

香港高級ホテル「ランガム」を誘致 パシフィカCがグレート・イーグルと協働し六本木でホテル開発

香港の高級ホテルブランド「ランガム」が、2019年に日本に進出する。

場所は東京・六本木4丁目。開発用地は約4,000㎡、ランガムの親会社である香港の不動産投資・開発会社、グレート・イーグル・ホールディングスが年内に約222億円で購入する。売主は大阪の不動産会社であるミヤ産業と、東証二部上場のアルデプロ。建設費用を含めた総投資額は約500億円規模になる見込みだ。

ランガムグループはロンドンや香港、ニューヨークをはじめ、ヨーロッパ、中東、アジア、北米、オセアニア地域の主要都市において「ザ・ランガム」「ランガム プレイス」「イートン ホテル」などを22ホテル・計8,500室以上を運営している。現在はドバイや大連、ジャカルタなどでも開発を進めている。

今回六本木に開発するホテルは30階建て・延床面積約3万5,000㎡の規模で、1室平均50㎡の客室約270室のほか、複数のレストランやバンケット施設を設ける予定。オフィスや住宅など他の機能は盛り込まないとしている。都心ラグジュアリーホテルの多くは大規模複合ビルの一部として誘致されるなか、同ホテルはラグジュアリーホテル単体の開発として国内最大規模のものとなる。

プロジェクト具体化に向けて、パシフィカ・キャピタルがアドバイザーとして関与した。同社はこれまで商業施設の開発・運用を事業軸としてきたが、2014年以降はホテルやIR関連など観光関連分野へと舵を切り、現在は商業施設ポートフォリオの大半を売却している。そんな同社にとって今回が初めてのホテル案件となる。

パシフィカ・キャピタル 代表取締役社長の

セス・サルキン氏は、プロジェクトの経緯を「当初はパシフィカ・キャピタルでファンドを組成し、ラグジュアリーブランドを誘致する計画もあった。しかしラグジュアリーホテルは開発・運営コストも高く、経営が安定するまでには失敗事例も多い。しかも開発段階からの投資に機関投資家は難色を示す傾向にある。そこでグレート・イーグルのような長期保有前提のオーナーオペレーターと協働することとなった」と語る。建設コストが1.5倍に跳ね上がり開発のハードルが上がるなか、同社は約1年間をかけて検討・交渉を行い、今回のプロジェクトをまとめ上げた。

サルキン氏は「日本のホテルはその大半が5つ星のラグジュアリーブランドかビジネスホテルのどちらかで、その中間となる3つ星、4つ星のホテルが非常に少ない。加えて現在のマーケット環境で適切な利回りを確保するためには、客室単価が1万5,000円以上のホテルでなければ難しい」として、今後は同社が組成するファンドでこうした外資系ブランドを誘致したい考えだ。こちらでは年内に複数の案件がクローズングする予定である。

パシフィカ・キャピタルは今後、東京での新規開発に加え、京都・大阪を中心に福岡・札幌・金沢・名古屋などでの既存ホテルの取得・リブランディングや他用途物件のコンバージョンも検討していきたいとしている。「東京以外の地域では建設コストの上昇に対してADRが追いついておらず、新規開発は難しい。またリゾート地についてはニセコでは分譲のコンドミニアムが検討できるかもしれないが、ホテルだと同様の理由で難しいと考えている」(同氏)。



セス・サルキン氏
代表取締役社長