

CASE STUDY 女性クリエイターならではのセンスと適正コスト配分により 1室200万円のローコストリニューアルを実現

01 >>> ホテル フロンティア (東京都八王子市)

高稼働ホテルを あえてリニューアル

2009年11月7日、東京都八王子市、JR中央線・八王子駅北口より徒歩4分の距離に位置する「ホテル フロンティア」がリニューアルオープンした。

ホテル フロンティアは、駅至近であることや市街地のメインストリートから一本路地を入った場所に建つなど、非常に恵まれた立地にあり、5階建て・12室と小さなホテルであるが1日平均3.7~3.8回転と高い稼働率を誇っており、1か月1室当たり78万円を売り上げる繁盛店である。

好成績をあげているにもかかわらず、今回あえてリニューアルに踏み切った背景について、リニューアルプロジェクトを担当した 株式会社ハート・トラストウイン代表取締役 山内和美氏は、「現在、高稼

働しているとはいえ、ピーク時からみれば売上げは落ちています。このまま何も手を打たなければ集客力はいずれ低下していくことは明らかです。お客さまから支持を得ているうちに、新たな付加価値を提供していくことが大切です」と語る。

付加価値を高めるうえでリニューアルは効果的な手法といえるが、現在の経済環境下では潤沢な予算の確保はむずかしいだろう。そこで、「今回のリニューアルでは最上階の3室に絞込み、1室当たり約200万円の低予算で最大のパフォーマンスを引き出せるようプランニングした」(山内氏)。

女性ならではの“気づき”を 活かしたホテルづくりを志向

今回のプロジェクトは、山内氏が発起人となり結成された女性専門家クリエイ



八王子駅徒歩4分の好立地に建つ

ティブ集団「ara(エーラ)」による第1号案件ということでも注目を集めている(関連記事54頁、73頁)。

メンバーは、設計デザイナーの折原実紀氏、カラー&アロマディレクターの池田泰美氏、フード&テーブルクリエイターの青柳崇子氏、ファッションデザイナーの市岡知可子氏、アプリケーションプランナーの大塚千夏子氏の5人のクリエイ



タオルなどのリネン品をはじめ、テーブルウェアや備品類の並び方、ルームカラーに合わせた色使いなど、細部にわたり気配りがなされている



左から501号室、502号室、503号室の順(上段がリニューアル前、下段がリニューアル後)。安値であってもセンスのよいインテリアやファブリックをうまく組み合わせレイアウトすることで上質な空間を創出している

イターと、レジャーホテル経営のコンサルタントである山内氏がプロジェクトの推進役としてトータルコーディネートを担当する。

「各部屋の水周りや5階フロアの共用部なども手を入れたいところでしたが、少ない予算で最大の効果を出すために客室部分に集約しました。デザイン面については学生が多いという八王子のマーケット特性から、20歳~30歳代の若い女性の感性にアピールできるもので、かつ自分の部屋よりもワンランク上と感じていただける空間づくりを目指しました。一方で12室しかないホテルですから、年配のお客さまが利用された場合でも違和感がないよう配慮しました」(山内氏)。

今回のリニューアルでは色をコンセプトに、501号室は黄(ライティング・イエロー)、502号室は赤(ツイギー・レッド)、503号室は緑(メドー・グリーン)といった具合にテーマカラーを決定し、カラーに合ったインテリアやファブリックなどを選定していく手法が採られた。

設計デザインを担当した折原氏は、実際にデザインに着手する前にホテルの周辺を歩き、「どのような人たちが歩いているのか、どのようなファッションが好き

なのかといったその街の特徴を把握したうえでデザインを組み立てていきます」と語る。

さらに「501号室では複数の照明機器を空間づくりのポイントとして採用するとともに、居心地のよさというものを追求しています。また502号室はツイギーをモチーフに、赤い色を採用することで少しRockyなイメージを演出しています。503号室はグリーンをメインカラーにやさしさや爽やかなイメージの空間としました」といい、過大な設備投資は避け、内装のデザインやローコストでもセンスのよい備品類をうまく配置することで上質な空間へと変貌させている。

また、「ara(エーラ)」では、ホテルで過ごす時間をひとつのライフスタイルと捉えています。リニューアルした各部屋には、おしゃれで着心地のよいルームウェアが置かれていますが、これも新しいライフスタイルを提案していきたいという思いからです。また、今回、五感を刺激する「色」や「アロマ」にこだわったことや、フードの提案についても客単価のアップや誘客面にプラスとなるということだけではなく、2人で過ごす時間をより有意義な時間として過ごしていただ

きたいという考えからです」(山内氏)。

同ホテル全体の回転率は3.7~3.8回転であることは述べたが、5階の3室は若干高めで4回転している。今回のリニューアルによって4.3回転(休憩3.3回転、宿泊1回転)まで伸ばすとともに、1室1か月当たりの売上げを80万円から96万円にアップさせ、ホテル全体では一か月当たりの売上げを940万円から990万円にアップさせる計画である。

DATA

施設概要

- ホテル名
ホテルフロンティア
- 所在地
東京都八王子市中町3-8
- リニューアル年月日
2009年11月7日
- 事業主体
株式会社ハート・トラストウイン
- 企画・設計デザイン・プロデュース
ara(エーラ)
- 形態
ビル型
- 客室数
12室
- リニューアルコスト
600万円

リニューアル内容

内装デザイン、照明、調度品・備品類

リニューアル後売上目標

1か月1室82万円(5階の3室は96万円)