



古民家・空き家・遊休ビル・住宅のコンバージョンで開発進む宿泊ビジネス。事業化の基本条件、収支計画、事業化に必要な許認可・法務、ハード上のスペックに加え競争激化のなかで勝てる宿泊施設づくり、収益維持・向上の運営要件を徹底研究

空き家、遊休ビル・住宅の有効活用・リノベーションに注目される「宿泊事業」

「宿泊ビジネス」事業計画と 高集客・高単価実現の施設づくり徹底研究

古民家を活用した宿泊施設「KUSHUKU KYOTO HOSTEL」視察

- ◆不動産有効活用として未稼働の民家、遊休ビルを宿泊ビジネスにどう転換していくか
- ◆事業化にあたって、法務、事業の構造、収支計画の立て方、マーケティングの手法とは
- ◆数ある宿泊施設から勝ち残る魅力をどう施設づくりで実現するか

ごあんない

古民家、空き家、空き室、遊休ビル・不動産のスペース活用の事業アイテムに、旅行ニーズ増大やインバウンド4000万人時代の到来に向けて市場ニーズが拡大する「宿泊ビジネス」が依然と高い注目を集めております。宿泊施設の不足を補うため「民泊」がスタートしたものの、施行された民泊新法による許認可の壁が高く、多くの民泊施設が消滅。しかし、民泊に変わる宿泊ビジネスを構築することで、市場ニーズを獲得できるチャンスが来ているともいえます。

では、近年開発ピークにある簡易宿所、ビジネスホテルと、厳しい競争に勝てる独自性ある宿泊ビジネスを、不動産ストックを活用してどう構築していくか、適正な開発のための収支計画、用途変換、施設計画を学び、また、施設のターゲット、コンセプト、運営手法も見直していく時期にあるといえます。

そこで本セミナーは、高集客・高単価実現の宿泊施設づくりを研究するものとして、民家・住宅・ビルの収益再生を実現する「宿泊事業」事業化のため実務知識を、許認可法務を踏まえて学びます。また既存不動産ストックのコンバージョンの開発事例として、古民家の宿泊事業を展開する㈱SECAIのビジネスモデルを通じて、魅力ある施設づくりのあり方を、具体事例の見学も含めて学んでまいります。

高集客・高稼働が可能な宿泊ビジネスの開発、経営、運営をトータルで研究できるセミナーとして開催いたします。

日時 **2018年9月27日(木)**
 視察 **10:30~11:30(参加希望者対象)**
KUSHUKU KYOTO HOSTEL
 京都府京都市東九条東御堂町31-2
 セミナー会場 **メルパルク京都 (13:30~17:00)**
 京都府京都市下京区東洞院通七条下ル東塩小路町676番13
 ※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・コーヒー代を含む
 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!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

参加申込書

「宿泊ビジネス」事業計画と高集客・高単価実現の施設づくり徹底研究

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

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。
- ・お振込手数料は貴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、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、その際の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。

京都開催

「宿泊ビジネス」事業計画と高集客・高単価実現の施設づくり徹底研究

セミナープログラム

10:30~11:30(ご希望の方対象)

古民家を活用した宿泊施設「KUSHUKU KYOTO HOSTEL」視察
——古民家のコンバージョン型・施設づくりのポイントを見学

※視察後いったん解散し、セミナー会場へ再集合いただきます

13:30~15:10

I. 民家・住宅・ビルの収益再生を実現する
「宿泊事業」事業化のための実務知識

——許認可法務と、新規開発・コンバージョンの開発事例より

1. 宿泊事業規制緩和の流れと、民泊ビジネス構造転換の現状
特区民泊制度 / 簡易宿所の規制緩和 / 民泊新法(住宅宿泊事業法)の制定 / ホテル営業と旅館営業の統合 / 衛生等管理要領の改正
2. 不動産用途変更時の留意点
◆旅館業法に基づく許認可実務——旅館業法 / 建築基準法 / 消防法
◆新・旅館業法による不動産活用
コンテナホテル / ゲストハウス / ホテル併用住宅 / ホステル・カプセルホテル / マンションホテル
3. 高集客・高単価実現のために重要な宿泊ビジネスのポイント
◆物件選定とビジネスモデル・共同住宅型に組み合わせ / 古民家・空き家の再生
◆資金調達
◆運営・管理者の選定と連携
4. 民泊ファンドの法的整理と事業化のポイント
◆金融商品取引法と不動産特定共同事業法の規制概要
◆民泊・ホテルを対象とした不動産クラウドファンディングの事業化ポイント

講師：石井 くるみ 日本橋くるみ行政書士事務所 代表 行政書士 / 宅地建物取引士

15:20~17:00

II. 競争激化必須の宿泊ビジネスで、
勝てる宿泊施設づくりをどう行なうか

——高集客・高単価実現を実現する
コンセプトワーク&デザイン&オペレーション

1. 宿泊ビジネスの現状と今後をどうみているか
2. 事例紹介
3. 民家リノベーションで30室を展開する株式会社SECAIがの特異性ある宿泊ビジネス
◆競争激化のなかで勝てる宿泊事業のキープポイント
◆オーナーとの契約方法・宿泊事業化への提案実務
◆開発投資・事業計画の実際——オーナーを説得させるビジネスモデルとは
◆特徴の作り方——コンセプトワーク&デザイン＆の考え方
◆サービスの盛り込み方(必要なサービス、不要なサービス)
◆運営方法——チェックイン、予約、管理など
4. 「KUSHUKU KYOTO HOSTEL」にみるリノベーションのプロセスと実務知識
◆事業経緯・投資計画
◆マーケティングに基づく宿泊ビジネスのなかでのポジショニング
◆開業後の稼働・収益の実際
5. 現場運営上の対応
◆地域の住民の説明、クレーム対応
◆ゲスト対応 ◆OTAとのコミュニケーション
6. 今後展開する宿泊ビジネスモデル

講師：松浦 拓平 株式会社SECAI 代表取締役社長

講師プロフィール



石井 くるみ (いしい くるみ)

日本橋くるみ行政書士事務所 代表
行政書士 / 宅地建物取引士

早稲田大学政治経済学部卒業。日本橋くるみ行政書士事務所代表。行政書士・宅地建物取引士。不動産ビジネスに関する許認可及びコンサルティングを専門とし、大企業の法務顧問から、個人ホストの民泊・旅館業の許可取得に至るまで、幅広いサポートを提供している。民泊に関する講演、セミナー、寄稿などの実績多数。

主な著書に「民泊のすべて」(大成出版社)、共著に「行政書士の業務展開」(成文堂)など。



松浦 拓平 (まつうら たくへい)

株式会社SECAI 代表取締役社長

1987年埼玉県生まれ。中央大学経済学部卒業。新卒で松竹(株)に入社。映画のマーケティング・宣伝、マーチャンダイジング業務などを経験し、2016年4月に(株)SECAIを設立。ホテルの経営・プロデュース、文化事業企画など、数多くのプロジェクトに携わっている。地域の起業家大賞2017受賞、カンヌライオン2018 シルバー受賞、NY ADC ゴールド受賞など数多くの世界のデザイン・建築賞を受賞している。

〈HP: <http://secai.jp/>〉



視察施設

「KUSHUKU KYOTO HOSTEL」

古民家をリノベーションして一日一組限定の宿へ改修

収容人数4人・1泊1戸5万円前後。現在インバウンドを中心に9割の稼働率を実現している。

部屋中央の2階床を外して作った吹抜け空間に京都らしさのあるアートを採り入れて、特徴付けを行なっている。

運営する(株)SECAIは、京都市内に多様な30戸の宿泊施設ホテルを運営している。