

S-FIT インバウンド向けにホテル事業を開始

京都の街並みになじむ町家風一棟貸しタイプがついに二棟完成！

不動産仲介店舗「お部屋探し CAFE ヘヤギメ！」を運営する株式会社 S-FIT(本社：東京都港区六本木、代表取締役社長：紫原 友規、以下 当社) はインバウンド向け事業として、ホテル事業を開始いたしました。現在、京都府京都市中京区、下京区、東山区の一部エリアに限定し 7 棟を開発中。2017 年 8 月、ついに京都府京都市の中京区壬生と下京区中堂寺にそのうちの 2 棟が完成いたしました。



※中京区壬生 外観



※中京区壬生 内装

■ インバウンド向け事業開始の経緯 ■

近年、地価の高騰により収益不動産としてホテル案件が注目されております。

また、プロパティマネジメントを行う当社は、今後、民泊やホテルマネジメントも手がけていきたいと考えており、法律の問題が明確化しない民泊でなく、簡易宿泊所の許可を取ったホテルの開発事業の着手に至りました。さらに、民泊やマンスリーマンションの様に不動産賃貸と宿泊施設の垣根が細分化されつつある中で、宿泊施設も収益物件の一つとして、売却もしくは当社保有の二軸で展開して参ります。

現在、近畿エリアの観光需要が伸びている事は歴然で、宿泊施設の稼働率も年々伸びてきています。

その中でも京都は、増加する観光客数に対し、違法民泊の撤廃や景観規制などの理由で宿泊施設の不足が話題になっています。このような背景から、当社は高い稼働率と収益性が見込める京都でのホテル開発を進めて参りました。さらに、京都市内でも、観光客にとって利便性の高い下京区、中京区、東山区の一部にエリアを絞り現在 7 棟建設中で、その内、京都市中京区壬生と下京区中堂寺の 2 棟は既に完成しております。当社の開発物件は海外投資家からも注目されており、7 棟中 5 棟は既に売却済とご好評頂いております。また 1 棟は当社で保有致します。

■ 京都をさらに満喫できる一棟貸し ■

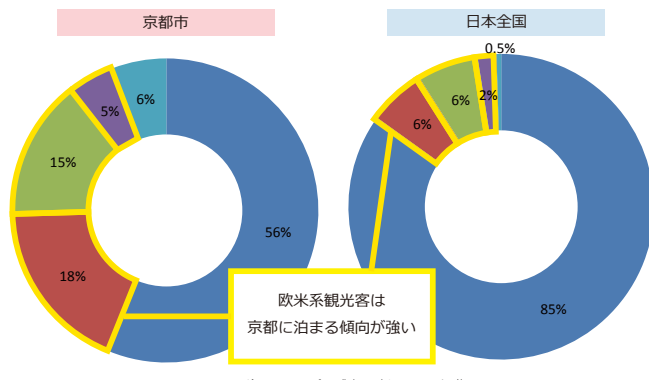
既に完成している壬生と中堂寺のホテルはどちらも二階建の一棟貸しタイプとなっており、京都の町並みに馴染む町家風のデザインに仕上げています。内装も、新築ですがどこか懐かしい雰囲気となっており、京都をより一層満喫して頂けます。一棟貸しタイプは一泊 40,000 円前後の値段設定を予定しており、最大 8 名が宿泊可能です。ファミリーやグループでお気軽に宿泊して頂けます。また、年明けには 26 室設けたホテルタイプの一棟が完成します。こちらは、ツインタイプのお部屋がメインとなっております。

各ホテルの運営は複数のオペレーション会社に委託し、京都の利用者に最適なサービスを追求して参ります。

■訪日観光客のニーズを分析■

近年、アジアからの訪日旅行者が多く見られますが、観光庁「H28 宿泊旅行統計調査」、京都文化交流コンベンションビューロー「H28 外国人宿泊状況調査」によると、京都においては、欧米系訪日観光客の割合が約 40%を占めている事が分かりました。

京都市と日本全国のホテル宿泊客の構成



出典：観光庁「H28 宿泊旅行統計調査」、京都文化交流コンベンションビューロー「H28 外国人宿泊状況調査」

また、欧米系観光客のニーズを分析した、「観光庁 訪日外国人消費動向調査」によると、欧米系 5 カ国の訪日観光客が日本での旅行に対して「日本食を食べる」や「観光地へ訪れる」の次に「日本の日常生活体験」を目的として訪日している事が分かります。また、東アジア系の旅行者の場合は、ホテルよりも旅館を選択する傾向があり、今後「日本の文化や日常体験ができる旅館」を提供していく事で、より日本旅行に魅力を感じて頂けるのではないかと考えております。

欧米系5ヶ国の日本旅行で期待している事 ランキングトップ10

	アメリカ	イギリス	フランス	イタリア	オーストラリア
1位	日本食を食べること	日本食を食べること	日本食を食べること	日本食を食べること	日本食を食べること
2位	自然・景勝地観光	自然・景勝地観光	自然・景勝地観光	自然・景勝地観光	自然・景勝地観光
3位	ショッピング	日本の歴史・伝統体験	ショッピング	ショッピング	ショッピング
4位	日本酒を飲む	日本の日常生活体験	繁華街歩き	日本酒を飲む	繁華街歩き
5位	日本の歴史・伝統体験	ショッピング	日本の歴史・伝統体験	日本の歴史・伝統体験	日本酒を飲む
6位	繁華街歩き	繁華街歩き	日本の日常生活体験	繁華街歩き	日本の歴史・伝統体験
7位	日本の日常生活体験	美術館・博物館	日本酒を飲む	日本の日常生活体験	日本の日常生活体験
8位	美術館・博物館	温泉入浴	温泉入浴	旅館に宿泊	温泉入浴
9位	温泉入浴	旅館に宿泊	美術館・博物館	美術館・博物館	旅館に宿泊
10位	旅館に宿泊	四季の体験	旅館に宿泊	温泉入浴	美術館・博物館

出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」

東アジア4ヶ国の日本旅行に期待している事 ランキングトップ10

	台湾	中国	韓国	香港
1位	日本食を食べること	ショッピング	日本食を食べること	日本食を食べること
2位	ショッピング	日本食を食べること	ショッピング	ショッピング
3位	自然・景勝地観光	自然・景勝地観光	温泉入浴	自然・景勝地観光
4位	繁華街歩き	繁華街歩き	自然・景勝地観光	繁華街歩き
5位	温泉入浴	温泉入浴	繁華街歩き	温泉入浴
6位	旅館に宿泊	旅館に宿泊	日本酒を飲む	旅館に宿泊
7位	テーマパーク	テーマパーク	テーマパーク	テーマパーク
8位	日本の日常生活体験	日本酒を飲む	旅館に宿泊	四季の体験
9位	日本酒を飲む	日本の歴史・伝統体験	日本の歴史・伝統体験	日本酒を飲む
10位	日本の歴史・伝統体験	日本の日常生活体験	どれにも当てはまらない	日本の日常体験

出典：観光庁「訪日外国人消費動向調査」

■データから見る近畿エリアのホテル不足■

オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」、みずほ総合研究所「インバウンド観光と宿泊施設不足」レポートから、「2020年までのホテルオープン計画と追加必要客室数」を分析致しました。その結果、今後も京都の宿泊施設は増加傾向にありますが、依然として客室数不足は深刻化していくと予想されます。

京都では景観規制などの理由から大規模ホテルの開発が難しい為、空き家の活用や中小規模の宿泊施設の開発が、観光立国の鍵となると考えられます。

2020年までのホテルオープン計画と追加必要客室数

順位	追加必要客室数 (a)	ホテルオープン計画(客室数) (b)	過不足 (b-a)
北海道	0	1,548	1,548
東北	0	1,360	1,360
関東	2,418	4,519	2,101
東京	13,843	9,549	▲ 4,294
甲信越北陸	18	1,206	1,188
東海中部	40	2,779	2,739
近畿	23,476	3,765	▲ 19,711
中国	290	1,072	782
四国	0	862	862
九州	860	1,008	148
沖縄	374	3,393	3,019
全国計	41,319	31,061	▲ 10,258

出所：オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」、みずほ総合研究所「インバウンド観光と宿泊施設不足」レポート

- 完成した2棟について
- <中京区壬生>
- 二階建一棟貸しタイプ
- 客室数：2戸
- 敷地面積：68.41 m²



- <下京区中堂寺>
- 二階建一棟貸しタイプ
- 客室数：1戸
- 敷地面積：66.59 m²



■関連サイト

株式会社 S-FIT (<http://www.sfit.co.jp/>)
株式会社 S-FIT パートナーズ (<http://sfit-partners.co.jp/>)
お部屋探し CAFE ヘヤギメ！ (<http://www.heyagime.com/>)

■会社概要

会社名：株式会社 S-FIT (エスフィット) S-FIT Co.,Ltd. (<http://www.sfit.co.jp/>)

免許：国土交通大臣 (3) 第 7352 号

一級建築士事務所 東京都知事登録 第 55878 号

所在地：〒106-6014 東京都港区六本木 1-6-1 泉ガーデンタワー 14 階

設立：2003 年 6 月 19 日

代表者：代表取締役社長 紫原 友規