

5000万円から始めるラブホテル投資のご提案

“女性ラブホ再生コンサルタント”の 「二人三脚システム」で、 ラブホの1棟オーナーに！

ラブホテルに投資をしてホテルオーナーになりたい人や、手元の余っている資金を活用して安定的な資産運用したい人に対して、ラブホテルを再生してきたノウハウを「コンサルティング」という形で提供。オーナー側と肩を並べて歩いていく「二人三脚システム」とは？

||| 今までのラブホテル投資が苦戦していた理由とは |||

「儲かりそうだから」「不況に強いと言われていたから」「安定的な収入が得られると言われていたから」という理由などで、一時期、盛んになったラブホテルへの投資。しかし、いざ蓋を開けてみると、それほど“おいしい話”にはならなかったというのが現実です。

それもそのはず。ラブホテル投資には普通の不動産投資とは違う要素が必要になるからです。その要素とは、「経営（運営）面の強化」です。仮に、立地面などで恵まれていたとしても、「事業の成長（売上アップ）」が伴っていなければ、ラブホテル投資の成功はありえません。現実に取りうるさまざまな問題に対処できるだけのノウハウが兼ね備えられていなければ、経営をうまく軌道に乗せることはできないのです。

オーナーと一緒に進めていく「二人三脚システム」

こうした現状を踏まえて登場したのが、オーナーの熱意（やる気）とラブホテル再建のノウハウを融合させた「二人三脚システム」です。

このシステムを掲げたのは、行き詰まったラブホテルを再生してきた株式会社ハート・トラストウィン（以下、HTW）です。同社の女性社長である山内氏が持つ“女性ならではの視点やセンス”でラブホテルを立て直してきたノウハウを「コンサルティング」の形に昇華して提供。オーナー側（投資する側）の要望を聞きながら、文字通り、二人三脚でラブホテル運営というソフト面の強化を図り、集客アップ&売上アップを目指すものです（詳細は後述）。

実績紹介：茨城笠間トラストウィン（当社運用）

物件価格：3600万円

（取得時の登記料や不動産取得税、仲介料などの諸費用は別）

リニューアル費：2000万円

確定利回り：8%（2年間の実績）

これは、当社の資金と、投資家（社債8%）の資金を合わせて、「二人三脚」で物件を取得&改装した例です。さらに、弊社コンサルティングのエッセンスを注ぎ込む形で集客アップ等の運営改善を図っています。

※このホテルの立て直しにまつわる物語については下記参照

<http://heart-trustwin.co.jp/tryanderror/>

<http://try.heart-trustwin.co.jp/>

二人三脚システムで提供できるコンサルティング内容

以下のカテゴリーに分けてコンサルティングしています。

◆事前コンサルティング

①ホテルの調査

「このホテルはどのくらい売上があがるのか?」「競合店はどのような運営をしているのか?」「このホテルエリアの特徴は?」などを調査（インターネット調査&現地調査）。

②市場調査レポート

調査した内容をレポートにまとめて報告。「安売りから脱出し、室料金を上げたいのであれば、何をなさなければならないか」など、自店のエリアでの立ち位置を明確にする。

◆物件取得時のコンサルティング

- ・このホテルを買って返済は大丈夫か?
- ・リニューアル投資はいくらかかるか?
- ・売上はどの程度あげられそうか?
- ・経営が初めて。運営どうしようか?
- ・この立地で買っても大丈夫か? など

◆集客&売上アップのためのコンサルティング

①改装コンサルティング

費用対効果（投資額を早期に、また計画的に回収できる）の高い改装を提案する。

②運営改善コンサルティング（改装を含めた場合）

独自のカリキュラムに沿って、ホテルの課題をひとつひとつ解決していきます。以下は一例です。

- リニューアル（改装）：外装、内装、外構、看板
- 小物、備品のコーディネート
- イベント、キャンペーンの企画
- POP、室内インフォメーション（料金表など）、食事メニューの制作
- スタッフ（フロント）の接客研修、清掃指導
- 料金や時間システムの見直し

※詳しくは下記参照

http://heart-trustwin.co.jp/manage_s

◆売却のコンサルティング

市場を踏まえて、売却価格の査定。なお、売却の前に、運営改善で売上をアップ。利回りアップを図ることで、高い価格で売却できます。

会社概要

社名：株式会社ハート・トラストウィン

社長：山内和美

住所：東京都新宿区西新宿3丁目1番2号、TEL: 03-5909-5920

設立：2008年12月

主な業務内容：

- ①企業経営・不動産事業のコンサルティング
- ②人材育成のための教育業
- ③ホテル・旅館等宿泊施設の経営、運営
- ④セミナーの企画、運営
- ⑤ポータルサイトの企画、運営

URL：<http://heart-trustwin.co.jp/>

ホテル売買情報サイト TRUST WIN について

<http://www.trustwin.jp>

著書『ラブホテル経営戦略』（発行：週刊住宅新聞社 2009年）

<報道関係者からの問い合わせ先>

株式会社ハート・トラストウィン山内和美

TEL: 03-5909-5920

<http://heart-trustwin.co.jp/inquiry.html>

2012年10月5日