

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」初の宿泊施設へのコンバージョン～
「ザ・パークレックス 大濠公園」リノベーション完了
西日本エリア初進出「UNPLAN Fukuoka」6月5日グランドオープン

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、この度、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「ザ・パークレックス 大濠公園」（以下、本物件）のリノベーションを完了し、株式会社FIKA（以下、FIKA）が西日本エリア初進出となるホテル「UNPLAN Fukuoka」を6月5日（土）にグランドオープンいたします。

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、FIKAに転貸、オフィス空間だった建物がホテルとして運営されます。建物の1階にはホテルのフロントの他、FIKAが手掛けるカフェ「Gather by UNPLAN」を備えるとともに、ブルーミング中西の店舗「CLASSICS the Small Luxury」をリニューアルし、新たにオープンいたします。

【リノベーションの特徴】

- (1) 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、また、「大濠公園」というコンテンツを最大限利用できるよう、1階東側はホテルの顔となるフロントと一体のカフェとし、公園利用者にも開放して賑わいのある新たな建物のファサードを創出。
- (2) 2階～5階には客室としてドミトリー、シングルPOD、個室（ツイン、ダブル、和室、4人部屋）を備え、幅広いニーズに対応。
- (3) 5階の南側、大濠公園が一望できる場所に宿泊客が利用できるラウンジを作り、個室でなくても眺めのよい場所でゆったりと休めるようにした。



▲リノベーション後の外観

■ 1階 カフェ・店舗

【カフェ「Gather by UNPLAN」】

カフェ「Gather by UNPLAN」を設け、東側に新設したフロントとゆるやかにつながる空間としました。側道側には、人の賑わいのある新たな建物のファサードを創出しました。



▲カフェ「Gather by UNPLAN」

【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ハンカチーフ専門店「CLASSICS the Small Luxury (クラシクス・ザ・スモールラグジュアリー)」をリニューアルし、新たにオープンします。

ブルーミング中西は、1879年に創業した繊維製品の企画販売会社です。創業100周年に完成した同社九州支店の一部を改装し、福岡大濠公園店は2014年にスタートしました。

地域の皆様に親しまれながら「一枚のハンカチーフに込める想い」はそのままに、当時の建築の躯体部分を活かしたソリッドな印象の空間と対照的に、刺繍をモチーフにしたアートパネルや揺れるハンカチーフで壁一面を埋めました。

地元の大濠公園や博多をデザインしたハンカチーフなど、福岡大濠公園店限定の商品も多数揃え、「自分のための大切な一枚」「大切な人に贈りたい一枚」と出会える空間を提供します。



▲1階左側が「CLASSICS the Small Luxury」



▲福岡大濠公園店限定ハンカチーフ



▲リノベーション前



▲ハンカチーフ専門店「CLASSICS the Small Luxury」店内

■ 2階～4階 客室

男女混合ドミトリー、女性専用ドミトリー、シングルPOD（1人用のユニット）、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した。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。



▲リノベーション前



▲ドミトリー



▲POD



▲個室



after

■ 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、ゆっくりくつろぐことができます。



▲リノベーション前



▲コモンルーム

■ 「UNPLAN Fukuoka」について

【特徴】

<宿泊者同士・地域の方との交流を図る>

「UNPLAN Fukuoka」は、FIKAのホステル「UNPLAN」ブランド4施設目で、西日本エリアには初進出となります。FIKAは、東京都内と長野県白馬山麓エリアの梅池に「UNPLAN」ブランドを中心として計4施設の outpost をしており、宿泊者同士の交流・情報交換を促す取り組みを行っているのが特徴です。「UNPLAN Fukuoka」においても、建物5階に「コモンルーム」、1階にカフェを設けて、宿泊者同士のみでなく、地域の方との交流も図れるようにしています。

<IoTの活用によるチェックインシステム>

IoTの活用により、宿泊の予約からチェックイン、入室までをシームレスに行えるようにしました。

チェックイン時はタブレット端末を使用することにより無人化し、スマートロックと連携させることで、自分のスマホやカードキーで部屋の鍵を開錠することができます。また、施設内での物品購入やロッカー利用時もタグに記録し、精算することができます。

コロナ禍で、お客様と対面する機会を減らし、安心を感じていただけのシステムを導入しました。



【概要】

ホテル名称：UNPLAN Fukuoka

所在地：福岡県福岡市中央区大手門3丁目4番1号

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 m²

延床面積：1,667.80 m²

構造・規模：RC造地上5階建

ホテル面積：1,607.81 m²

客室：ドミトリー 62床、POD 72床、個室 15室

設計監理：株式会社オープン・エー

ホテル運営会社：株式会社FIKA



©OpenStreetMap contributors

■ 各会社概要

<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

宿泊施設：UNPLAN Kagurazaka（東京都・神楽坂）、
UNPLAN Shinjuku（東京都・新宿3丁目）、
UNPLAN Village Hakuba1,2（長野県・梅池）

<ブルーミング中西>

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

【参考】三菱地所レジデンスの「Re ビル事業」について

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リ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、2014年5月より展開しています。現在は、オフィス、住宅（シェアハウス含む）39物件が稼働しており、本物件は初の宿泊施設となります。

三菱地所レジデンスでは、今後とも、「既存ストックの有効活用」という社会的要請に応え、建物の再生を図ってまいります。

以上

<基本スキーム>

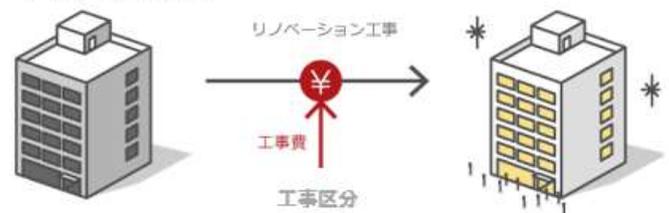
1. 建物を当社が一括して マスターリース (約10年)

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。



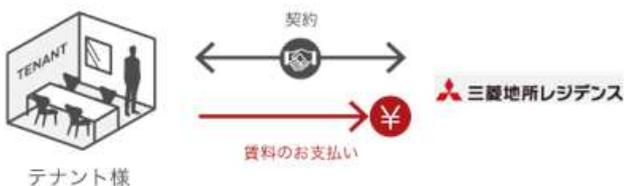
2. 当社がリノベーション工事を実施

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内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。

