既存不動産を宿泊施設へ再生。インテリックス、五反田の宿泊施設「miCassyta」を旅館業へ転換

～リノベーションで既存不動産の新たな価値を創出～

株式会社インテリックスホールディングスのグループ会社でリノベーション事業を手掛ける株式会社インテリックス（東京都渋谷区　代表取締役社長　俊成誠司）は、東京都品川区・五反田において運営する宿泊施設「miCassyta」において、住宅宿泊事業として運営していた5室を旅館業へ転換するとともに、新たに4室を宿泊用途として整備し、2026年11月13日より全9室体制での運営を開始いたしました。

■既存不動産の価値を高める、宿泊施設への新たな活用

インテリックスではこれまで、中古不動産の再生を通じて、物件の特性や立地に応じた新たな価値の創出に取り組んできました。また、ホテルの開発・運営にも取り組み、リノベーションと宿泊を掛け合わせた不動産活用を展開しています。
こうした取り組みの一環として、本施設では一部住戸を住宅宿泊事業として運営し、宿泊施設としての活用可能性を検証してきました。その運営実績や住宅宿泊事業を取り巻く制度環境の変化を踏まえ、今回、旅館業への転換と客室の拡大を行います。

既存建物を旅館業施設へ転換するためには、建築基準法や消防法への対応など、さまざまな課題があります。特に既存の共同住宅を旅館業施設として活用する場合、用途変更に伴う容積率の見直しや、防火・避難安全性の確保などへの対応が求められ、建物条件によっては大規模な改修が必要となります。
本施設においても、旅館業取得に必要な条件を満たすため、建物全体の改修を実施しました。エントランス改修をはじめ、法令への適合と安全性の確保を図りながら、旅館業施設として再生しています。

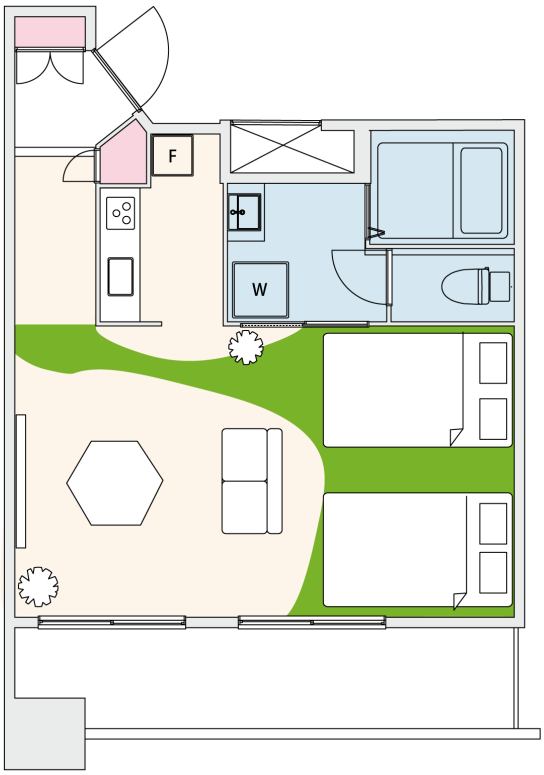
■それぞれの滞在スタイルに寄り添う、個性豊かな客室

各客室は、間取りや住戸特性を活かしながら、それぞれ異なるコンセプトでリノベーション。滞在目的や過ごし方をイメージし、家具・インテリアを含めて一室ごとに個性のある空間へとリノベーションを行いました。

客室例①　501号室

・コンセプト： ここは、都心の小さなキャンプ場。
・想定滞在人数：5名



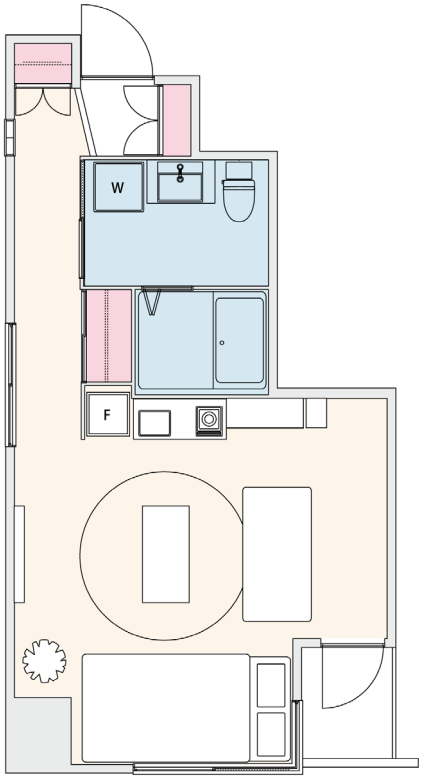


客室例②　201号室

・コンセプト： やさしい色に包まれる、私だけの小さな家。

・想定滞在人数：3名





このほか、「必要なものだけ、ちょうどよく。」「ひとさじの青が映える、心地よい空間」など、客室ごとに異なるコンセプトを設定しています。

■リノベーションのノウハウを、宿泊事業へ



▲左：montanHAKATA、右： LANDABOUT

インテリックスでは、リノベーション事業で培った既存不動産の再生ノウハウを活かし、宿泊施設の開発・運営にも取り組んでいます。

福岡・博多の「montan HAKATA」は、築30年の共同住宅をリノベーションしたホテル＆レジデンスとして誕生。共同住宅と宿泊施設が共存する、既存不動産の活用に取り組んできました。
Web： https://www.montan.jp/
また、東京・鶯谷では「街と旅人の交差点」をテーマとするホテル「LANDABOUT」を展開しています。
Web： https://landabout.com/

「miCassyta」においても、これまで培ってきたリノベーションのノウハウと宿泊施設の開発・運営経験を活かし、建物の立地や住戸特性、ニーズに応じた宿泊施設として再生することで、既存不動産の新たな活用に取り組んでいます。

■今後の展開

インテリックスでは今後も、物件の立地や特性、周辺の宿泊需要などを踏まえながら、既存不動産の有効活用に取り組んでまいります。
賃貸や売買に加えて宿泊施設としての活用も選択肢の一つとし、リノベーションを通じて既存不動産に新たな価値を創出する取り組みを進めてまいります。

■施設概要

・施設名： miCassyta（ミ キャシータ）
・所在地： 品川区西五反田2-14-11
・アクセス： JR山手線・東急池上線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩4分
・客室数： 9室
・予約サイト： Airbnb
https://www.airbnb.jp/users/profile/1521461879690161223

■協力会社

・賃貸管理、入居者対応：株式会社ビーロット
https://www.b-lot.co.jp/
・遵法性・建築確認申請提出等の行政対応：株式会社RevitalTokyo
https://www.revital.tokyo/
・家具・寝具の提供：長谷川産業グループ
https://www.hsggrp.co.jp/

株式会社インテリックスホールディングス　https://www.intellex-hd.co.jp/

リノベーション業界のパイオニアとして累計3万戸超の実績を有し、全国主要都市で事業を展開。リノベーションをコアに「つぎの価値を測る」をコーポレートスローガンに掲げ、省エネリノベーションの技術開発や不動産業界のDXを推進しています。日本の不動産流通を支えるリノベーション・インフラ企業として「すべての人にリノベーションで豊かな生活を」の実現を目指します。

【代　表　者】代表取締役社長　俊成 誠司　　【資　本　金】 10億4,612万円
【本社所在地】東京都渋谷区桜丘町3-2 渋谷サクラステージ SAKURAタワー9階　【設　　立】 2025年12月
【上場取引所】東京証券取引所スタンダード市場（証券コード463A）
【主な事業内容】不動産売買、不動産賃貸業、不動産コンサルティングを営むグループ会社の経営管理及びこれに付帯する業務

株式会社インテリックス　https://www.intellex.co.jp/

【代　表　者】代表取締役社長　俊成 誠司　　【資　本　金】 22億53百万円
【本社所在地】東京都渋谷区桜丘町3-2 渋谷サクラステージ SAKURAタワー9階　【設　　立】 1995年7月
【主な事業内容】 リノベーション事業、ソリューション事業、その他不動産関連事業
【営業拠点】札幌 / 仙台 / 横浜 / 名古屋 / 大阪 / 広島 / 福岡

【報道関係の方からのお問い合せ先】
株式会社インテリックスホールディングス　RF推進部
TEL：03-6809-0964／ mail：pr-hd@intellex.co.jp