

《文京区根津一丁目計画》 旅館業建設 決定事項説明資料

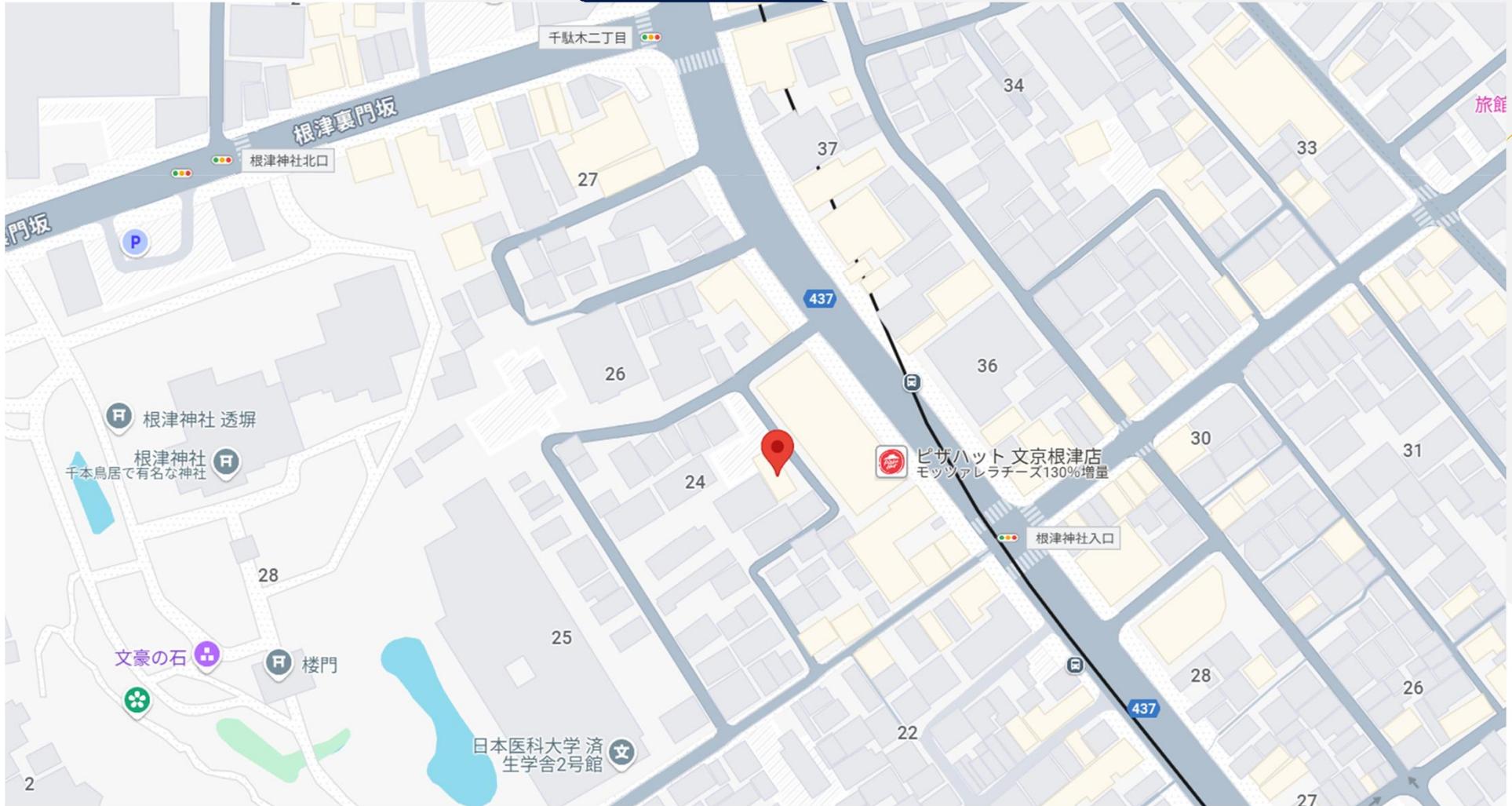
合同会社根津インベストメント

本資料に関する問合せ先：スターリット株式会社
加賀見・相澤
03-6256-9718

2025/1/30

施設概要

周辺地図





施設概要

コンセプト

- ☑ 多人数で宿泊できる**一棟貸し宿泊施設**
- ☑ **企業研修や大学ゼミでの利用**

主に国内在住のお客様の利用を想定しており、1日1組のみの宿泊となります。
企業研修や、ゼミなどに利用できるように1階・3階は寝室にし、
2階は**研修や勉強会等**などを行えるように**プロジェクターや大型ホワイトボード**を設置する計画です。



施設概要

不動産概要



施設の名称: 仮称) Aficion House

施設の所在地: 文京区根津一丁目24-11

営業の種別: 旅館・ホテル業

構造: 鉄筋コンクリート造

敷地面積: 86.20㎡

建築面積: 64.63㎡

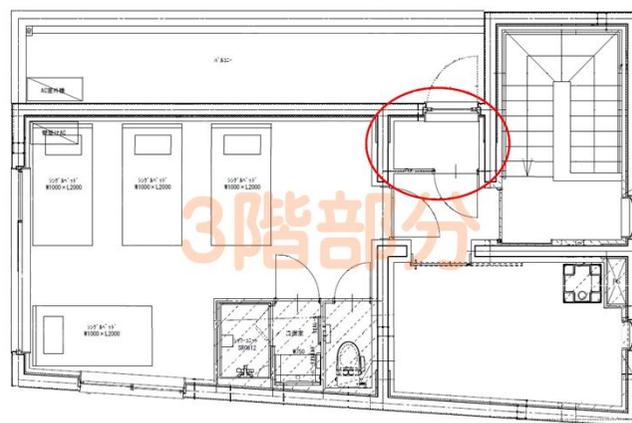
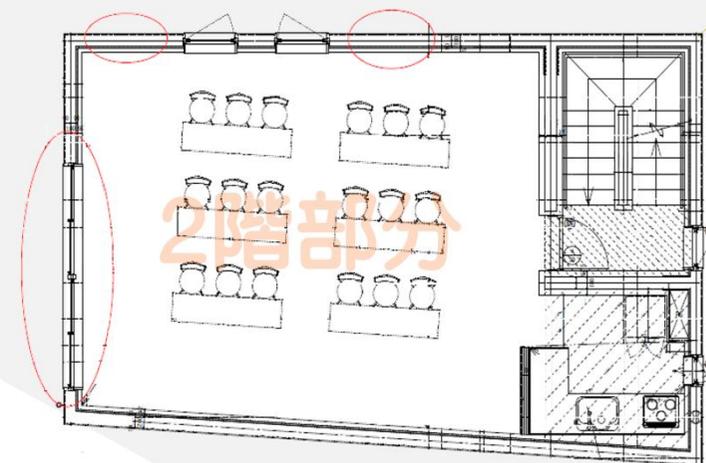
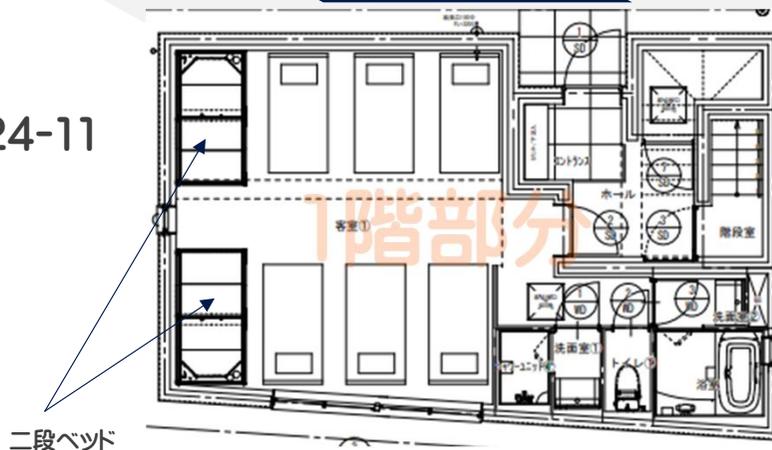
延べ床面積: 180.20㎡

階数: 3階建て

着工予定: 令和6年12月中旬



令和7年2月下旬～3月初旬



宿泊定員: 最大14名

1階・3階: 寝室

2階: 多目的室



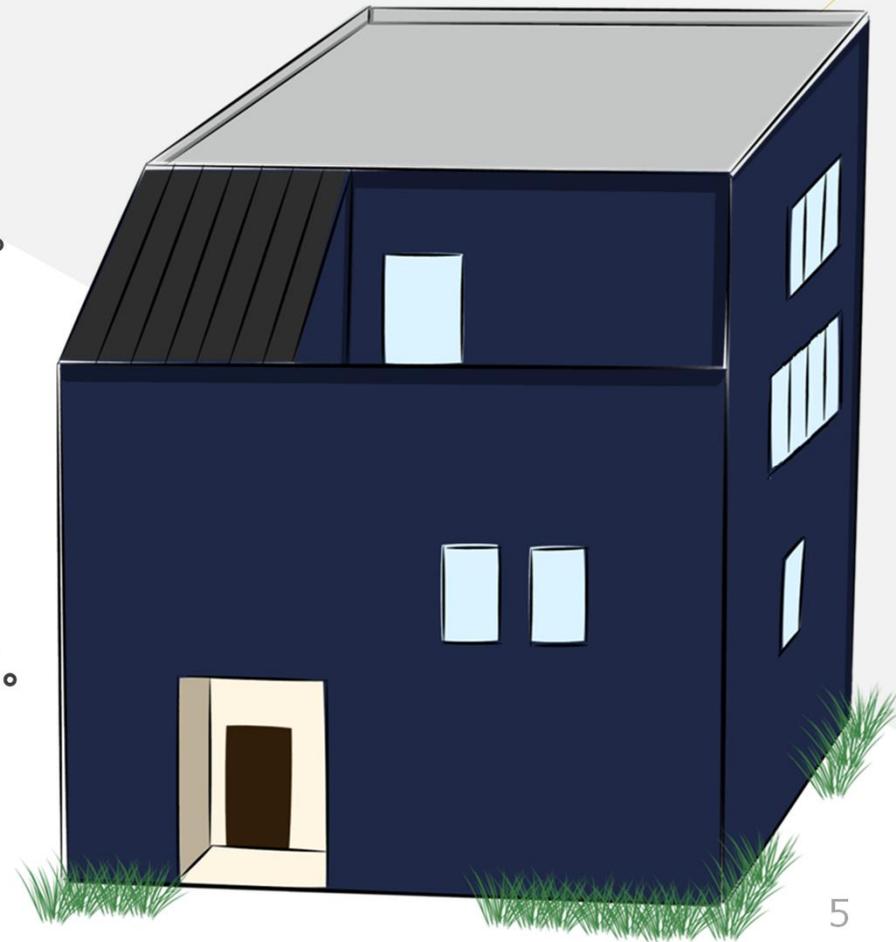
施設概要

建物外観

外観：一般的な戸建住宅と同等の外観を想定。
周辺とも調和のとれる外観を考え、
色はネイビーを基調としたものを予定しております。

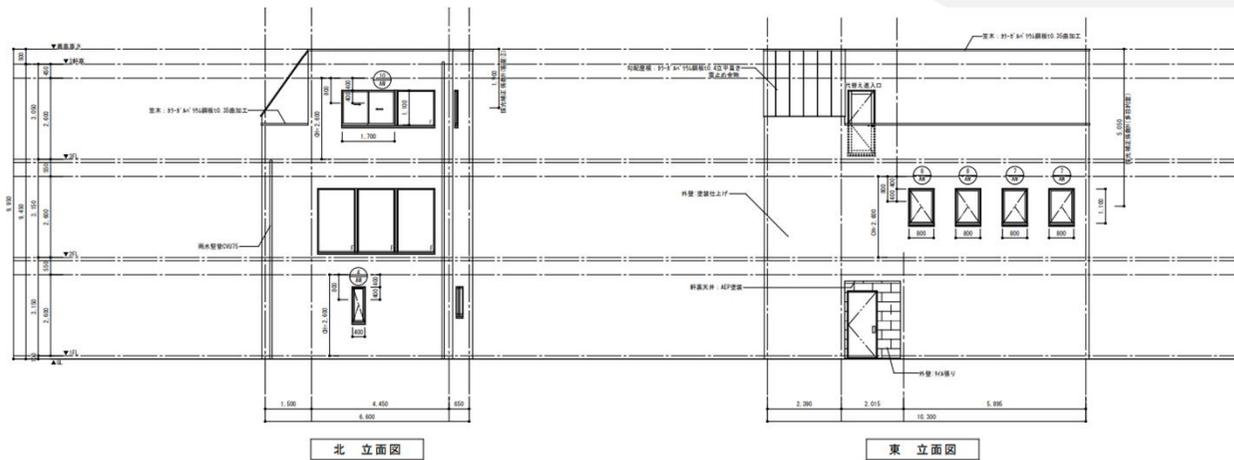
窓：ベランダ側窓については、小さめのものを使用。
3Fベランダの扉は基本的にはロックし**出入り禁止**
とします。

玄関：前面道路からすぐにわかるように、玄関に館銘板を
設置し、**監視カメラ**を玄関から外側向きで設置します。

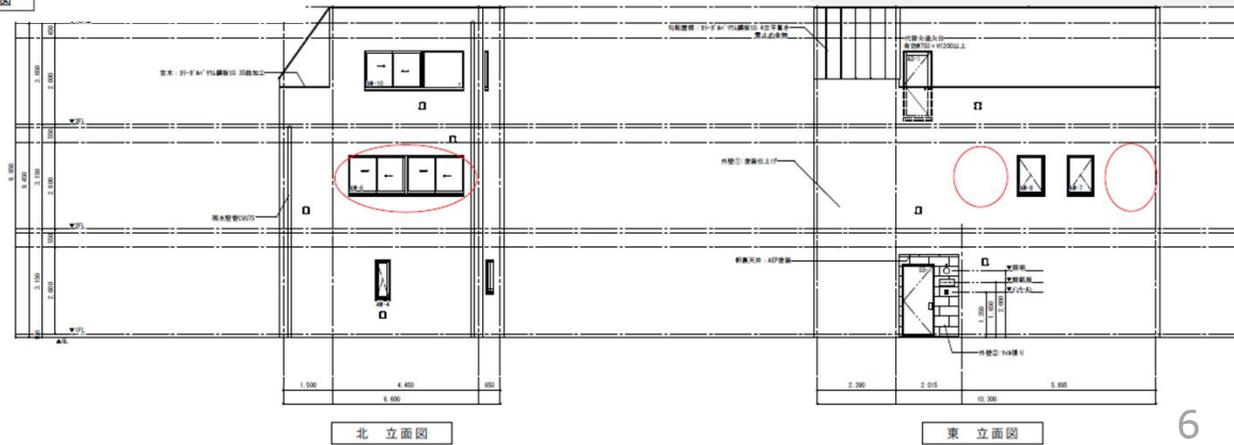




施設概要 立面図



- ・ 宿泊客と目が合うとのご意見から、
摺りガラスのまま東側の開閉できない窓を
4枚から2枚へ変更しました。
北側の窓をFIX窓から2枚の引き違い窓に変更しました。





運営について①

☑ 旅館業法上の営業種別

→ **旅館・ホテル**営業。無人旅館業の形態です。風俗営業**非該当施設**です。

☑ 集客方法

→ **楽天トラベル、るるぶ、じゃらん**等、主に**国内向け**のホテル広告媒体を利用予定です。

☑ チェックイン・チェックアウト時刻、体制

→ **12時チェックイン、10時チェックアウト**を予定。

→ 無人旅館業のため、**タブレット**を使った**本人確認とチェックイン**を予定します。

→ **鍵の受け渡しは行いません**。スマートロック(電子錠)設置を予定しております。



運営について②

☑ 清掃

- 退室後、清掃員により清掃を予定しています。
- 室内で発生したゴミについては、事業用ごみとして収集日までは1F階段下部分へ保管し、近隣への不法投棄は禁止します。

☑ 緊急時対応

- 駆け付けスタッフがトラブルがあった際の現地での対応、本社連絡業務を行います。



運営について③

☑ 駆付けスタッフ

→日常運営は下記スタッフで対応いたします。

①近隣駆付けスタッフ（建物徒歩数秒圏内に居住の方）

②宿泊時待機スタッフ

（スターリット社員、開業当初近隣住宅を借受け、宿泊時のみ現地待機）

③駆付けスタッフ（徒歩10分程度）

→各連絡先は以下の方法で開示する予定です。

・開業前に①②の携帯電話を近隣の皆様へ配布



運営について④

☑ 駆け付けスタッフ

→以下を業務内容とします。

- ・緊急対応

⇒主として**室内設備に不備**が起きた際の、宿泊客対応がメインです。

③①で対応します。

- ・騒音

⇒①により**直接または電話で注意喚起**します。状況により②③も対応。

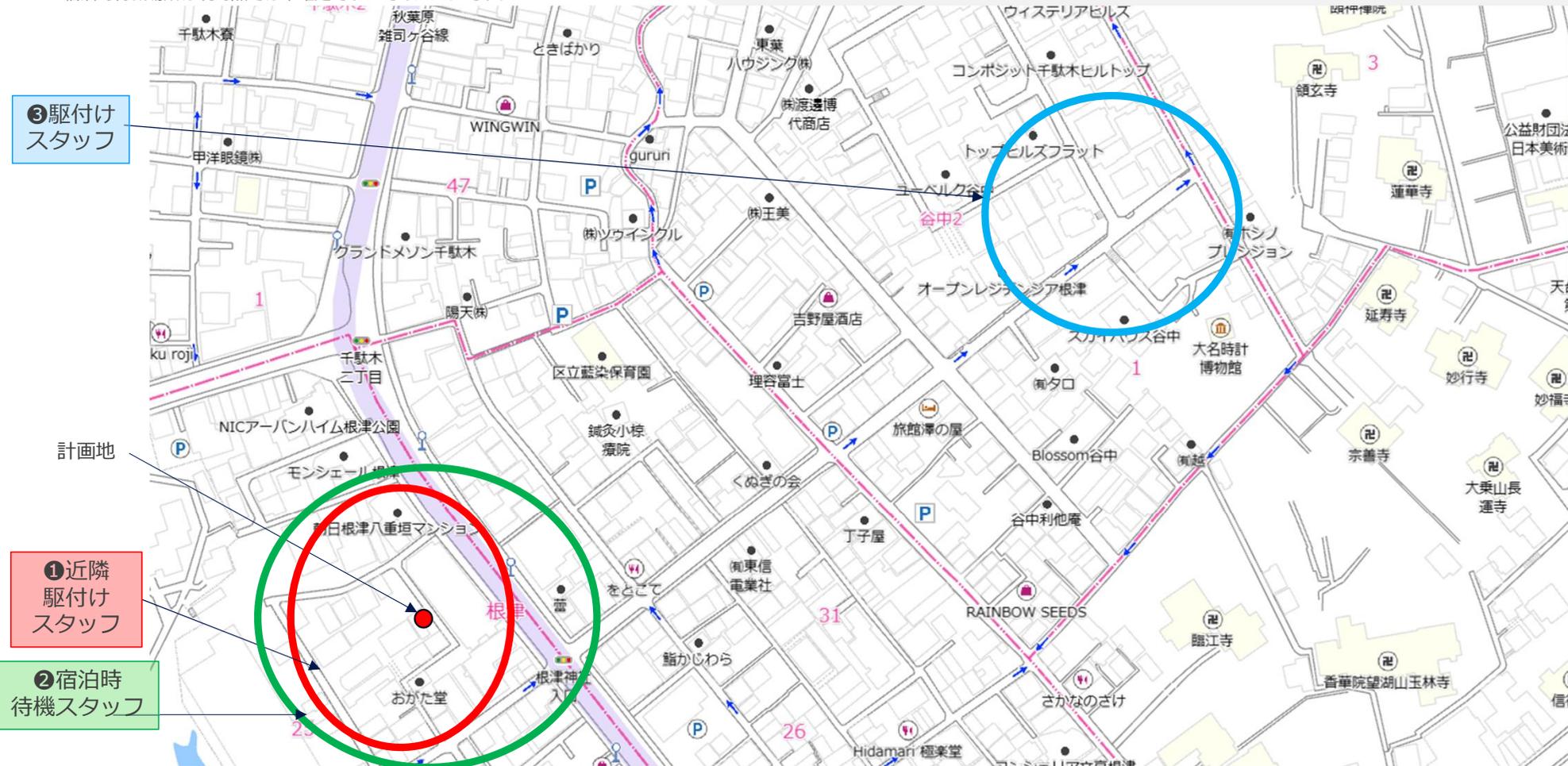
- ・火事

⇒①が対応します。状況により②③も対応。



参考(駆付けスタッフ所在図)

※個人情報の関係で、広範囲の記載とさせていただきます。
宿泊時待機場所は現時点では未確定ですのでイメージです。





トラブル対策①

☑ 近隣でのトラブル・ゴミ対策

- ・宿泊対象は日本人グループを想定しています。
- ・**監視カメラ**を入りに道路向きに設置を予定しています。
- ・**館銘板を設置**し、宿泊者が現地で迷わないようにします。
- ・ゴミの処理については、**室内に保管場所**を設け**清掃員による清掃、ゴミ出し、近隣への不法投棄を禁止**します。
- ・建物内で集めたゴミは敷地内で保管し文京区のゴミ回収日に合わせて敷地内ゴミストッカーに出します。
- ・ゴミストッカーは折り畳み式のもので敷地内からはみ出さないものを作成予定。



※イメージ



トラブル対策②

☑チェックイン時対応

- ・タブレットで代表者確認に加え、宿泊予定者数が超過していないか **宿泊者全員の（身分証確認、タブレットでの 顔撮影）の確認をすることにしました。**

The screenshot displays the 'minpakuIN' management system. The top navigation bar includes a search function with the text 'スマート予約検索' and a search input field. Below the search bar, there are checkboxes for '過去分も表示' (checked) and '本日チェックアウト'. The main content area shows the 'お客様一覧 > お客様詳細' (Customer List > Customer Details) page. The '基本情報' (Basic Information) section contains a table with the following fields:

項目名	入力内容
物件	[Redacted]
チェックインコード	[Redacted]
姓名	[Redacted]
フリガナ	[Redacted]
メールアドレス	[Redacted]
電話番号	[Redacted]
郵便番号	[Redacted]



トラブル対策③

☑ 騒音対策

- ・騒音対策として鉄筋コンクリート構造で建設予定です。
- ・宿泊前に宿泊サイトとメールで騒音などについて注意喚起を行います。
- ・①予約時に「近隣住民への迷惑をかけないよう」注意喚起を行うほか、
②チェックイン時タブレット上に表示、③室内貼り紙による表示
の計3度の注意喚起。
- ・3Fベランダは鍵をかけて使用不可とします。
- ・建物周辺での喫煙、集まっての談笑等を禁止します。
- ・不特定多数の宿泊者の出入りがないよう、宿泊者については1日1組限定とします。



参考 (注意喚起貼り紙)



施設内全面禁煙

No smoking allowed
on the premises

建筑用地内全面禁止吸烟

시설내 전면 금연



騒音禁止

周囲のご迷惑となりますので、
騒音はお控えください。

NO LOUD NOISE

- ※他施設で使用している室内注意喚起
- ※喫煙所以外は禁煙も作成



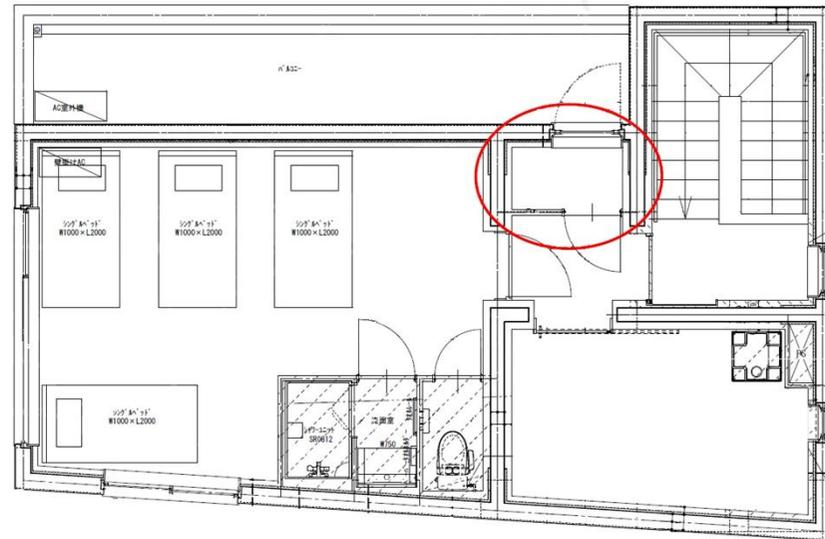
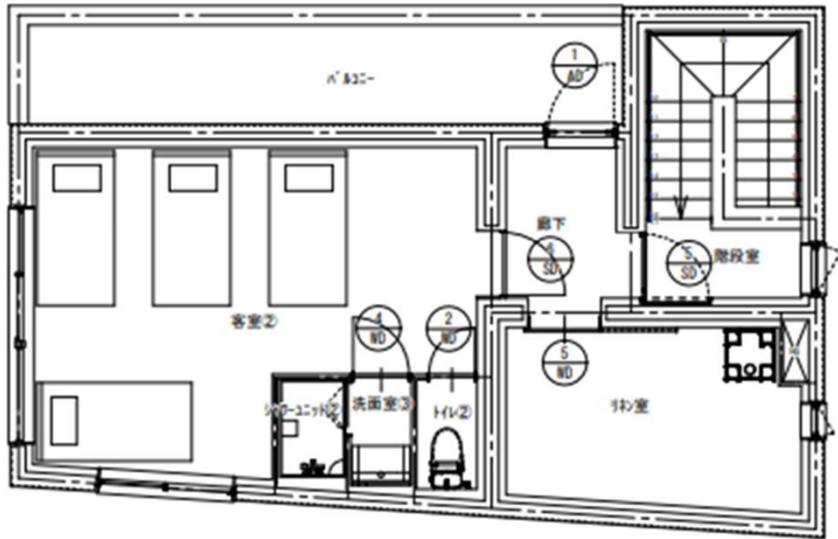
トラブル対策④

☑ 喫煙

- ・喫煙室を設置し、喫煙室以外は禁煙とします。
- ・3Fベランダは鍵をかけて使用不可とします。
- ・建物周辺での喫煙、集まったの談笑等を禁止します。



参考 (建物内3階喫煙所図面)





その他事項

- ・ ペット同伴、喫煙、ベランダ・屋上立入り、敷地外へのゴミ投棄、騒音を伴う活動（カラオケなど）は禁止対象です。悪質な違反で2泊以上の連泊者については、翌日以降の宿泊をお断りします。
- ・ 火災予防のため、設備についても、IHキッチンとし、マットレス、カーテン類も防炎のものを使用予定です。



運営会社について①

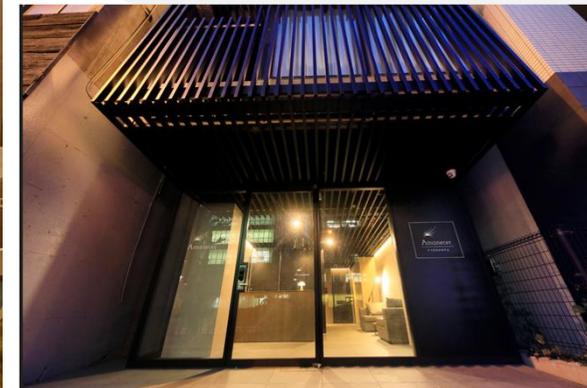
社名: スターリット株式会社

所在地: 東京都千代田区麹町二丁目6番7号

資本金: 3000万円

代表者: 根本 健吾

- ・中央区、目黒区、新宿区等でホテル／ホステル／民泊事業を多数運営しており、適切な旅館運営に関する経験は豊富にあります。
- ・現在、墨田区内で子供が楽しめる宿泊施設を開業予定、その他近隣地域でもコンセプト旅館を開業計画中。
- ・運営中施設において、近隣トラブル等を起こしたことはありません。
- ・土地所有の合同会社根津インベストメントはスターリット(株)の子会社です。

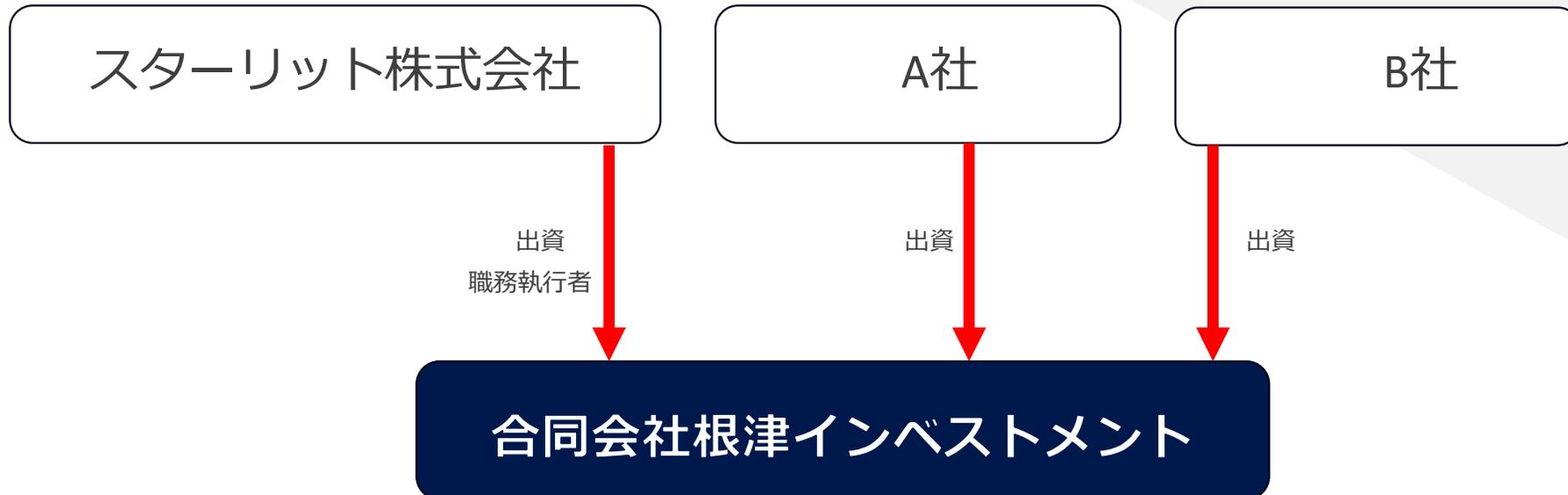




運営会社について②

スターリット株式会社と合同会社根津インベストメント

運営会社・主要株主



不動産所有者



問合せ先

資料の内容、運営に関する事、建築に関する事など、
ご不明点ございましたら、下記にお問合せください。

本資料に関する問合せ先：スターリット株式会社
加賀見・相澤
03-6256-9718