) およびLANG Ueno等の物件を含む。ADRはpayout値で、1.176倍して宿泊者向け価格に還元済み。 |
| PIPI Metabase Top15 comparable rooms | 2026-04-05 | ADR降順で並べた比較対象物件リスト。LANG Asakusa 45~85㎡およびLANG Ueno 30~48㎡が主な参考物件。                                   |
| PIPI Metabase 成本結構                   | 2026-04-05 | 浅草エリアの2025年コスト比率：プラットフォーム手数料0% (PIPI自社管理)、清掃費0.3%、総運営費2.8%。   |
| Web Search: 台東区旅館業ICT/フロント要件         | 2026-04-05 | 台東区では施設内管理人の常駐が求められる。2025年4月の国の旅館業法改正でICT代替条件が緩和されたが、台東区は地方独自の常駐要件を維持。                              |
| Web Search: 浅草賃貸相場                   | 2026-04-05 | 浅草駅周辺の1LDKは約12~15万円/月、2LDKは約16~20万円/月。長期賃貸比較の基準として使用。   |
| 日本観光庁 宿泊旅行統計調査 2025                  | 2026-04-05 | 東京都ホテルOCC約84.2% (2025年上半期)、ADRは持続的に上昇。クロスバリデーション用。  |
| Star Asia REIT MIMARU 運営データ          | 2026-04-05 | MIMARUシリーズのアpartメントホテルは主要な競合ブランドの参考。浅草地区の回復が遅い季節変動を考慮済み。  |

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。