

老朽化・空室増・耐震補強など改革を迫られるビルを宿泊事業へのコンバージョン(用途転換)に注目集まる! 施設開発上の留意点、運営上のコンセプト、仕掛けづくりまでコンバージョンで不動産収益を高める具体施策



コンバージョン型 [ホテル][ホステル]の 開発&事業研究

[注目2施設：用途転換・事業化手法研究&現地視察見学]

オフィスビル → 客室106室、カフェ、ラウンジ「bespoke hotel 新宿」

オフィスビル → 簡易宿所・レストラン「UNPLAN Shinjuku」

ご あ ん な い

築年が経過し、老朽化・空室増など改革が迫られる事業用ビルを、需要が増大する宿泊施設へとコンバージョン(用途転換)する動きが加速しています。国内外観光需要の増大を背景に、立地によっては、オフィスでの一定の賃料収入を得るよりは、アップサイドを狙える宿泊事業のほうが収益向上につながることは明らかです。しかしその事業計画をどう進め、限られたスペックに魅力ある宿泊施設をどうつくるかが成功の重要ファクターとなっています。

本セミナーは、地下1階地上8階建て・延床面積4,372㎡のオフィスビルの耐震補強工事を機にホテルへとコンバージョンし、ネストホテルグループがブティック型ホテル新ブランドとして誕生させた「bespoke hotel 新宿」(106室)と、地下2階地上6階建て・延床面積1,690㎡の中規模オフィスビルのコンバージョンで、インバウンドを中心に賑わいあるホステルを目指した「UNPLAN Shinjuku」(194人収容)の、対象的な2事例を取り上げ、コンバージョン型宿泊施設の用途転換上の工夫、開発・デザイン、魅力づくりの手法・不動産収益を高めるための運営手法までを、現地の視察を含めて研究してまいります。

日時 2019年6月14日(金)12:30~18:30

集合場所 bespoke hotel 新宿

東京都新宿区歌舞伎町2-2-17

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

セミナー会場 ビジョンセンター新宿

東京都新宿区新宿5-17-11

参加費

43,200円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税3,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

主催

総合ユニコム株式会社

Property management

月刊レジャー産業 資料

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先

FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先

総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

コンバージョン型[ホテル][ホステル]の開発&事業研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
TEL. () FAX. ()	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●出席者名①(フリガナ)	●ご担当者名()
●E-MAIL	●所属部署・役職名
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320190608-040

●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

コンバージョン型[ホテル][ホステル]の開発&事業研究

セミナープログラム

12:30~13:00

I. 「bespoke hotel 新宿」視察見学

視察後、セミナー会場へ移動

13:15~15:15

II. コンバージョン型ホテルの開発計画と「bespoke hotel 新宿」の実践

1. コンバージョン型ホテルの開発・建築・デザイン上の留意点

…高品位さ、居心地への追求

- コンバージョンとは
- ホテルへと用途転換を可能とする建物スペック、立地規制・建物構造などの留意点
- 施設設計・コンセプト構築の重要性・あり方——「bespoke hotel 新宿」の取組みの実際

講師：寶田 陵 the range design(株) 代表取締役

2. 「bespoke hotel 新宿」の事業計画

- ネストホテルグループのブランドと事業戦略
- コンバージョンによるホテル事業の利点と難しさ
- bespoke hotel 新宿の事業の計画と実際

講師：河内 中 ネストホテルジャパン(株) 代表取締役

セミナー終了後、UNPLAN新宿へ徒歩移動

15:30~16:15

III. 「UNPLAN Shinjuku」視察見学

視察後、セミナー会場へ移動

16:30~18:30

IV. コンバージョン型ホステル「UNPLAN Shinjuku」開発の実際

1. 中規模ビルのコンバージョン、設計上の留意点

…いかに宿泊者を楽しませるか

- 中規模オフィスビルのコンバージョンの設計・デザイン・設備面などの工夫
- コンバージョンにあたっての簡易宿所事業での重点事項
- UNPLAN新宿におけるコンバージョンの特徴、ホステルとしての仕掛け

講師：会田 友朗 (株)アイダアトリエ 代表取締役／一級建築士

2. 「UNPLAN新宿」の事業計画

- ホステル業界の現状とホステルの永続経営のための手法とは
- 第1号店「UNPLAN神楽坂」で得た、顧客ニーズ、利用実態、インバウンド集客
- UNPLAN新宿のコンバージョン事業計画の実際

講師：福山 大樹 (株)フィーカ 代表取締役

講師プロフィール

寶田 陵 (たからだりょう)

the range design(株) 代表取締役

1993年(株)フジタ計画設計部、99年(株)LIV建築計画研究所、2000年(株)都市デザインシステム、08年鹿島建設(株)建築設計部、09年UDS(株)企画・デザイン事業部、16年 the range design(株)設立。ホテル、旅館、共同住宅、商業施設、オフィス等、幅広い分野で建築設計およびインテリアデザインを手掛ける。近年ではプロジェクトにおける企画プロデュースやデザインディレクション、家具や照明器具などのプロダクトデザインにも活動の幅を広げ、新しいライフスタイルを生み出す建築・空間づくりにチャレンジしている。

河内 中 (かわち あたる)

ネストホテルジャパン(株) 代表取締役

三井不動産、A.T.カーニー東京オフィス、米国IT企業日本法人副社長、スター・マイカ取締役及びスター・マイカ・アセットパートナーズ代表取締役等を経て2009年にグリーンフィールド・アドバイザーズを設立。シンガポール上場会社IPCのアドバイザーとしてビジネスホテル等の取得に携わり、2013年には同社と共同出資でネストホテルジャパン(株)を設立。今年4月26日にビスポークホテル心斎橋を開業し、14施設3,249室を全国主要都市で運営する。

会田 友朗 (あいだ ともろう)

(株)アイダアトリエ 代表取締役／一級建築士

1998年東京工業大学工学部社会工学科卒業後、99年国際文化教育交流財団(石坂財団)海外派遣奨学生として渡米。2001年 プラット・インスティテュート建築学部卒業。03年ハーバード大学大学院建築学修士課程修了。03年スタジオ・ダニエル・リベスキンド、04年 studio NODE共同設立、09年(株)アイダアトリエ設立。

福山 大樹 (ふくやま ひろき)

(株)フィーカ 代表取締役

1999年東京大学卒業後、ソニー(株)に入社。2005年ソニーを退社しウェブマーケティングの会社ソラソル(株)を設立。14年2回目の創業となる合同会社フィーカ設立。外国人旅行者のためのサービスやゲストハウス運営を行なう。その第1号施設として「UNPLAN神楽坂」を16年4月開業した。開業した新宿を含み、現在3施設の運営を展開中。

視察施設の概要



bespoke hotel 新宿

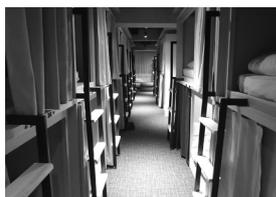
(ビスポーク ホテル 新宿)

2018年12月12日開業

106室

目標ADR: 15,000円

1971年竣工したオフィスビルの耐震補強工事を機にホテルへとコンバージョン。運営に当たるネストホテルがビル所有者と賃貸借契約を締結し、ビル所有者は安定した賃料収入を確保する事業スキーム。ネストホテルは、展開中のホテルから、より質感を高めて、新ブランドを立ち上げた。



UNPLAN Shinjuku

(アンプラン 新宿)

2019年3月28日開業

23部屋・最大収容人数194人

目標ADR: ドミトリー 4,500円

個室 13,000円

築30年のオフィスビルの収益向上策としてリノベーションし、デザイン性、遊び心、機能性も入れた簡易宿所と飲食施設へ生まれ変わった。ドミトリーベッドはオリジナル開発。コンバージョンでは、設計・建築・内装面を、運営や滞在中のゲストを想定した空間使いを協議しながら進めてきた。

