

# 最新ホテル事情に学ぶ 賃貸経営のあり方

設備・サービス・インテリア・デザイン、ホテル業界は  
賃貸経営へのヒントが満載です！

# 参考にさせていただいたホテル

2022.11.19~12.18

- ホテル青龍
- 祇園 KIZASHI THE SUITE
- ART MON ZEN KYOTO
- エースホテル
- リッツ・カールトン京都
- ワコール町家リノベーション旅館
- アマン東京
- 由縁別邸 代田
- ソラノホテル
- 京王プラザホテル



ホテル青龍



ART MON ZEN KYOTO



エースホテル



アマン東京



京の温所（ワコール）



京王プラザホテル



リッツ・カールトン京都

# 京都視察スケジュールMAP



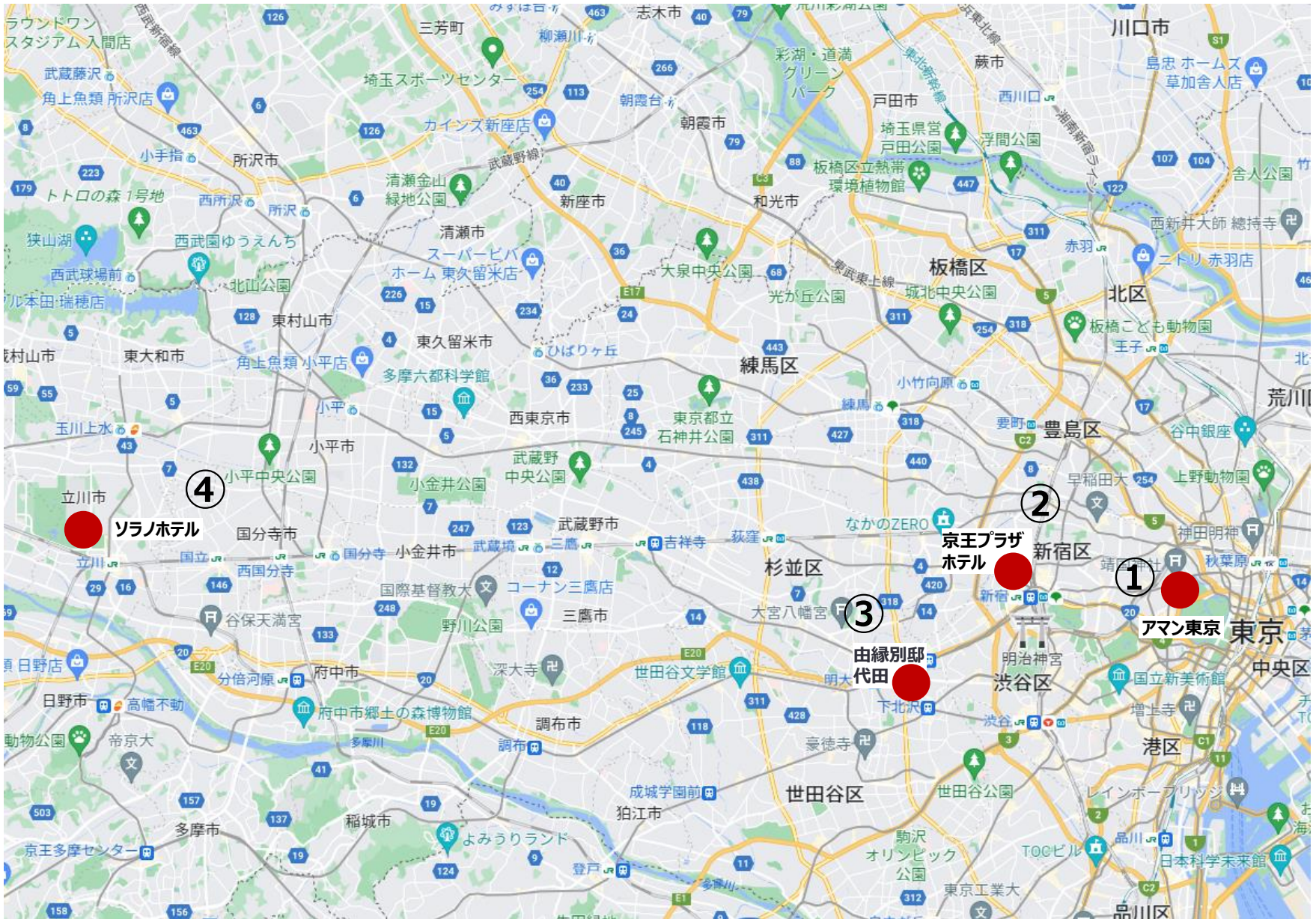
**19日**  
 13:29 京都着  
 14:00~15:00  
 ホテル青龍を視察  
 祇園 KIZASHI THE SUITE 視察  
 ART MON ZEN KYOTO (15:15~16:00頃)  
 エースホテル 視察  
 林支配人に館内のご案内 (17:00~18:00)  
 18:30 割烹なか川 三条木屋町 京都の食事会

---

**20日**  
 10:00 ARTMON ZEN KYOTO 視察  
 社長面談、ご案内  
 11:00~11:30  
 リッツ・カールトン京都 視察  
 13:00~14:00  
 ワコール町家リノベーション旅館 視察  
 16:48 京都発 16:03

東京着 17:00頃、帰宅  
 費用:30万円 (視察メンバー4名)

# 東京 視察MAP



# ホテル青龍



昭和初期の小学校をリノベーションした新感覚ホテル



**最新設備とレトロ感のある誰にも受け入れられるスタイル**

# ホテル青龍



屋上のバーからの眺望も売りにしている



**リノベーションとは、古いものを残すこと。再生すること。**



# 祇園 KIZASHI THE SUITE



視察対象物件  
外観の一部のみ

古都の静寂  
ここの静

祇園のビルに潜む  
ミシュラン4つ星のデザイナーズホテル

KIZASHI THE SUITE キザシザスイート

祇園・八坂神社の石段下から、花街を貫き西へと伸びる四条通。京都・東山観光の起点となるこの通りの一角に建つ近代ビルに、まさに「隠れ家」という言葉がふさわしい、全室スイートルームのホテルがあることを知る人は少ない。



ほんの少し覗いただけで、参考にはなりませんでしたが、高い評価を受けているホテルとして注目したいところです。サイトをいくつか検索したところ、見せかたや写真などのネット戦略が上手という印象があります。

# 祇園 KIZASHI THE SUITE



## ART MON ZEN KYOTO

**コンセプトは、客室で本物の美術品を鑑賞できる、こだわりを持った大人の定宿**

京都の繁華街・祇園の一角に、老舗の美術・骨董店の跡継ぎがプロデュースしたラグジュアリーホテル  
現オーナーが「美術を愛するお客様のために、最高のベッドとバスルームを備えたホテルをつくりたい」と、年の歳月をかけて、2017年11月にこのホテルをオープン



# 数寄屋建築に、趣の異なる客室が15室



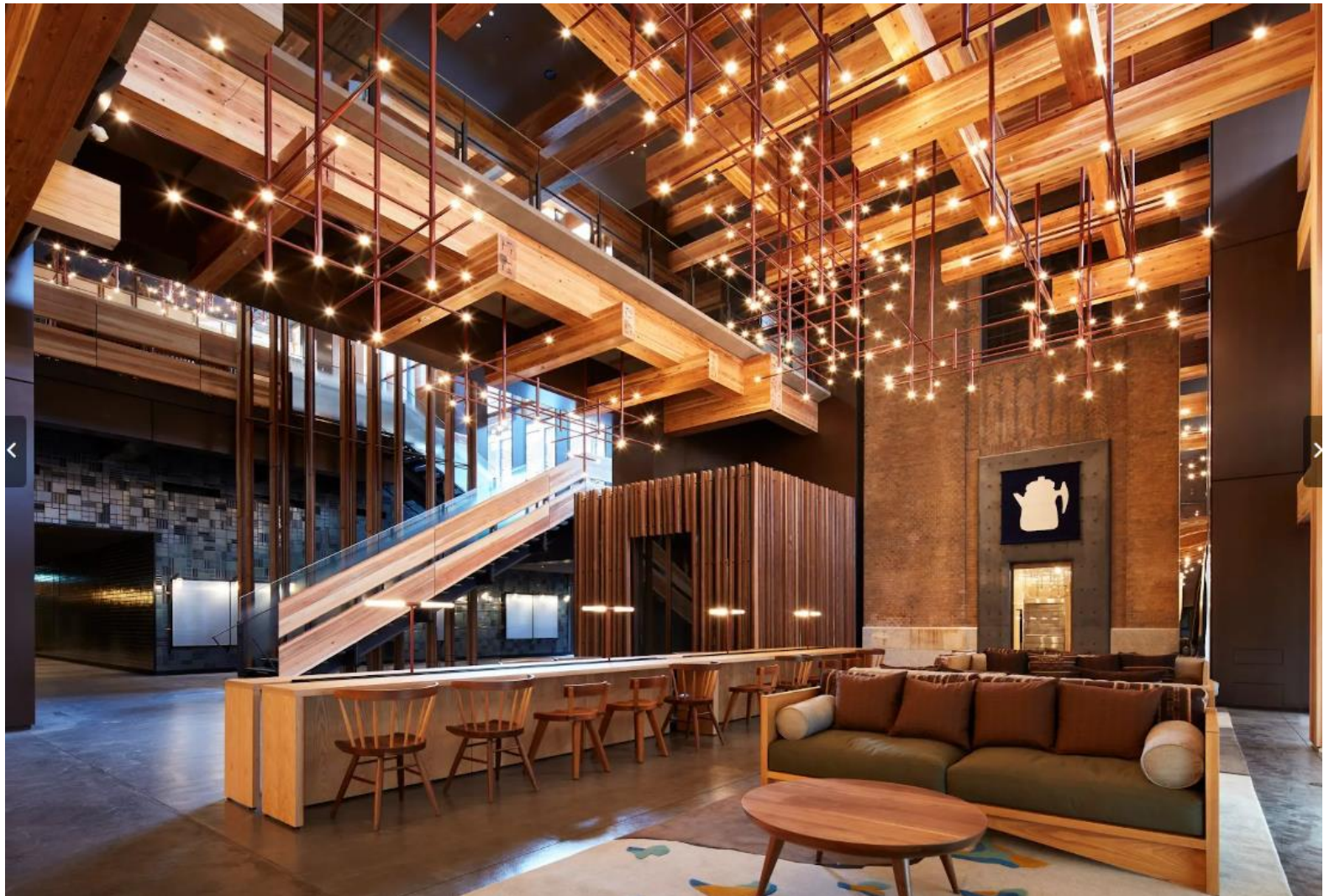
コンセプトは「宿泊設備とレストランを備えたアートギャラリー」

オーダーベッドからアメニティに至るまで全て最高のものを揃え



客室、館内のいたるところに飾られた美術品を愉しむことのできる  
「アートギャラリー発展型」ホテル

**視察対象物件 リノベーション物件 エースホテル京都**  
**カルチャー発信型ホテル 2019年末にオープン**



**京都・NTT旧新風館跡地 アジア初となる「エースホテル」**



**キーワード：コンセプト化・デザイン性・インターネット**



独自のデザインを施し、地域コミュニティや周辺企業コラボにより新たな文化を発信 16



**建築デザインは隈研吾事務所が監修、京都の街の景観との調和を図る。**



**鉄骨造／地下鉄筋コンクリート造、地下2階／地上7階（客室数213室）**



**サービスはフランクな印象、New Yorkスタイル**

# 単身からファミリーまで、多様化するスタイルに対応



## デラックスキング

高層階に位置するキングベッドルーム。30平米。バスアメニティ、ヘアドライヤー、タオル、テレビ、デジタル放送、ミニ冷蔵庫、電気ケトル、ポトルウォーター（無料）、セーフティボックス、電話、スリッパ、ギターとレコードプレーヤー（両方、またはいずれか）。

- ・日本式の深めのバスタブ
- ・ルームサービス
- ・高速WiFi
- ・ウイングスアンドホーンズカスタムバスロープ
- ・uka製バスアメニティ
- ・チボリラジオ
- ・ミニバー（スナック、ソフトドリンク、酒類）
- ・24時間対応ジム
- ・24時間対応フロントデスク
- ・生分解性竹製アメニティ

空室確認 [すべての客室を表示](#)

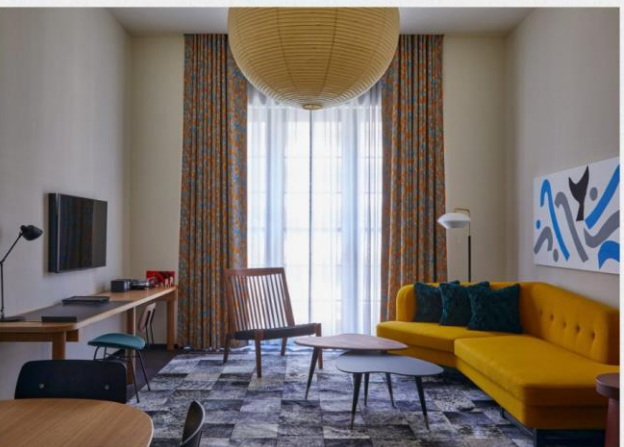


## テラスツイン

新築棟に位置し、テラスを備えたツインベッドルーム。42平米。バスアメニティ、ヘアドライヤー、タオル、テレビ、デジタル放送、ミニ冷蔵庫、電気ケトル、ポトルウォーター（無料）、セーフティボックス、電話、スリッパ、ギターとレコードプレーヤー（両方、またはいずれか）。

- ・日本式の深めのバスタブ
- ・ルームサービス
- ・高速WiFi
- ・ペット可
- ・ウイングスアンドホーンズカスタムバスロープ
- ・uka製バスアメニティ
- ・チボリラジオ
- ・ミニバー（スナック、ソフトドリンク、酒類）
- ・24時間対応ジム
- ・24時間対応フロントデスク
- ・生分解性竹製アメニティ

空室確認 [すべての客室を表示](#)

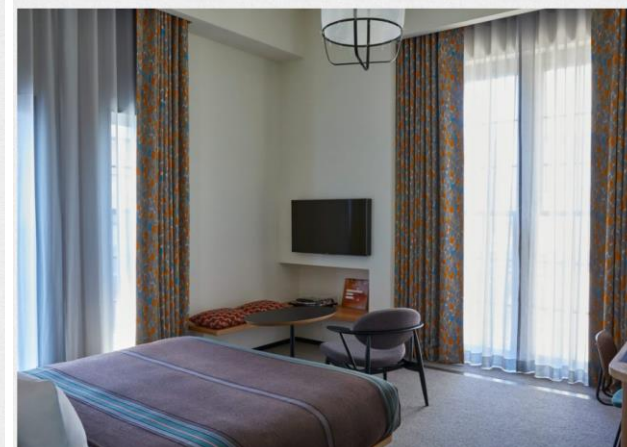


## ロフトスイート

保存棟に位置するホテル内最高ランクのスイート。98平米。コミュニケーションによるミッドセンチュリースタイルのソファ。ダン・アンダーソンのカスタムのウッドスタンプサイドテーブル。桂木沙弥郎のオリジナルアート。バスアメニティ、ヘアドライヤー、タオル、テレビ、デジタル放送、ミニ冷蔵庫、電気ケトル、ポトルウォーター（無料）、セーフティボックス、電話、スリッパ、ギター、レコードプレーヤー。

- ・日本式の深めのバスタブ
- ・ルームサービス
- ・高速WiFi
- ・ウイングスアンドホーンズカスタムバスロープ
- ・uka製バスアメニティ
- ・チボリラジオ
- ・ミニバー（スナック、ソフトドリンク、酒類）
- ・24時間対応ジム
- ・24時間対応フロントデスク
- ・生分解性竹製アメニティ

空室確認 [すべての客室を表示](#)



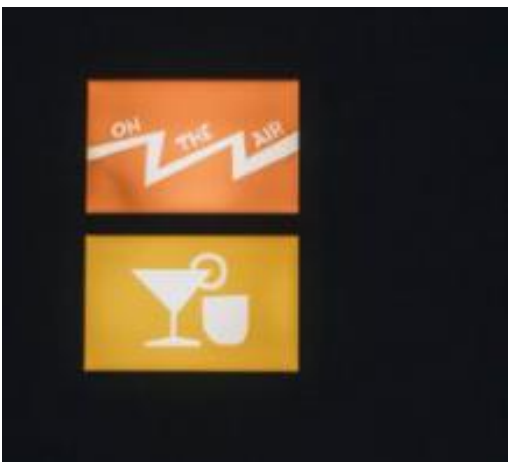
## ヒストリックキング

保存棟に位置するキングベッドルーム。48平米。バスアメニティ、ヘアドライヤー、タオル、テレビ、デジタル放送、ミニ冷蔵庫、電気ケトル、ポトルウォーター（無料）、セーフティボックス、電話、スリッパ、ギター、レコードプレーヤー。（両方、またはいずれか）。

- ・日本式の深めのバスタブ
- ・ルームサービス
- ・高速WiFi
- ・ウイングスアンドホーンズカスタムバスロープ
- ・uka製バスアメニティ
- ・チボリラジオ
- ・ミニバー（スナック、ソフトドリンク、酒類）
- ・24時間対応ジム
- ・24時間対応フロントデスク
- ・生分解性竹製アメニティ

空室確認 [すべての客室を表示](#)

キーワード：レトロ感・清潔感・エコロジー



**キーワード：先進設備＋カジュアル＋アート**



# リッツカールトン京都

建物のコンセプトづくりに一貫性、ビジョンを感じられる建物



リノベーション物件、建築デザイナー、照明デザイナー・植栽コーディネーター多数関与



お客様にもストレスを感じさせない余裕のある空間デザイン



和を感じさせるデザインを随所に表現

# ワコール町家リノベーション旅館 「京の温所 竹屋町」





# レトロ・和・文化をコンセプト



京町家特有の坪庭を囲むようにベッドルーム、ライブラリーを配置

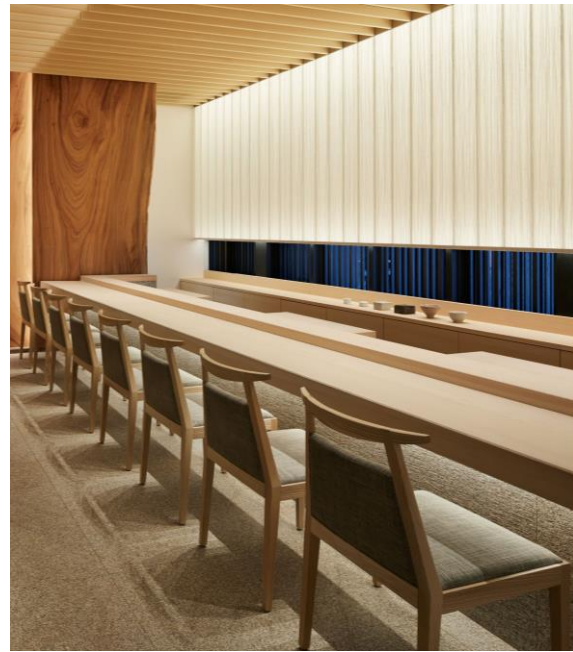
# デザイナーズ賃貸物件



# アマン東京（大手町）



# 世界の潮流・・・ミニマル



# 由縁別邸 代田（下北沢）



都心から一番近い温泉旅館「由縁別邸 代田（ゆえんべっていだいた）」

# 由縁別邸 代田（下北沢）



箱根の自家源泉を使用した露天風呂



# ソラホテル（立川）



# ソラノホテル（立川）



ペット可・家族（子育て世帯）ターゲット



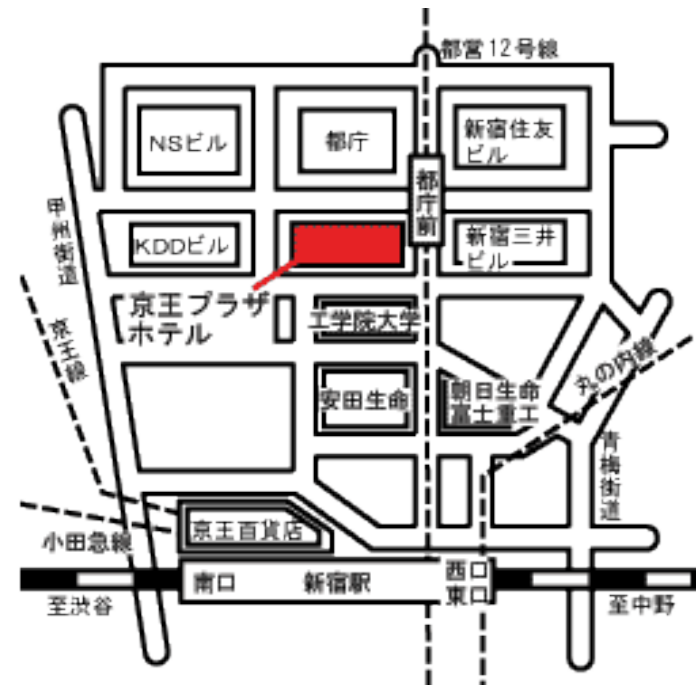


**都心から遠くても人気ホテルに！**

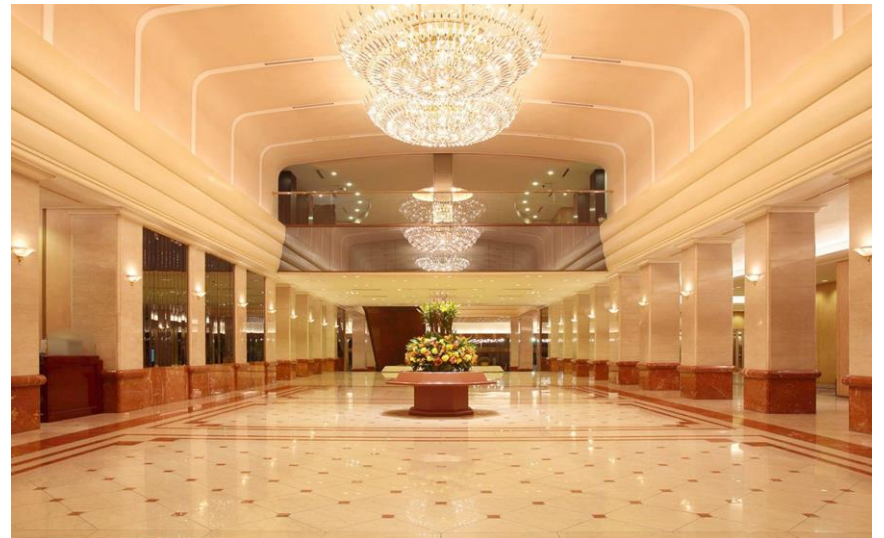


# 京王プラザホテル (新宿)

1971年（昭和46年）3月竣工  
築50年の高層ホテル



# エントランスは時代に合わせてリノベーション



# 旅館・ホテルは、建物を引き立てる植栽に相当気を遣っている



## エントランス・アプローチの緑化は

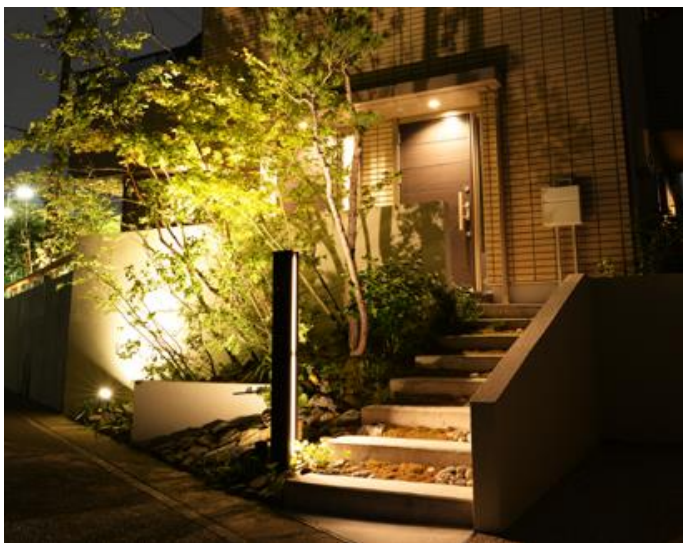
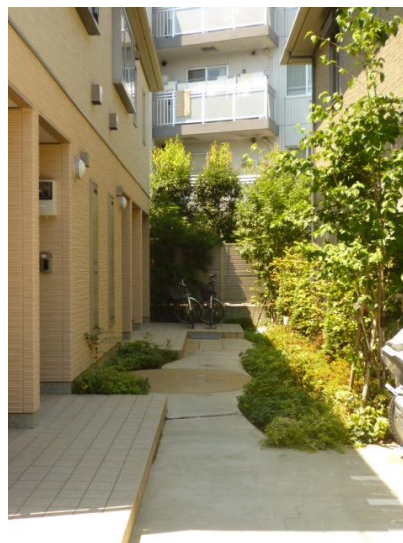
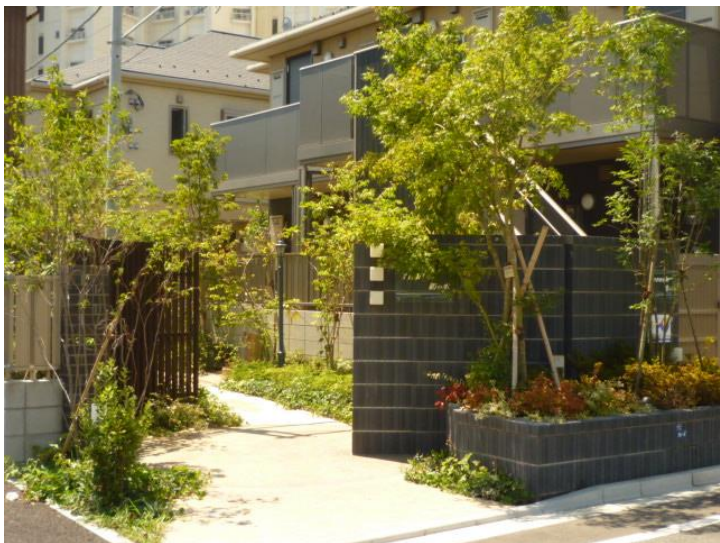


建物の第一印象を引き立てる

# 残念な植栽・アプローチ



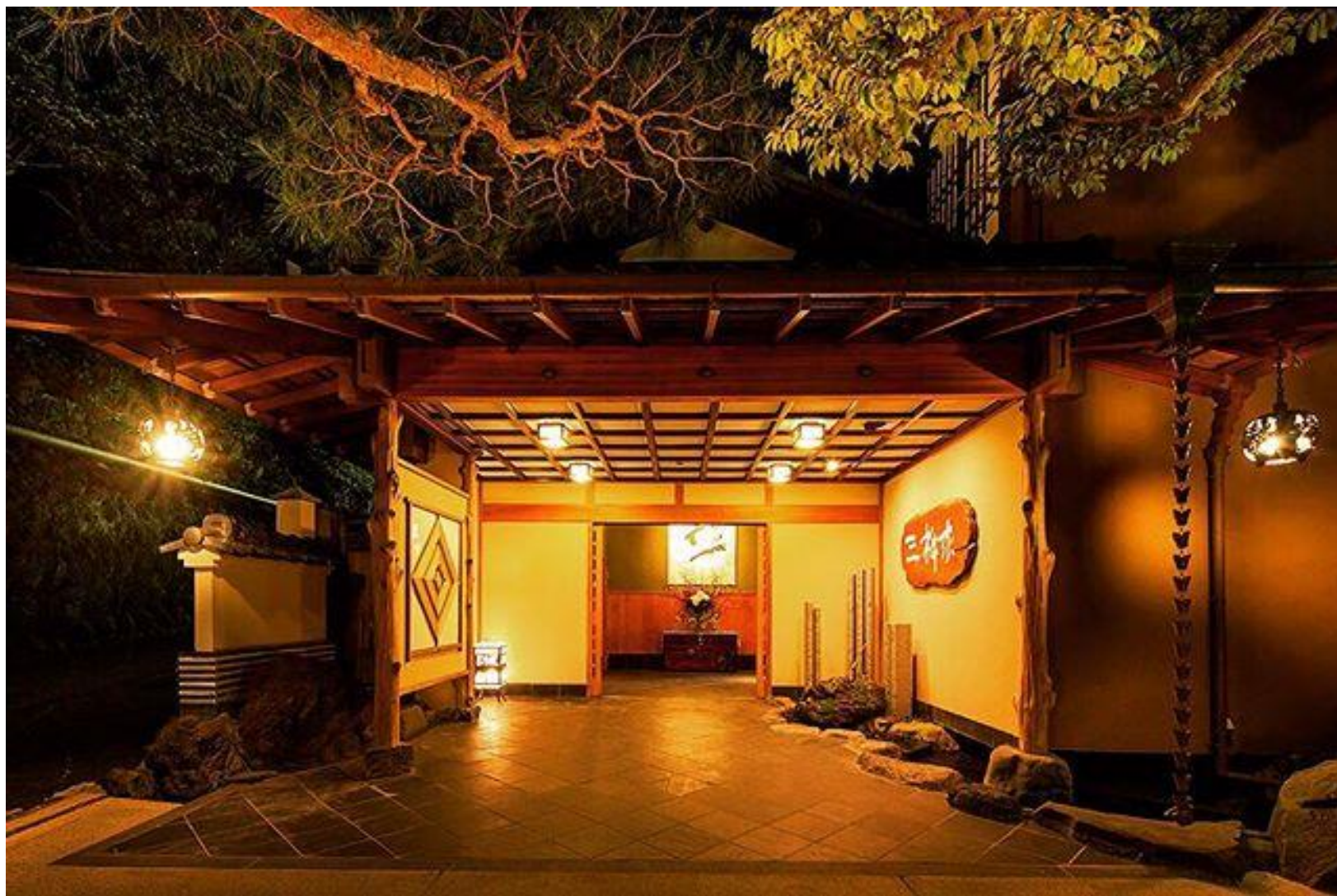
# 植栽・照明の組み合わせで物件力をアップさせる！



# 入居者は帰宅時に癒されます

















代々木上原  
SARA



代々木上原  
SARA





代々木上原  
SARA



## 長野の温泉施設











## 今後の視察予定ホテル

### ホテルグランバツハ東京銀座

所在地：東京都中央区銀座5丁目13番12号

アクセス：東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座駅」A3出口より徒歩4分



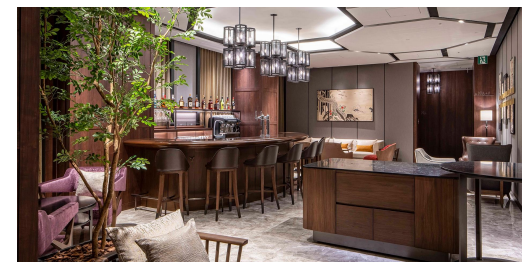
ホテル総支配人  
佐久間 巖

1993年開業の大手外資系ホテルにて、ホテルマンとしてのキャリアをスタート。2002年に業界大手の日系ホテルに入社。2009年に営業部長として着任。その後、料飲部長、宴会部長を経て、2016年に副総支配人兼料飲サービス統括部長としてホテル全体を管轄。2022年4月に(株)グリーンホスピタリティマネジメント入社。同年7月よりホテルグランバツハ東京銀座の総支配人に就任。グランバツハブランドの旗艦ホテルとして、唯一無二のサービス提供を目指します。



ホテル総料理長  
佐藤 敏浩

国内ラグジュアリーホテルの調理部門にて研鑽を積み、(株)グリーンホスピタリティマネジメントに入社。同社運営ホテルの料理長を歴任後、2016年に執行役員総料理長に就任。ホテルグランバツハ熱海クレッシェンド総支配人を経て、2021年、ホテルグランバツハ東京銀座総支配人兼総料理長に就任。2022年7月からは総料理長として、ホテルグランバツハ東京銀座をはじめ、「グランバツハ」ブランドの料理を統括。ウェルネスキューブをテーマに、四季を感じ、心まで元気になる美味しい「癒し」を提供します。



**チェックポイント** コンセプト・デザイン・共用部分（ファサード・エントランス・ロビー・レストラン・バー）雰囲気・設備・フロント・サービス  
料理・コストパフォーマンス・アメニティ・ルームタイプ・ベッド・家具・照明計画・植栽計画・ネットホームページ・SNSなど



# 視察予定ホテル 客室一覧

# ホテルグランバツ八東京銀座



ダブルA

シンプルでありながら機能性にすぐれた使い勝手の良いダブルルーム



ダブルB

シンプルでありながら使い勝手の良いバスタブのあるダブルルーム



ツイン

木のぬくもりが心地よいスタンダードタイプのツインルーム



デラックスツイン

木のぬくもりが心地よいゆったりとしたデラックスツインルーム



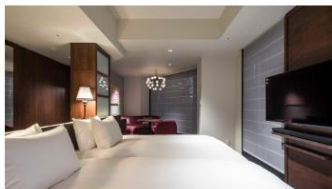
ユニバーサルツイン

安心してご利用いただけるバリアフリー設計のユニバーサルツインルーム

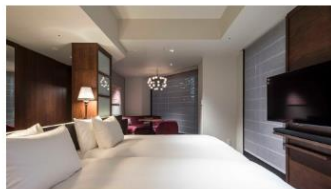


スーパーアツイン

木のぬくもりが心地よいファミリーでも利用できるスーパーアツインルーム



コーナーツイン



コーナーキング



コンビネーションスイート



ジュニアスイート

快適性を追求したゆったりとしたジュニアスイートルーム



スイート



エグゼクティブフロア  
ダブル



エグゼクティブフロア  
ツイン



エグゼクティブフロア  
スーパーアツイン



エグゼクティブフロア  
コーナーキング

リスクを分散するために、様々なタイプの部屋を用意・・・単身からファミリー、ミドルクラスまでニーズ対応



# 賃貸住宅 募集サイト

## 業者間サイト



## 民間検索サイト

at home

suumo

LIFULL HOME'S

@nifty

YAHOO! 不動産 JAPAN

CHINTAI SMOCCA-ex スモッカ

スマイティ

OCN 不動産・賃貸

カナデルム

goo 住宅・不動産

DOOR chintai

SALUS LIVING

東急沿線で最大級の不動産ポータルサイト

祝い金がもらえる賃貸情報サイト キャッシュバック賃貸

賃貸EX HINTAI-EX

ペットと住まいの総合情報ポータルサイト ペットホームウェブ

不動産業組合支援サイト

ATBB at home Business Base

## 賃貸業界の新しいサービス

### 客付力が上がる 業者間サイト

不動産リーシング業務のワンストップサービス

# ITANDI BB

イタンジ ビービー

物件確認不要「リアルタイム」不動産業者間サイト

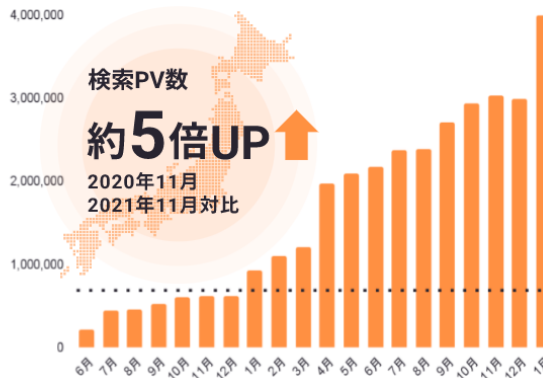
利用仲介拠点 約46,000店舗

月間 400万PV以上

内見予約数 20秒に1件

年間WEB申込件数 約63万件\*

\*対象期間：2021年4月1日～2022年3月31日



# ホテル・旅館 集客サイト

Rakuten Travel

[楽天トラベルの使い方](#) [サイトマップ](#) [ヘルプ](#) [Languages](#) ▾

ようこそ、楽天トラベルへ [会員登録](#) [ログイン](#) [予約の確認・キャンセル](#)

ダイヤモンド会員・プラチナ会員様  
ご優待特典  
クーポン配布中

[国内旅行](#) [国内ツアー](#) ▾ [レンタカー](#) [高速バス・バスツアー](#) [海外旅行](#) [割引クーポン](#) [懸賞広場](#) [旅行ガイド](#)

[i](#) [新型コロナウイルスの流行に伴う対応について](#)

[i](#) [【行政・自治体専用】コロナウイルス感染症の療養用宿泊施設について](#)

キーワードから探す

国内宿泊  駅名  海外ホテル

検索

日付から探す

[国内](#) ▾ [海外](#)

国内宿泊  日帰り・デユース  
 ANA 航空券+宿泊  JAL 航空券+宿泊  
 高速バス予約  レンタカー予約

地図から探す

[国内](#) ▾ [海外](#)



無料会員登録

[ログイン](#)

「楽天トラベル」を利用するには会員登録が必要です。

[▶ 無料会員登録](#)

[▶ 楽天トラベルの使い方](#)

# 旅館・ホテルにとって、 写真は、施設の魅力を伝えるキーアイテム



- 施設の外観や部屋の写真・MAP
- 館内設備・レストラン・料理
- 隣接するコンビニなどの便利な施設
- 旅館は、大浴場・露天風呂、源泉成分

- ベッドの大きさやコンセント、Wi-Fi
- セキュリティ
- 近隣の観光地
- 眺望・ロケーション

# 広告は、旅館・ホテルが先行しているが、

## 一般的な募集図面

### 賃貸アパート

床フローリング数

リフォーム済  
敷金1ヶ月  
礼金0ヶ月  
平成2年築  
収納豊富  
バストイレ別

「上板橋」駅徒歩12分  
「東武練馬」駅徒歩13分

J-COMケーブルテレビ無料受信可！

★お部屋にTVデジタル放送受信チューナーを標準装備  
【地上波12ch+BSデジタルチャンネルが標準付不費  
です。当チューナーは無料のサービスで付いて  
入居後J-COMよりチューナー設置の連絡があります。

### 賃貸コーポ

上板橋  
ワンルーム

203号室 48,000円

敷金1ヶ月、礼金0ヶ月

OΔOハイック練馬区練12-54-56

「上板橋」駅徒歩12分  
「東武練馬」駅徒歩13分

OΔOハイック

木造2階建  
16.80㎡

2,000円

築年数 築 築年数 築年数

エレベーター

エアコン

管理費1ヶ月  
1階に無料洗濯機あります。

### 優れた募集図面 オリジナリティ溢れる募集図面

「明治神宮前」駅徒歩6分  
「原宿」駅徒歩8分  
「北参道」駅徒歩9分

住所：東京都渋谷区神宮前1-6-20  
備 注：鉄筋コンクリート・鉄骨造  
上 19階、地下2階  
竣 工：2009年1月  
敷 金：2ヶ月(ペット飼育可)1ヶ月(不可)  
礼 金：2ヶ月  
契約期間：賃貸借申込後2年  
更新料：新台同の1ヶ月

ペット飼育可住

●本専ら、飼育2匹以内  
●犬種、サイズ限定  
●12歳以下  
●1kg以下  
●1歳以下の子犬  
●1歳以上の成犬

LDK 10.5帖  
洋室 5.7帖  
バルコニー

- 11種音響入浴槽
- オート電化
- カーペット
- フロントサービス
- 宅配ボックス
- エレベーター
- 防犯カメラ
- クッション
- 安全・防災システム
- 換気扇2箇所
- シューズボックス
- モニター付インターフォン
- 浴室乾燥機
- オートバス
- ガラスサッシ
- 防音壁
- 11階専用エレベーター
- 温水洗浄便座
- エアコン2基
- 新築
- カラーリング
- 防犯(防音1等)
- リフトアップ
- NET東日本-KDDI
- 771-1K00M
- DSデジタル(CATV)
- スカーフ(無料)
- 付帯料(200円/月)
- 総面積164.65㎡(7.1ト)

16.19K/専ら面積38.80㎡

6月下旬退去予定

賃料 220,000円 (共益費なし)

### 高級分譲賃貸 パークコート神宮前 706号室

POWER CONSULTING NETWORKS  
株式会社

〒150-8501 東京都渋谷区神宮前1-6-20 10F  
TEL: 03-3463-1111

賃貸業界も見せかたが非常に重要になっている

# 旅館・ホテルにとって口コミは死活問題に

十勝川温泉 観月苑のクチコミ・お客さまの声



**総合評価**  
★★★★☆ **4.34**  
アンケート件数：1449件

**評価内訳**

5点	454件
4点	344件
3点	89件
2点	22件
1点	14件

**項目別の評価**

サービス	★★★★☆ 4.17
立地	★★★★☆ 4.10
部屋	★★★★☆ 4.11
設備・アメニティ	★★★★☆ 4.10
風呂	★★★★☆ 4.49
食事	★★★★☆ 4.10

宿泊年月: 指定なし (68件) | キーワード: | 絞り込む

同伴者: 一人 家族 恋人 友達 仕事仲間 | 年代: 指定なし | 性別: 指定なし 男性 女性 | 絞り込みを解除

[並びかえ] 最新の投稿順 評価が高い順 (総合 | サービス | 立地 | 部屋 | 設備・アメニティ | 風呂 | 食事)

68件中 1~20件表示 [1 | 2 | 3 | 4 | 全 4 ページ] 次の20件

**総合** ★★★★★ 4

投稿者さんの 十勝川温泉 観月苑 のクチコミ

**投稿者さん** 2022年12月12日 20:32:08

夕食、朝食どちらも美味しかったです。温泉も気持ちよく入れました。

レビューを評価してください 不適切なレビューを報告する  
このレビューは参考になりましたか? はい いいえ

旅行の目的 ... レジャー  
同伴者 ... 家族  
宿泊年月 ... 2022年12月

**十勝川温泉 観月苑** 2022年12月13日 07:00:23

この度は、当館にご宿泊いただき誠にありがとうございます。お食事に温泉とご満足いただけたようで何よりでございます。またお越しいただけた際にもご満足いただけるよう、頑張って参りますのでまたお会いできる日を楽しみにしております。寒い季節になりましたので、お体に気を付けてお過ごしください。この度のご投稿誠にありがとうございました。

観月苑  
宿泊課 チーフ阿部 栄次

実際に、口コミを見てキャンセルがある

悪意ある口コミに心が折れ、高評価にモチベーションが上がる

# 賃貸業界にも口コミサイトが・・・！

## スコア

総合スコア  3.37

 19件

 8件

用賀駅 (6818棟中)940位

東京都 (310874棟中)96,277位

全国 (1404205棟中)164,774位


建物スコア


 3.00

周辺環境スコア

 3.66

住人の雰囲気	2.36	治安・安全	2.99
管理・お手入れ	3.90	お買い物・飲食	3.48
共用部分／設備	-	子育て・病院	3.66
お部屋	2.90	自然環境	3.24
耐震	3.82	交通アクセス	3.43
新しさ	2.25		

口コミ  全27件

 お部屋

 3.0

備え付けの天井までのあるクローゼットが壁全面にあり、収納スペースがとても豊富。

間取りも、仕切りがなく一人暮らしでゆったりとスペースを使いたい人にはおすすめです。

 Mikitie  
女性／50代／住人

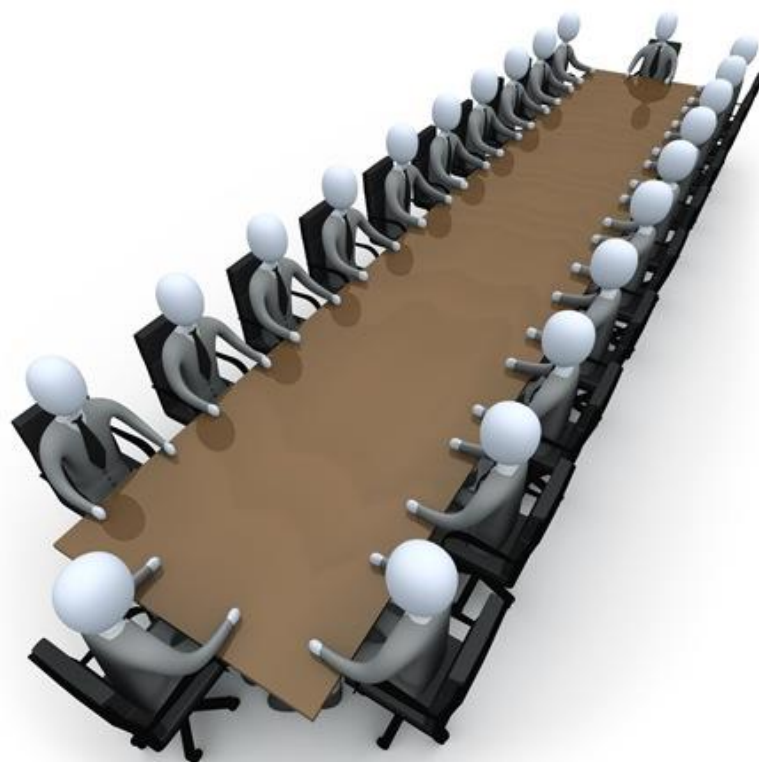
この物件は、サイトの声も取り入れてゴミ置き場を改修

# 旅館・ホテルしのぎを削っていること

## プランを充実させ、対応力の高さをアピール

- レイトチェックアウト・アーリーチェックイン
- 素泊まり／朝食・夕食付き、日帰りプラン
- 高層階確約プラン（展望などを楽しめる）
- 高齢者でも利用しやすいバス・トイレ・ドアの工夫

**これからの時代は、ホテル・旅館、賃貸経営も  
マーケティングが重要になってきている**



**自主管理ではできない戦略会議**

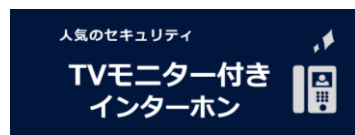


# 内見があるということは・・・ リーシング戦略において



募集住戸の室内装飾が効果的

# 旅館・ホテル業界ではできないこと・・・ 更に、POPの効果で魅力UP!



内見した入居者に響くPOPで成約率UP!

