

物件評価レポート

Property Evaluation Report

PREVIEW

東京都台東区浅草5



浅草駅 徒歩5分

89

A

/ 100

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。

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	

本レポートはプレビュー版です。完全な収益分析・投資回収分析・競合分析を含む詳細レポートは有料版をご利用ください。

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。