

読売不動産と matsuri technologies が 新聞販売店をコンバージョン、アパートメントホテルに

読売不動産が初のホテル賃貸事業 リフォームから matsuri が参画

読売新聞の100%子会社である読売不動産とホテル運営の matsuri technologies (matsuri) が、東京都中野区にある読売新聞の販売店をコンバージョンし、アパートメントホテルを開業する。物件は、読売新聞が所有し、読売不動産が matsuri と賃貸借契約を結びホテルを運営する。これに伴い、ビル名を「MT中野ビル」に変更した。

読売不動産はグループの所有する不動産(大型ビルや印刷工場など)の管理・運営を行っている。同社がホテルオペレーターへの賃貸を行うのは初。

初めてホテルを手がけるにあたり matsuri を協業先を選んだのは、民泊・アパートメントホテルオペレーターとしての経験とノウハウに期待したため。「自社開発の宿泊管理システム『m2m system』でチェックイン／アウト業務などのオペレーションを効率化しており、高いGOP(営業総利益)が期待できる」(読売不動産 建築営業本部 事業開発室 寺田俊将氏)。

一方の matsuri は、「本事業を読売グループとの協業で行うことで、プレゼンスの強化に期待している」(matsuri 営業部 不動産営業課 勝野瑛氏)とコメント。ちなみに同社にとって運営受託前のリフォーム段階からの事業参入は初めて。

新聞販売店の設備を活かし 最小コストでコンバージョン

アパートメントホテルへのコンバージョンを決めた理由は、最寄りの中野駅から徒歩6分程度で新宿など都心へのアクセス性に優れていたこと、元々の用途(店舗寄宿舎)設備を活かして改修コストを抑えられることがある。改修部分は旅館業申請に関わる換気設



寺田俊将氏(左)
読売不動産 建築営業本部 事業開発室

綿貫大史氏(左中)
読売不動産 建築営業本部 事業開発室主任

佐々木祐輔氏(右中)
読売不動産 建築営業本部 事業開発室長

勝野 瑛氏(右)
matsuri technologies 営業部 不動産営業課

備や防火区画の設置、想定宿泊人数に合わせたトイレの増設のみ。躯体や住宅設備は元々のものを活かした。

建物は3階建てで、うち2、3階部分をワンフロア1客室、1階部分を matsuri のリネン倉庫として使用する。「これまでリネンなどは埼玉県草加市の倉庫から、東京の運営施設約3,000室に運んでいた。中野に新拠点を設けることで運営コストをかなり抑えられる」(勝野氏)。読売側も管理効率の観点から一棟貸しを希望していたそうだ。

遊休地活用を推進

今後の展望について、読売不動産 建築営業本部 事業開発室長 佐々木祐輔氏は「稼働中の販売店を収益化するために無理にコンバージョンするのではなく、あくまで新聞配達業務の効率性を最優先とする。そのうえで遊休化した物件は、ホテルに限らず、店舗や賃貸住宅など多様な選択肢から収益性の高い活用を検討していく」と語る。

MT中野ビル



開業は8月15日。利用者はインバウンドを中心に、国内のファミリーや若年層。4～5日の中長期利用を想定したADRは2.8万円を見込む。

matsuriの勝野氏は「本事業以降、同様のコンバージョン相談も増えており、リフォーム段階から関わることで運営事業へつなげたい」と今後の事業展開に向け意気込む。