



(株)ユニックス 代表取締役
近藤俊大

「動いた」ホテルに利用者が集中し 二極化がさらに進行している

(株)ユニックス 代表取締役 近藤俊大

今春以降、ホテルのリニューアルの動きが活発化している。(株)ユニックスがリニューアルを手掛けたホテルも6～7月にかけて相次いでオープンしている。同社・代表取締役・近藤俊大氏に、現在のリニューアルの動きと傾向を、伺った。

老朽化が進むホテルが多く 改装ホテルに利用者が集中

——昨年の風営法政令改正以降のリニューアルの状況は。

近藤 4号営業でも新法でも、所轄署、保健所、建築指導課と事前の打合せをしっかりとやれば、まったく問題なく改装はできています。

——昨年、不況や東日本大震災に加えて、改正後の状況をもう少し静観したいといった経営者もあり、全体として改装の動きは低調だったといえます。しかし、「動く」ホテルは動いていました。“売上げの低下に対して追加投資を行ない売上げを回復させる”という取り組み方を、政令改正に関係なく続けている経営者も確実にいます。

そして、周辺ホテルの老朽化や陳腐化が進んでいるだけに、改装や設備の追加をしたホテルにはお客様が確実に集まっています。確かに、資金調達が

難しい状況ですが「取得も改装もいまはチャンス。物件価格も低下し、改装の効果も大きい」とみる経営者も少なくありません。

——そういった状況を見て、今春頃からリニューアルの動きが活発化してきたといえます。その結果、ホテル間の集客力の格差がさらに大きくなってきているように思います。

また、来年3月までとされるモラトリアム法がどうなるか、そしてその際の金融機関の対応によっては、今年の秋から年末にかけて、売買やリニューアルの動きがさらに活発化する可能性も大きいと見えています。

——現在、市場規模が縮小しているなかでの改装の考え方とは。

近藤 エリアのマーケティングと的確な事業計画が必要です。現在、売上げが低下しているホテルは、やはり供給過剰の地域にあります。実際に、大きな追加投資をしても十分に回収可能な地域も少なくない。商圏人口対客室数を見極めた取り組みが重要でしょう。

——若者のホテル離れも指摘されています。彼らを取り込むには。

近藤 それはもう、ホテルと設計事務所が頑張っていて、現在の若者にとって「行きたい」と思わせるホテルをつく

る以外にないでしょう。

——草食化やセックスレス化が指摘されていますが、それだけではないと思います。例えば、実際に20～30年間、リニューアルをしていないホテルも少なくありません。清潔感も設備も自宅のほうがいい……。ラブホテルを、そういったイメージで捉えている若者も少なくないように思われます。

——若者層に訴求力のあるホテルにするのは。

近藤 まずは、綺麗で、浴室と弱電関係の設備が整っていることが必要でしょう。

——昨年の政令改正で、多くのホテルが4号営業に移行しました。4号営業で集客力を向上させる改装の方向は。

近藤 冒頭で述べたように、4号営業でも、問題なく改装はできます。実際に、新たに4号営業の届出をしたホテルで、特定用途鏡やSMルームを設けるといったリニューアルをしたホテルもあります。

ただし、注意しなければならないのが地域の条例。旅館業法における具体的な設備等の規制内容は、自治体ごとに異なる旅館業法施行条例に委ねられており、またラブホテル規制条例を設けている自治体もある。風営法上は問

題がなくとも、4号営業の要件は何でもできるわけではありません。

また、SM等の演出については、嗜好する利用者は少数派ですから、人口の多い立地、あるいは客室数の多いホテルでのバリエーションの一つと考えたほうがいいと思います。それよりも、プライバシー確保の動線がとれるメリットのほうが大きいですね。

——一方、4号営業では広告規制があり野立・誘導看板が不可となって、立地によっては集客に大きく影響しています。ネットを使った告知や、リピーター確保の運営手法が、従来以上に求められるといえます。

——今後、中長期的に見て、ラブホテル業界の動向は。

近藤 家族経営で後継者がいないホテルも少なくありません。そういったホテルは資金調達も難しく、将来的には淘汰されていくと思います。またサービス業ではなく不動産業としての意識で営業しているホテルも、やはり集客力を低下させ淘汰されていくでしょう。換言すれば、利用者にとって魅力的なホテルが生き残っていく。店舗数は減少しても、業界としては良い方向に向かうと思います。現在、厳しい状況ですが、生き残ることが将来につながるのではないか。

【問合せ】

(株)ユニックス

〒550-0015

大阪市西区南堀江 1-16-11 RE008-8F8E

TEL.06-6535-8001

FAX.06-6535-8002

http://www.55unix.com

埼玉で相次ぎ2店舗をオープン 「HOTEL THE LEO 行田店／本庄店」

プラザアンジェログループ会長兼 CEO 矢部嘉宏

この度 金融機関様とのお縁があり、埼玉県行田市と関越道・本庄児玉 IC に隣接する本庄市に、「LEO シリーズ」2店舗をオープンしました。「ホテルザレオ 行田店 (29室)」と「ホテルザレオ 本庄店 (21室)」です。当グループ (PAG) では現在 C・I 戦略としてグレード「G」(ゴージャスマダン)、グレード「M」(マホガニスーペリア)、グレード「L」(ラグジュアリースイート)、グレード「J」(ジャガーイズクール) の4ブランドを近畿一円と今回の埼玉県下に23店舗を展開しております。今後は特に4号営業店舗として「ホテルザレオ」を、新法ホテルとして「ジャガーホテル」の2ブランドを軸として全国でのFC化を目指して参ります。ユニックス様のデザインワークと当グループのイベントワークを融合させ「脱安売り戦略」を図り、清潔で安心・安全、そして非日常的異次元空間を創出し、私のモットーである「ホテルに動きを！」「ホテルに季節感を！」「ホテルスタッフに躍動感を！」をシステムナイズしていきたいと思っております。詳しくは本誌次号から「FC 募集広告」をご覧ください。

既存ホテルを購入し全面リニューアル 「FAIRY LUXURY HOTEL」

(株)はやしま 代表取締役 山本鑑栄



4年前にホテル事業に参入し、四国で2店舗を運営していました。今回のホテルは、27室の既存店を購入し全面改装したものの。老朽化が進み売上げも低迷していましたが、4号営業で幹線道路からの視認性も高く、購入し全面改装をしても十分に採算が取れる売上げが得られると判断しました。現在、市場環境が厳しく「辛抱」の時期と判断する経営者も多く、老朽化・陳腐化が進むホテルが多いこと。さらに物件価格や工費も低下していること。それだけ、この時期は積極的に取り組むチャンスだと見えています。ユニックス・近藤社長には、周辺のマーケティングや収支計画、どの程度の購入額・改装費用が適切かも含めて、相談しながら取り組みました。デザインについては一任。設備はすべて入れ替えることを要望しました。現在、設備での差別化は難しいといえますが、多くのホテルが設備面でも老朽化しているだけに、特に浴室等の水まわりと弱電関係の最新の設備は、集客力に有効だといえます。

HOTEL THE LEO 本庄店

プラザアンジェロの関東・第2号店
シックで大人の空間を構築



【コンセプト】
近畿圏を中心に多店舗展開するプラザアンジェログループの関東・第2号店。リゾートのテイストを取り入れながら、大人の感性に訴えるシックな空間からゴージャスな空間まで多彩な客室で構成。
設計・監理：(有)上埜勉建築デザイン事務所
／(株)ユニックス

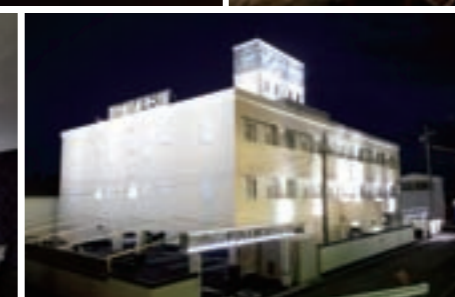
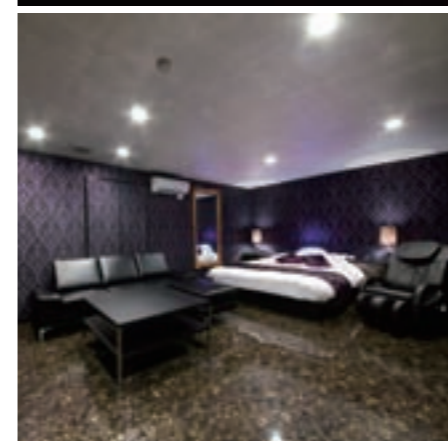
【概要】
リニューアルオープン：2012年6月11日
所在地：埼玉県本庄市児玉町下浅見1059-3
経営企業名：プラザアンジェログループ
形態：ビル型
規模：地上4階建
客室数：21室

.....

建築工事：三信工務店
照明器具：アイ・シー
強電設備：恒栄電設
給湯・空調設備工事：明保設備
浴槽：タケシタ
ファブリック：かじ新
家具：三信工務店
コンピュータシステム：アルメックス
サイン／看板：アートプランニング

FAIRY LUXURY HOTEL

老朽化した4号営業ホテルを取得し
現代的ラグジュアリーホテルに再生



【コンセプト】
客室内は多彩なバリエーションでラグジュアリー感のある内装を施す一方、弱電機器や浴槽・洗面の水まわりは、最新の設備に一新。4号営業だが視認性のよい立地を活かし外装はシンプルで高品質なイメージに変更。
設計・監理：(株)ユニックス

【概要】
リニューアルオープン：2012年7月20日
所在地：岡山県都窪郡早島町2550-5
経営企業名：(株)はやしま
形態：ビル型
規模：地上4階建
客室数：25室

.....

建築工事：三信工務店
照明器具：アイ・シー
給湯・空調設備工事：中田工業
浴槽：タケシタ
ファブリック：かじ新
ソファ・家具：ロスコ
寝具：リフレックスラボ
コンピュータシステム：アルメックス
用品備品：東京マツシマ
サイン／看板：四国アドサービス

HOTEL THE LEO 行田店

プラザアンジェロの関東・第1号店
白を基調とした外観でイメージ一新



【コンセプト】

近畿圏を中心に多店舗展開するプラザアンジェログループの関東・第1号店。「LEO」は4号営業店舗のシリーズ。コストを抑えながらも、快適性とインパクトの強さを両立させた客室空間を創出。
設計・監理：(株)ユニックス

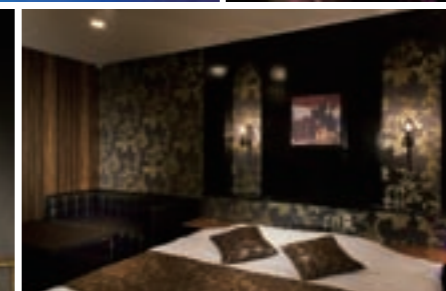
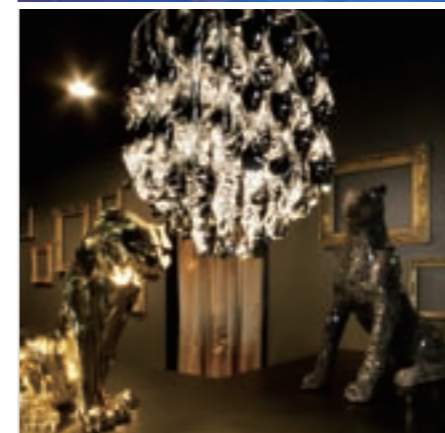
【概要】

リニューアルオープン：2012年6月20日
所在地：埼玉県行田市持田2503-9
経営企業名：プラザアンジェログループ
形態：ビル型
規模：地上3階建
客室数：本館20室／別館9室

建築工事：三信工務店
照明器具：アイ・シー
強電設備：恒栄電設
給湯・空調設備工事：明保設備
浴槽：タケシタ
塗装工事：泉美装
ファブリック：かじ新
家具：三信工務店
コンピュータシステム：アルメックス
サイン／看板：アートプランニング

JAGUAR HOTEL 有馬

カップルからファミリーまで
幅広い客層を視野に入れたデザイン



【コンセプト】

プラザアンジェログループが展開する新法ホテルの「JAGUAR HOTEL」シリーズ第5号店。スタイリッシュな方向のデザインながら、カップルに加えビジネスやファミリーの利用も視野に入れた施設づくりを施す。
設計・監理：(株)ユニックス

【概要】

リニューアルオープン：2012年7月5日
所在地：神戸市北区有野町有野841-1
経営企業名：プラザアンジェログループ
形態：ビル型
規模：地上4階建
客室数：29室

建築工事：森信
照明器具：アイ・シー
給湯・空調設備工事：市原工業所
浴槽：タケシタ
LED照明演出：スリーピース
塗装工事：森東塗工店
ファブリック：かじ新
ソファ・家具：ロスコ
寝具：アタック
コンピュータシステム：アルメックス
用品備品：サンエース
サイン／看板：ケイブラッド