

新業態が相次いで誕生
競争が激化する
「宿泊主体型ホテル」市場



北の大森緑町・すすきのからもほど近い中島公園エリアに位置する築30年のビジネスホテルを改装。10階建てで2〜9階に47室を配し、10階はバーとなっている。

UNWIND HOTEL & BAR

北海道札幌市中央区南8条西5丁目289-111
☎ 011-530-6050

都会の中にロッジを感じさせる空間を創出。
既存ビジネスホテルを付加価値空間に転換

撮影/岩浪睦



5セミダブルベッド2台にバンクベッドを配置した「ファミリースイートルーム」。2〜9階に1室ずつ、計8室を設ける。客室料金は1泊1万6000円〜。6同客室にはIHヒーターを備えたミニキッチンも設けている。7セミダブルベッドを2台設けた「ツインルーム」は同ホテルのメイン客室。セパレートタイプの他にハリウッドツインタイプも揃えている。客室料金は1泊9000円〜。8客室の壁やカーテンなど船所にアーティストの手書きの文章やサインを描く。9・10バス・トイレが別なので複数人でも快適に過ごせる。

6 | 5
10 | 9 | 8 | 7



幅1600mmのクイーンサイズベッドを備えたダブルルーム。客室料金は1泊9000円。ソファの他にデスクも備えているベッド正面の壁に42型の液晶テレビを設置する。

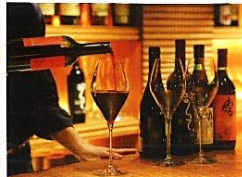


ミニバーにはパルミューダのトースターとケトルを完備。フォールディングハンドルのカッブ、マグライトがアウトドア感を演出。



1
4 | 3 | 2

11階エントランスからフロント・ロビーを見る。もともとは狭小な空間だったが、バックオフィスを2階に移転するなどして、スペースを確保。木材とレンガを多用してロッジ風に改装。2カウンターはフロント業務を担うとともに、コーヒーなどを提供するカウンターを兼ね、チェックイン時に温かいコーヒーなどをサービスする。3寒い季節には薪ストーブに火を入れ、ぬくもりを感じてもらおう。4Tシャツやコーヒー豆などオリジナルグッズ類を販売している。



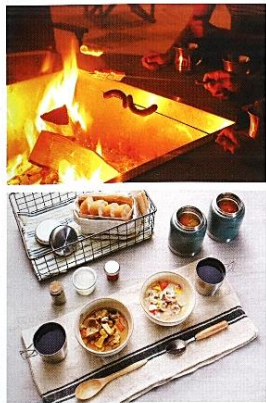
11 | 12

1110階にはルーフトップテラスを併設したバー「イグニス」を設けた。アンティークをベースにしたインテリアのバーでは夕刻(17~19時)、宿泊客のために無料のワインサービスを実施。12チェックイン後、夕食に出かける前のひとときを暖炉で燗を取りながらワインを傾ける。ホテル外で食事を取らなければならない宿泊客に向けたサービスの一つだ。

ソーシャルアパートメントやライフスタイルホテルを展開する株式会社ロイヤルエージェンツ(東京都)は2017年2月4日、札幌市にロッジの世界観を体験できるホテル「UNWIND HOTEL & BAR」をオープンした。経営者の老舗化で休業していた築30年のビジネスホテルを全面的に改装。充分な広さのバブリック部分にさまざまな付加価値を創出してオリジナリティを打ち出した。旅行者同士や地元住民とのアクティブな交流の場を創出するというのが同社の手法だが、同ホテルではある程度落ち着いた年齢で旅慣れた客層を想定し、静かなイメージで構成。火が印象的なバースペースを設けるとともに、札幌・すすきのという繁華街に、ロッジのように都会の喧騒から離れた非日常でありながら自宅のようにくつろぐことができ、食事や買い物にも困らない空間づくりを図った。(本文50頁)

13 雪の多い札幌ではめずらしいルーフトップテラス。寒さを感じない期間だけ営業。夕刻のワインサービス終了後、テラスの中心に設けた焚き火コーナーに火を入れ、19時30分~23時30分の営業に備える。一般客も利用できる。宿泊客と地元の人々との交流が生まれるスペースとなっている。14 バーではオードブル、スナックも提供。焚き火で炙り、野趣を楽しむこともできる。15 すべての宿泊客に無料のインルーム朝食サービスを提供。北海道の地産地消スープをメインに、バスケットで届けるなど、ホテルの世界観に合わせたロジジらしいパッケージで提供。

14 | 13
15

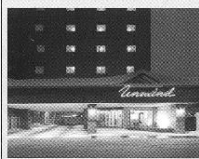




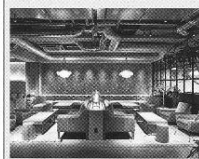
HOTEL GRAPHY NEZU
 住所：東京都台東区池之端4-5-10
 電話：03-3828-7377
 開業：2013年2月15日
 客室数：58室
 付帯施設：カフェ、バー、キッチン、テラス、ルーフトップ、ダイニング、ラウンジ、ランドリーなど
 料金：客室料金1万円～



ESTIMATE HOTEL
 住所：沖縄県那覇市松山2-3-11
 電話：098-943-4900
 開業：2015年8月7日
 客室数：88室
 付帯施設：ラウンジ、テラス、レストラン
 料金：客室料金8000円～



UNWIND HOTEL & BAR
 住所：北海道札幌市中央区南3条西5-289-111
 電話：011-530-6050
 開業：2017年2月4日
 客室数：47室
 付帯施設：バー、ルーフトップテラス
 料金：客室料金1万4000円～



The Millennials (ザ・ミレニアス)
 住所：東京都中央区河原町三奈下ル山崎町235
 電話：075-212-6887
 開業：2017年7月14日
 客室数：152室
 付帯施設：ワークスペース、キッチン、ラウンジ、ダイニング、ルーフトップ
 料金：客室料金5000円～

「宿泊主体型ホテル」市場
 競争が激化する
 新業態が相次いで誕生

UNWIND HOTEL & BAR

北海道・札幌市



カラー18畳

都会にいながら ロッジの世界観を創出。 非日常空間とくつろぎを提供

ルライクなホテルとして若い客層を中心に支持を集めている。だが、札幌の物件は客室規模に見合うだけのパブリックスペースが取れないこと、全室ツインベッドを導入できる客室があつたことから、既存2ホテルよりも少し上回る年齢の客層でも利用しやすい静かなイメージを想定。さらにプティックホテルらしいテーマとして着目したのがロッジの世界観だったという。

ロビー、10階にはルーフトップテラス付帯の「Bar 10」を配置し、2〜9階に47の客室を設けている。同社はソーシャルアパートメントの延長として13年3月、東京・根津にライフスタイルホテル「HOTEL GRAPHY NEZU」、15年8月には沖縄・那覇に「ESTIMATE HOTEL」を開業。いずれも充分なスペースのラウンジ・ダイニング・ロビーといった共用空間を備えるなど、ホステ

「近年、キャンプの仲間や面倒な部分を除いて、キャンプそのものの魅力が味わる「グランピング」と呼ばれる施設が増加していますが、ロッジやコテージも都会の喧騒から離れた非日常感と、自宅感覚でくつろぐことができる生活感をともに楽しむことができることを考えました。そこで札幌市内、すすきのもすぐ近くという都会のホテルでロッジの世界観を再現できれば、非日常感を楽し

コンプリメンタリーなサービスで ストレスフリーな滞在を提供

サービス面では、宿泊客が不自由やストレスを感じることなく滞在を楽しめるようコンプリメンタリーなサービスを心掛けたという。

同ホテルのBar 10では17〜19時までの2時間、宿泊客のために無料のワインサービスを行っており、北海道産ワインを含めた赤・白ワインを提供。18時半まではおかわり自由で楽しんでもらうのだが、宿泊客には好評で17時になると続々とバーに集まる。食事前のひとときをワインを飲みながら、他のお客やスタッフと会話を楽しんでもらっている。ソーシャルアパートメントやライフスタイルホテルの運営経験を生かし、その場にいる人たちの交流スペースを創造したのである。

「レストランを設けるスペースがないため、お客さまには外に食べに出かけてもらわなければなりません。ご面倒をおかけしている分をお客さまに還元するというか、出かけるストレスを癒してもらうためです」と山崎氏は語り、無料の朝食をサービスしているのもそのためだと話

ながら、アークセスや食事などの不便さからは解消され、ロッジの魅力を純粹に楽しんでいただけだったと思つたのです」

同社代表取締役社長の山崎剛氏はそう語る。ロッジらしさを演出するために重視したのが、「火」「木」「レンガ」「アンティーク」という4つの要素。1階のロビーは薪を積み上げたフロントカウンターとアンティークの薪ストーブを設け、西洋斧なども飾っている。

10階のBar 10はアンティークの家具で構成。コーナーにはレンガ造りの暖炉を設けている他、ルーフトップテラスにも焚き火台を設けて、営業時間中は火を絶やさないようにしている。

客室も木材を多用し、ロッジ風のウッドイキ空間を演出。全室25㎡以上とゆつたりとした空間を生かしてダブルルーム、ツインルーム、ツイン+バンクベッドを備えたファミリースイートルームの3タイプを用意。いずれもバスとトイレは別々に設けた。ファミリースイートルームにはミニキッチンやラウンジ、客室内で調理することも可能となつている。

「少人数なら朝食会場を設けて提供することもできたでしょうが、観光に出かけたり、スキーに行くお客さまが多い時期だとしても時間帯が集中してしまう。ただ、コンビニに買い出しに行くとしても、雪で足下の悪い時に出かけるのはためらってしまいます。そこで朝食をお客さまの部屋まで届けるインルーム朝食サービスをこのホテルの売りにしようと考えたのです。それも時間が経つてもおいしく食べられるように、保温ポットでスープを保温してありますし、バルミューダのトースターも完備しているのでパンはいつでも焼きたてを食べていただけます。客室までお届けするパッケージも、ロッジの世界観を楽しんでいただけるようにと、あえてスチールバスケットに木のふたをつけたボックススタイルとしました」

提供の工夫により、時間が経つても料理の価値が下がらないということとは、あらかじめ大量に用意しておくことが可能だし、お客に食事を強制することもない。朝食キットは客室ドアの外に置き、合図のためにドアをノックするだけ。客室に入るこ

とはないで、プライベートが侵されることはない。ノックを聞いたら、あとは好きなように朝食タイムを楽しむことができるのだ。

保温ポットで提供されるのは、鮭と酒かすのポタージュやジンギスカンカレースープなど北海道の地産地消スープ。朝食は2階に設けたキッチンで調理している。

客室のメインはツインだが、セパレートの他にハリウッドツインタイプも用意。同じツインでもカーテンのグラフィックデザインを変えたり、壁に手書き風に英語のグラフィティをアートとしてあしらうなど、リビートした時にも新しい発見があるように1部屋ごとに趣を変えている。人気は家族や友人同士4人で宿泊できるファミリースイートルーム。2〜9階まで各フロアに1室ずつ計8室設けているが、真つ先に予約が埋まるという。

客室料金はシーズンによって変動するが、1室あたりツイン9000円、ダブル9000円、ファミリースイート1万6000円。ダブル、ツインはハイシーズンは2万円以上になるが、ローシーズンは1万円を切る水準の時もある。年間

ならずと1万4000円〜5000円程度に落ち着く見込みだ。

Be「Be」は19時30分〜23時までをパークタイムとして営業し、外来客も利用が可能だ。ただし、ここでの利益はほとんど考えていない。食事から帰ってきた後、部屋に戻る前のひとときを過ごしてもらうために設けた施設であり、また地元の人々との交流を図るための場でもある。客単価も1500円以下と低く設定しているのが、札幌の人々にも利用しやすいはずという考えだ。暖炉も設けたアンティークバーということで、地元客からは皆切で利用したいという声も出ているそうだが、宿泊客のための施設ということで断っているという。パーク売上に頼らず、宿泊だけの収益で軌道に乗せるというのが同社の考え方である。



Good Life Hotel代表取締役社長 山崎 剛氏

を持ったところを訪ねる、いわばバックパッカーの旅行スタイルだ。ただし、彼らを利用するホテルとは異なり、プライベートを重視、ラウンジなどのパブリックは用意するものの宿泊は個室のみとしている。いずれも外国人比率が高いことが特徴だが、マーケティング的には国内外で分けてはいないという。

「どちらが大事というわけではなく、グローバルで評価されるホテルをめざしました」（山崎氏）。結果、外国人客が増えたのだという。根拠はアジアを中心に各国から集客しているが、那覇は地理的に近い台湾人旅行者や、香港からの旅行者が多い。

同社はこの7月、ライフスタイルホテルの第4弾として「The Millenia Hills（ザ・ミレニアルズ）」を京都・河原町三条に開業。これはミレニアル世代に向けて特化したカプセルホテル。主に1980年以降に生まれたミレニアル世代は、グローバルで見ると地球の人口の3分の1に達し、今後世界の消費動向を左右する世代といわれている。この世代は所有とシェアを合理的に判断して使い分け、多様な価値観を受け入れ、身軽さや自由を求めるという。ソーシヤルア

インバウンド比率は約5割。根津が9割、那覇も8割を占めていることを考えると少なめだが、国内の宿泊予約が好調で海外からの予約を受ける余裕がないためだ。

「われわれのホテルはビジネスホテルだけを見ている方向きではないと思っています。価格や機能ではなく、客室以外に価値を見出し、評価いただける方々こそターゲットです」と山崎氏は言い、こう続ける。

「予約経路はOTAのみで、リアルエージェンツは一切使っていません。もちろん、自社サイトでも予約を受け付けていますが、どこかのチャネルを重視するということは考えていません。われわれからすれば、どの経路でもいいからうちのホテルに泊まっていただければいい。それよりも、予約の前段階、たとえば検索した時にリスティングの上位に入るようにSEO対策をしたり、アンワインドの価値を理解してもらえそうな露出の方法を考えることに力を入れていきます」

メディアのなかで重視しているのはFacebookやTwitter、InstagramなどのSNSやブログなどのパーソナルメディアだ。ロジックの世界観を

パートメントの市場が膨らんでいるのもミレニアル世代の存在が大きくなっているからだといえよう。その特徴はなんといっても、世界でもっとも進化したというカプセル「スマートポッド」を備えている点にある。従来のカプセルホテルに比べると、居住性は格段と向上。しかも、ホテル面積全体の20%を共用部分に割いており、ここにフロント・ロビーの他にキッチン、そしてローカルコミュニティを体験できるコワーキングスペース[andwork kyoto]を併設している。宿泊者は無料で利用できる。カプセルホテルでありながら、しっかり仕事もできるのだ。

一般利用も可能で、会員になればコーヒーサービスや客室での昼食、シャワーなどホテルの機能も利用できる。宿泊者と地元の人々の間に新しいコミュニティが生まれる可能性もあるだろう。

The Milleniaは多店化を意識しており、18年2月には東京・渋谷に2号店を出店する予定。今後5年間で同社のホテルは国内外に30棟展開、ソーシヤルアパートメントは全国で70棟の展開を考えている。

山口孝生

再現した同ホテルは、いわゆる、インスタ映え。する施設。確かに赤々と燃える暖炉や朝食キットをはじめ、ホテル内の至るところに思わず画像をアップしたくなるアイテムが揃っている。

リニューアルに要した金額は約3億円だ。

SNSにインスパイアされ、ソーシヤルアパートメントを展開

同社は05年5月、当時東京工業大学の学生だった山崎氏が設立。

「その前にSNSに熱中したんです。その頃巨額が流行り始め、米国ではFacebookも出てくるなど、いつてみればSNSの盛り上がりだったのですが、やってみるとおもしろい。交流会などで実際に会ってみるとネットよりもさらに交流を深まるというのが特におもしろかった。しばらく続けていくうちに、こうした関わりを持ち方を衣食住の住の部分でやってみようと考え、会社を設立してソーシヤルアパートメントを運営することにしたのです」

大学卒業後、一旦証券会社に入社し、ファンド運用や不動産投資に携わったが、09年1月に退職し、2月

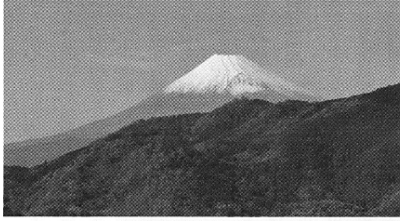
から再びグローバルエージェンツ社長に就任している。その後、ソーシヤルアパートメントは順調に棟数を増やし、現在36棟2000室を運営するまでに成長した。

前述したように、ホテル事業はソーシヤルアパートメント事業の延長線としてスタートした。出会い・交流の場を住人同士だけでなく、旅行者にも広げていこうということでスタートしたのが根津のHOTEL GRAPHY NEZUだ。

13年の開業当時はリスクヘッジのため、60室あるうちの3分の1、20室だけホテルとして運営し、残る40室はソーシヤルアパートメントとして運営。次々に住居を客室に転換。現在は全室ホテルとして運営している。特徴は100㎡ほどの広々としたパブリックスペースで、ラウンジ、ダイニング、キッチンを設けている。

根津が順調に推移したことから、15年には那覇市にESTIMATE HOTELをオープンした。既存ホテルの再生を図ったもので、コンセプトは「旅の行き先は不完全なほうがいい。かっちり行き先を決めておくのではなく、旅行者同士またはローカルの人々と会話をする中で興味

富士山を望む伊豆修善寺のホテル・旅館物件 温泉付き保養所をホテル・旅館にしませんか？



2002年大規模改修・2005年耐震補強工事・2016年外装リフォーム実施済みです。

【物件概要】◆販売価格：9,800万円（割賦販売可）◆所在地：静岡県伊豆市堀切 ◆交通：伊豆箱根鉄道駿豆線「修善寺」車4.3km（車約10分）、修善寺インターチェンジ 車約5分 ◆土地面積：2156.00㎡（652坪）◆建物構造：鉄筋コンクリート造ルーフ構造地上2階地下1階建 ◆建物面積：849.01㎡（256坪）◆収容規模：客室7室・35人収容 ◆築年月：昭和44年11月 ◆駐車場：7台可 ◆現況：利用中 ◆引渡日：相談 ◆接道状況：北西7m 南4m ◆取引態様：媒介
※内容と現況が異なる場合は現況優先となります。○広告有効期限：平成29年11月21日

本物件はラウンジやお部屋、浴室から富士山を望み、ホテル、旅館の営業も可能な修善寺ニュータウン内の元大手企業の温泉付き保養所です。温泉権利は5口有ります。修善寺駅より車で約10分、虹の里・温泉街・ゴルフ場・有料道路入口等にも近くアクセス良好です。建物は約1.2倍への増築も可能（条件有）で、各部屋に霧天風呂を設置し、オーベルジュタイプのレストランを併設した高級リゾートにすることも可能です。修善寺は、2020年伊豆でのオリンピック自転車競技開催や、外国人観光客の増加で注目されはじめ、外資系大手ホテルチェーンも進出予定の有望エリアです。

静岡県伊東市松川町4-20 株式会社伊豆あたまハウジング
http://izu-atami.com 静岡県知事(2)13308

＜お問い合わせ＞ 0120-930-852
＜携帯＞ 0557-37-5252