



VIEWPOINT

注目事業者、期待する市場

シマダグループ

不動産オンリーワン企業 長期保有目線でみた有望分野

住宅を軸に多様な事業を展開 企画・開発から運営まで内製化

シマダグループは、シマダハウスを中核に主要子会社7社からなる複合企業グループである。母体のシマダハウスは1963年の設立。城南・城西エリアを中心にデザイン性の高い高級戸建て分譲、収益物件の開発、賃貸管理業を展開。これを軸に2000年代頃からはホテルや飲食、シニア住宅、再生ビジネスなど多様な事業分野へと枝葉を伸ばしている。代表取締役社長の島田成年氏は野村不動産の出身。同社在籍

時には住宅のほかリゾート事業にも携わった経歴をもつ。04年からはホテル事業に乗り出し、これまで再生を手がけたホテルは7棟に及ぶ。また、創業家が米問屋であったことから01年には食品・飲食事業に参入。ベトナム発祥の米麺、フォーの専門レストランであるコムフォーを立ち上げ、現在池袋や丸の内などで10店舗を展開中である。「運営サービスも含めてすべて自社で行い不動産ノウハウを蓄積し次なる事業に活かしていく。価値を創造し続けるオンリーワン企業を目指している」と話すのは専務取締役の佐藤悌章氏。

ホテル・保育・シニア 主力事業と相乗効果見込む

ホテル再生では、2007年に沖縄・石垣島の美崎町にある旧大原ホテルを取得、09年に「石垣島ホテルクル」として再オープンさせた。部屋数は45。国内やインバウンド客の需要を取り込み、直近の平均稼働率は90%と好調な運営を続けている。金融危機後の09年には老朽化していた港区西麻布にある旧メンテルス六本木を取得し、「ホテル&レジデンス六本木」として12年にリニューアルオープンした。2階から6階までがホテルフロアで客室数は47。上層階は賃貸マンション、サービスアパートメント（77室）として営業している。また1階ではダイニングレストランを運営し外国人客の利用も多い。稼働率はホテルが約90%、ADRは約2万3,000円で推移。サービスアパートメントについても入居率は約80%、坪当たりの賃料は約2万7,000円と高水準を維持している。

近年では介護事業も展開する。既存の社宅や寮などを有料老人ホームへつくりかえ、17年2月時点で首都圏を中心に8施設を保有する。グループのシマダリビングパートナーズが、「ガーデンテラス」のブランド名で運営にあたっている。再生型事業に加え目



「ホテル&レジデンス六本木」の外観と客室内。ホテル（2～6階・47室）、住居（7～14階・77室）、飲食店（地下1階・地上1階）で構成



サービス付き高齢者向け住宅「ガーデンテラス相模大野」(全49室) 訪問介護、デイサービスを併設



佐藤 遼 氏
シマダアセットパートナーズ
専務取締役



一度やるとなれば 他社任せにしない

開発から運営までを含め、一貫して自社グループ内で手がけることが当社の特徴です。社員が志願し、興味のある事業には積極的に取り組みます。そして一度やるとなれば、他社任せにしないことを基本姿勢としています。今われわれが注目し参入を検討している事業は、待機児童対策としての保育です。そのほかでは富裕層のニーズを捉え、ホテルとシニア住宅の複合施設の可能性を追求しています。



「石垣島ホテルククル」の外観とフロント。2017年4月、4階に企業主導型保育園を開設



「ちゅらククル石垣島」は、石垣島の伝統素材と新素材を組み合わせ客室、家具などハンドメイドで制作

下4施設を新築中で、19年までに12施設体制となる見込みだ。

さらに今後は保育事業への参入も検討している。待機児童は都市部ばかりではなく、移住者が増えている島しょ部でも大きな課題となっている。まずは石垣島のホテルククルで遊休スペースを活用し保育所を設ける計画。エリアの住民やホテル従業員のほか、宿泊者の利用を見込む。

ホテルとシニア住宅を複合させるアイデアもある。ガーデンテラスは一般向けの老人ホームであるが、富裕層のなかにはシニア住宅にホテル並みの高い質感のサービスを求める声もある。行政の規制などもあって即座の実施は難しいといえるものの、実現の可能性も含め追求を続けていく。

ホテルや介護、そして保育事業は人に向けたサービス産業といえる。研修

制度を共有するなど、社員が各分野を横断的に知ることさらに深い運営ノウハウを蓄積する狙いもある。

積極的な事業展開を図っていくが、決して、無理な規模の追求はしない。「ホテルや有料老人ホームなど運営物件はすべて長期保有が前提。回転型の短期目線ではなく、一つ一つ丁寧に運営し、着実に成長していく」と佐藤氏は話している。