

報告3

HOTEL 2135


オフィスビル

ホテル

Produced by 総合環境計画

オフィスビルからホテルへ





プロジェクトのきっかけ

- 総合環境計画は以前から不動産を購入しリフォームしての賃貸や転売を手掛けている。
- 生保などが所有しているビルの売却増加
- 当初ワンルームマンションへの改修を検討したが、収支面からホテルとした。
- 青森市内のホテルの稼働率は平均80%と採算が見込める。



建物概要(改修前)

- 所在地 青森市橋本2丁目
- 地域地区 商業地域、準防火地域
建ぺい率 80%、容積率 400%
- 規模構造 RC造7階建
- 建築面積 301.10m²
- 延床面積 1,722.40m²
- タワーパーキング 22台収納
- 用途 貸し事務所ビル
(貸床 1～5階 ・ 1フロア1室)



事業スケジュール

- 昭和63年頃 従前建物竣工
- 平成16年4月 前所有者から売却申し入れ
プランニング・収支検討
基本計画作成(自社)
実施設計
- 平成16年秋 購入、建築確認手続き
- 平成16年10月末～平成17年3月10日 改修工事
- 平成17年3月 ホテル開業

工事費等

- 土地建物購入 77,500千円
- 改修工事費等 160,000千円(備品等含む)
- 主な工事内容 躯体、EV以外ほぼ全て
外壁は塗装のみ、屋根は防水やり直し
設備も熱源等ほぼ更新
- 設計施工 (株)巴コーポレーション
- 業者選定 地元を含め3社からの見積りで最も安かったため
手直し工事が追加工事となると収支計画が
狂うので注意が必要
- その他 当初建設時の施工、前所有・管理者の維持管理
によっても改修工事費に影響が生じる。



ホテルの営業形態

- 客室(全32室)
 - シングルルーム8室(17.09m²～)
 - ツインルーム24室(26.76m²～)
- 支配人と20代の数名のスタッフが事業を行っている。
- スタッフは総合環境計画の社員でなく、紹介で知った。いわばベンチャー。
- 建物はスタッフに固定資産税と借入金の返済を賄える程度の額で貸し付けており、経営が安定したら買い取らないかとスタッフに言っている。

Before



After



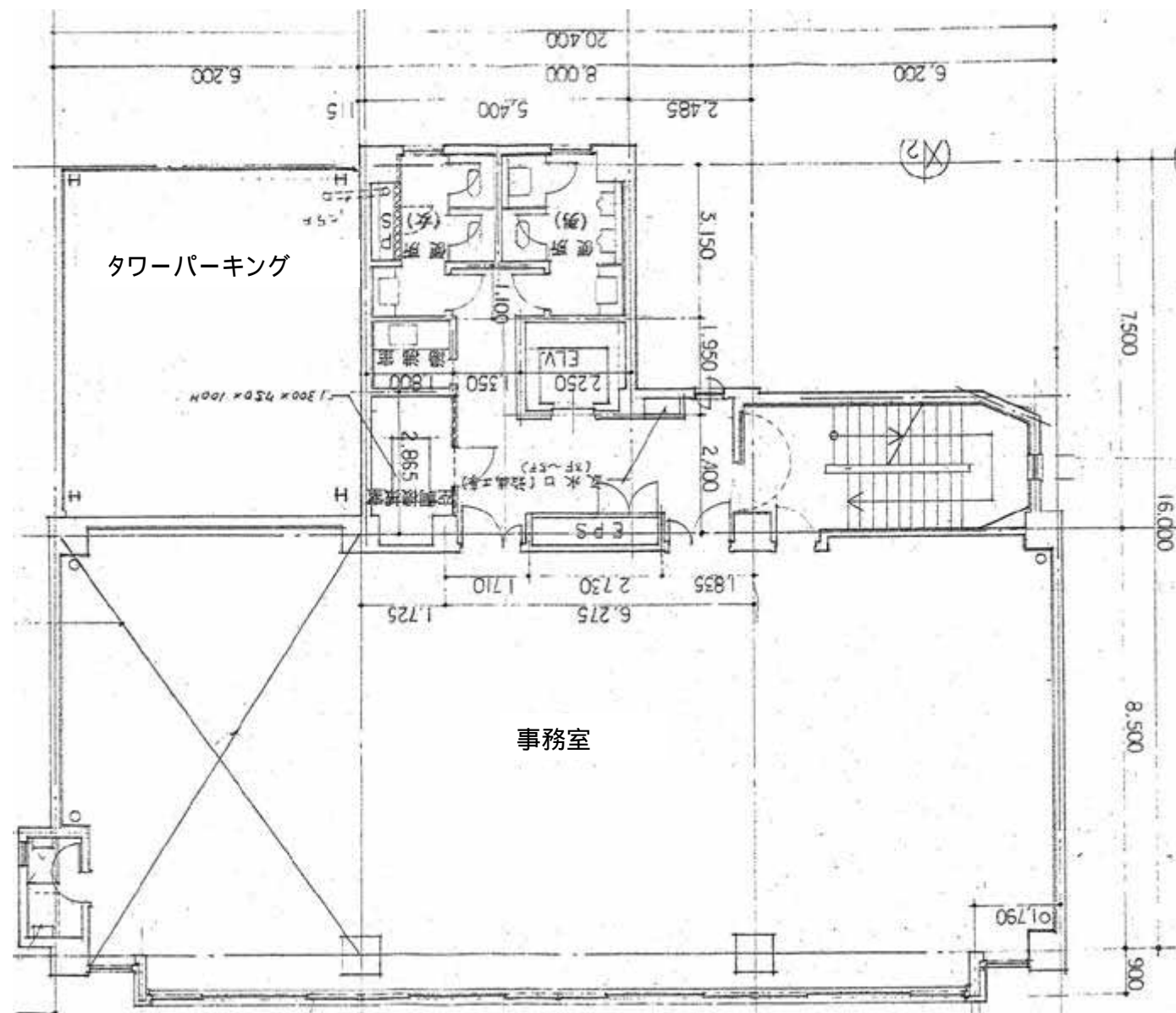
Before



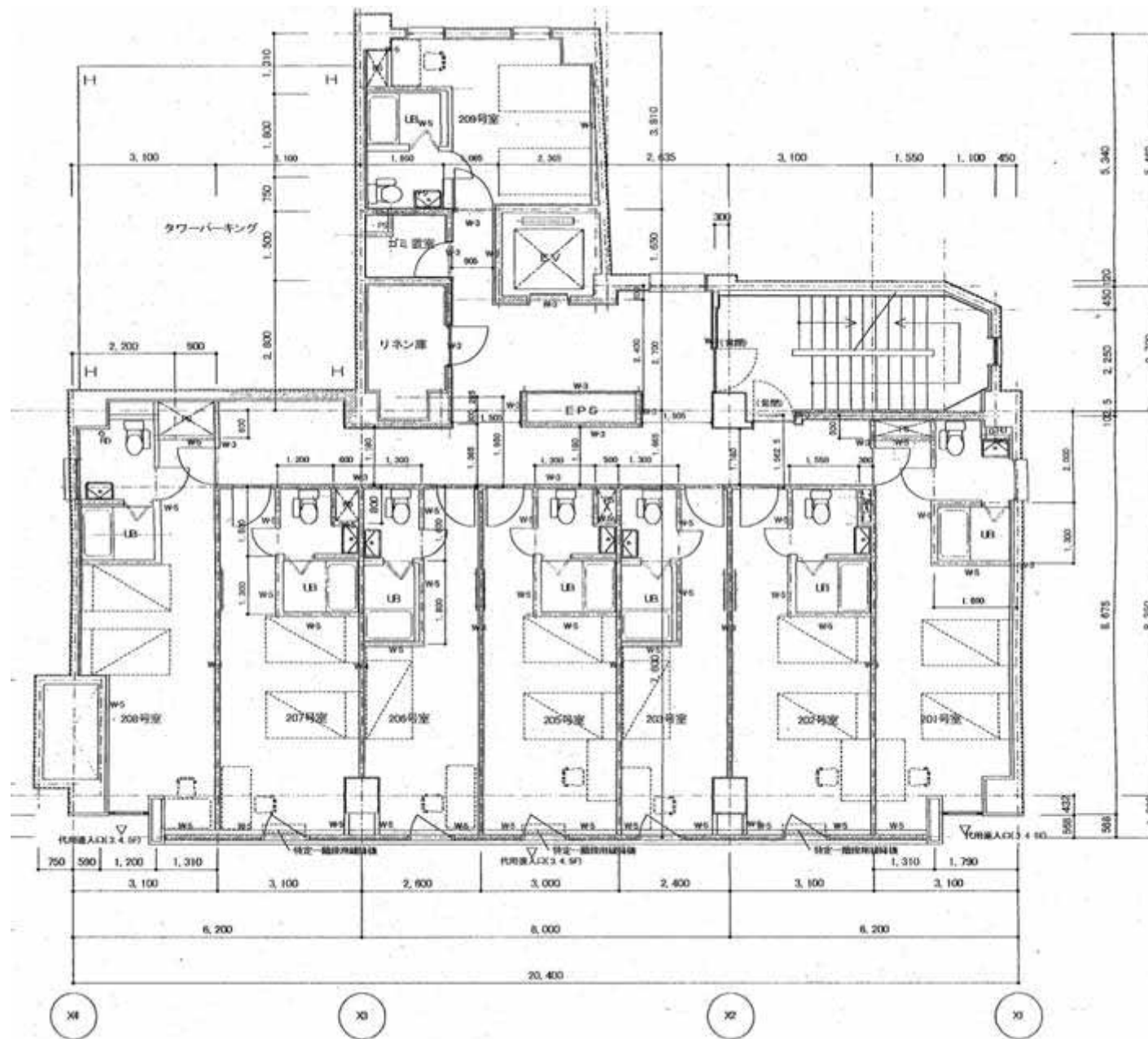
After



基準階 平面図 (改修前)



基準階 平面図 (改修後)



Before



ロビー

After



Before



事務室(2階)



屋上

Under construction



After



レストラン

After



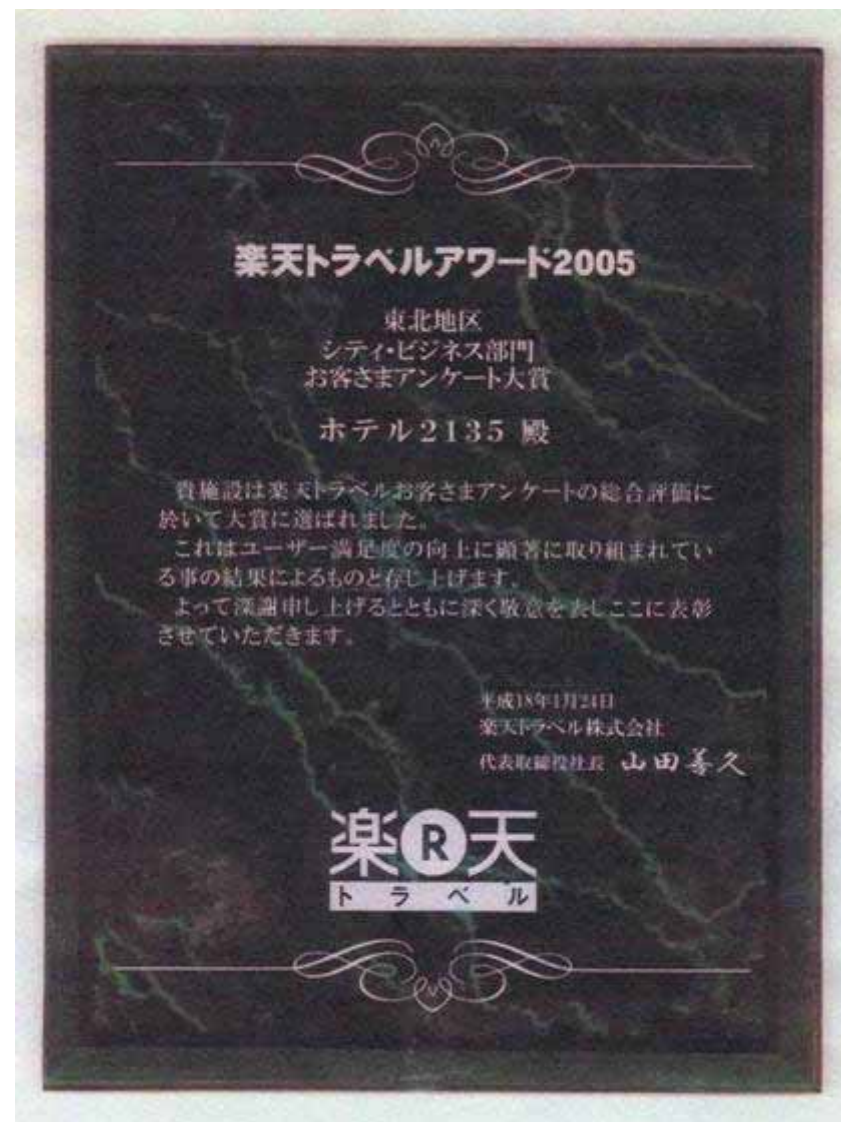
トイレと浴室は分離



青森県第6回FM講演会

ホテルの状況

- 稼働率 約80%
- 楽天トラベルアワード2005
受賞【東北地区】
シティ・ビジネス部門
お客様アンケート大賞
 - ・総合 1位
 - ・サービス 6位
 - ・食事 2位
 - ・設備・アメニティ 1位
 - ・部屋 2位
 - ・風呂 7位

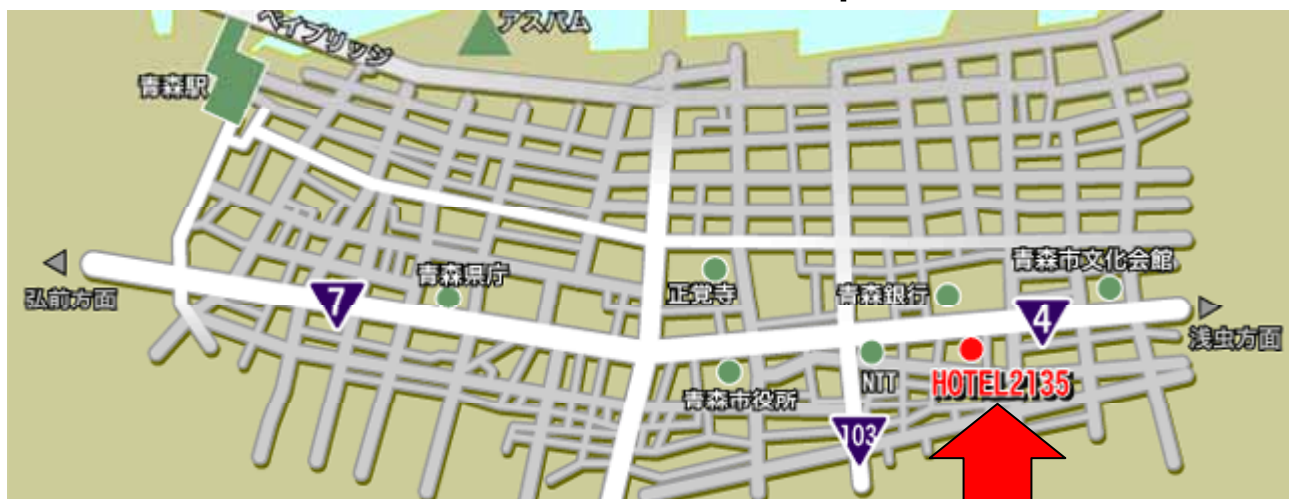


課題

- 固定資産税評価額がバブル時から変わらず、固定資産税の高さが事業収支に影響を及ぼす
(例) 貸床面積600坪の国道沿いのオフィスビル
土地建物の固定資産税 約18,000千円 / 年
2,500円 / 月・貸床坪
8,500 ~ 10,000円 / 月・貸床坪 程度の賃料
(共益費込)であり、固定資産税の影響は大きい。
- 平成16年度の税制改正で、商業地等は各自治体が固定資産税の減額措置を構ることが可能となったので、時限措置でも対応してほしい。
- 時限措置は事業が軌道に乗るまでの期間でよい。
- 街の資産が流動化しなければ「お金」が出てこない。

編集協力

- 総合環境計画株式会社
- HOTEL 2135 URL:<http://www.hotel-2135.jp/>



〒030-0823 青森市橋本2丁目13番5号

TEL: 017-732-2135

JR青森駅から 青森市営バスNTT青森支店前バス停下車徒歩3分
青森県庁から徒歩15分、青森市役所から徒歩8分