2026 年 11 月 19 日

各　位

会 社 名　gooddays ホールディングス株式会社
代表者名　代 表 取 締 役 社 長　小 倉　　博
（コード番号：4437　東証グロース）
問合せ先　執行役員 IR チーム　　井 上　俊 宏
（ TEL.03-5781-9070）

近鉄不動産所有の「河原町三条ビル」をアパートメントホテルへコンバージョン
「goodroom hotel 京都」および直営カフェ「goodcoffee」を開業

gooddays ホールディングス株式会社（代表取締役社長：小倉 博）の子会社グッドルーム株式会社（代表取締役社長：小倉 弘之、以下「グッドルーム」)は、近鉄不動産株式会社（代表取締役社長：原 史郎）が所有するオフィスビル「河原町三条ビル」を一棟コンバージョンし、「goodroom hotel 京都」が完成いたしました。本施設のホテル宿泊運営は運営パートナーである breakfast 合同会社が担い、グッドルームは空間の設計・施工およびラウンジ・カフェ「goodcoffee」等の付帯施設運営を通じて、当社グループが注力する継続型サービス基盤の拡充を推進してまいります。



■プロジェクトについて

グッドルームは「どこにもない、ふつうを作り続ける」という企業理念のもと、暮らし×IT を融合させたリノベーション賃貸ブランド「TOMOS」やシェアレジデンス「goodroom residence」等を通じ、多様な「暮らし・空間の選択肢」を提案し既存建物を再生してまいりました。

本プロジェクトは、鴨川、祇園、先斗町、錦市場などの主要観光地へ徒歩でアクセス可能な京都・河原町エリアに位置する築 34 年のオフィスビルを対象としています。インバウンドをはじめとする高い宿泊需要と多様化するワークプレイス需要に着目し、一棟丸ごとのアパートメントホテルへの用途変更（コンバージョン）を実施いたしました。 これまで 9,000 室を超えるリノベーション実績と自社内製化による設計・施工ノウハウを投入することで、内装工事費は坪約 65 万円という低コスト化を実現。付帯施設の運営を掛け合わせることで、物件全体の価値向上と持続可能な施設運営を両立しています。

■施設の特長と提供価値

本拠点では、客室・ワークラウンジ・カフェを同一棟内にシームレスに配置し、「暮らす」「泊まる」「働く」「くつろぐ」といった一人ひとりの過ごし方に合わせた多面的な価値を提供いたします。

１．「暮らすように滞在する」アパートメントホテル「goodroom hotel 京都」

客室および共用部は、デザイナーの高垣麻衣花氏と協働し、華美な装飾を排した「用の美」を追求。台湾発の「Sleepy Tofu」マットレスやキッチンを備えた客室を展開し、短期観光にとどまらず、日常の延長線上にある安心感と心地よさを提供します。なお、本施設の運営はパートナーとして breakfast 合同会社と連携してまいります。

２．24 時間利用可能なワークラウンジ「goodroom lounge」

館内 2 階には、電源・高速 Wi-Fi を完備したワークラウンジを併設。宿泊ゲストのみならず全国の「goodroom lounge」月額会員（税込 18,800 円/月）も 24 時間利用可能な拠点として稼働し、テレワークや作業の需要に応えます。

３．ホテル・ラウンジと溶け合う直営サードプレイス「goodcoffee 京都町」

2 階レセプションフロアに、直営カフェ「goodcoffee 京都 by goodroom」を出店。代々木の人気店「coffee supreme」プロデュースによる厳選豆を使用した本格エスプレッソや限定ビバレッジ等を提供し、宿泊ゲスト・ラウンジ利用者・地域住民が日常的に交差するオープンな空間を創出します。

■施設概要

拠点名	goodroom hotel 京都 付帯施設：ワークラウンジ「goodroom lounge」、直営カフェ「goodcoffee 京都 by goodroom」
住所	京都府京都市中京区恵比須町 437
アクセス	京都市営地下鉄東西線「京都市役所前駅」徒歩 4 分　京阪電気鉄道「三条駅」徒歩 5 分
建物構造	鉄骨造 地上 8 階地下 1 階建て（1992 年 8 月築）
設計・施工	設計：グッドルーム株式会社 / WU design、施工：グッドルーム株式会社
公式サイト	https://goodroom_hotel_kyoto.guestybookings.com/

■今後の展開について

当社グループでは、オフィスビルの用途転換や低利用区画の再生など、不動産利活用に課題を抱えるアセットオーナー様に対し、当社独自の「設計・施工・集客・運営」の一気通貫型のモデルにより、初期投資を抑えた空間再生と持続可能な事業化を実現します。今後も大手不動産・アセットオーナー様との協業を通じ、空間価値の最大化と継続型収益ビジネスの基盤拡充を推進してまいります。

■今後の見通し

本件の連結業績に与える影響は折込済のため軽微でありますが、中期的に関連ビジネスは当社の業績向上に寄与するものと考えております。

【広報窓口】

報道機関様に関しては、以下までお問い合せ下さい。
gooddays ホールディングス株式会社 広報担当
メール：gdhir@gooddays.jp

以上