

“女性の感性”への訴求を最重視したホテルづくり・運営を目指す 女性専門家クリエイティブ集団「ara(エーラ)」を立上げ

(株)ハート・トラストウィン
代表取締役 山内和美氏

レジャーホテル売買専門の ポータルマッチングサイトを展開

レジャーホテル売買のポータルマッチングサイト (<http://www.trustwin.jp/>) の運営をスタート (2009年3月) して7か月が経過しました。経営が厳しくホテルの売却を希望するものの、購入先が見つからず困っているという相談が私のもとに多く寄せられており、そうした経営者の方々のお役に立ちたいという思いから、運営をはじめたものです。

当サイトは、全国的にリアルタイムで、売買の当事者 (あるいは代理人) 同士が直接やり取りを行なうことができるものです。一部の登録物件の閲覧であれば会員でなくても可能ですが、売却の場合は物件登録時、購入の場合は物件問合せ時に、会員登録 (住所・名前・電話番号・メールアドレス等の登録) をしていただくシステムです。

すでに230名を超える会員登録をいただけており、サイトの認知度が高まるにつれ、順調に会員数は増えていくものと推測しています。それだけ多くの方がレジャーホテル売買に高い関心をお持ちであることを実感し、レジャーホテルの流動化において、当サイトが今後さらに貢献できるのではと期待しています。

また、すでに成約事例も出ております。その最新事例は地方の老朽化ホテルで、何年も売りに出していたものの買い手がつかず、「建物を壊すこともやむを得

ない」と、解体・廃業の検討をはじめたところでの買い付けでした。買い手はそのホテル所在地の近くにお住まいの方です。近くの方が買い手になるケースは珍しいことではありませんが、当サイト (あるいは当社) に全国から購入希望者が集まることで、地方の小規模ホテルなどの通常ではとくに売却がむずかしい物件にも目が行くようになり、今回のように成約に結びつく可能性は高くなっていると感じます。

また、購入希望者からさまざまな相談を受けますが、事業意欲は高いものの大きな投資がむずかしいため、地方の小規模物件を真剣に探している方々も相当数おられます。買い手が見つからず廃業をお考えの経営者の方も、差し支えない範囲でホテル情報を登録 (住所等表示させないことも可能です) し、当サイトをご活用いただければと存じます (当面、登録は無料とさせていただきます)。

“女性による女性のため”の ホテル空間づくりを提案

売買のご相談をお受けするなかで、「年々売上げが下がり、リニューアルしたいが資金調達ができず、いっそのこと、売れるものなら売りたい」。そうしたお話をうかがう機会がたいへん多く、私も一緒に頭を悩ませておりました。

「売れるものなら売りたい」ということですが、多くのホテルには担当者が付いており、売上げが低迷しているホテルは

利回り計算上どうしても強い指値交渉が入るため、売りたいと思っても価格の折り合いがつかず、売れないのです。価格を上げるため、あるいは営業を継続するためにはリニューアルが必要になる。しかし、リニューアルしたくても予算がつかない。そのため、さらに売上げは低迷し、廃業するほかにないところまで追い込まれてしまう……。

こうした実情を改善するお手伝いはできないものかと考え、私が発起人となりメンバーを集め、女性専門家クリエイティブ集団、「ara (エーラ)」を結成しました。それぞれの専門分野で活躍する女性クリエイター5名 (ユニット結成時メンバー) と一緒に今後、ホテルのリノベーション (改装) を中心に、レジャーホテル再生のお手伝いをしていきたいと思っています。

メンバーは、インテリアデザイナー、カラー&アロマディレクター、ファッションデザイナー、アプリケーションプランナー、フード&テーブルクリエイターで、それぞれの専門分野のエキスパートとして活躍しています (メンバー紹介は、73頁参照)。レジャーホテル分野は未経験のメンバーもいますが、業界に染まらない真っ白な視点でクリエイティブな提案をしていけることが、かえって強みになるのではと期待しています。

私がトータル・コーディネーターとして、ホテル経営者の方々のご相談に応じ、マーケティング力に基づき、顧客層の再

設定を行ない、「バリュー・クリエイティング (価値創造)」を意識したローコスト・リニューアルを提案します。「限られた予算で最大限のパフォーマンスをあげる」ことを使命に、誠実に提案させていただきます。

「ara (エーラ)」のはじめのプロジェクト「ホテル フロンティア」(東京都・八王子、改装事例は、40頁参照) でも、レジャーホテルのハードからソフトまでトータルリニューアルしています。

壁紙、家具はもちろん、お部屋の中のすべて (色、匂い、アメニティ、小物、フード、リネン、室内着……) を総合的にプロデュースすることで、低予算 (3室の改修工事費トータル約600万円、その他付帯費等約80万円) ながら、五感に訴える相乗効果が発生し、高レベルのリノベーションを実現しました。

リノベーションによってどの程度の売上げアップが見込めるのか、その予測を立てたうえで、効果的にどこに重点的に予算をかけていくのか、その予算配分も含めてリノベーション計画の大枠を立てることが、トータル・コーディネーターとしての私の役割になります。

「女性の感性」という言葉は聞き飽きたかもしれませんが、女性が設計を行なっても、その案を採用し、経営者に提案するのは男性であるという従来のやり方では、依然として男性主導型の価値観となるのは避けられません。「ara (エーラ)」では、レジャーホテル経営の実態を把握している私が直接、女性の嗜好、女性の感性、女性の濃やかさ (こまやかさ) をベースにした提案をさせていただきます。「あらっ?!」女性の気づきを提案できれば、既存の概念を離れ、新しいレジャーホテルをつくることもできるのではないかと

思っています。

※

当社は、レジャーホテル再生コンサルティング会社として展開していきます。「リニューアル資金が調達できない」という厳しい市況下において、その現実に即して、ブランド戦略を含めた再生コンサルティングを行ないますので、リノベーションの予算の多寡にかかわらず、まずはご相談いただければ、お力になれるところもあるのではないかと思います。

「ara (エーラ)」では、1室100万~300万円程度のローコスト・リニューアル計画を積極的に提案していきます。従来はその予算では、壁紙の張替え等、既存の枠での提案が主流であったところですが、「ara (エーラ)」は、ブランド戦略としてのアメニティ小物の入れ替え、五感を大事することが売上げアップにつながるという信念に基づく、室内着 (ガウン) やタオルの創作、色に込められた集客効果を理論的に分析したうえでの室内色のアレンジや、そのホテルにしかないオリジナルフードの開発……など、女性が好むホテルづくりを意識して、ローコスト・リニューアルの分野で、新しいチャレンジを続けていきます。

ただし、「ara (エーラ)」=「ローコスト請負」という意味ではありません。細かな部分を専門的に吟味することで、ローコストであっても売上げをあげる方法を具体的に提案できるというのが、女性専門家集団「ara (エーラ)」の強みであるということです。

女性に人気のレジャーホテルであることが、売上げを安定維持、あるいはアップさせていく条件となっています。

依然ホテル経営者の大多数は男性ですが、「ara (エーラ)」では、女性であ



(株)ハート・トラストウィン
代表取締役 山内和美
早稲田大学卒業。2004年1月、レジャーホテルの運営会社である株式会社アイホテルシステムズに創立スタッフとして入社。支配人として現場のオペレーションを経験するとともに、ホテルの買付け担当として全国のホテル物件を数多く視察。2008年12月、レジャーホテルの経営コンサルティングを主業務とする株式会社ハート・トラストウィンを設立。女性専門家クリエイティブ集団「ara (エーラ)」のトータル・コーディネーターとして、新しいレジャーホテルの創造にチャレンジしている。著書に「ラブホテル経営戦略 (週刊住宅新聞社発行)」がある。

る私がトータル・コーディネーターとなることで、経営者に直接、女性の嗜好を踏まえて女性が創造した費用対効果の高い提案をしていくことが可能です。

より感性が問われる時代において、女性が主体となった、女性のための空間づくりは、今後ますます需要が増えていくのは間違いありません。ライフスタイルの変化まで考慮し、女性のライフスタイルの一つとしてレジャーホテル利用があるという観点に立てば、「ara (エーラ)」が今後提案していくプロジェクトは、レジャーホテルの新しい風を感じさせるものになるのではと自信しています。「ara (エーラ)」のトータル・コーディネーターとして、最良のクリエイティブスタッフとともに、皆様へ新しい風を運んでいきたいと心から願っています。

会社名 (株)ハート・トラストウィン
所在地 東京都新宿区西新宿3-1-2
HAP西新宿ビル5F
連絡先 TEL.03-5909-5920
FAX.03-5909-5542
<http://www.trustwin.jp>