

## 住宅

# カジノ・IRと親和性ある住宅形態とは 外国人向けシェアハウスやSA分野に好影響

—— 齊藤晃一氏 [リーシング・マネジメント・コンサルティング] に聞く

## カジノ誘致は住宅賃料にマイナス効果？ 施設外観のインパクトも重要

カジノを中心とした統合型リゾート (IR) を推進する法案 (カジノ法案) が話題に上って久しい。議員立法により提出された本法案の実現の可否は、2014年11月時点でまだ明らかとはなっていないが、不動産市場や株式市場では、国会での審議の行方を尻目に一喜一憂する展開が続いている。

カジノ実現の影響は多方面におよぶ。政府が推進する成長戦略、あるいは海外からの年間観光客数2,000万人を目標としたビジット・ジャパン構想の起爆剤と目されているのはもちろんのこと、誘致エリアの雇用・経済の底上げ、あるいは不動産市場においても周辺エリアに人やモノが集積することで、オフィスや商業、あるいはホテル施設などの需要増加などが期待されている。

しかしカジノとマンションなどの賃貸住宅施設の関連について冷静に分析する動きは、いまのところまだ多くはみられないようである。

「カジノと住宅マーケットとの関連についての議論がいま一つ高まらないのは、カジノがエリアの経済活動を活発化させ、またインフラなどの利便性を高める一方、安全や安心、静けさといった住環境に求められる重要な要素を阻害する可能性がある」と一

般的に考えられているため」と指摘するのは、リーシング・マネジメント・コンサルティング (以下LMC) の代表取締役社長 齊藤晃一氏だ。

LMCは“賃貸不動産マーケットにマーケティングを”をスローガンに、賃貸マンションのほか、シェアハウス、サービスアパートメントなどあらゆる居住用賃貸不動産に関して、競合物件調査や販促ツールの作成、稼働率の維持・向上のためのコンサルティングを手がけている。賃貸住宅に対する深い知見を活かしたそのマーケティングは、REITや私募基金、それらの物件を扱うPM会社、または大手仲介会社などから高い評価を得ている。

齊藤社長はこう続ける。「こと居住用の賃貸マンションについて言えば、観光客が1年を通して絶えず訪れるカジノ周辺エリアに積極的に住みたいという意見は少数派だろう」。

実際、カジノと住宅との関連については、悲観的な見方は少なくない。カジノ先進国である米国の研究者のレポートには、カジノが立つことで周辺の住宅価格を約1%程度押し下げるとのシミュレーション結果もある。また同研究では、人口密度の高い都市部ほど負の影響を受けやすく、5%程度の上昇をみせたエリアもあると示している。

もっとも、同じ観光施設でも、例えば東京スカイツリーのようにシンボ

リックな建造物が立つようであれば、その景観が売り物となる可能性もありそうだ。仮にそうしたシンボリックな建物となった場合には、住宅市場にもプラスの効果が期待できると考えられる。東京スカイツリーを例にとれば、竣工前後を比較すると、押上や錦糸町などの周辺エリアの賃料上昇は5%~20%程度の上昇がみられた。

「たんにエリアの景観ということだけではなく、近隣の不動産賃料を考慮しても、カジノ施設をどのような外観建物とするかは非常に重要」(齊藤氏)だ。

## カジノ利用の大半は一般観光客 安価な宿泊施設需要は増加の一途

居住用の賃貸不動産はいわゆるマンションだけではない。カジノ立地による負の効果を前提としても、一定程度の恩恵を受ける住宅施設はある。それがシェアハウスやサービスアパートメント (SA) だ。

「カジノという非常にハイグレードなホテル、あるいはVIP客などを想起する人もいるだろう。しかしラスベガスやマカオがそうであるように、大部分は一般的な所得層の観光需要によって支えられている。とすれば、割高な付帯ホテルなどではなく、周辺の安価なシェアハウスやサービスアパートに短~中期的に宿泊した

〔参考〕国家戦略特別区域及び区域方針

	対象区域	目標	政策課題
東京圏	東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、江東区、品川区、大田区及び渋谷区、神奈川県並びに千葉県成田市	2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、創業分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出する。	(1) グローバルな企業・人材・資金等の受入れ促進 (2) 女性の活用促進も含めた、多様な働き方の確保 (3) 起業等イノベーションの促進、創業等のハブの形成 (4) 外国人居住者向けを含め、ビジネスを支える生活環境の整備 (5) オリンピック・パラリンピックを視野に入れた国際都市にふさわしい都市・交通機能の強化
関西圏	大阪府、兵庫県及び京都府	健康・医療分野における国際的イノベーション拠点の形成を通じ、再生医療を始めとする先端的な医薬品・医療機器等の研究開発・事業化を推進するとともに、チャレンジングな人材が集まるビジネス環境を整えた国際都市を形成する。	(1) 高度医療の提供に資する医療機関、研究機関、メーカー等の集積及び連携強化 (2) 先端的な医薬品、医療機器等の研究開発に関する障害要因の撤廃、シーズの円滑な事業化・海外展開 (3) チャレンジングな人材が集まる都市環境、雇用環境等の整備
新潟県新潟市	新潟県新潟市	地域の高品質な農産物及び高い生産力を活かした革新的な農業を実践するとともに、食品関連産業も含めた産学官の連携を通じ、農業の生産性向上及び農産物・食品の高付加価値化を実現し、農業の国際競争力強化のための拠点を形成する。あわせて、農業分野の創業、雇用拡大を支援する。	(1) 農地の集積・集約、企業参入の拡大等による経営基盤の強化 (2) 6次産業化及び付加価値の高い食品開発 (3) 新たな技術を活用した革新的農業の展開 (4) 農産物及び食品の輸出促進 (5) 農業ベンチャーの創業支援
兵庫県養父市	兵庫県養父市	高齢化の進展、耕作放棄地の増大等の課題を抱える中山間地域において、高齢者を積極的に活用するとともに民間事業者との連携による農業の構造改革を進めることにより、耕作放棄地の再生、農産物・食品の高付加価値化等の革新的農業を実践し、輸出も可能となる新たな農業のモデルを構築する。	(1) 耕作放棄地等の生産農地への再生 (2) 6次産業化による付加価値の高い新たな農産物・食品の開発 (3) 農業と観光・歴史文化の一体的な展開による地域振興
福岡県福岡市	福岡県福岡市	雇用条件の明確化などの雇用改革等を通じ国内外から人と企業を呼び込み、起業や新規事業の創出等を促進することにより、社会経済情勢の変化に対応した産業の新陳代謝を促し、産業の国際競争力の強化を図るとともに、更なる雇用の拡大を図る。	(1) 起業等のスタートアップに対する支援による開業率の向上 (2) MICEの誘致等を通じたイノベーションの推進及び新たなビジネス等の創出
沖縄県	沖縄県	世界水準の観光リゾート地を整備し、ダイビング、空手等の地域の強みを活かした観光ビジネスを振興するとともに、沖縄科学技術大学院大学を中心とした国際的なイノベーション拠点の形成を図ることにより、新たなビジネスモデルを創出し、外国人観光客等の飛躍的な増大を図る。	(1) 外国人観光客等が旅行しやすい環境の整備 (2) 地域の強みを活かした観光ビジネスモデルの振興 (3) 国際的環境の整ったイノベーション拠点の整備

出所：首相官邸

いというニーズは十分に見込めるはず」(齊藤氏)。

この流れを後押しする動きがある。それが、政府が国際戦略特区構想のなかで導入を検討している「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」(上図参照)だ。増加する訪日外国人への宿泊施設の充実を目的に、一定の条件のもとで旅館業法の適用除外を認めるものである。

同事業では、東京や神奈川、大阪や京都などの定められたエリアで旅館業法の適用外を設け、一般的なアパート、マンションや貸家などを宿泊施設として提供することを認める方向性で議論が続けられている。

LMCのもとにも取引先のマンションオーナーやサブリース会社などから、同事業の開始を見越し、運営ノ

ウハウやマーケティングの手法などについての相談が数多く寄せられているという。

齊藤氏は「カジノ法案が解禁され、誘致エリアで同事業がセットで実施されれば、空き家が目立つ地方や郊外の住宅市場の底上げにつながるはず」と指摘する。

そのうえで「同事業には大手も含めさまざまなプレイヤーの参入が予想される。一方で、カギの受渡しや管理、マーケティングなどにはこれまでの賃貸住宅とは異なる独自のノウハウも必要となる。運業者の育成は今後の課題」と話す。

LMCは、賃貸案件の最寄り駅や近隣の住環境なども含め動画付きで紹介する「楽賃ルートナビ」の展開を進めている。外国人の利用が多いシェアハウス向けに英語のコン



齊藤晃一氏

リーシング・マネジメント・コンサルティング  
代表取締役社長

テンツを作成する事例も増加しており、旅館業法の適用除外を受けた宿泊施設についても、こうしたマーケティングツールを紹介することで積極的にサポートしていく方針だ。

カジノ誘致と住宅市場の関連性を考えたとき、必ずしもプラスの効果ばかりとはいえないことは確かであろう。しかしサービスアパートメントやシェアハウスといった、いわゆるオペレーショナルアセットも含めた短期滞在住宅まで視野を広げれば、新たなビジネスチャンスも開けそうである。

PM