プロフィッツが横浜中華街の飲食ビルを多人数向けのホテルにコンバージョン

建物と市場がホテルにマッチ

プロフィッツは、横浜中華街にある元飲食店舗ビルをコンバージョンした多人数向けのホテル「TRAN.SCENDER® HÔTEL Yokohama（トランセンダーホテル横浜）」を11月14日に開業した。

物件（1989年竣工、延床面積約2,300㎡）はもともと中華料理店運営の招福門が保有し、同社が本店を構えていたが2023年5月に閉店していた。プロフィッツは大成建設が出資するファンドを通じ2025年4月に物件を取得。約半年の期間でコンバージョン工事を実施した。

「従前の用途を維持するにしても、1棟貸しでは建物規模的にテナントを見つけづらく、フロア貸しでは動線の整理や設備系統の分離などで多大なCAPEXを要するため、コンバージョンが最も価値を伸ばせる方法と判断した」と説明するのは、不動産投資運用部 シニアマネージャーの太田寛明氏。

ホテルへのコンバージョンを決めた理由は、建物と市場の状況が関係している。建物については、窓の大きさが十分な採光を確保できるものだったほか、柱の位置が客室を整形にできるように壁を配置しやすいものだった点がプラスに働いた。

市場については、多人数向けホテルの需給ギャップに着目した。横浜市を訪れる観光客のうち、3名以上の旅行者は40%超にのぼると推定される（同市調べ）ほか、訪日外国人旅行者の約27%はファミリー層となっている（観光庁調べ）。一方で「当社の調べによると、市内の宿泊施設は約96%が1〜2名向けであり、3名以上で宿泊できる部屋は極めて限定的。それをふまえファミリー層をはじめとするグループ向けホテルに勝機があると考えた」（同氏）。

1棟貸切タイプの客室や温泉ミストサウナを用意

客室は全34室（本館33室、別館1室）。本館の客室面積は15〜62㎡で、定員は2〜8名。別館は飲食店の従業員向け休憩室および倉庫だった建物（137㎡）を「THE HOUSE」という1棟貸切の客室（定員6名）としたものである。地下1階の厨房だったフロアの一部では、宿泊者限定の温泉ミストサウナを営業する。

なお多人数向けホテルではあるが、キッチンやランドリーなど長期滞在向けの設備は置いていない。これは横浜のエリア特性から平均滞在日数を1.2泊前後で想定しており、費用対効果から判断した。

ホテルのコンセプトは「Revive（蘇る、復活）」で、建物を再利用したことと、食やサービスで宿泊者の心身を回復させることを重ね合わせたもの。「空間デザインはファミリー層がターゲットでありながら、大人に刺さるものを意識した」（太田氏）。

運営はソラーレ ホテルズ アンド リゾーツが担う。「料飲機能をホテル運営と一体で提供することで付加価値を向上させるため、アパートメントホテル専門のオペレーターではなく総合力のあるオペレーターを選定した」（同氏）。

将来のシリーズ化を検討

事業目標は開業3年以内に稼働率80%台半ば、ADR3万円台半ばの水準に到達させるというもの。開業直後ではあるが、週末には稼働率が90%近くに達する予約状況だという。宿泊者の国内外比率は7：3から8：2を見込む。集客では国内外のOTAサイトを中心に、SNSを活用したインフルエンサーマーケティングも考えているという。

ファンドの運用期間は中期で、出口は国内外のファンドのほか、プロフィッツが今年6月に組成したQOLファンドも想定する。

同社は、横浜の運営実績に応じてトランセンダーホテルのシリーズ化を検討していく。客室面積は横浜と同等で客室数はそれ以上、エリアは三大都市圏および政令指定都市を想定する。

TRAN.SCENDER® HÔTEL Yokohama

ラウンジでは朝に宿泊者限定で朝食を提供、昼から夜にはカフェ&バーを営業し宿泊者以外の利用も受け入れる（左）
客室面積54〜62㎡、定員8名の客室「LOFT SUITE」。本館の客室は全8タイプ（中）
別館の1棟貸切客室「THE HOUSE」。リビング&ダイニングにはバーカウンターを併設したほか、テーブルを卓球ができる仕様とした（右）