

Property Evaluation Report

PREVIEW

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



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
- ✓ PIFI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>

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。