大人の遊園地 ラブホテル経営に学ぶビジネス事情

暗くてやましいイメージから大変貌し、しゃれた食事や露天風呂などで大繁盛へ

女性のほうから誘うケースも

「この前、山本モナが利用した東京・五反田のラブホテルに行ったら、待合室にカップルが2組もいて驚いた。待っている間にも、何組か来た。ラブホテルは儲かるのか!?」

ある30代の男性がこう語る。

いま、ラブホテルは「不況に強い業界」として、俄に脚光を浴びている。ひと頃のように不倫カップルが人目を忍んで〝情事〟にふけるというイメージはなくなった。部屋がシティホテルのようにきれいなのは当たり前。ゴージャス風呂や100インチを超える大画面を備えたAV機器などを備えた部屋もあれば、本格的な懐石料理が味わえるホテルもある。まさにラブホテルは「大人の遊園地」だ。

ラブホテルをよく利用する40代の男性が解説する。

「昔は『連れ込み宿』のイメージが強かったが、いまは女性から『あのラブホに行きたいッ』といってくる。部屋を選ぶのも女の子。カラオケやゲームをしたり、DVDを持っていって映画を見たり。豪華なジャグジーや広いベッドでいちゃいちゃするのが楽しい。極端な話、セックスなしということもあり得る」

たしかに食欲と性欲はたとえ不況下においても止まることはない。ラブホテルが不況に強いということはある意味で当然なのだが、客のニーズが〝変化〟してきたことも間違いない。たとえば、休憩時間――。

かつては利用時間は2時間が一般的だったが、今は3時間から4時間が主流だという。これも先の40代の男性の証言のように、ラブホテルが単に「セックスする場所」というのではなく、「2人の時間をくつろいで過ごせる場所」「(カラオケやゲーム・テレビなどで)遊べる場所」と変わってきたことを意味する。

『ラブホテル経営戦略』(週刊住宅新聞社)という著書を出版した㈱ハート・トラストウィン代表取締役の山内和美氏がいう。

「全国のラブホテルを見て歩くなかで、ラブホテル物件は一般の収益物件とはかなり異なるものだと実感しました。ビジネスホテルや高級ホテルが1部屋当たり通常1回転であるのに対し、ラブホテルは概ね〝休憩〟で2回転、〝宿泊〟で1回転します。繁盛店になると、平日5回転、休日8回転などという驚異的な数字が出ます。儲かるホテルと儲からないホテルの差は歴然としてありますが、ラブホテルは投資の対象として注目されています」

会計を無人で済ますお忍び系

山内氏によれば、ラブホテルの客は①お忍び系(不倫)、②玄人系(デリヘル・ホテヘル)、③若い子系の3種類に分けられるという。

お忍び系は、とにかく人に見られたくないという意識が強いから、出入りが目立たないことを重視する。したがって、部屋の選択から会計まですべて無人で済ますことができるラブホテルが望ましい。

玄人系は短時間の利用が中心だ。目的は女性との性的接触なので、ホテル代は安いほうがよい。リピーター客のため、ポイントサービスなど、割引・無料サービスも決め手になる。

若い子系は、移り気である。雑誌などで「話題の部屋」などと紹介されれば、わんさと押しかける。その代わり、飽きてしまえば、すぐ次のラブホテルへ行ってしまう。ホテルはそれぞれの客の違いをうまく捉えて経営しなければならないのだ。

最近は夫婦でのラブホテル利用も増えた。親との同居などの理由でセックスがなかなかできず、なかには「子づくりのため」、綿密な計算の基にラブホテルを訪れる夫婦もいる。

「くつろぐ場所」に変化

利用者の約70%は同じホテルを何度も訪れるリピーターだ。ホテル側はリピーターを確保するために「大きくは変えないが、少しずつ、飽きさせないように変える」(山内氏)心配りが、長く人気を保つ秘訣なのだ。たとえば、ホテルに備え付けてあるシャンプーや化粧品も、フロントにさまざまな種類の「シャンプーバー」を設置する。女性は好きなブランドやいつも使っているシャンプーを部屋に持っていったり、余分の品を持ち帰れるから、〝お得感〟がある。また、不倫で訪れた人のために「無香料」のシャンプーもある。

温泉旅館+ラブホがトレンド

料理やお酒など、飲食メニューの充実も目覚ましい。盛り付けや調味料の工夫で普通のメニューが人気になることもあるが、中には100種類以上のメニューを揃えたり、手作りピザを専用のピザ釜で焼いて提供するホテルも人気だ。一見こうしたサービスはコストアップと取られかねないが、他店との〝違い〟が口コミで広がり、結果的に利用者を増やす。

前出の山内氏はこう話す。

「快適さを提供するという点においても、ラブホテルのシティホテル化はどんどん進んでいます。一方で、温泉旅館にラブホテル的サービスを付加して大繁盛するところも出てきました。従来の温泉旅館のお仕着せのサービスではなく、空間で自由に過ごせるラブホテル的サービスが望まれています。ラブホテル業界も今後は食事とお風呂が決め手になってきます。元調理師のスタッフがいるホテルもあり、メニュー作りや調理指導をしています。また、ジェットバス、露天風呂など、一番重視されるのはお風呂ではないでしょうか」

天窓や出窓付きの風呂やライトアップされた露天風呂、岩盤浴やミストサウナなど、あの手この手でラブホテルは〝進化〟している。

自分には関係ないといわずに、利用するか投資するかを考えてもいい。