



宿泊多様化時代に必要とされる施設の開発・運営を、  
 今どこのように行なうか。  
 不動産価値の向上・再生にも有効な  
 「 hostel 」 「 カプセルホテル 」 など簡易宿所事業の経営とは？  
 新時代の宿泊事業の開発・経営・運営を把握する！



# hostel & カプセルホテル 事業開発研究

注目2施設：現地開催&視察見学

hostel & ラウンジ「アンプラン神楽坂」…コミュニティ重視の次代型 hostel  
 進化型カプセルホテル「ナインアワーズ」…コンバージョン、狭小地での開発加速

ご あ ん な い

旅行ニーズの増大を背景に、わが国の宿泊産業は依然として成長市場にあり、インバウンド4,000万人時代の到来に備えた宿泊施設の整備は一層加速しています。オリンピック需要を受け止めるには、今年中の事業決定が必須ではあるものの、各種開発進むホテルタイプからどう差別化し、スピーディに開発して、収益を確保していくかが現在の宿泊施設づくりの課題となっています。

その中で今、「 hostel 」や「カプセルホテル」などの簡易宿所事業に注目が集まっています。 hostel は相部屋・ドミトリーがあり、宿泊者同士の交流を促せるスペースがある宿を一般的に総称し、旅行者の出会いや交流を求める宿泊形態で、主にインバウンドに定着しています。一方、デザイン性に富んだ進化型カプセルホテルも、利便性だけでなく若い女性層の宿泊選択肢として新たな市場が生まれております。 hostel 、カプセルホテルとも、遊休スペースや手狭な未利用地の開発、既存ビルコンバージョンなど不動産事業としても適しており、また収益性もあることが事業特性となっています。

本セミナーは、多様化する宿泊事業開発を検討するために、 hostel 事業は「アンプラン神楽坂」、カプセルホテル事業は「ナインアワーズ」の具体事例から、開発・運営・マーケティングなどの事業構造を把握し、事業化のポイントを確認してまいります。また、それぞれの施設を視察しながら、事業の内容についても理解を深めていただけます。ご参加をお待ちいたします。

日時 2017年3月29日(水)13:00~18:00  
 会場 アンプラン神楽坂 1階カフェ  
 東京都新宿区天神町23-1 TEL03-6457-5171  
 ※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。  
 参加費 41,040円(1名様につき)  
 (消費税及び地方消費税3,040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  
 Property  
 management  
 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迄おかけ直してください。  
 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「お名刺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。

参加申込書

hostel & カプセルホテル事業開発研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
TEL ( ) ( )	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
FAX ( ) ( )	●ご担当者名( )
●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	

# ホステル&カプセルホテル事業開発研究

## セミナープログラム

13:00~14:30

### I. ホステル&ラウンジ「アンプラン神楽坂」に学ぶ、次世代型宿泊の開発・運営手法

——事業成功へと向かうための本質、誘客の重要ポイントとは

- ホステル事業とは
- 増大するインバウンド需要に対応するために  
……市場動向・需要動向・今後の開発指標
- アンプラン神楽坂の開発経緯と事業計画  
フィルパーク事業のフィルカンパニーへ企画提案が実現  
提案時の事業収支計画のポイント  
立地選定、ターゲット設定  
新築におけるハード上のこだわり・デザイン  
ドミトリー、個室、客室の考え方  
カフェ機能の重要性
- 運営・集客計画  
スタッフ配置／インバウンド客を喜ばせるための接客サービスの工夫／ソフトの充実……コミュニケーション、イベント他
- アンプラン神楽坂の運営実態——インバウンド客8割、稼働率8割
- ホステル事業成功のポイント、失敗ケースの理由

講師：福山大樹 合同会社フィーカ 代表社員

14:45~16:15

### II. 進化型カプセルホテル「ナインアワーズ」

ビルコンバージョン、狭小地の開発を加速し需要を取り込む

- カプセルホテル事業の歴史と今の市場動向
- ナインアワーズ事業を通じたカプセルホテル事業の実際  
ナインアワーズの事業コンセプト  
——事業の進化、デザイン性の追究、機能特化  
宿泊カテゴリーの中のポジショニング  
宿泊体験価値を見出す新ターゲット層の開拓  
コンバージョンから新築へ 開発の方向性
- 出店要件・事業構造の実際  
——適正立地、事業規模、投資概要、収益性  
コンバージョン要件  
新築要件  
契約形態・条件
- 高稼働する既存3施設の利用実態
- 3月22日開業「ナインアワーズ北新宿」(206室)の開発概要
- 今後の開発の方向性

講師：渡邊 保之 (株)ナインアワーズ 店舗開発 / 集客・システム責任者

16:15~

### ホステル&ラウンジ「アンプラン神楽坂」視察

※視察終了後 「ナインアワーズ北新宿」へ専用バスにて移動

17:30~

### 「ナインアワーズ北新宿」視察

※視察後、現地(北新宿)で解散。

## 講師プロフィール

福山 大樹  
合同会社フィーカ  
代表社員



ふくやま・ひろき ● 1999年東京大学卒業後、ソニー(株)に入社。2005年ソニーを退社しウェブマーケティングの会社ソラソル(株)を設立。14年2回目の創業となる合同会社フィーカ設立。外国人旅行者のためのサービスやゲストハウス運営を行なう。その第1号施設として「アンプラン神楽坂」を16年4月開業した。

### アンプラン神楽坂

2016年4月24日開業。男女共用ドミトリー(2部屋40ベッド)、女性専用ドミトリー(2部屋28ベッド)、ファミリールーム(1部屋)、ダブルルーム(2部屋)の4タイプ、7部屋。施設オーナーはフィルカンパニー、経営はインバウンド支援事業を行なう合同会社フィーカ。インバウンドに特化した宿泊サービスを展開するほか、1階カフェでは通常営業のほか、宿泊者向けの交流イベントなども展開。



アンプラン神楽坂のドミトリー

渡邊 保之  
(株)ナインアワーズ  
店舗開発 /  
集客・システム責任者



わたなべやすゆき ● 2006年(株)グローバルエージェンツ創業期に参画、代表取締役役に就任し、ソーシャルアパートメント事業を展開。退任後10年2年間、(株)スターマイカにて投資用不動産の仕入れから販売、新規事業立案に従事。12年に(株)リヴァンプに入社、不動産チーム責任者として総合不動産デベロッパーへの経営支援を行なう傍ら、(株)ナインアワーズの会社設立に参画、14年に転籍し、集客やホテルシステムの構築、店舗開発の責任者に従事。

### ナインアワーズ

進化型カプセルホテルとして2009年「京都」(125室)に新築開業。その後しばらく事業ノウハウを構築し、14年7月コンバージョンで「成田空港」(129室)、15年11月「仙台」(140室)を開業。今後の新規計画では17年北新宿のほか神田、赤坂、浅草の新築開業が決定している。北新宿は、206室の最大規模の室数で開業する。



ナインアワーズのデザインに富んだカプセル