



開業ラッシュの「ホステル」事業も、すでに生存競争がはじまった。
今から成功に導く開発投資、稼動を高める経営戦略、既存施設の活性化策とは何か
不動産収益ビジネスとして成功させる「ホステル」の開発・運営手法徹底研究

ホステル事業の [開発投資]&[収益改善]研究

既存ビル改修「HopStepInn」(王子) / 新築「Hotel UNO」(東上野) 視察

ホステル経営は甘くない!事業のポイントを把握し、ホステル事業を成長に導く実務の本質を学ぶ
特徴的な2つの事例の視察を通じて、運営段階に入って集客できる施設づくりのポイントを学ぶ

ご あ ん な い

インバウンドや国内観光需要の拡大に対して宿泊施設の不足が課題となり、急速に宿泊施設開発が進行するなか、既存ビルの用途変換で整備しやすく、新築でも利回りが期待できる需要のある宿泊形態「ホステル」事業が、不動産収益事業として注目されています。

ホステル(=ゲストハウス)は、旅館営業、簡易宿泊所の認可のもと、客室に相部屋・ドミトリーがあり、一人3,000円前後の単価、宿泊者同士の交流を促すスペースや地域連携のカフェがある宿を一般的に総称しています。宿泊需要増大を背景に、ホステルの新規開発意欲が旺盛ですが、近年、カプセル型や民泊など宿泊施設の供給過多、単価・稼動の低迷、宿泊者ニーズの変化で、事業構造は常に変化しており、ホステル事業経営の難しさに直面するケースも生じています。

本セミナーは、ホステル事業の本質を理解しながら、失敗のない開発、運営、マーケティングの具体策、事業構造を開示します。事業の健全な成長の手法を把握していく実務を、「既存ビル改修型」「新築型」の2施設の視察を通じて学んでまいります。

日 時 2017年10月30日(月)13:00~18:00

集合場所 HopStepInn 東京都北区王子1-19-9

セミナー会場 北とぴあ 東京都北区王子1-11-1

解散場所 Hotel UNO 東京都台東区東上野1-23-7

※詳しい行程、会場案内は、参加証でお知らせいたします。

参加費 43,200円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合
38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社

月刊レジャー産業 資料

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証 / 請求書 / 銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は弊社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名 / 氏名 / 電話番号 / 返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

参加申込書

ホステル事業の [開発投資] & [収益改善] 研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

緊急開催

ホステル事業の「開発投資」&「収益改善」研究

セミナープログラム

講師プロフィール

13:00~14:00 (施設見学)

既存 ビル改修「HopStepInn」(王子/2017年9月開業/旅館業法/115人収容)
パチンコ・カプセルホテル複合ビル(延床1,100m²)の改修

※視察後、セミナー会場へ移動

14:15~16:30(セミナー)

I. 「ホステル」の基本理解・市場動向

1. ホステルの現状
 - 簡易宿所の現状とホステルの今 ● 世界のホステルの潮流
 - 国内ホステル事業プレーヤーと現状
2. ホステル、バックパッカー、ゲストハウスなど宿泊事業分野の整理・分類
3. 今、なぜホステルなのか——インバウンド増にどう影響しているのか
4. 供給過多、需給バランス崩壊で直面するホステル事業の影と光

II. 間違いだらけのホステル事業、その真実とは

1. ホステル事業の変容
 - バックパッカーの世界的な減少、旅行初心者層・ファミリー層も減少傾向へ——ホステル顧客セグメントの変化
 - インバウンドニーズは今後安定しない
 - 交流・イベント、施設の機能拡充は、施設の重要要素ではない
 - 宿泊間競争激化、民泊の猛攻に耐えるホステルとは
2. 国内需要はあるのか。ホステルの顧客は誰か
3. ホステルの事業特性の真実
 - 経営効果ある事業規模 ● 施設づくりのあり方
 - 立地戦略・マーケティング

III. ホステルの開発・運営計画

1. 開発基本要件・事業化のポイント
適正立地/適正建物/施設規模/客室の概要(ドミトリー・個室)/必要な設備料金設定/従業員適性
2. 施設開発コンセプトの重要性
ターゲットインのコンセプトワーク/商圏設定の仕方/競合施設の考え方
3. 運営実務のポイント 集客手段/決済法/人材配置/運営管理
4. 事業リスクの考え方
5. ホステルの事業収支計画

IV. 事例紹介

- STATRO(71室/126人収容)
- オークホステル禅(27室/104人収容)
- Tokyo Hostel Fuji(30ベッド)
- HopStepInn ● Hotel UNO

V. 経営課題と事業リスクをどう捉えてマネジメントするか

VI. 質疑応答

17:00~18:00(施設見学)

新築「Hotel UNO」(東上野/2017年10月開業/簡易宿泊所業/138人収容)

※セミナー会場から専用バスで移動、現地解散



細井 保裕 (ほそい やすひろ)

ニッチリッチ株式会社 代表取締役

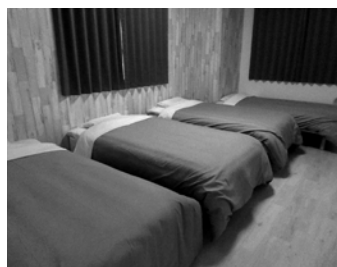
ビル管理会社、外食事業を経て、2001年カナダ・バンクーバーに1年間移住、外国人の感覚・文化・風習を学び、ホテルマンになるチャンスを探したが、アメリカでのテロを契機に02年帰国。その後、外国人宿泊者の多い六本木のビジネスホテルに勤務。現場でさまざまなサービスを企画・実行し、稼働率・利益ともに改善させ平均稼働率50%(当時)の曜日稼働を85%以上にまで引き上げる。ホテルの責任者となりホテル運営全般を任せ、特にサービスの原点である人材の教育に力を入れる。14年大手ゲストハウス運営会社の「オークホステル禅」の開発・運営に参画。運営受託をしている「STAYTO」はインバウンド比率90%で、過去最高の売上げ・利益を更新中。ほか運営支援・コンサル業務なども行なう。17年、新築の「Hotel UNO」(東上野/10月開業/138ベッド)、既存ビル改修の「HopStepInn」(王子/9月開業/115ベッド)の2施設を、施設計画より参加し運営を開始している。

また18年3月に新宿エリアにホテル開業、12月に銀座エリアにホステル開業と両施設ともに初期段階よりプロジェクトに参加し、完成に向けて奮闘している。



「HopStepInn」

王子/2017年9月開業/旅館業法/30室・115人収容
パチンコ店をホステルへとリノベーションした物件。ホステルのデザイン、レイアウト、各種予約サイト、各業者選別・契約など工夫を凝らして行なっている。



「Hotel UNO」

東上野/2017年10月開業/簡易宿泊所業/37室・138人収容
ホステル事業として新築で開発。限られた敷地内に効率的にベッドを配置した。不動産収益物件としてホステル事業が期待されたもの。

