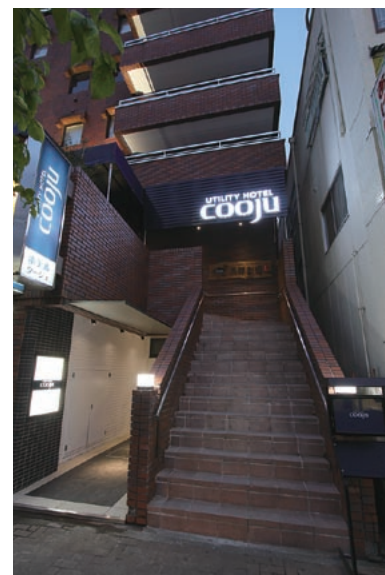
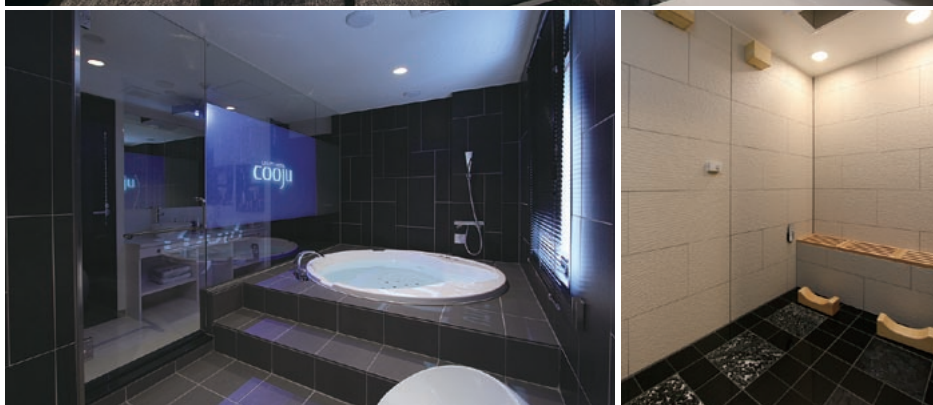


特別グラビア

UTILITY HOTEL **cooju** (クージュ)



最上階に設置した「グランスイート」は、48㎡の規模を確保。“高客単価層”をターゲットにしたデザイン演出に加え、水回り空間の充実が特長となる



JR川越駅の至近に立地するビジネスホテルを、「cooju」ブランドとしてコンバージョン

-
- 老朽化したビジネスホテルの改修に際し
- 新たな高収益モデルの構築を目指す
-
-

首都圏を中心に14店舗のレジャーホテルを展開する(株)バニラは、今年5月18日、JR川越駅前のビジネスホテルを、カップルユースをベースにさまざまな宿泊利用に対応した宿泊新業態「cooju」ブランドとしてリニューアルオープンした。

同ホテルは、「川越ニューシティホテル」の名称で1984年9月に地上7階建て・41室の規模でオープン。地元オーナーが所有し、固定家賃の賃貸借契約で別企業

に運営を委託していた。ただ、施設の老朽化が進んだことで設備面の補強をメインにした大規模リニューアルの必要に迫られ、その追加投資に見合ったさらなる収益アップを実現できるビジネスモデルを模索するなか、同社に事業プロデュースおよび運営を委託することとなった。

契約内容は、外装の塗替え、防水工事、給排水・ガス・空調・換気・電気などの設備工事といった、不動産の改修に係る工事費をオーナーが負担し、内装、家具、家電などの「動産物」の費用は同社が負担するというもの。

今回のリニューアルコストはトータルで約1億8,000万円となったが、オーナー

と当社が計画的に負担配分するとともに、契約家賃は以前の50%アップとすることで、オーナーの追加負担は5年以内での投資回収を可能とし、一方、運営受託する同社も、出店コストを抑えたことでこれも5年以内での投資回収を目指している（契約期間は10年）。

-
- 幅広い宿泊・利用ニーズに対応した
- 独自の空間・サービス・システムを提供
-
-

今回の事業計画において、同社は1か月1室50万円（平均客単価6,000円、回転率2.7回転）、月商1,250万円を目標として掲げている。

JR川越駅前のビジネスホテルを 宿泊新業態「cooju」ブランドとして再生



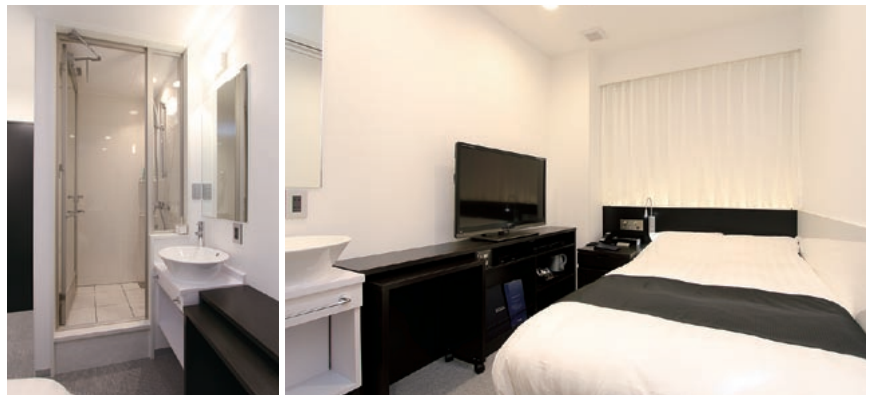
「プレミアム」(24㎡)は4室を確保。カップル客に訴求する最新のデザイン・設備を導入している

■施設概要

ホテル名	UTILITY HOTEL cooju (クージュ)
所在地	埼玉県川越市脇田町17-4
リニューアル年月日	2012年5月18日
経営体	(株)パニラ
敷地面積	324.52㎡
延床面積	966㎡
形態・規模	ビル型・地上7階建て ビルの2階一部～7階
客室数	25室
1室平均面積	20.16㎡



“旅館業法ホテル”として対面接客を実施。利用客のプライバシーに配慮しつつ質の高い接客サービスで差別化を図る



8室導入された「コンパクト」(12㎡)。浴槽を廃してシャワーブースで対応するなど、利用ニーズを絞り込んだ空間・サービスを、リーズナブルな価格で提供

首都圏・繁華街の駅前に立地し、徒歩圏に競合レジャーホテルがないといったマーケット特性を考えれば、十分に可能性のある数字といえるが、同社は今回のプロジェクトにおいて「売上げが低迷するビジネスホテルの再生を核とした新業態ホテルの開発」(事業開発部部长・清松寛史氏)を目指している。

それが「UTILITY HOTEL」という考え方である。カップルユースをメインにしつつ、幅広い宿泊・利用ニーズに対応した空間・サービスの提供が図られたのである。

具体的には、以前の41室の客室を25室に減らすなど客室面積を大幅に拡大。

48㎡の「グランスイート」(1室)のほか、スタンダードタイプで24㎡のスペースを確保。

グランスイートは、シルキーバスでゆったりとくつろぎながら大型プロジェクターによる映像が楽しめ、岩盤浴も完備した充実の水回り空間に加え、最新のアミューズメントを搭載するなど、VIPルームとしての利用に対応。その他のスタンダードタイプのルームでも、浴室プロジェクターなど訴求力の高い設備アイテムを設置している。

その一方で、ビジネス客や、短時間利用を想定した12㎡の客室も用意。3点式ユニットバスやシャワーブースのみの

客室も設けるなど、利用ニーズに合わせた空間・機能の提供を行なった。

料金・利用システムも、24時間チェックインシステムをはじめ、2時間～のショートプランなど、利用客の“使い勝手”を最重視した多彩なプランを揃えている。

これまでも“ビジネスホテルのレジャーホテル化”といった取り組みはみられたが、今回の「cooju」は、レジャーホテル独自の空間・サービス、利用システムと、シティホテルやビジネスホテルの機能を融合させることで、新たな需要の創出を図ったものであり、今後の動向が注目される。