

プロフィッツがジム・サウナ付きの アパートメントホテルをオープン

プロフィッツは9月13日、ファミリーやグループの長期滞在観光客向けのアパートメントホテル「SECTION L Shimbashi West」（東京都港区）をオープンした。

物件はもともと、アミューズメント事業のNEXUSが2017年11月に開業したビジネスホテル。その後22年2月に完全個室型フィットネス&サウナへ業態転換し、23年9月まで営業していたが、プロフィッツは事業法人などが出資するファンドを通じ、23年11月に取得した。

取得理由は「レンタル比が高められハード面の工夫余地が大きい。長期客向けとしたのは供給不足をにらんだもの。ビジネスホテルではなくアパートメントホテルとしての改修がベターと判断した」と話すのは、執行役員 不動産投資運用部長の松井健太郎氏。

改修内容をみていくと、客室をビジネスホテ

ル時代の95室から44室に減少、2~3室を1室にすることで客室面積を上げた。冷蔵庫や電子レンジを全室完備し、大部分の部屋に洗濯機やキッチン、調理器具も備え付けた。

過去に使用されていたサウナは一部を流用し、残りをジムに改装した。サウナとジムの利用は宿泊者限定としている。「とくに欧米人は旅行中もジム通いしたがる傾向だが、外国人のスポット利用に対応できるジムが日本には少ない。追加料金なしで利用できる本格的なジム・サウナを差別化要素として打ち出す」（不動産投資運用部 プライベートアセットマネジメント部 マネージャーの太田寛明氏）。

運営は都内10か所アパートメントホテルを手がけるSECTION Lが担う。「多国籍（27か国）のスタッフを十分確保していることによる多彩なホスピタリティが強み。ダイレ

クトブッキングの割合は2割と他社に比べ多く、それだけファンを抱えている」（同氏）。ちなみにプロフィッツはSECTION Lに出資も行っている。運営に投資の目線を持たせて物件の価値向上を円滑にする狙いだ。

オペレーターとの契約形態は変動賃料型のマスターリース(ML)を採用した。インフレの恩恵を享受できることに加え、「MC契約だとREITなどが取得しづらいことに鑑み、出口の間口を確保すべくML契約とした。収益変動リスクは有事の際のサービスアパートメントや賃貸住宅への転用の蓋然性でカバーする」と松井氏は説明する。

稼働率は80%台半ば、ADRは3万円台半ばを目標に定める。いずれもオープン1か月目でクリアできており、上方修正の可能性もあるとする。平均泊数は4泊程度を見込む。観光利用のほか、新橋や虎ノ門に近いことからビジネス利用、東京慈恵会医科大学附属病院に隣接することから患者家族のお見舞い利用にも期待する。

オープン1か月目の実績をみると、宿泊客の9割が外国人で、今後も同様の割合で推移する見込み。外国人の内訳は欧米系とアジア系が半々となっている。

一連の改修に要したコストは、新築する場合に比べ半分弱程度。ファンドの運用期間は中期で、出口は海外のファミリーオフィス、国内外のファンド、プロフィッツが組成を検討中のコアファンドなどを想定する。

同社は長期滞在と多人数対応をテーマに、今後もホテル案件に取組む構え。他用途からのコンバージョンや、デベロッパーと連携した新規開発に関心があるとする。エリアは当面大都市部を中心に検討する。「ユーザーや市場の潜在ニーズを顕在化させるものを提供したい。当社が得意とする異業種連携などでコンテンツバリューを追求できれば」と松井氏は意気込む。

SECTION L Shimbashi West



一番広い面積（43㎡）のスーパーアスタジオ。間仕切りにより1ベッドルームとして利用可能。一部家具は客室の設計に合わせて造作している



東京タワービューの客室も用意



ジムの一部機器は売主から譲り受けたもの



サウナはセルフロウリュに対応