

PRESS RELEASE

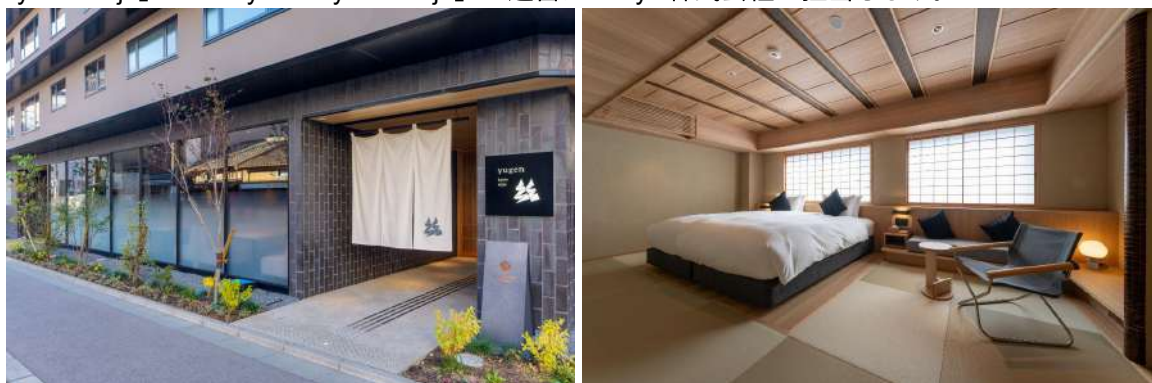
報道関係者各位

2025年12月16日
株式会社ボルテックス
リノベる株式会社

【ボルテックスとリノベる、コロナ禍で開業中止したホテルを再生】 **京都・三条 四条に3棟のリノベーションホテルが竣工** インバウンド需要に対応し「暮らすように泊まる」快適で文化的な滞在体験を実現 FFEと共用部・専有部の戦略的バリューアップで高稼働率を実現

「区分所有オフィス®」を主軸に資産形成コンサルティングを行う株式会社ボルテックス（東京都千代田区 代表取締役社長 兼 CEO 宮沢 文彦、以下ボルテックス）は、不動産ストックの流通・利活用を推進するリノベーションプラットフォーム運営のリノベる株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：山下 智弘、以下 リノベる）との協業で、ボルテックス初のリノベーションホテル3棟「yugen kyoto shijo」、「soyo-ne kyoto sanjo」、「soyo-ka kyoto sanjo」（以下「本プロジェクト」）を竣工し、2025年12月18日にグランドオープンします。

本プロジェクトは、ボルテックスが出資するSPCが事業主、リノベるが企画・設計・施工、FFE（家具・什器・備品）を担当。「yugen kyoto shijo」の運営は株式会社フィーノホテルズ（ボラリス・ホールディングスグループ）が、「soyo-ne kyoto sanjo」と「soyo-ka kyoto sanjo」の運営はKeeyls株式会社が担当します。



▲yugen kyoto shijoのエントランスと客室（撮影：kdotphoto）

【プロジェクトの背景】

本プロジェクトの建物は、2019年末から2020年というコロナ禍初期にホテルとして建設されたものの、渡航制限や外出自粛による旅行需要の冷え込みにより開業に至らず、約5年間「塩漬け」となっていた遊休不動産でした。2025年にボルテックスが出資するファンドが3棟を一括取得し、リノベると、想定ADR（平均客室単価）を実現するためのマーケティングや商品企画をスタートしました。

京都市のインバウンド需要はコロナ禍前を大きく上回り、2024年の外国人宿泊客数（実数）はコロナ禍前（2018年比）の1.8倍となる過去最高を記録し、現在も伸長しています。（※1, ※2）市場では、高級ホテルの開業も相次ぎ、平均単価が上昇傾向にある一方で民泊事業（住宅宿泊事業）も過去最多（※3, ※4）になるなど、京都の宿泊市場は多様化・細分化が進んでいます。

こうした市場状況を受け、ボルテックスとリノベるは、インバウンド層に高まる泊食分離（素泊まり）のニーズや、長期滞在・グループ滞在の需要に着目し、民泊のような自由な滞在体験と、ホテルの快適な滞在体験を両立する、「暮らすように」滞在し、上質な素材や静かで落ち着ける空間、そして文化的な体験を重視する「スモールラグジュアリー」なホテルを目指しました。「上質な空間で、まるで自宅のように自由に、気兼ねなく滞在したい」というニーズに対応します。

建物においては、未使用のまま保存されていた既存の内装や設備の状態が良好であったため、これらを最大限活用。限られた投資額の中で、ホテルの顔となるロビーなどの共用部や、ゲストの滞在価値を左右する専有部のFFEに投資を集中させ、アップラーアップスケールのADR設定を実現しました。実際、開業直後から予約の大半を海外からのお客さまが占め、高稼働を実現しています。

また、ホテル宿泊者や海外のお客さまだけでなく、地元の方々も気軽に立ち寄れるカフェやレストランを1階に設け、新たな交流拠点を創出しています。

本プロジェクトを通じて、ボルテックスとリノベるは、京都での滞在価値を最大化するとともに、まちとひとに新たな交流を生み出します。2社は、今後もまちの新しい価値になる多様なアセットの活用・収益化を推進し、「資産が健全に循環する社会の実現」を推進するとともに、循環型社会の実現を目指してまいります。

PRESS RELEASE

【プロジェクトの特徴】

コンセプト：「時をかさね、時をこえた『きょう』の魅力にであう」

京都らしさと現代的な要素をミックスし、上品ながらも気取りのない空間にすることで、訪れる人が落ち着いた時間を過ごし、「余白」にラグジュアリーを感じられる宿泊施設を目指しました。

■共用部：京都の景観と調和する「顔」づくり

全棟で、ホテルの第一印象を決定づけるロビーやサインを新設しました。「yugen kyoto shijo」では、エントランスや植栽など、外構部のデザインを刷新し、京都の歴史的な街並みに馴染みつつ、現代的な上質さを感じさせるデザインを施しました。



▲yugen kyoto shijoの外観 Before／外観 After／エントランスと植栽



▲yugen kyoto shijo、soyo-ne kyoto sanjo、soyo-ka kyoto sanjoのエントランスロビー

■全客室でFFEを新設。暮らすような居心地の良さを演出

リノベがFFEまでワンストップで担当。個人向け住宅リノベーションで培ったスタイリング力と商品ラインナップを活かし、全客室のFFEを新設しました。既存の和の内装イメージを活かしつつ、ホテルグレードのモダンな家具を選定。同時に、ホームユース（家庭用）の家具として、日本の名作椅子「ニーチェアエックス」や日本発のグローバル家具ブランド「ARIAKE」などを取り入れ、上質ながらも日本文化の中で「暮らすような」居心地の良さを感じていただける空間にコーディネートしました。また、グループ滞在も見据え、ソファベッドやベッドなどを多めに設えました。



▲yugen kyoto shijoの客室



▲soyo-ne kyoto sanjoの客室

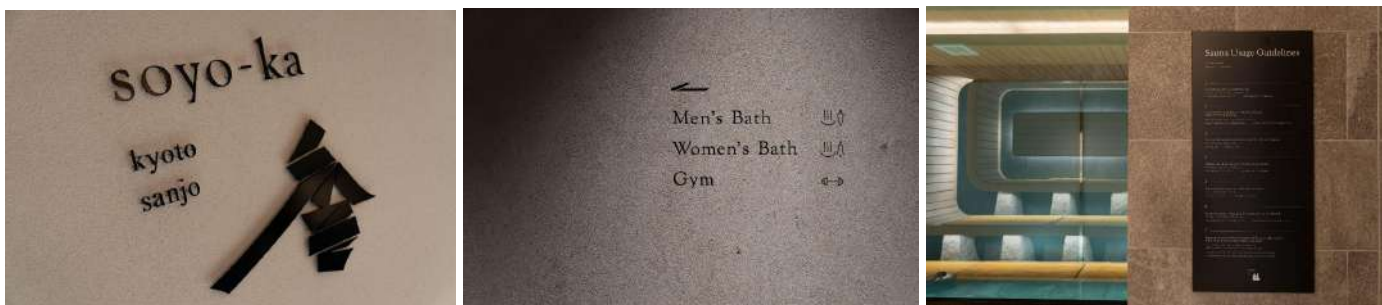
PRESS RELEASE



▲soyo-ka kyoto sanjoの客室

■サイン計画：ホテルの品を高めるグローバルなデザイン

全棟でサインを新設。グローバル水準に合わせてデザインされたサインを施工し、統一感を持たせつつ、優雅な空間を演出します。



▲グラフィックデザインはPRIME BRANDING DESIGNが担当

■一部客室のアップグレード：特別な体験価値の創出

「soyo-ka kyoto sanjo」の客室（全8室）は、特別なバリューアップを実施しました。4室は浴室をアップグレードし、上質な滞在体験を提供できるようにしました。4室は浴室横の空きスペースを活かして「枯山水」を新設し、京都の美意識を深く体験できる空間になりました。



▲アップグレードした浴室／空きスペースを生かした枯山水

■テナント部分のリノベーションで、まちに開くホテルに

スケルトン状態だった1階のテナント部分は、ビジター利用も可能なカフェやレストランにリノベーションしました。宿泊者専用とせず、ビジターも気軽に立ち寄れるカフェやレストランとすることで、まちに開かれたホテルとしての役割も持たせました。



▲ビストロ「Arbrin」／soyo-ne kyoto sanjo エントランス

PRESS RELEASE



▲ サンドイッチ&ジェラート「ViTO」内／soyo-ka kyoto sanjo エントランス／低温熟成ヒレかつ専門店「風響」内

【物件概要】

■yugen kyoto shijo

所在地：〒600-8057 京都市下京区麩屋町通高辻下る鍵屋町218

交通：阪急京都線「京都河原町駅」から徒歩約6分・地下鉄烏丸線「四条駅」徒歩約9分

構造規模：鉄骨造 地下1階/地上5階

敷地面積：1195.6㎡(361.7坪)

延床面積：4897.9㎡ (1481.6坪)

平均客室面積：42.1㎡ (12.7坪)

竣工年：2020年12月（築5年）※新耐震基準

リノベーション竣工年：2025年12月

リノベーション内容：共用部（ロビー、外構、植栽、サイン、未成箇所）専有部、FFE

総客室数：58部屋

運営会社：株式会社フィノホテルズ（ポラリス・ホールディングス）

テナント：Arbrin[アルプラン]（運営：株式会社Augurizm）

公式WEB：<https://yugen-kyoto-shijo.com/>

■soyo-ne kyoto sanjo

所在地：〒604-8085 京都市中京区麩屋町通三条上る下白山町296

交通：京都市営地下鉄東西線「京都市役所前駅」から徒歩約8分・阪急京都線「京都河原町駅」徒歩約9分

構造規模：鉄骨造 地上5階

敷地面積：235.9㎡ (71.4坪)

延床面積：892.3㎡ (269.9坪)

平均客室面積：49.9㎡ (15.1坪)

竣工年：2020年10月（築5年）※新耐震基準

リノベーション竣工年：2025年10月

リノベーション内容：共用部（ロビー、サイン）専有部、FFE

総客室数：8部屋

運営会社：Keeyls株式会社

テナント：ViTO[ヴィト]（運営：株式会社Augurizm）

公式WEB：<https://soyo-ne-kyoto-sanjo.com/>

■soyo-ka kyoto sanjo

所在地：〒604-8118京都市中京区堺町通三条下る道祐町135

交通：京都市営地下鉄「烏丸御池駅」徒歩約5分・阪急京都線「烏丸駅」徒歩約8分

構造規模：鉄骨造 地上5階

敷地面積：282.3㎡ (85.4坪)

延床面積：1062.5㎡ (321.4坪)

平均客室面積：69.8㎡ (22.1坪)

竣工年：2019年10月（築6年）※新耐震基準

リノベーション竣工年：2025年10月

リノベーション内容：共用部（ロビー、サイン）専有部、FFE

総客室数：8部屋

運営会社：Keeyls株式会社

テナント：風響-kazenone-（運営：株式会社Augurizm）

公式WEB：<https://soyo-ka-kyoto-sanjo.com/>

※各ホテルの特徴は以下プレスリリースをご覧ください。

・ポラリス・ホールディングス株式会社『侘び寂びの趣が息づく、京都・四条の和モダンラグジュアリーホテル「yugen kyoto shijo」2025年9月29日（月）開業』（2025/9/29）

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000011.000119847.html>

・Keeyls株式会社『京都・三条に和モダンラグジュアリーホテル『soyo-ne』『soyo-ka』が誕生』（2025/8/8）

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000115.000020131.html>

PRESS RELEASE

【会社概要】

■株式会社ボルテックス

1999年、宮沢 文彦（代表取締役社長 兼 CEO）により企業財務の新しいソリューションを提供する会社として設立。「経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する」というパーパスを掲げ、富の偏在による経済の停滞や都心と地方の格差の広がりなどの社会問題を新たな視点、発想により解決し、資産が健全に循環する社会の実現を目指しています。

これまで、パーパスに基づき、お客様の本業に連動しない収益と流動性の高い売却可能資産の確保、企業価値・事業継続性の向上に貢献してまいりました。「区分所有オフィス」、不動産小口化商品「Vシェア®」のほか、在籍型出向サービス「Vターンシップ®」や高級別荘事業「Seren Collective®」シリーズなど、従来から視野を広げたサービスを展開しており、各事業と組織は成長を続けています。従業員数743名(2025年3月31日時点)、東京本社、札幌、仙台、新潟、金沢、名古屋、大阪、広島、松山、福岡、鹿児島に支店を置く。2025年3月期、売上高1,038億円、経常利益134億円、保有物件（賃貸用不動産）金額694億円。

・コーポレートサイト：<https://www.vortex-net.com/>

■リノベる株式会社

リノベるは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしこく素敵に。」の実現に向け、個人・法人が保有する不動産ストックの流通・利活用を推進しながら、提供者（サプライヤー）とのマッチングを実現する統合型リノベーションプラットフォームを構築しています。全国500社のパートナー企業と連携し、個人顧客向けに国内No.1の実績（※5）を持つ中古マンション探しとリノベーションのワンストップサービス「リノベる。」や、法人顧客向けにCRE戦略推進と有効活用ソリューションをワンストップで提供する「都市創造事業」を展開。また、サプライヤーには、リノベーションに最適化された経営・運営・DX支援も行っています。

・コーポレートサイト：<https://www.renoveru.jp/corporate/>
・リノベる。サービスサイト：<https://www.renoveru.jp/>
・都市創造事業サービスサイト：<https://renoveru.co.jp/citycreate/>

※1 京都市産業観光局「令和6年 京都観光総合調査」（2025/6/11）<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000341863.html>
と「京都観光総合調査 令和5（2023）年1月～12月」

https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/cmsfiles/contents/0000109/109809/R5_2023_kaitei.pdf より計算

※2 京都市観光協会「京都市観光協会データ月報（2025年9月）」（2025/10/31）

<https://www.kyokanko.or.jp/report/hotel202509>

※3 京都市観光協会「京都市観光協会データ年報（2024年確報）」（2025/7/18）

<https://www.kyokanko.or.jp/report/hotel2024/>

※4 京都市民泊ポータルサイト「宿泊施設数の推移」（2025/9末）

<https://minpakuportal.city.kyoto.lg.jp/news/953.html>

※5 リフォーム産業新聞1670号(2025/10/27発行)『マンションリフォーム売上ランキング2025』にて、ワンストップサービスを手掛ける事業者として首位

※写真を使用する場合は、カメラマンクレジット「撮影：kdotphoto」の表記をお願いいたします。