

2006年11月6日

報道各位

三菱地所株式会社  
株式会社四季リゾート

企業保養所等有効活用事業会社「株式会社四季リゾート」

**足立区の区民保養所施設の買受コンペに当選**

～2007年4月より直営施設「四季倶楽部」として運営開始～

三菱地所株式会社の社内ベンチャー制度により設立された企業保養所等有効活用事業会社「株式会社四季リゾート」は、東京都足立区が区民保養所として所有する「那須森の家（栃木県那須郡那須町：22室）」の買受コンペに当選しましたので、お知らせします。

なお、今後は本年12月の区議会承認決議を経て、来年4月より直営施設を開始する予定で、今回の拡大により直営施設数は16、総客室数は192室となります。

本施設は、1993年に足立区の区民保養所として建設され、これまで約13年の運営のなかで延べ30万人弱に利用されてきましたが、同区における運営費用の負担が少なくないことから、このたび同区により、施設運営における民間ノウハウの移入と資産リストラを図るべく、「買受事業者選定コンペ」が実施されました。

本コンペにおいては、単に売買価格の多寡ではなく、区民福利の維持や施設経営の姿勢、事業実績にも重きが置かれていたことから、四季リゾートでは参加を決定し、このたび、選考委員会によってその買受先として選定された次第です。

四季リゾートの従来型スキームは、保養所所有者から施設の経営を受託、あるいは施設を賃借したうえで、所有者構成員における一定の福利厚生機能を維持しつつ、一般旅行者の需要を取り込むことにより、所有者における資金コストのゼロ化と施設経営の改善を同時に図るものです。しかしながら、今回は、足立区民に対して従来型スキームのメリットを享受させたいという本土地・建物における収益性のもと取得可能価格を算出し、買受コンペに参加致しました。

主な購入理由は、以下の通りです。

(1) 物件自体が次の通り優良である。

- ① 土地は、那須御用邸に隣接する湯本地区に位置し、那須における一等地である。
- ② 建物・機械設備とも適切な状態を保っている。
- ③ 保養所としては延床面積に対して客室数および最大定員数が大きく、運営損益で高い収益性を見込める。

(2) 従前の平均利用単価は四季倶楽部の設定価格と大差がなく、また足立区民の利用は客室稼働率90%超（開設後平均）と極めて高い水準にあり、今後も安定顧客として見込める。加えて64万人にのぼる足立区民への販促により、四季倶楽部全施設への集客を効果的に高めることができる。

(3) 那須は四季リゾートが唯一進出していない首都圏の代表的リゾート地であり、この地に優良な直営施設を運営することは、50%超に達したリピート顧客の周回性を高めるとともに、北関東に位置する本施設と南東北に位置する直営施設「コンフォート裏磐梯」との連携により、集客や運営コストなど収益性の向上も図ることができる。

なお、本施設の概要は次の通りです。

〔土地〕 栃木県那須郡那須町大字湯本字新林 206-1164 ほか、地積 16,882 m<sup>2</sup> (実測)

〔建物〕 地上 2 階・地下 1 階建、鉄筋コンクリート造、延床面積 3,898 m<sup>2</sup>

平成 5 年 6 月竣工。客室数 22、最大定員 120 名、サウナ付温泉大浴場 (男女各 1)。

四季リゾートでは、今後も財務体質の健全性を重視しつつ、首都圏主要リゾート地において事業性が見込める案件については、本件同様、取得による拡大も取り進めたいと考えています。

以 上

本件に関する問い合わせ先

三菱地所株式会社 広報部

TEL 03-3287-5200

株式会社四季リゾート

TEL 03-3287-4871

(参考)

## ●「株式会社 四季リゾート」概要

- ・ 設立年月日：2001年2月14日
- ・ 資本：85百万円
- ・ 本店所在地：東京都千代田区大手町1-6-1
- ・ 取締役社長：山中 直樹（社内ベンチャー事業提案者）

## ●「(株)四季リゾート」のビジネスモデル概要

### ○保養所所有者の経費を大幅に削減

これまで、保養所のリストラとして行われてきた取組みは、施設の運営管理のアウトソース、あるいは保養所そのものの縮小・閉鎖が殆どでした。しかし、運営管理のアウトソースの場合、保養所設備の修繕費や水道光熱費を始めとする運営に係るランニングコストは全て所有者負担のままであり、大幅な経費削減効果は見込めませんでした。

「(株)四季リゾート」では施設の経営全般を受託した上で、修繕費等のランニングコストを負担することにより、所有者は経費を大幅に削減することが可能となります。このスキームをベースとした試算では、箱根・軽井沢等の首都圏主要リゾート地にある平成元年以降に竣工した比較的新しい平均的規模の保養所であれば、所有者の資金支出は殆ど「ゼロ」にすることが可能です。

### ○保養所を一般旅行者向けに営業しつつ福利厚生機能も確保

「(株)四季リゾート」は、保養所を所有する企業等から施設の経営を受託し、一般の旅行者に対しても一部開放するとともに、保養所オーナーの構成員には施設部屋数の一定割合（繁忙期7割・閑散期5割）の利用優先権を与えることで、福利厚生機能も確保しています。

### ○既存旅館との提携

提携した旅館は客室の一部を四季リゾートに提供。お客様は四季リゾートの予約センターを通じて、それらの客室を1泊朝食付5,250円の四季倶楽部プランで宿泊することが可能となります。

既存旅館は、それにより稼働率の向上を図るとともに、従前のオペレーションを四季倶楽部の運営システムに一部変更することでコスト削減を図ります。また、四季リゾートは現在の直営施設に加えて、提携施設を増やすことで、四季倶楽部に対する旺盛な需要に応えます。

### ○既存シティホテルとの提携

提携した既存のシティホテルは、客室の一部を四季リゾートに提供。新たに「四季倶楽部シティセレクション」として、お客様にオールシーズンワンプライスで提供していきます。

## ●四季倶楽部シリーズの開業（提携）年月

【直営】		
・ 四季倶楽部「フォレスト箱根」		2001年5月（17室）
・ 四季倶楽部「箱根 匂香」		2001年5月（11室）
・ 四季倶楽部「テルマーレ湯河原」		2002年10月（13室）
・ 四季倶楽部「強羅 彩香」		2003年4月（18室）
・ 四季倶楽部「ヴィラ箱根80」		2003年4月（12室）
・ 四季倶楽部「アイソネット草津」		2003年4月（6室）
・ 四季倶楽部「強羅スタイル」		2004年2月（7室）
・ 四季倶楽部「アルブール伊豆」		2004年5月（9室）
・ 四季倶楽部「シェモア仙石」		2005年4月（13室）
・ 四季倶楽部「ハヶ岳エレガンス」		2005年4月（11室）
・ 四季倶楽部「コンフォート裏磐梯」		2005年4月（10室）
・ 四季倶楽部「エスプラート伊豆高原」		2005年10月（6室）
・ 四季倶楽部「軽井沢東昇荘」		2005年10月（6室）
・ 四季倶楽部「伊勢志摩ストラータ」		2006年3月（10室）
・ 四季倶楽部「花の香伊豆高原」		2006年4月（20室）

**【提携／関東・上信越】**

- ・「ホテル古柏園」 2006年2月(5室(全客室41))
- ・「多賀扇」 2006年2月(4室(全客室19))
- ・「ひがきホテル」 2006年8月(5室(全客室84))
- ※2006年11月1日より提携客室数を9室に拡大
- ・「東京ガーデンパレス」 2006年7月(5室(全客室213))  
(四季倶楽部シティセレクション)

**【提携／中部・東海】**

- ・「アルモニーテラッセ」 2006年8月(21室(全客室21))

**【提携／近畿】**

- ・「ホテルブルーきのさき」 2006年10月(5室(全客室85))

**【提携／中国・四国】**

- ・「ホテル一畑」 2006年10月(5室(全客室142))
- ・「湯亭 こんや」 2006年10月(5室(全客室70))
- ・「森のホテルロシュフォール」 2006年10月(5室(全客室54))
- ・「苫田温泉 乃利武」 2006年10月(5室(全客室58))
- ・「ホテルフレックス」 2006年10月(5室(全客室65))
- ・「ホテル川六本館」 2006年8月(5室(全客室62))
- ・「サンシャイン徳島」 2006年10月(5室(全客室100))
- ・「道後グランドホテル」 2006年10月(5室(全客室67))
- ・「土佐御苑」 2006年10月(5室(全客室95))

**【提携／九州・沖縄】**

- ・「ホテルサンライン福岡」 2006年8月(5室(全客室77))
- ・「ホテル華翠苑」 2006年7月(5室(全客室62))
- ・「武雄温泉ハイツ」 2006年7月(5室(全客室29))
- ・「ホテル長崎」 2006年8月(5室(全客室49))
- ・「長崎温泉 やすらぎ伊王島」 2006年8月(5室(全客室122))
- ・「富貴屋」 2006年7月(5室(全客室77))
- ・「アーデンホテル阿蘇」 2006年8月(5室(全客室50))
- ・「ホテルグリーンピア南阿蘇」 2006年8月(5室(全客室58))
- ・「霧島観光ホテル」 2006年8月(5室(全客室123))
- ・「東京第一ホテル オキナワグランメールリゾート」  
2006年8月(5室(全客室300))