

# Catalyst

アフターコロナ時代における地域活性化と観光産業に関する検討会 説明資料

# Contents

## 会社概要

高付加価値の重要性・必要性

今後の観光業・宿泊業のあるべき方向性、国への提言

## 会社概要

|       |   |
|-------|---|
| 社名    | 株式会社Catalyst（カタリスト）   |
| 本社所在地 | 本社：東京都中央区日本橋馬喰町1-5-15<br>デザインオフィス：千葉県印西市山田683   |
| 代表取締役 | 高野 由之   |
| 従業員数  | 70名（弊社グループ）   |
| 事業内容  | 宿泊施設の所有・プロデュース・運営<br>古民家再生・プロデュース<br>地方創生事業   |
| 代表者略歴 | 2007年京都大学卒<br>戦略系コンサルティングファーム、内閣府の地方創生ファンド(REVIC)を経てCatalystを創業<br>専門はホテル・旅館の投資および運営、古民家再生、歴史的建築物の利活用、地域活性化事業 |

Vision

# We Produce Hotels as an Art

地球上の美しい場所をホテル=アート作品としてプロデュース

## Timeless

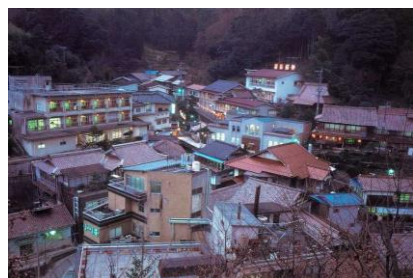
人が長い歴史の中で作り上げてきた  
街や建築の美しさ

## R a w

人が一切手を入れていない  
自然の美しさ



# Catalystは、宿泊事業を中核に、各地で地方創生や再生業務を手掛ける。 観光事業全体にコロナの逆風が吹く中でも、積極的に事業を拡大



2021年2月に  
新オープン

● 有福温泉の面的活性化  
“行政依頼で再生計画を立案”



● Loquat西伊豆(2室)  
“歴史的古民家のオーベルジュ化”

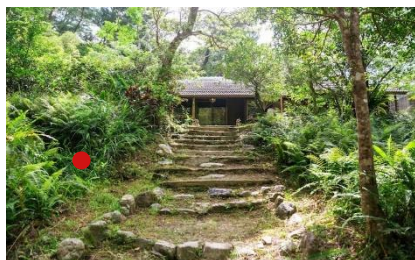


● ゆとりろ西伊豆(35室)  
“土肥地域に根差した事業運営を実施”

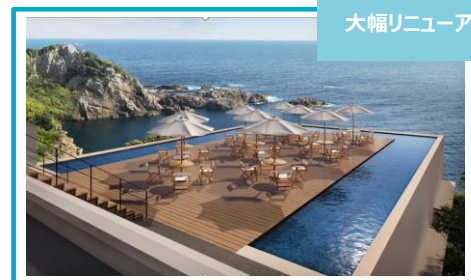


2021年3月に  
リニューアルオープン

● obi Hostel (38床)  
“オフィスビルをゲストハウスに改装”

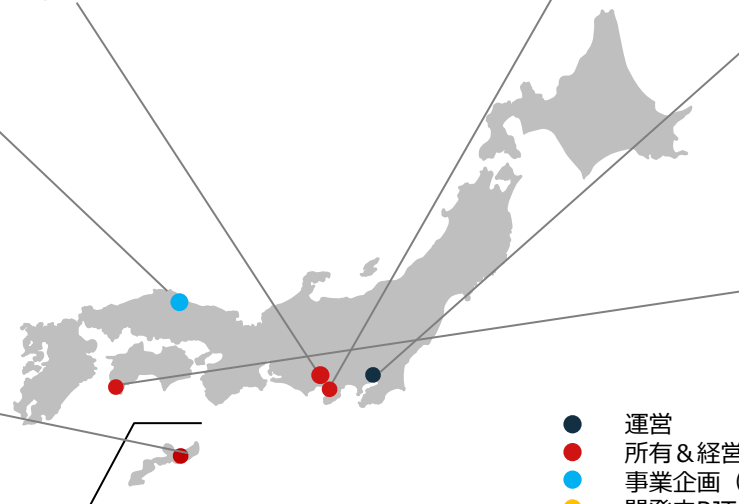


● 沖縄 むいの宿(1棟)  
“やんばる原生林の古民家を一棟貸し”



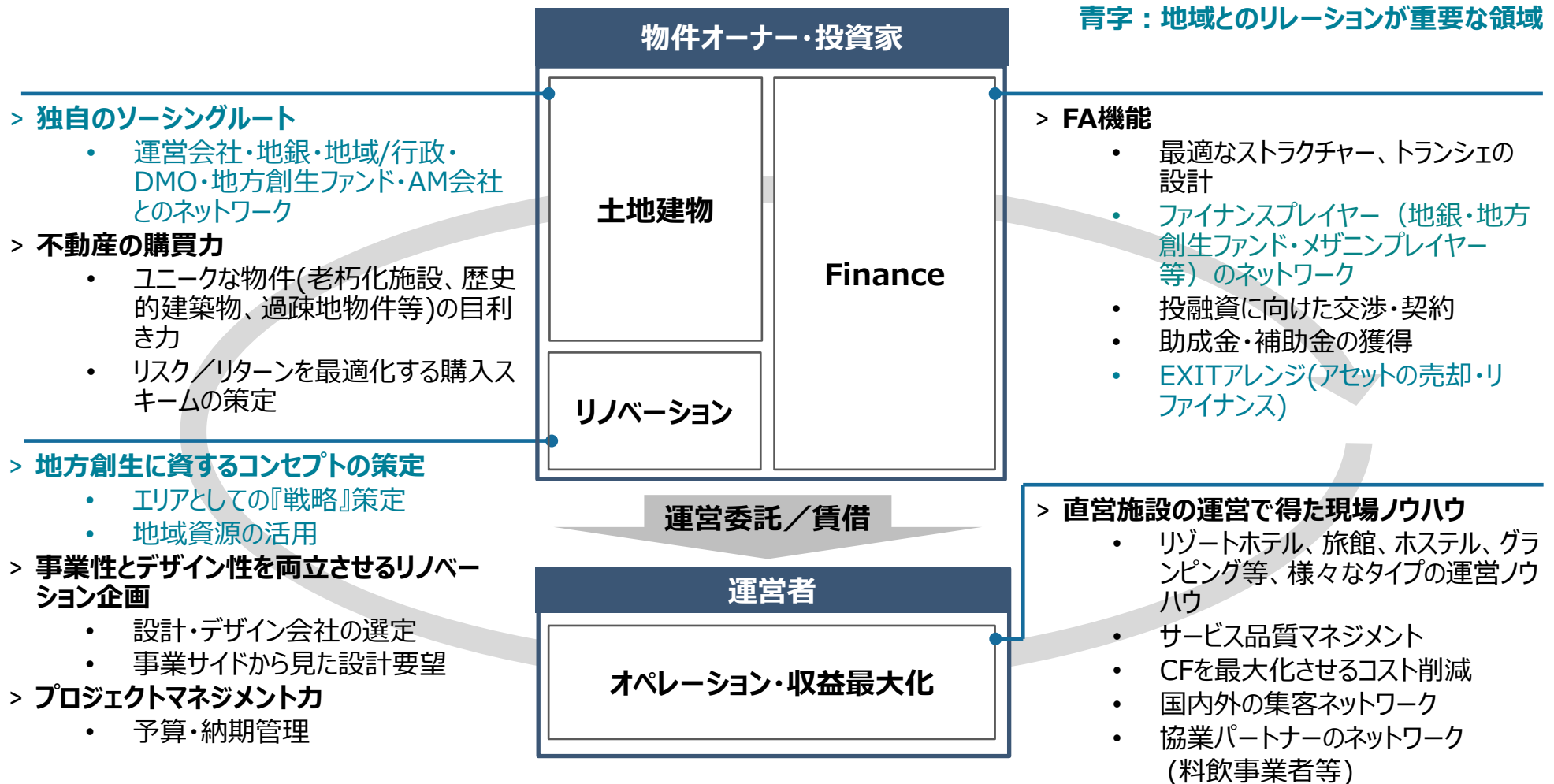
2021年秋に  
大幅リニューアル

● 足摺パシフィックホテル花椿(48室)  
“四国最南端の老舗旅館を事業承継”



- 運営
- 所有&経営
- 事業企画(コンサル)
- 開発中PJT

不動産事業・ホテル事業において、分断されがちな各機能を、地域創生の文脈の中で、シームレスに一気通貫して企画・実行する専門家集団



# Contents

会社概要

**高付加価値の重要性・必要性**

今後の観光業・宿泊業のあるべき方向性、国への提言

インバウンドボーナスの少ない地方において、『設備投資産業』である宿泊事業は、日本経済のマクロ環境として極めて厳しい環境に置かれている

# 地方宿泊業の ROI

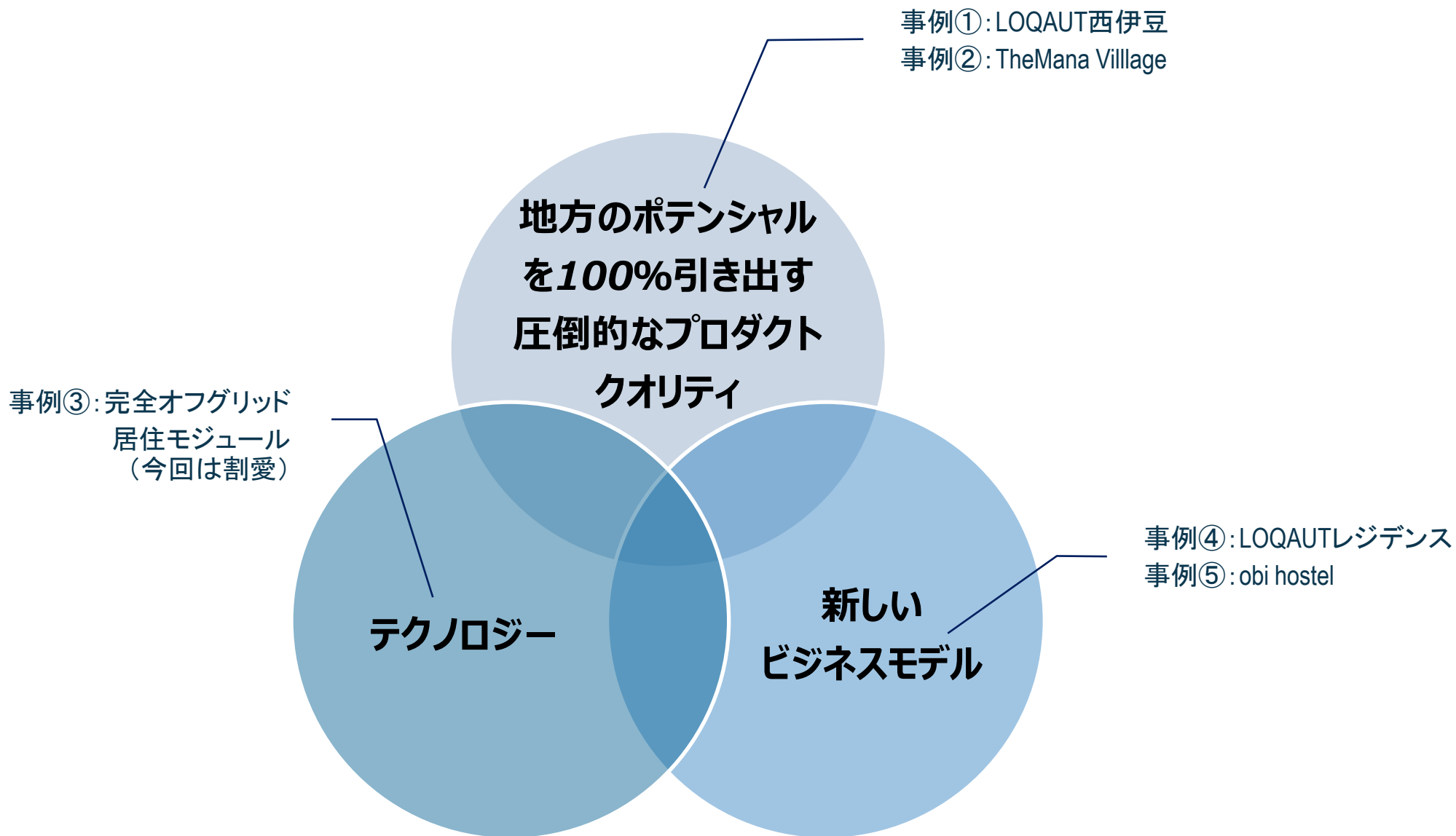
- **デフレ（物価下落）**のため、同じサービスを続けていても、単価はUPしない
- 人口減により『**客数**』は増やしづらい

資材の高騰や職人不足により、**建築コスト（投資額）**が上昇

個別企業（マイクロ）での高付加価値化＝単価UPを図らないと生き残れない時代



## 弊社の高付加価値化の取り組み



圧倒的なプロダクトクオリティ： ①LOQAUT西伊豆

西伊豆の歴史的建造物を大規模改装。最高峰のシェフを招聘したことに加え、源泉かけ流しの温泉やラグジュアリーな客室を設え、『ここでしか体験できない普遍的な価値』を創りあげる



全国の古民家再生事業が伸び悩む中、ADR15万円・稼働率100%・OTA評点4.9(全国3位)を達成

圧倒的なプロダクトクオリティ：②TheMana Village

2019年に事業承継した足摺パシフィックホテルは、絶景の景観を活かしアジア屈指のラグジュアリーリゾートホテルに改装中



新しいビジネスモデル：④LOQUATレジデンス

クオリティを追求したLoquat西伊豆の食事やサービス機能をハブに、近隣の空き家を活用し、新たな客室（Loquat レジデンス）を作る取り組みを開始



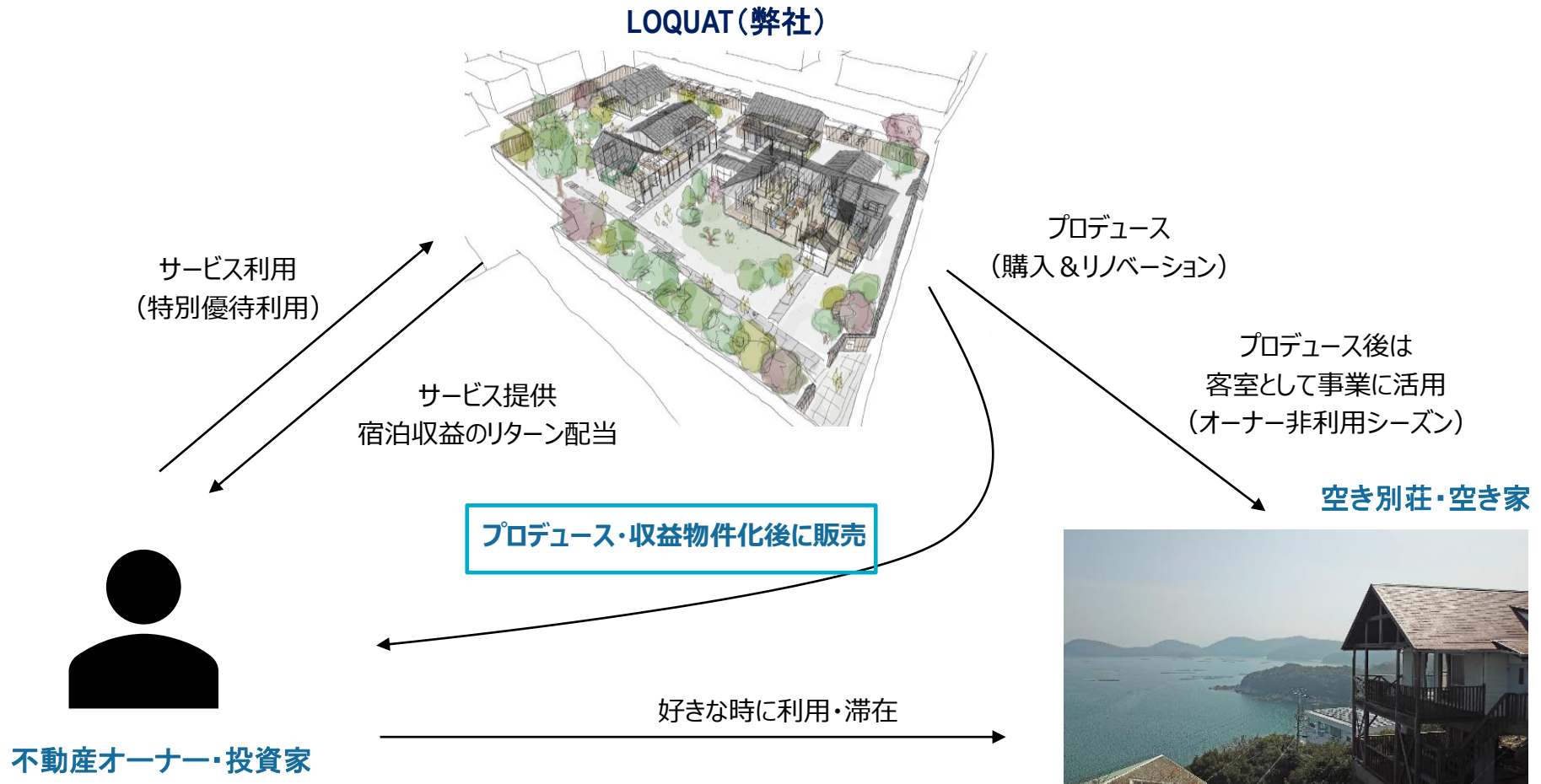
Loquat Residence

- 160㎡以上の大規模な古民家をフルリノベーションし一棟貸し
- 複数家族での宿泊やキッチンを活用した長期滞在も可能



新しいビジネスモデル：④LOQUAUTレジデンス

Loquat レジデンスは宿泊事業としての収益だけでなく、いくつかの物件を収益物件として販売することで、**地域面的活性化だけでなく不動産開発事業としてのリターンも獲得していく**



新しいビジネスモデル： ⑤Obi hostel

東京 東日本橋のobi hostelは、空きビルをゲストハウスに改装。コロナ禍を機に一部をジム/オフィスに改装し再生。現在はコロナ前と同水準まで業績が回復



新しいビジネスモデル：⑤Obi hostel

インバウンド向けのホステルの半分のフロアを宿泊事業とシナジーの効くコンテンツにコンバージョンすることで、施設全体が大幅にValue Up

<施設階層別エリアマップ>



**Office (仮)**

- レンタルオフィスやワークスペースとして利用可能
- Wi-fi完備
  - コピー機設置可能
  - 会議室併設



**obi hostel**

ドミトリータイプの宿泊施設  
ベッド数：38床  
料金：2,000円～

共用ベッドルーム・共用個室シャワー・個人ロッカー付



**obi Fitness**

- 各部位の筋肉を十二分に鍛えることが可能なフリーウェイト系の最新機器を完備
- バーチャルロードバイクを設置、楽しみながら運動できるエクサタイム要素あり






**obi café&bar**

- トレーニング後に、ご希望のボディメイクに合わせた健康食や筋肉食、プロテインスムージーなどを摂取可能
- Wi-fi環境も完備している為、トレーニング前後にPC作業も可能

コロナ後は従来以上の事業Upsideを狙えるだけでなく、またコロナが再来したとしても、収益を維持できる頑健性の高い事業となる

# 高付加価値化においては宿泊業単独でなく①地域や自社他業種等にも波及効果のある仕組みづくり②時代に左右されない本質的な価値づくりが重要

|   | 付加価値要素                  | 付加価値による（地域への）効果  |
|---|-------------------------|--|
|  <p>Loquat 西伊豆<br/>(圧倒的なプロダクトクオリティ)</p>       | 江戸時代から続く古民家             | <ul style="list-style-type: none"><li>□ レストラン・ベーカリー等、地元客も楽しめるコンテンツを充足させ、地域の賑わいの中心部になる<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 「お洒落をして出かける場所」が地方には圧倒的に不足しており、開業以降、ランチは地元客で連日満員。ベーカリーも昼すぎには売切れ</li><li>✓ 涙を流して喜ぶ地域の方も多く、感動を生む妥協のないモノづくりが重要</li></ul></li><li>□ 地域イベントの企画による街の魅力向上<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 夏祭りやマルシェ等を季節ごとに企画し、観光客・地元客一体となって、地域を盛り上げる(地元中学校向けのマナー講座等も実施)</li></ul></li></ul> |
|   | 地のモノを使ったイタリアン           |  |
|   | ベーカリー・ジェラード             |  |
|   | 1日2組限定のおもてなし            |  |
|  <p>Loquat レジデンス<br/>(ビジネスモデルの改革)</p>        | Loquat西伊豆を中核とし、周辺空き家を再生 | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Loquat西伊豆をハブとし、周辺の空き家を「素敵な客室(一棟貸)」にすることで、地域の面的な魅力を向上<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 空き家・廃墟は「寂れた街」の印象を作る諸悪の根源。通常の空き家活用は、食やおもてなしが不十分で、経済的メリットから普及しにくい</li><li>✓ 7-8棟以上の空き家を改装し、治安向上や景観保全に繋げる</li></ul></li><li>□ 客室を複数拠点に作ることで、街歩きや拠点移動が促進され、面的な活性に寄与(通常の大規模旅館やホテルは地域の1地点での滞在のため、入込客が増えても街歩きニーズは発生しない)</li></ul>   |
|   | 広い客室空間(80㎡~)            |  |
|   | LIVEキッチン                |  |
|  <p>Obi hostel/Fitness<br/>(ビジネスモデルの改革)</p> | フィットネスジムの追加             | <ul style="list-style-type: none"><li>□ ビジネスモデル頑健化によるエリアの活力の下支え<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 事業ポートフォリオを複数持つことで、もう一度コロナが来ても耐えられるビジネスモデルへの転換</li><li>✓ 地域雇用や関係者との取引を安定継続でき、エリアの活力の下支えに(ホテル倒産は従業員一斉解雇、景観悪化に直結)</li></ul></li><li>□ 地元客誘致によるエリアの魅力向上、地域との接点強化<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Obi hostelの居する東日本橋エリアは、若い転入者が多く、ジムやカフェが、彼らの憩いの場となっている</li></ul></li></ul>                   |
|   | 1Fカフェでの健康食の提供           |  |
|   | オフィス機能の追加               |  |



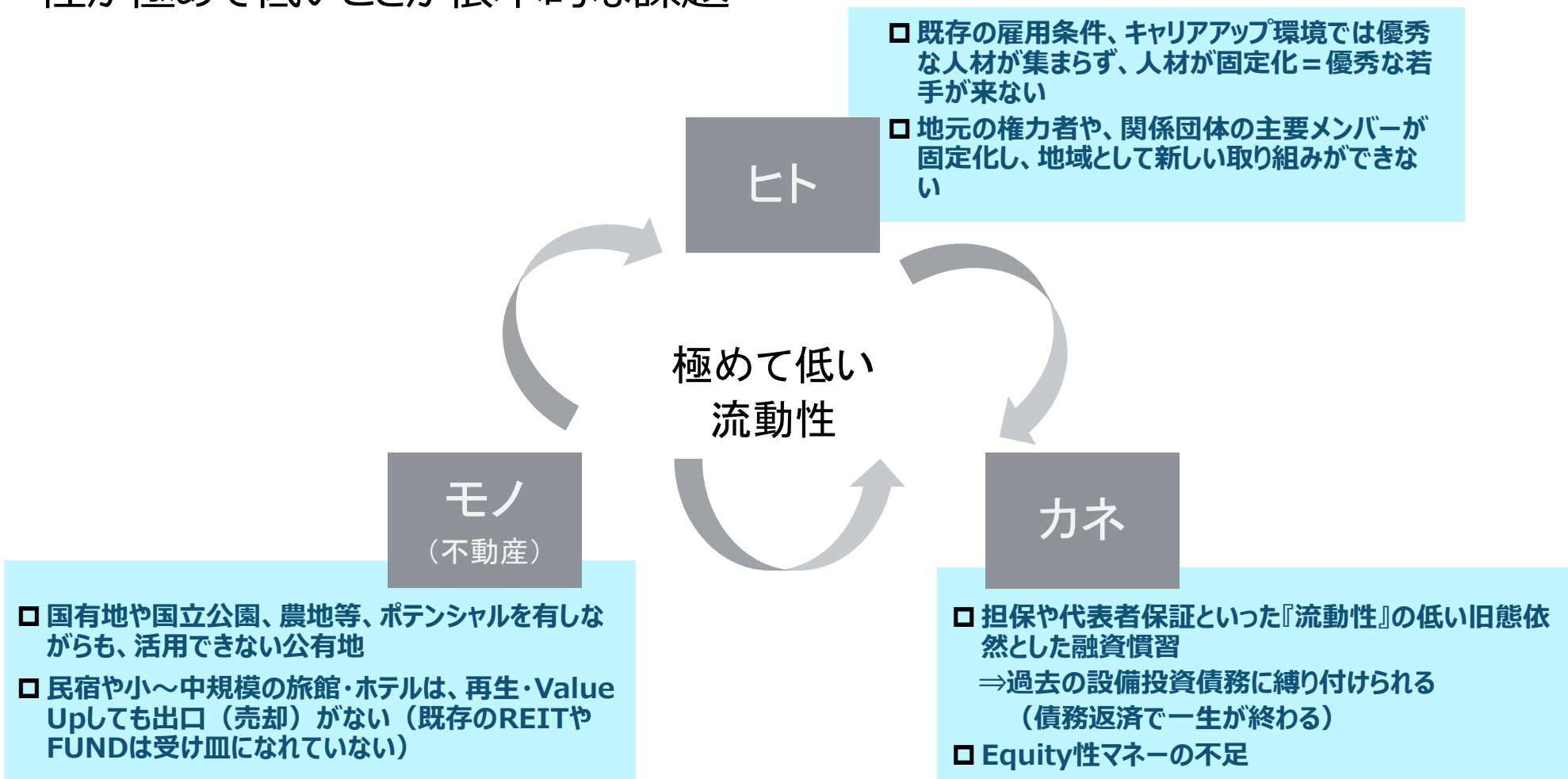
# Contents

会社概要

高付加価値の重要性・必要性

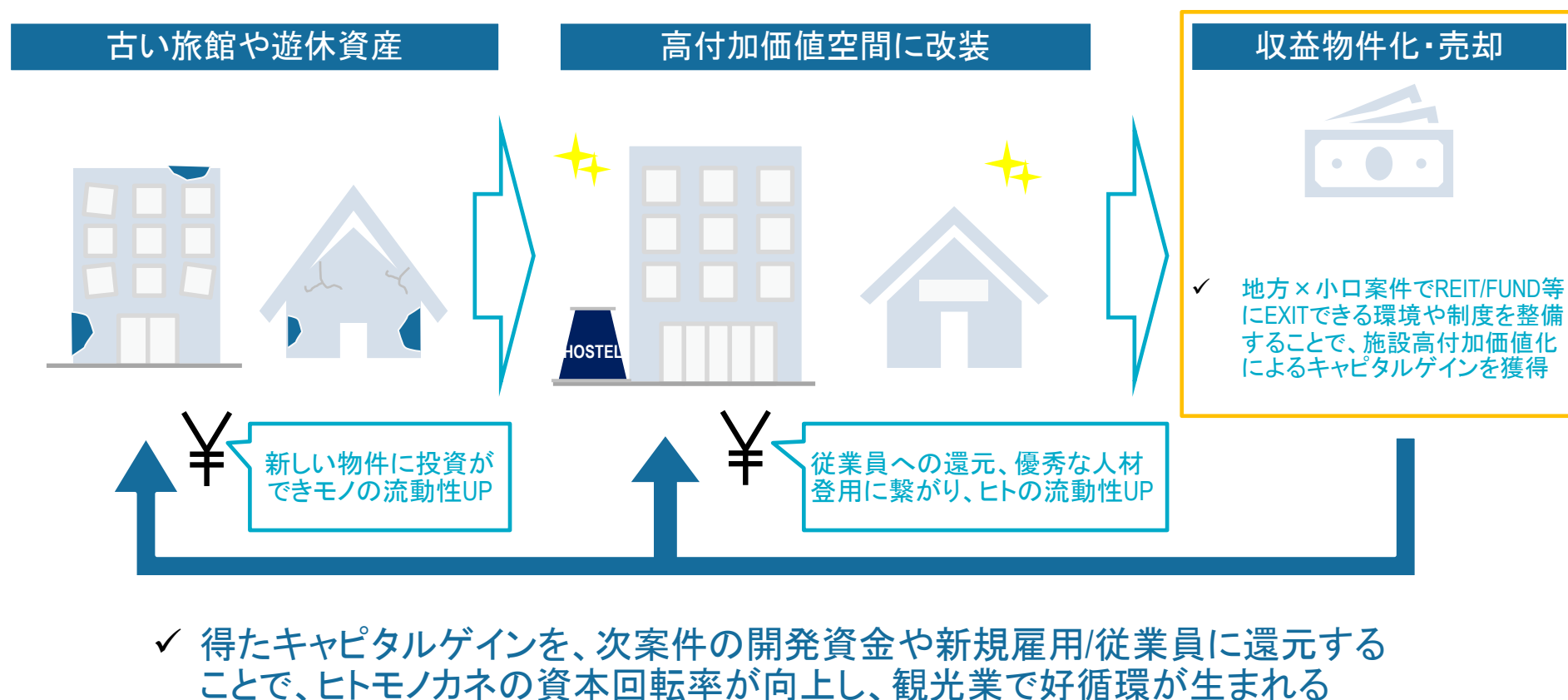
**今後の観光業・宿泊業のあるべき方向性、国への提言**

## 他産業や都市部の宿泊事業と異なり、地方の宿泊事業は、ヒトモノカネの流動性が極めて低いことが根本的な課題



ヒト・モノ・カネが一カ所で『塩漬け』となり、高付加価値化を含めた事業の新陳代謝や発展が生まれない

# 設備投資における支援だけでなく、EXITできる体制整備が資本回転率向上に資する



カネの施策に加え、ヒト・モノに対する支援・規制緩和を実施することで、夫々の流動性が増加し、高付加価値な空間づくりがより加速度的に発展する

□ 人材確保に向けたES/QOLの段上げ

- 最低限の住環境整備ではなく、都市で体験できない「リゾート」のような環境を提供  
(イメージ: テラスハウスや海外留学)
- 遊休施設を改装し、共用部分にラウンジやジム等のアクティビティスペースを設置

ヒト

流動性: 高

モノ  
(不動産)

カネ

□ ポテンシャルのある資源の活用

- 国立公園や国有地等の開放及び規制緩和
- 農地転用等に関する規制緩和・手続簡略化
- 遊休建物(国・県・市)の開放、活用支援

□ EXITできる体制整備(前述)

- 地域の価値に基づくファイナンスや支援  
(コロナ=グランピング/シェアオフィスでは、供給過多で数年後に淘汰される)