

# 株式会社スペースデザインの “サービスアパートメント(SA)”について

商号	株式会社スペースデザイン
代表者	代表取締役 川島 敦
設立	1978年5月
資本金	9,000万円
従業員	77名
本社	東京都港区新橋2-2-9 KDX新橋ビル4階
売上高	37億円（2014年度12月期）
事業内容	* 不動産売買ならびに賃貸運営
	* 不動産の仲介及び斡旋
	* オフィスビル・賃貸用マンションなどの不動産に関する運營業務受託
	* ホテル・旅館
	* 前各号に附帯する一切の事業

1978年	港区新橋に株式会社日栄興産を設立
1980年	「ルミネ日本橋第1」が竣工し分譲マンションの供給開始
1995年	大阪市に関西支社を設立
1997年	本社を東京都千代田区内幸町二丁目2番3号日比谷国際ビルディングに移転 株式会社スペースデザインへ商号変更
1999年	サービスアパートメント「ビュロー」の運営開始
2002年	サービスオフィス「ビュレックス」の運営開始 サービスアパートメント「ビーサイト」の運営開始
2008年	ホテルアパートメント「ジクー」をドバイで運営開始
2009年	レジデンシャルホテル「ビーコンテ有明」の運営開始
2013年	ケネディクス株式会社 連結子会社化
2014年	本社を東京都港区新橋二丁目2番9号KDXビルに移転

# 当社運営物件一覧

サービスアパートメント (SA)		サービスオフィス & シェアオフィス (SO)		ホテル & ホステル	
BUREAU	<div>BUREAU 品川</div> <div>BUREAU 紀尾井町</div> <div>BEREAU 銀座</div> <div>BUREAU 神楽坂</div> <div>BEREAU 高輪</div>	BUREX	<div>BUREX 京橋</div> <div>BUREX 麴町</div> <div>BUREX 虎ノ門</div> <div>BUREX 平河町</div>	B:CONTE	<div>B:CONTE 浅草</div>
	<b>Point</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ワンランク上のエグゼクティブ向け。</li> <li>コンシェルジュ等によるホテルライクなサービスの提供</li> <li>30~60㎡、賃料が30万円/月~。</li> </ul>		<b>Point</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物一棟で展開</li> <li>最小5坪より。壁の着脱でフレキシブルなスペースのご提供。</li> <li>専属レセプションリストによる細やかなビジネスサポート</li> </ul>		<b>Point</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルとしてはユニークな客室にキッチン、洗濯乾燥機を完備。</li> </ul>
B-SITE	<div>B-site 大崎</div> <div>B-site 日本橋人形町</div> <div>B-site 浜松町</div> <div>B-site 箱崎</div> <div>B-site 横浜</div> <div>B-site 秋葉原</div>	BUREX LaBo	<div>BUREX LaBo 新橋</div> <div>BUREX LaBo 原宿</div> <div>BUREX LaBo 赤坂</div> <div>BUREX LaBo 六本木</div> <div>BUREX LaBo 有楽町</div> <div>港区にて新規開業</div>	その他	<div>BUNKA HOSTEL TOKYO</div>
	<b>Point</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>BUREAUのセカンドライン。</li> <li>家具付きワンルームタイプをSA化。</li> <li>20㎡~、賃料が18万円/月~。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>… 2015年12月開業</li> <li>… 2017年春開業</li> </ul>		
その他	<div>レジディア 横濱関内</div> <div>GATE HILL TOKYO</div>		<b>Point</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>一棟展開に拘らず、BUREXよりも小スペースでの対応を実現。</li> <li>よりローコストに起業ニーズをサポート。</li> <li>シェアオフィス、コワーキングスペース等様々なメニューを提供。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>… 2016年春開業</li> </ul>

## 1. 中期滞在のベストエコノミクス

- ・保証金のみで礼金・手数料が一切不要
- ・広さに対するコストパフォーマンス



## 2. モダンデザインの落ち着いた空間

- ・ホテルより広々とした空間
- ・デザイン性の高い外観、インテリア
- ・収納スペースが豊富
- ・キッチン・キッチン用品の完備による自炊の快適さ



## 3. 顧客のニーズに応えたサービス

- ・賃料一本化によるコストコントロール
- ・清掃サービスとベッドメイキング、リネン交換
- ・WiFi、インターネット常時接続
- ・多言語のTVチャンネル
- ・バイリンガルスタッフによるサポート
- ・24時間365日のバイリンガルホットラインの完備



# SA施設及びサービス概要（ホテル・住宅との比較）

		ホテル	ウィークリーマンション	サービスアパートメント マンスリーマンション	賃貸住宅
共用施設	フロント・ラウンジ	有	有/無		無（一部有）
	飲食スペース	有	無	有/無	無
	フィットネス	有/無	無	有/無	無（一部有）
居住スペース	家具	有			無
	キッチン	無	有		
	ランドリー	無	有/無	有	無
サービス	コンシェルジュ	有	有/無		無（一部有）
	居室清掃／リネン	有			無
	Wi-Fi	有			無
その他	取締法規	旅館業法		なし	
	所轄官庁	厚生労働省		なし	
	審査	無	有		
	利用者との契約（期間）	無	週単位	月単位	2年（自動継続）
	敷金・保証金	不要	ほぼ不要	要/不要	要
	水光熱費	宿泊料・賃料に含む			賃料に含まれない

出所：ジョーンズ ラング ラサル（PROPERTY MANAGEMENT JULY）著作を  
ベースに当社で一部編集

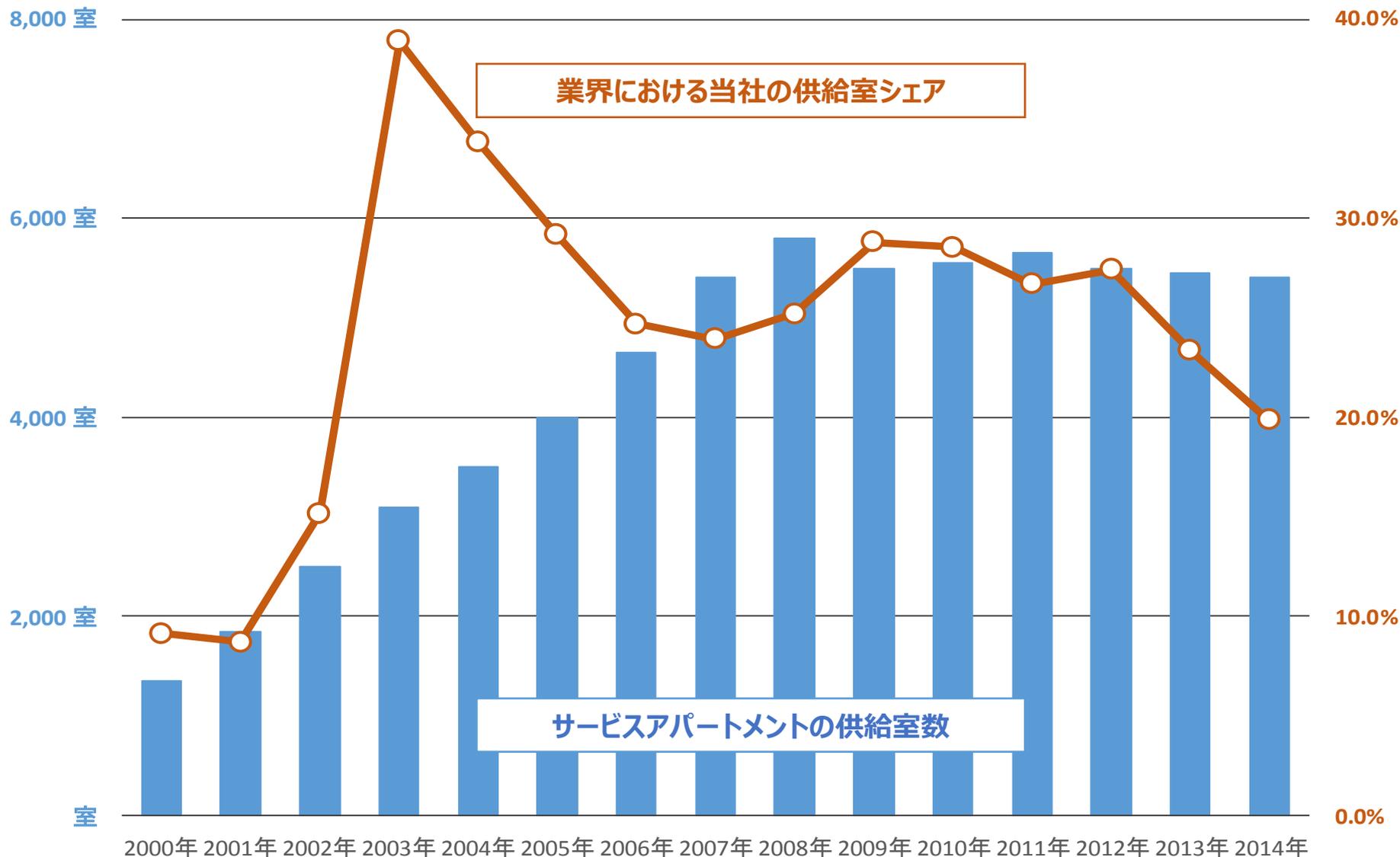
# 国内SAマーケット概要

2014年7月時点

オペレーター	ブランド・物件名	物件数	室数 クラス
森ビル	アークタワーズ 愛宕フォレストタワー	4棟	418室 1BR～ハイエンド
オークウッド	Oakwood Premier Oakwood Residence Oakwood Apartment (オークウッドレジデンス赤坂/オークウッドレジデンス青山/オークウッドアパートメント白金) など	8棟	584室 Studio～ハイエンド
住友不動産	ラ・トゥール芝公園 泉ガーデンレジデンス など	8棟	NA ハイエンド
東急ステイ	東急ステイプレミア 東急ステイ	14棟	1,624室 ※ビジネスホテル要素が強い
エンプラス	東京アパートメンツ品川 東京アパートメンツ青山 など	8棟	約300室 Studio～ミドル
北野建設 東京建物 アスコットジャパン、三菱地所 朝日ホームズ	北野アームス アパートメント33 サマセット、シタディーン など コートアネックス	1棟 1棟 3棟 3棟	67室 51室 363室 135室
スペースデザイン	ビュロー・ビーサイト	12棟	1,036室

出所：ジョーンズ ラング ラサル (PROPERTY MANAGEMENT JULY) 著作を  
ベースに当社で一部編集

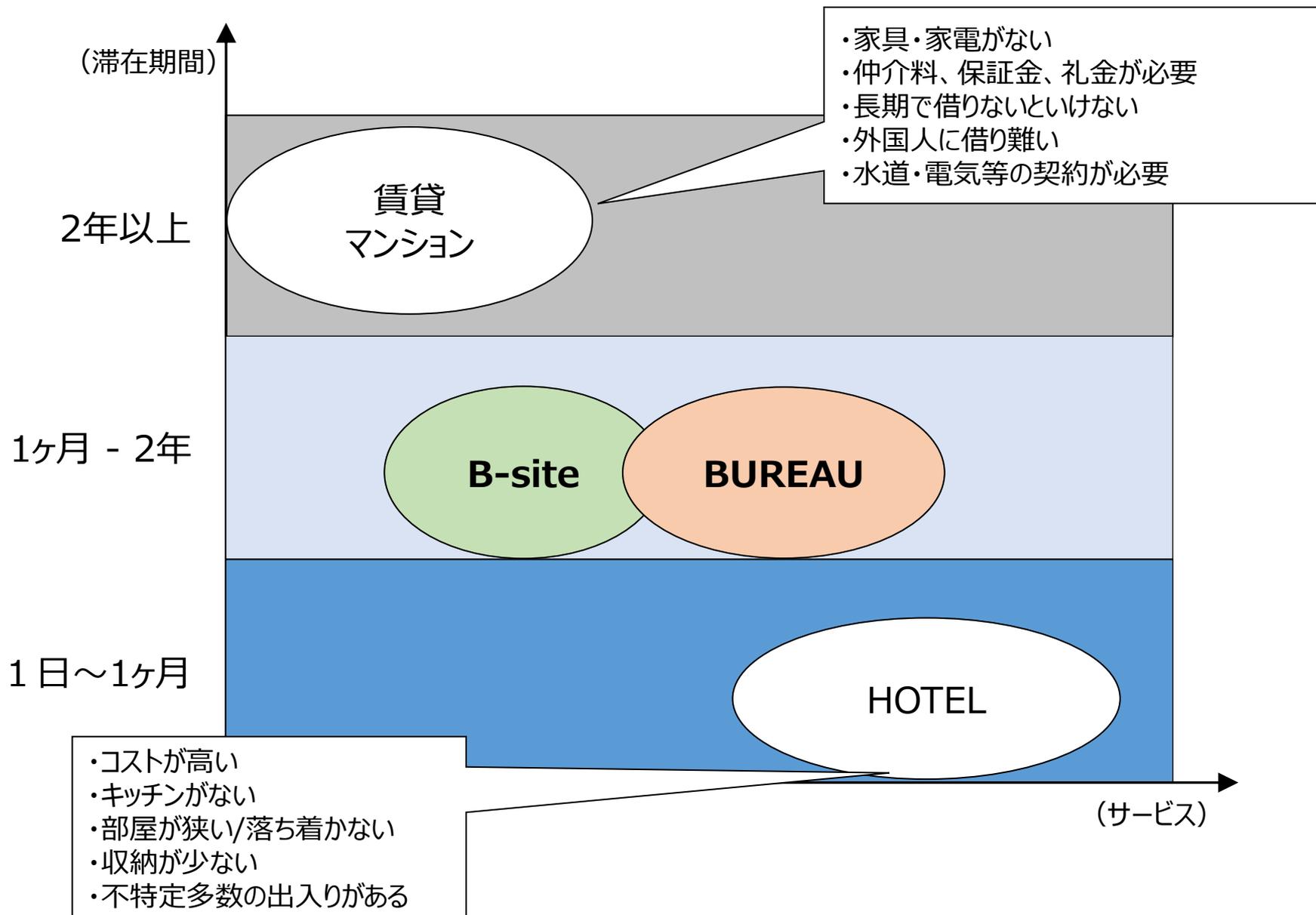
# SAマーケットにおける当社の位置付け



出所：供給室数はジョーンズ ラング ラサル（PROPERTY MANAGEMENT JULY）  
著作を引用して当社の業界シェアを算出

配布不可資料

# 当社運営SAのポジション



# 当社運営物件① (BUREAU品川)



客室



コンシェルジュ



外観



大浴場



朝食サービス

# 当社運営物件② (BUREAU銀座)



# 当社運営物件③ (B-siteシリーズ)



B-site大崎



B-site大崎



B-site日本橋箱崎



B-site浜松町



B-site秋葉原



B-site日本橋人形町

# 当社運営 SAの室内例 (B-site大崎)



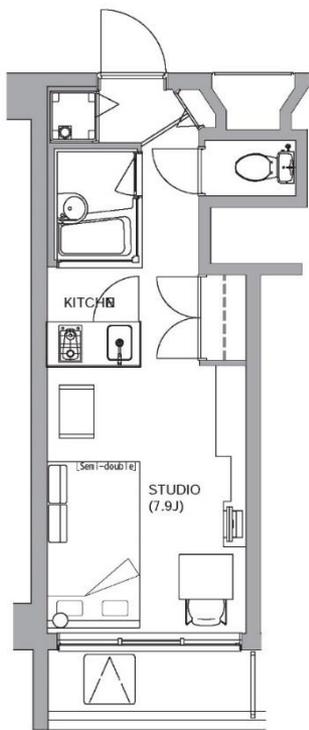
居室



バスルーム



キッチン



月額賃料	210,000円～234,000円
広さ	20.67m <sup>2</sup>
家具	ベッド(セミダブル)、寝具一式、ワークデスク、ワークチェア、ベンチ、クローゼット、OA台、チェスト、カーペット
お部屋設備	テレビ、DVDプレイヤー、CDプレイヤー、ビデオ、電話/FAX機、洗濯機、乾燥機、エアコン、目覚まし時計、アイロン、アイロン台、ハンガー、掃除機、バスタブ、タオル、ドライヤー、体重計、ウォシュレット
キッチン設備	ガスコンロ(2口)、冷蔵庫、炊飯器、電子レンジ、電気ポット、食器一式、調理道具、鍋類

- ・情報サービス ソフトウェア・モバイル通信大手
- ・インターネット付随サービス会社
- ・広告・メディア・出版大手
- ・ITコンサルティング企業
- ・銀行大手
- ・保険会社
- ・証券会社
- ・医薬品・医療品
- ・自動車販売メーカー
- ・アパレルメーカー
- ・航空運輸
- ・プラント・石油・天然ガス会社
- ・大使館やその他外交関連
- ・大学や留学機関
- ・税理士・監査法人・法律事務所
- ・興業産業関連 等

配布不可資料(表)



配布不可資料

# 「民泊」に対する当社運営SAの利点

民泊に対して予想される懸念点

当社運営のサービスアパートメントの利点

- ・『安かろう、悪かろう』というレベルの施設が増加する懸念
- ・外国人との賃貸借契約の経験

## 築浅物件とSA運用会社の実績と信用力

- すべての物件が竣工後15年以内
- SA運用会社のパイオニアとしてこれまで延べ約4万件以上の入居者を迎え入れてきた実績

不特定多数の外国人の出入り等に対する近隣住民からのクレームとトラブル

## 業界屈指の法人営業部隊

- 世界的なネットワークで法人への直接営業を展開
- 利用者のリピーター比率が50%を超える安心感

利用した施設が不法行為や不法滞在等の犯罪の温床となる懸念

## 法務審査部による利用者の審査体制

- SAのメリットでもある利用者の審査実施で素行不良者の入居を阻止
- 万全のコンプライアンスチェック体制

日本での生活に不慣れな外国人入居者の利用満足度

## 定評あるソフト面でのサービスの提供

- バイリンガルスタッフによるサポート
- コールセンターによる24時間体制のフォロー

