

2020年1月28日

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社
ブルーミング中西株式会社
株式会社 F I K A

ビルを再生して賃貸する「Reビル事業」初の宿泊施設
「福岡市中央区大手門3丁目ホステル計画」着工
～オフィス空間を宿泊施設（ホステル）にコンバージョン～

三菱地所レジデンス株式会社（以下、三菱地所レジデンス）は、築年数の経過した中小ビル等を再生して賃貸する「Reビル事業（既存ストックリノベーション賃貸事業）」に取り組んでおりますが、2020年1月10日、福岡市中央区大手門にて、初の宿泊施設へのコンバージョン物件「福岡市中央区大手門3丁目ホステル計画」に着工いたしました。開業は2020年9月の予定です。

Reビル事業は、建物を三菱地所レジデンスが賃借し、耐震補強工事やニーズを捉えたりノベーション工事で再生を図り、賃貸物件として供給するスキームです。2014年5月より展開、現在はオフィス、住宅（シェアハウス含む）26物件が稼働しており、本物件が初の宿泊施設です。また、三菱地所レジデンスにとっても会社発足以来、初の宿泊施設への取り組みとなります。

本物件は、福岡市地下鉄空港線「大濠公園」駅より徒歩1分に立地。オーナーであるブルーミング中西株式会社（以下、ブルーミング中西）の所有建物を三菱地所レジデンスが賃借してリノベーションを施し、ホステル運営会社である株式会社FIKA（以下、FIKA）に転貸、オフィス空間だった建物がホステルとして運営されます。建物の1階にはホステルのフロントの他、FIKAが手掛けるカフェを備えるとともに、ブルーミング中西の店舗（ハンカチーフ専門店）もリニューアルオープンいたします。

<スキーム図>

【本物件の所有者】

ブルーミング中西株式会社



【事業の運営統括・建物マスターリーサー】

三菱地所レジデンス株式会社



【本物件の運営・管理】

株式会社FIKA

定期建物賃貸借契約

定期建物転貸借契約

インバウンド増加に伴い、宿泊施設も近年急激に増加しています。CBREの調査によると、すでに主要9都市では需要に対し供給が上回っており、中でも宿泊特化型のビジネスホテルが全体の87%を占めています。

一方で、積極的に宿泊者同士の交流を促し、体験を提供するライフスタイル型の宿泊施設は今後も注目が集まるとみられることから、ライフスタイル型かつ供給の少ないホステルにコンバージョンすることにいたしました。

三菱地所レジデンスでは、これまでオフィス、住宅（シェアハウス含む）を中心に、Reビル事業の実績を重ねてまいりました。今後とも、「既存ストックの有効活用」という社会の要請に応じてReビル事業を強化し、宿泊施設もリノベーションの1メニューとして展開してまいります。



外観 完成予想イメージ

1. ホステルの概要

ホステルとは、低価格で快適に泊まることができるシェアタイプの宿泊施設で、近年、欧米を旅するフラッシュパッカー（スマートフォンを片手に情報収集しながら旅行する比較的裕福なバックパッカー）を中心に人気を集めています。FIKAは、東京都内と長野県白馬山麓エリアの柵池に「UNPLAN」ブランドを中心として計4施設の出店をしていますが、福岡エリアでは初の出店となります。

近年のホステルは、フロントスタッフと宿泊者の距離感が近く、家族のようなホスピタリティや、館内共同スペースでの宿泊者同士の交流・情報交換を促す取り組みが特徴です。本物件においても、宿泊者同士の交流を図ることができるよう、建物5階に「コモンルーム」、地域の方との交流も図れるよう、1階にカフェを設けました。FIKAでは、宿泊者向けのイベントを定期的で開催するなど、宿泊者同士やスタッフとの交流を図る取り組みを行っており、宿泊者のニーズを捉えたホステル運営を目指しています。

2. リノベーションの内容

Reビル事業の根本的な考え方である、建物の風合いや雰囲気など既存利用できるところを活かしたリノベーションとし、なおかつ大濠公園の近くに位置することから、自然と調和した雰囲気とする予定です。

5階のコモンルームや個室からは大濠公園が望めます。公園散策の帰りに使えるカフェやランニング後に使用できるランニングステーション機能も検討中です。

■1階 プラン【カフェ・バー+ホテルフロント】

南側に新たにホステルの顔となるエントランスを新設。カフェ・バーを設けフロントとカフェ・バーがゆるやかにつながる空間とします。

側道側にはデッキを設置し、人の賑わいのある新たな建物のファサードを創出します。



ラウンジ 完成予想イメージ

<ブルーミング中西店舗「CLASSICS the Small Luxury」>

1階の一角にはブルーミング中西の店舗「CLASSICS the Small Luxury」をリニューアルオープンします。

ブルーミング中西は、1879年に創業したハンカチやテーブルクロス等の繊維製品の企画・販売会社。創業以来、一枚の布にこだわり、お客様に潤いと豊かさを提供してきました。いまや日本の文化とも言えるハンカチを外国人旅行者にも知っていただき、使っていただきたいという想いを、店舗のリニューアルオープンに込めています。

(右の写真は福岡限定商品)



■2階～4階 【客室】

男女混合ドミトリイ、女性専用ドミトリイ、POD（1人用ユニット）、個室（和・洋・4人部屋）を備え、幅広いニーズに対応できる客室フロアとします。また、3階・4階には男女それぞれのシャワー、洗面室を用意しています。



ドミトリイイメージ



PODイメージ

■5階 【コモンルーム+客室】

ホステル宿泊者が利用するコモンルームを備えた客室フロアです。

見晴らしの良い5階にコモンルームをつくることで、ドミトリールームに泊まった方も公園を眺めながらゆったりくつろぐことができます。



屋上からの眺望



コモンルームイメージ

■「福岡市中央区大手門3丁目ホステル計画」概要

ホステル名称	: UNPLAN Fukuoka
所在地	: 福岡県福岡市中央区大手門3丁目4番1号(住居表示)
交通	: 福岡市地下鉄空港線「大濠公園」駅徒歩1分
敷地面積	: 417.18㎡ (126.20坪)
延床面積	: 1,667.80㎡ (504.51坪)
構造・規模	: RC造・地上5階建
ホステル面積	: 1,607.81㎡ (486.36坪) 予定
設計監理	: 株式会社オープン・エー
施工	: ケーアンドイー株式会社九州支店
ホステル運営会社	: 株式会社FIKA



<ブルーミング中西 会社概要>

所在地	: 東京都中央区日本橋人形町3-5-1 (本社)
代表者	: 中西 一
創業日	: 1879年11月16日
設立日	: 1932年1月26日
事業内容	: 繊維製品の企画・販売
取扱商品	: ハンカチーフ、ファッションアクセサリ商品 (ポーチ、トートバック)、ホームアクセサリ商品 (テーブルクロス、テーブルマット、エプロン、キッチンクロス)、ホテル用リネン

<FIKA 会社概要>

所在地	: 東京都新宿区天神町23-1
代表者	: 福山 大樹
設立日	: 2014年5月1日
事業内容	: ホテル・リゾート事業、インバウンド支援事業等
店舗	: hostel DEN(東京都・小伝馬町)、UNPLAN Kagurazaka(東京都・神楽坂)、UNPLAN Shinjuku(東京都・新宿)、UNPLAN Village Hakuba(長野県・白馬村池)

以上

(参考)「Reビル事業」について



1. 基本スキーム

- ・築年数の経過した既存ストックを一括賃借（マスターリース）し、当社負担でリノベーション工事実施後に転貸。一定期間経過後、オーナー宛に返還。
- ・テナントニーズを見定めたリノベーションやコンバージョン（用途変更）等を当社が企画。
- ・リノベーションの設計やテナント募集にあたっては、三菱地所グループ各社やオープン・エー（代表取締役：馬場正尊氏（「東京R不動産」の共同創設者））と連携。

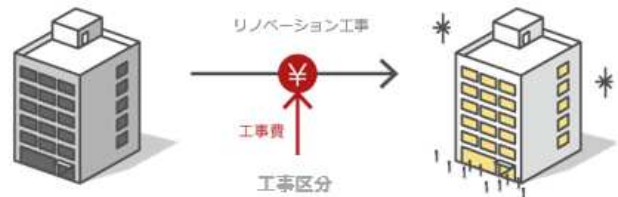
1. 建物を当社が一括して マスターリース（約10年）

建物の状況や改修工事の程度などにより、工事区分やマスターリース賃料を合意の上、賃料保証型の定期建物賃貸借契約を結びます。
そのためマスターリース期間中は安定した収入が得られます。



2. 当社がリノベーション工事を実施

合意した工事区分に基づき、リノベーション工事を実施。建物の現況を極力活かしながら、新たなコンセプトで、ニーズを捉えたリノベーション工事を提案します。
※構造・主要設備等、建物の根本的な工事がオーナー様負担となります。



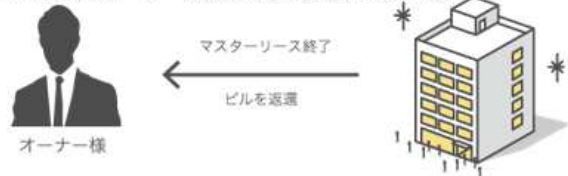
3. 当社がテナント様に転貸

マスターリース期間中は当社からテナント様に転貸しますので、オーナー様はビル賃貸から手離れできます。清掃・警備などの管理、建物の修繕、テナント募集の広告宣伝や仲介手数料なども当社が担当・負担します。



4. マスターリース期間終了後、 リノベーションした建物を そのまま返還

マスターリース期間終了後、建物は現状有姿にてオーナー様に返還。結果的に少ない投資でリノベーションした建物が戻り、その後も賃料収入を得られます。※空室での返還も可能ですので、オーナー様の計画に柔軟に対応します。



2. 社会的意義

・環境負荷低減

環境負荷が大きいとされる建物解体・新築とは異なるアプローチで、既存ストックの有効利用を推進します。

・既存建物の耐震化

耐震化が進んでいない築年数の経過した中小ビル・共同住宅等のオーナーによる耐震補強工事などを当社の支援により実施するため、既存ストックの耐震化促進が見込まれます。

・地域活性化

立地潜在力を背景に、良質な執務・住空間を提供することにより、人が集まり地域活性化を図ります。

・オーナー側のメリット

昨今、大規模再開発等による新築大型ビルの供給が増加している中、築年数が経過し競争力の低下した中小ビルの中には、テナントニーズを見定めたリノベーションやコンバージョン（用途変更）等により再生可能なものも存在します。その計画を、当社のノウハウやスキルを活用して推進することにより、ニーズを的確に捉えた商品としての再生が期待でき、オーナーにとっては有効なCRE（企業不動産）戦略にもなり得ます。

当社が一括賃借した場合、リノベーション後の物件はマスターリース期間経過後、オーナー宛に返還されるので、その後オーナーはリノベーションした物件をそのまま賃貸することが可能です。

・ユーザー（テナント、入居者）側のメリット

好立地かつ、素材感を活かした希少性のあるリノベーション物件にて自分好みの空間にカスタマイズすることも可能です。