

「ホステル×IT」がコンセプト 法人投資家ニーズの高まり受け 1月当たり2、3棟ペースで案件化へ

HOSTEL APARTMENT Umeda

[BIJ]



リビングダイニングが快適な滞在をサポート

遊休不動産を借りてリノベーションし
福岡でホステル2棟を開業

(株)BIJは、ホステルとITを融合したスマートホステル事業を主力に成長を続ける企業である。検査用の光源装置大手で東証一部に上場する(株)インターアクションの100%子会社として2005年に設立された。木地貴雄氏が代表取締役として就任してから太陽光システムの事業を手がけていたが、15年から同事業に舵をきった。

17年2月には、アプリではじめるアパート経営「TATERU(タテル)」の開発・運営を行う(株)インベスターズクラウドがBIJ株式の32.05%を取得し、その持分法適用会社となった。残り67.95%の株式は木地氏の資産管理会社、(株)KI Investmentが保有している。

そのスマートホステルは旅館業法上の簡易宿所として運営される。OTA(インターネット)だけで取引が可能な旅行会社)などから集客を図るとともに、ホステル内にIoTデバイス積極的に組み込むなど新しい動きで注目されている。

16年8月に第1弾として「&AND HOSTEL」を福岡市博多区に開業。地上3階建て、延床面積381.81㎡の規模で定員は48人。1階にはダイニングラウンジを備えている。

間取りはドミトリーに加え、個室タイプが

11室ある。うちIoTルームは4室。ソニー(株)やアトモフ(株)などの開発各社の協力のもと、照明や空調、キーロックをインターネット経由で制御するなどの11種類ものIoTデバイスをもんだんに盛り込んだ。

これに続き17年3月には第2弾として「THE LIFE HOSTEL」を同じく福岡市博多区にオープン。複合商業施設のキャナルシティ博多すぐそばの好立地にある。

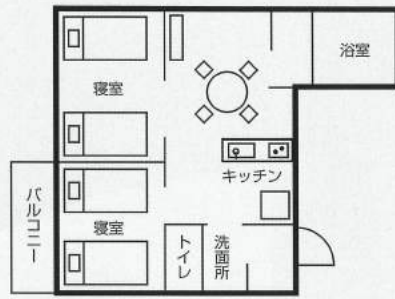
地下1階、地上10階建てビル1、2階部分、延床面積949.05㎡の規模。定員は132人で、4〜18人部屋のドミトリータイプのほか、ダブルルーム(ファミリールームまで22室の個室をおく。1階にはこちらもバーラウンジを備え、入居者はもとより一般客も利用ができる。DJブースなども設けられており、エリアのコミュニケーション拠点として広く利用されている。

コンサルティングによる事業拡大へ 梅田エリアで第1弾をオープン

前段の2物件については、いずれもBIJが遊休不動産を借りてリノベーションしたものであるが、今後は投資家の資金を活用し、ホステルの企画・開発支援と運営に特化するコンサルティング型のビジネスモデルにシフトしていく方針である。当初はBIJが土地を取得し自社開発する計画もあったが、法人投資家の取得ニーズを受け売却に切り替えた。



2ベッドルーム アpartment
ソファベッド付き (47㎡)

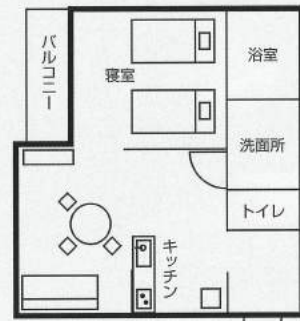


2ベッドルーム アpartment (38㎡)



ONE-BEDROOM APARTMENT WITH SOFA BED (3 ADULTS)

OTAに掲載する間取り図も英語表記のインバウンド対応

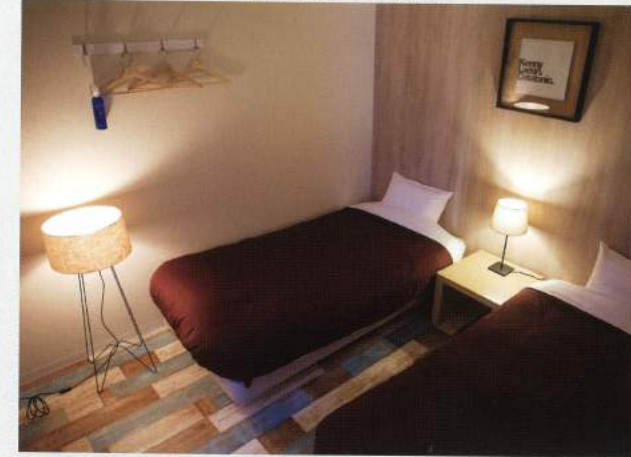


1ベッドルーム アpartment
ソファベッド付 (34㎡)



簡易宿所登録した新築アパート。外観やフロントの都会的なデザインが映える

独立した寝室とソファベッドでグループ宿泊のニーズに応える



【図表】施設概要	
所在地	大阪市北区中崎3-3-5
オープン	2017年2月4日
建物所有	法人投資家
運営	㈱BU
敷地面積	153.8㎡
構造・規模	S造・地上4階建て
延床面積	324.86㎡
客室数	6戸(3タイプ)
定員	24人
客室構成	1ベッドルームアpartment ソファベッドつき(3人・1部屋) 2ベッドルームアpartment (4人・4部屋) 2ベッドルームアpartment ソファベッドつき(5人・1部屋)
設備	キッチン(電子レンジ、冷蔵庫)、専用バス、トイレ、洗濯機、エアコン、バルコニーなど
宿泊料金	2万1,500円~(泊/室) ※部屋タイプ、宿泊人数、時期により変動
客室稼働率	-
平均客室単価	2万4,000円(2017年4月現在)

このほか子会社の㈱Conでは、日本発のRuby言語でつくられたオリジナルの予約・

利回りを提供するスキームで、月2、3件ペースでプロジェクトを確保していく方針。大阪エリアに限らず、都内や京都でもプロジェクトを立ち上げる。一棟当たりの規模は、運営の効率性の観点から土地面積150~200㎡、延床面積で500㎡程度の4、5階建てが取り組みやすいという。スマートホテル事業を進めるうえで、ライフチャネル事業をもう一つの柱に据えており、ITシステムの自社開発にも力を入れる。目下、スマートフォンやタブレット端末上で利用できるオンラインシステム「LIFE CHANNEL」を開発中。同システムのほか、エリアのレストランや観光情報などを提供していく。早ければ中崎町のTHE LIFE APARTMENTプロジェクトから稼働させる計画。

管理システム「THE BOOK」を開発中であり(2017年夏ごろのリリース予定)、ホテル運営を効率化させるアイテムとして、自社施設に導入するとともに、将来的には前述の「LIFE CHANNEL」とのパッケージ商品として、外部向けに販売する方針。「IT化とホスピタリティの向上は対極する概念にあると思われがちだがそうではない。宿泊客が求めていることは、サービス品質と価格のバランス。過剰ではなく、必要に足るサービスをいかに納得感ある価格で提供できるかが重要。施設スタッフの接客教育などはもちろんだが、ITの側面からも顧客満足度の向上に努めていく」(木地氏)。なお、スマートホテルを取得した顧客投資家に対しては一定期間保有後、ニーズがあれば出口戦略としての売却支援も行なう。一棟売却はもちろんのこと、小口投資商品として売却していく可能性も見据えられている模様である。

同ビジネスモデルによる第1弾(同社ホテルとしては3物件目)が、17年2月にオープンした「HOSTEL APARTMENT Umeda」(大阪市北区)である。地下鉄梅田駅から徒歩10分に立地する同ホテルは、地上4階建て、延床面積324.86㎡の規模で客室数は6室。間取りは1LDK(定員3人)×1戸、2LDK(同4人)×4戸、2LDK(同5名)×1戸。2LDKの部屋ではプライベート空間として寝室を2つに別け、リビングとキッチンが共有で利用できる。グループ宿泊のニーズに応えたつくりになっていることが特徴。最大で24人まで宿泊ができる。客室内は木目調の建具などをアクセントに使用し、落ち着いた雰囲気と統一する。中長期の滞在ニーズを想定し、ユニットキッチンや食器類、洗濯乾燥機などの生活家電も完備する。ベッドはシモンズ製のものを導入、ホステルながら寝心地のよさも追求している。宿泊料金は一部屋当たり2万4000円を基本におき、利用人数や時期により調整を行なっている。稼働は好調で、オープンから2か月で損益分岐を突破、同3か月で黒字化にこぎつけた。集客はOTA経由が主体。特に大手エージェンツのBooking.comでは、清潔さと快適さ、立地、施設やスタッフの接客などの総合点で9.5点という、大阪エリアのクチコミランキング1位となる高評価を得ている。「インターネット経由の集客では、英語対応

はもちろんのこと、ネットユーザーが理解しやすい施設紹介や露出がポイント。クチコミランキングが上昇するにつれ集客力はさらに高まってきている」(木地氏)。利用者は国内客が25%、外国人が65%。国内客のなかには、ゆとりある落ち着いた空間でグループミーティングを行いたい、などといったビジネス利用も散見されるという。ホステル向けのシステム開発に注力。IT積極導入で顧客満足度の向上を図る。これらホステル3棟の好調な稼働が注目され、B1Jのもとには大手法人などからの投資ニーズが数多く寄せられている。需要に応えるべく、用地情報仕入れから、企画・開発コンサルティング、運営までを積極的に担っていく方針。すでに前述の「梅田」と同じ大阪・中崎町エリアで2棟のプロジェクトが内定済み。開発計画は目下検討中であるが、ブランド名は「THE LIFE APARTMENT」を予定する。「引き続きグループ宿泊ニーズの利用客の取込みを狙い、次回はより地域の特徴を盛り込んだデザイン設計をしていく。いまのホステルやホテルは、ドミトリーやツインなどの客室構成の施設がほとんど。グループ宿泊に対応するホステルはマーケットの「真空地帯」ともなっている」(木地氏)。同社がサブリースし、投資家には安定した