

A nighttime photograph of a city skyline with illuminated skyscrapers and light trails from traffic on a road in the foreground. The text '旅館再生の取り組み' is overlaid in white.

旅館再生の取り組み

REAL Quality Co.,Ltd.

会社概要

商号 : 株式会社リアルクオリティ
事業所 : 東京都渋谷区神宮前4-17-9-102
事業内容 : 旅館・ホテルのマーケット調査・事業調査 (フェイデリティズ)
旅館・ホテルの事業計画の作成
旅館・ホテルの経営・運営
旅館・ホテルの経営コンサルティング
不動産に関するマーケットレポート・鑑定評価

資本金 : 10百万円
会社設立 : 平成18年6月
免許番号 : 不動産鑑定業者登録 東京都知事 (2) 第2045号
資格者 : 不動産鑑定士、宅地建物取引主任者
代表者 : 小林 豪
役職員数 : 8名 (グループ全体71名)

会社連絡先

東京都渋谷区神宮前4-17-9-102
Tel 03-3401-4099 Fax03-3401-4098
E-Mail kobayashi@realq.co.jp
HP <http://www.realq.co.jp>

会社案内図



リアルクオリティグループの概要

(株)リアルクオリティ

代表取締役：小林豪

資本金：1,000万

従業員：8名

事業内容：コンサル・調査・旅館運営



旅館・ホテルの取得・経営

- ・2018年3月取得 「白雲荘」
- ・2018年3月取得 「ホテルラクーン」
- ・2019年8月取得 「花水晶」
- ・2020年3月取得 「黒船ホテル」

子会社

(株)クラウド

代表取締役：小林豪

資本金：100万

従業員：6名

事業内容：湯河原温泉白雲荘の経営



子会社

(株)RQ芦ノ湖リゾート

代表取締役：小林豪

資本金：300万

従業員：6名

事業内容：箱根芦ノ湖ホテルラクーン



子会社

(株)RQ石和リゾート

代表取締役：小林豪

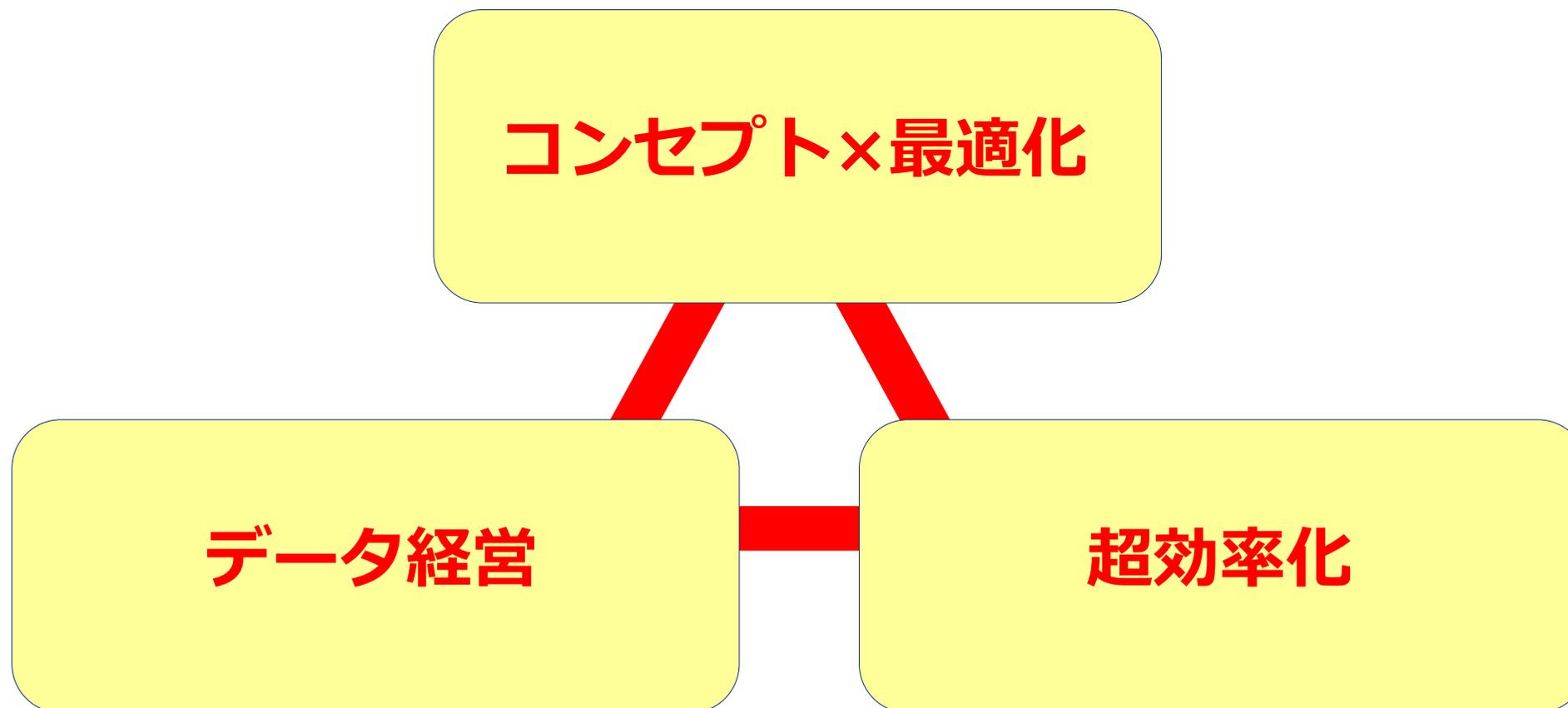
資本金：500万

従業員：15名

事業内容：石和温泉花水晶の経営

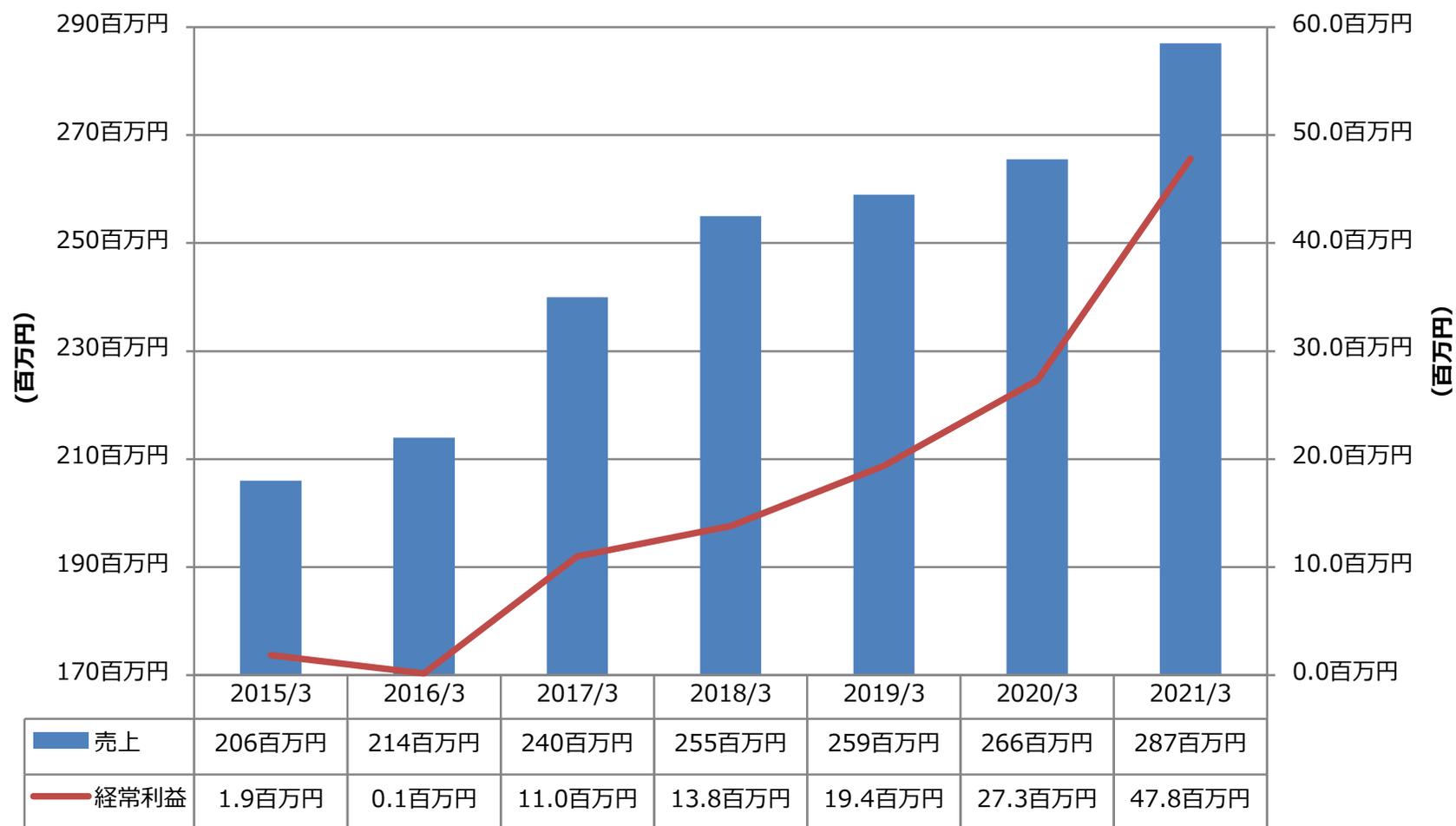


旅館再生に必要なこと

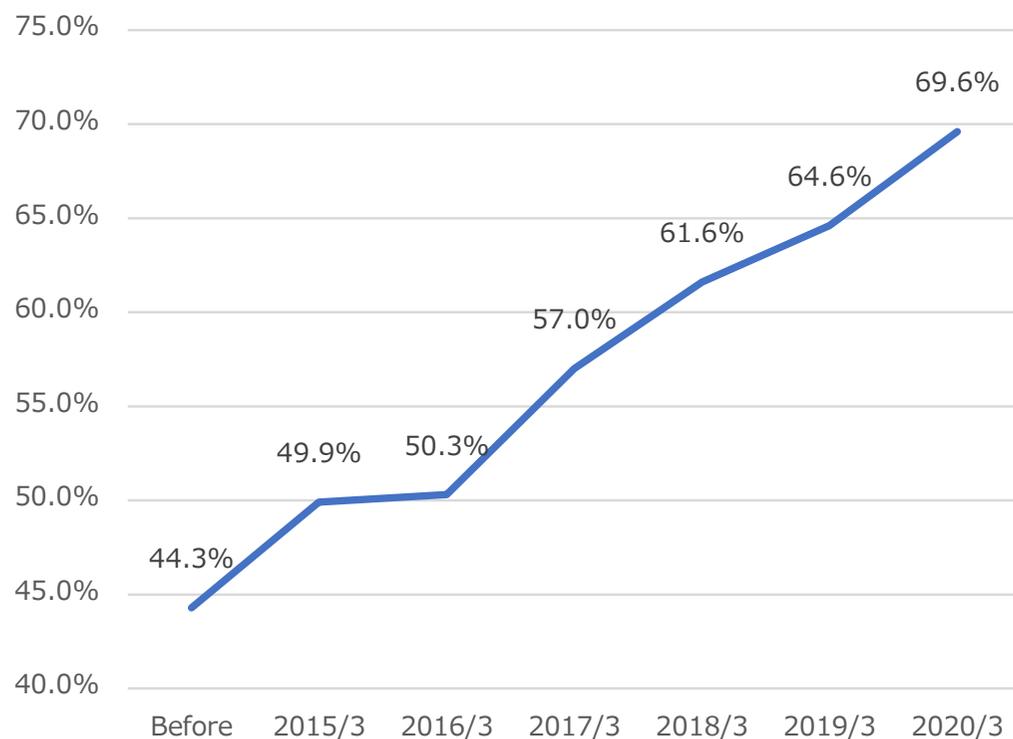


湯河原温泉 白雲荘

- ✓ 神奈川県湯河原温泉にある17室の高級旅館
- ✓ 11室の露天風呂付客室と貸切風呂
- ✓ 再生ファンドによる支援の中、弊社経営で再生
- ✓ 現在は弊社が株式所有



客室稼働率の推移



経常利益

▲23百万円→+47.8百万円まで改善

売上

201百万円→287百万円まで上昇

稼働率

44%→70%まで上昇

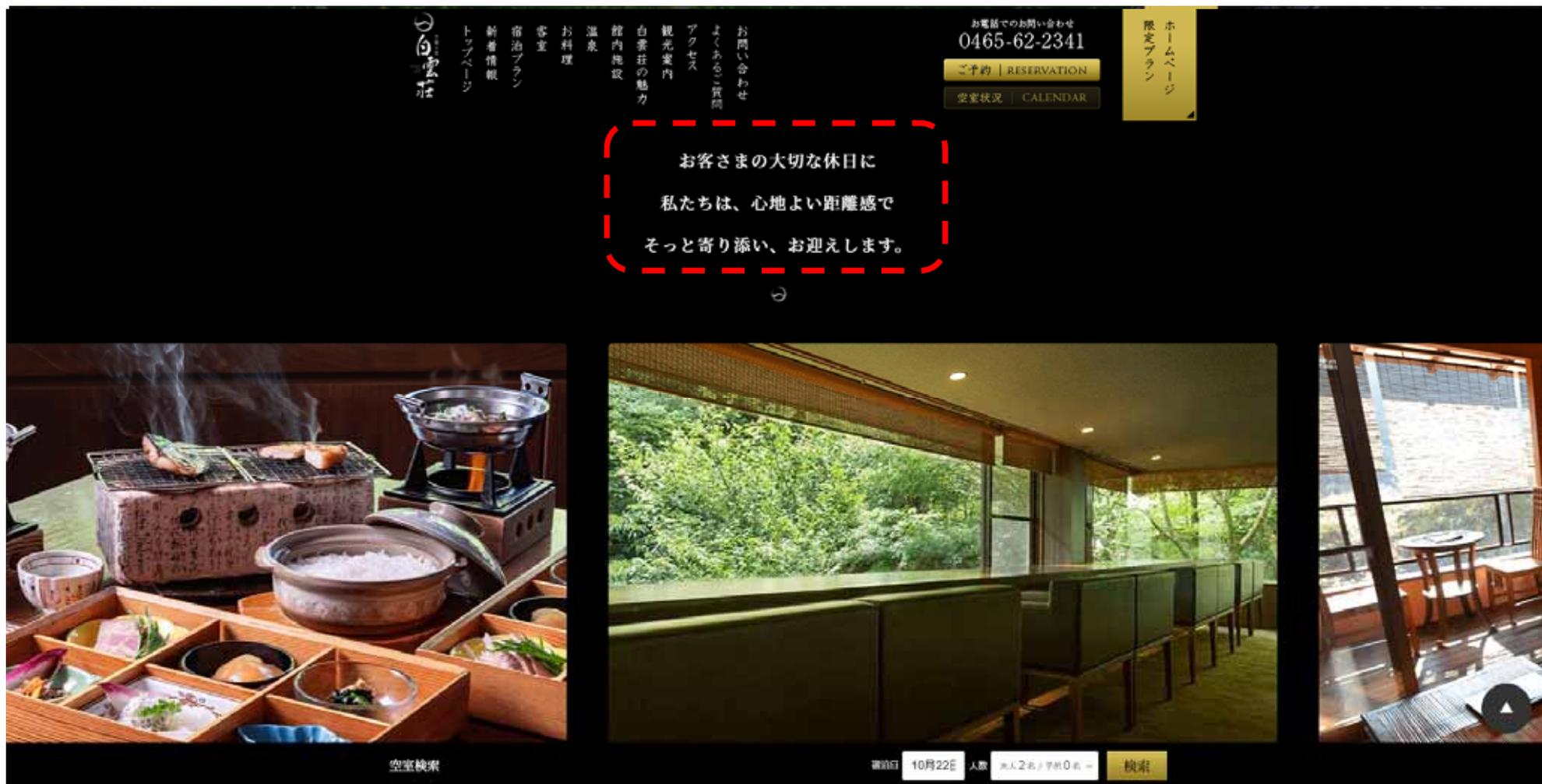


再生につながったポイント

1. 戦略：超効率経営型高級旅館
2. 戦術：データ経営による再生

白雲荘のコンセプトページ

コンセプト×最適化：何をやって何をやらないかを明確にして、コンセプトを際立たせる



居心地は雲の上



のんびり自分の時間

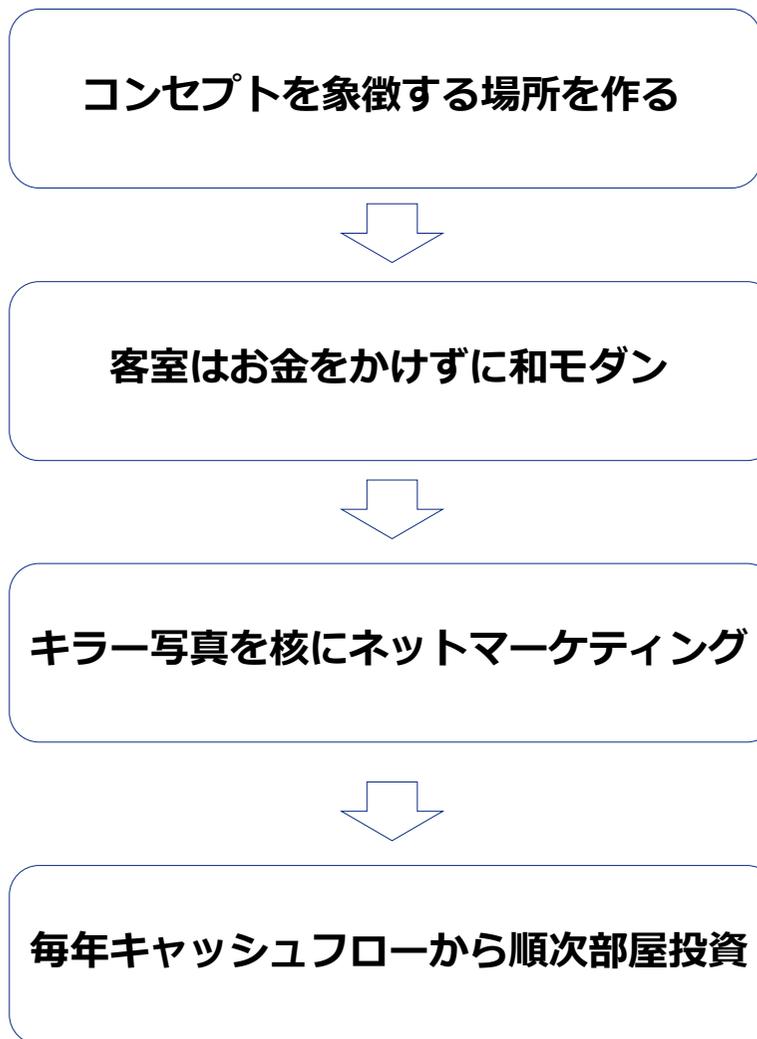


煩わしい接客はしない



心地良い距離感

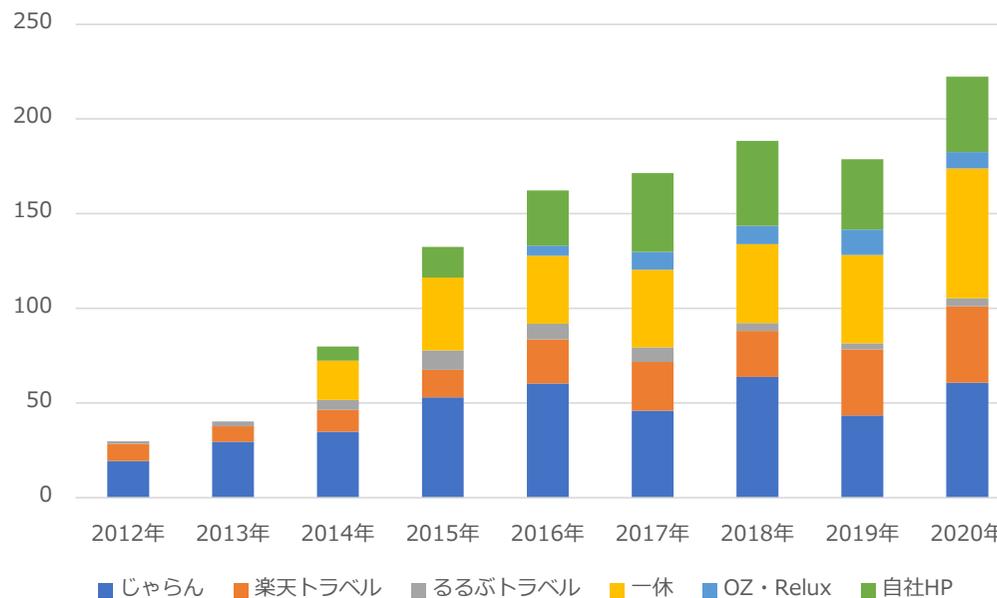
再生までの道筋



フロント・ラウンジリニューアル
 レストラン新設（部屋食からの脱却）
 合計約60百万円（借入を行う） ※年間売上> 借入は死守。

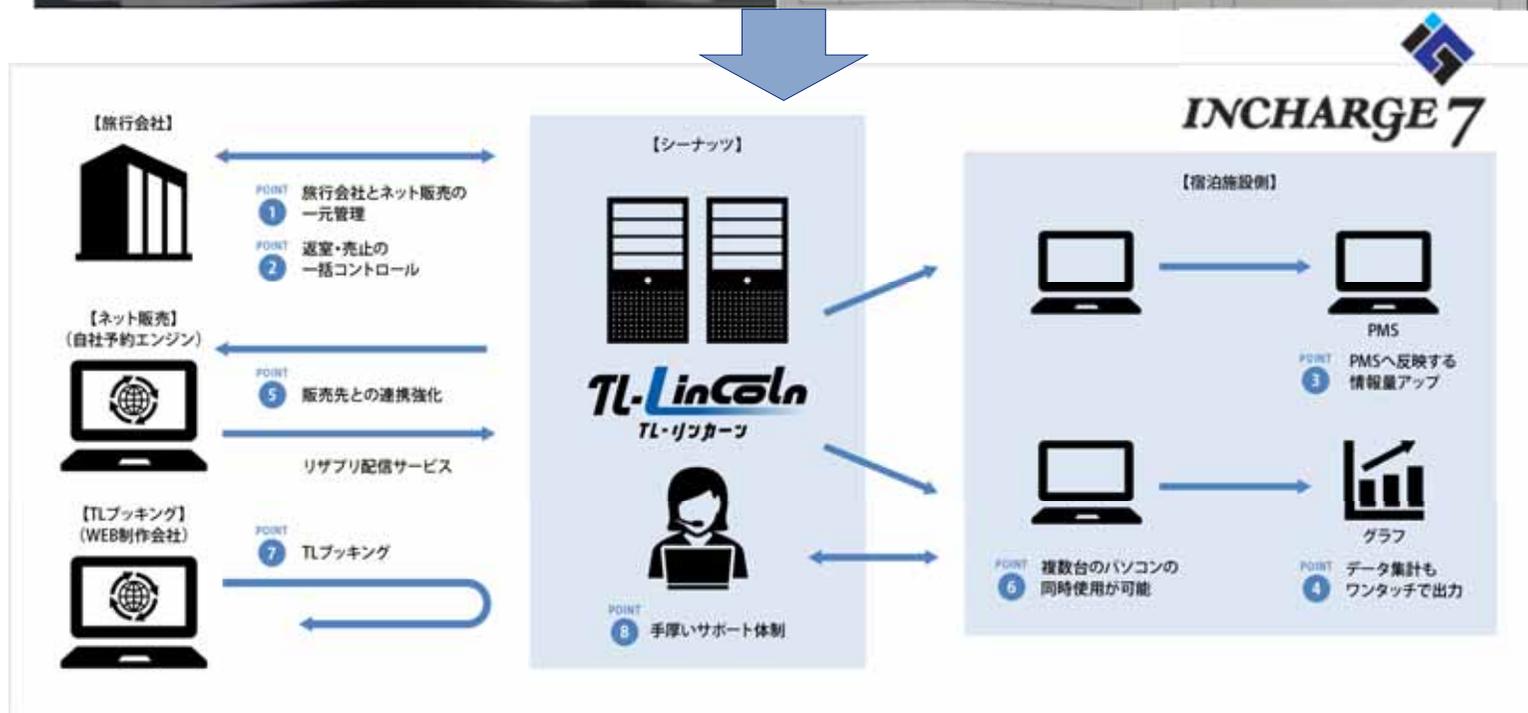
お金が無いので各部屋最小限（1部屋の投資額は約20万円）
 ベッドタイプ&色畳作戦
 ネスカフェドルチェ・冷蔵庫無料などの非人的ソフトでカバー

白雲荘 ネット系売上推移





遅れている旅館は今でも手書き
(個人経営等は意外と多い)



少なくとも
まずはホテルシステムとサイトコントローラーは必須

しかし
これだけでは売上は上がらない。

売上データ経営



当期 (実績)										前期 (同日累計)					前期 (実績)					
日付	曜日	利用部屋	パッケージ売上	露天風呂付客室				露天無稼働数	日付	曜日	利用部屋	対(部屋)	パッケージ売上	対(売上)	利用部屋	対(部屋)	パッケージ売上	対(売上)		
				稼働部屋数 (前日)	稼働部屋数 (当日)	レベニュー指示事項														
				60日前基準	40日前基準	30日前基準	20日前基準													
2021/12/28	火曜日	16	1,286,200	11	11				5	2019/12/31	火曜日	14	+2	1,848,989	69.6%	17	-1	2,190,963	58.7%	
2021/12/29	水曜日	15	1,346,900	10	10				5	2020/1/1	水曜日	7	+8	690,622	195.0%	16	-1	2,047,696	65.8%	
2021/12/30	木曜日	15	1,622,600	9	9				6	2020/1/2	木曜日	11	+4	1,164,074	139.4%	17	-2	2,024,705	80.1%	
2021/12/31	金曜日	17	1,117,556	11	11				6	2020/1/3	金曜日	10	+7	907,526	123.1%	17	0	1,885,452	59.3%	
2022/1/1	土曜日	16	1,039,000	11	11				5	2020/1/4	土曜日	10	+6	794,304	130.8%	17	-1	1,313,604	79.1%	
2022/1/2	日曜日	15	1,391,000	10	10				5	2020/1/5	日曜日	9	+6	610,967	227.7%	17	-2	816,401	170.4%	
2022/1/3	月曜日	13	1,143,000	9	9				4	2020/1/6	月曜日	2	+11	79,094	1445.1%	15	-2	781,178	146.3%	
2022/1/4	火曜日	5	576,000	5	5				0	2020/1/7	火曜日	17	-12	0	#DIV/0!	0	+5	0		
2022/1/5	水曜日	10	547,000	7	7				3	2020/1/8	水曜日	17	-7	0	#DIV/0!	0	+10	0		
2022/1/6	木曜日	6	452,000	4	5			料金ランクUP	1	2020/1/9	木曜日	1	+5	33,638	1343.7%	9	-3	369,732	122.3%	
2022/1/7	金曜日			0	0					2020/1/10	金曜日	2	-2	66,000		11	-11	416,094		
2022/1/8	土曜日	7	614,000	6	6				1	2020/1/11	土曜日	5	+2	409,400	150.0%	17	-10	1,258,200	48.8%	
2022/1/9	日曜日	7	645,000	6	7			料金ランクUP	0	2020/1/12	日曜日	2	+5	162,000	398.1%	17	-10	1,107,000	58.3%	
2022/1/10	月曜日			0	0					2020/1/13	月曜日	1	-1	47,128		14	-14	620,773		
2022/1/11	火曜日			0	0					2020/1/14	火曜日	3	-3	160,200		10	-10	474,932		
2022/1/12	水曜日	2	96,000	1	1				1	2020/1/15	水曜日	2	0	104,400	92.0%	12	-10	495,386	19.4%	
2022/1/13	木曜日	2	137,000	2	2				0	2020/1/16	木曜日	2	0	104,400	131.2%	12	-10	560,606	24.4%	
2022/1/14	金曜日	1	82,000	1	1				0	2020/1/17	金曜日	2	-1	104,000	78.8%	11	-10	598,690	13.7%	
2022/1/15	土曜日	6	568,000	5	5				1	2020/1/18	土曜日	2	+4	138,000	411.6%	17	-11	1,215,800	46.7%	
2022/1/16	日曜日	2	168,000	2	2				0	2020/1/19	日曜日	1	+1	86,400	194.4%	13	-11	639,227	26.3%	
2022/1/17	月曜日	15	0	0	0					2020/1/20	月曜日	15	0	0	#DIV/0!	2	+13	54,000	0.0%	
2022/1/18	火曜日	3	225,000	3	3				0	2020/1/21	火曜日	1	+2	73,712	305.2%	16	-13	740,158	30.4%	
2022/1/19	水曜日	5	200,000	3	3				2	2020/1/22	水曜日	1	+4	60,000	333.3%	13	-8	600,278	33.3%	
2022/1/20	木曜日			1	0					2020/1/23	木曜日	1	-1	52,200		10	-10	382,222		
2022/1/21	金曜日			0	0					2020/1/24	金曜日	2	-2	88,073		16	-16	892,367		
2022/1/22	土曜日	3	268,000	3	3					2020/1/25	土曜日	1	+2	58,910	454.9%	17	-14	1,234,010	21.7%	
2022/1/23	日曜日	1	78,000	1	1					2020/1/26	日曜日	3	-2	110,584	70.5%	16	-15	635,550	12.3%	
2022/1/24	月曜日	1	56,000	2	1				0	2020/1/27	月曜日		+1			13	-12	596,918	9.4%	
2022/1/25	火曜日	1	29,000	0	0				1	2020/1/28	火曜日	1	0	32,200	90.1%	15	-14	662,694	4.4%	
2022/1/26	水曜日	4	216,000	3	3				1	2020/1/29	水曜日	1	+3	56,000	385.7%	13	-9	635,860	34.0%	
2022/1/27	木曜日	1	72,000	1	1				0	2020/1/30	木曜日	2	-1	67,276	107.0%	14	-13	578,194	12.5%	
2022/1/28	金曜日			0	0					2020/1/31	金曜日	2	-2	82,000		17	-17	803,938		
2022/1/29	土曜日	4	464,200	4	4				0	2020/2/1	土曜日	1	+3	94,000	493.8%	16	-12	1,171,500	39.6%	
2022/1/30	日曜日			0	0					2020/2/2	日曜日		0			16	-16	902,974		
2022/1/31	月曜日			0	0					2020/2/3	月曜日		0			13	-13	549,400		
2022/2/1	火曜日	1	88,000	2	1				0	2020/2/4	火曜日		+1			14	-13	615,212	14.3%	
2022/2/2	水曜日	1	93,000	1	1				0	2020/2/5	水曜日		+1			5	-4	263,455	35.3%	
2022/2/3	木曜日	1	84,000	1	1				0	2020/2/6	木曜日		+1			2	-1	77,500	108.4%	
2022/2/4	金曜日	4	257,000	2	2				2	2020/2/7	金曜日	3	+1	199,900	128.6%	16	-12	941,128	27.3%	
2022/2/5	土曜日	4	298,000	3	3				1	2020/2/8	土曜日		+4			17	-13	1,205,302	24.7%	
2022/2/6	日曜日	3	168,000	0	0				3	2020/2/9	日曜日		+3			17	-14	1,015,312	16.5%	
2022/2/7	月曜日	1	39,000	1	1				0	2020/2/10	月曜日		+1			16	-15	928,428	4.2%	
2022/2/8	火曜日			0	0					2020/2/11	火曜日	1	-1	64,000		15	-15	871,456		
2022/2/9	水曜日	1	56,000	1	1				0	2020/2/12	水曜日		+1			16	-15	671,667	8.3%	
2022/2/10	木曜日	7	397,000	5	5				2	2020/2/13	木曜日		+7			12	-5	491,566	80.8%	
2022/2/11	金曜日	3	240,000	0	3			料金ランクUP	0	2020/2/14	金曜日		+3			14	-11	703,312	34.1%	

ホテルシステムのCSVデータから自動的に
レベニュー管理可能なKPIファイルを組成
毎日送付。

日付	曜日	利用件数	利用部屋	利用人数	宿泊売上	日帰売上	付帯売上	売上(税抜)	売上原価					合計	人件費				
									A社	B社	C社	D社	社員		パート勤務時間	パート人件費	人件費計	人件費率	労働生産性
2021/11/1	月曜日	6	6	12	168,000	0	3,000	171,000	0	21,110	35,090	0	56,200						
2021/11/2	火曜日	6	6	15	153,520	16,000	92	169,612	0	0	8,000	2,250	10,250						
2021/11/3	水曜日	10	10	22	272,900	16,000	1,092	289,992	0	0	0	0	0						
2021/11/4	木曜日	8	9	19	219,300	16,000	8,000	243,300	395,896	30,080	0	2,644	428,620						
2021/11/5	金曜日	6	6	14	202,600	0	1,000	203,600	0	0	51,280	7,813	59,093						
2021/11/6	土曜日	18	19	46	774,000	0	5,000	779,000	0	0	0	0	0						
2021/11/7	日曜日	13	13	29	412,820	0	6,000	418,820	0	0	0	0	0						
2021/11/8	月曜日	7	7	14	157,400	16,000	92	173,492	0	5,180	0	0	5,180						
2021/11/9	火曜日	8	8	17	224,500	0	5,000	229,500	0	0	7,238	0	7,238						
2021/11/10	水曜日	11	11	22	235,700	32,000	3,184	270,884	0	0	0	0	0						
2021/11/11	木曜日	8	8	17	207,500	16,000	5,092	228,592	479,596	21,080	0	6,428	507,104						
2021/11/12	金曜日	8	8	13	196,200	16,000	3,092	215,292	0	0	67,252	4,360	71,612						
2021/11/13	土曜日	19	19	44	792,000	0	8,000	800,000	0	0	0	2,210	2,210						
2021/11/14	日曜日	16	16	36	492,400	0	1,700	494,100	0	0	0	0	0						
2021/11/15	月曜日	6	8	21	294,200	0	3,100	297,300	0	0	13,130	5,294	18,424						
2021/11/16	火曜日	10	11	21	284,200	0	3,700	287,900	0	0	16,245	1,700	17,945						
合計		160	165	362	5,087,240	128,000	57,144	5,272,384	875,492	77,450	198,235	32,699	1,183,876	309,067	793.61	872,971	1,182,038	22.4%	6,644

1人あたり原価				
2,418	214	548	90	3,270

	原価関連	
	金額	売上比
原価	1,183,876	22.5%
配送費	60,000	
原価計	1,243,876	23.6%
人件費	1,182,038	22.4%
OP予測	2,846,470	54.0%

普通の旅館は月次で締めて、減価や人件費が判明...

① 毎日、その時点の原価を算出。

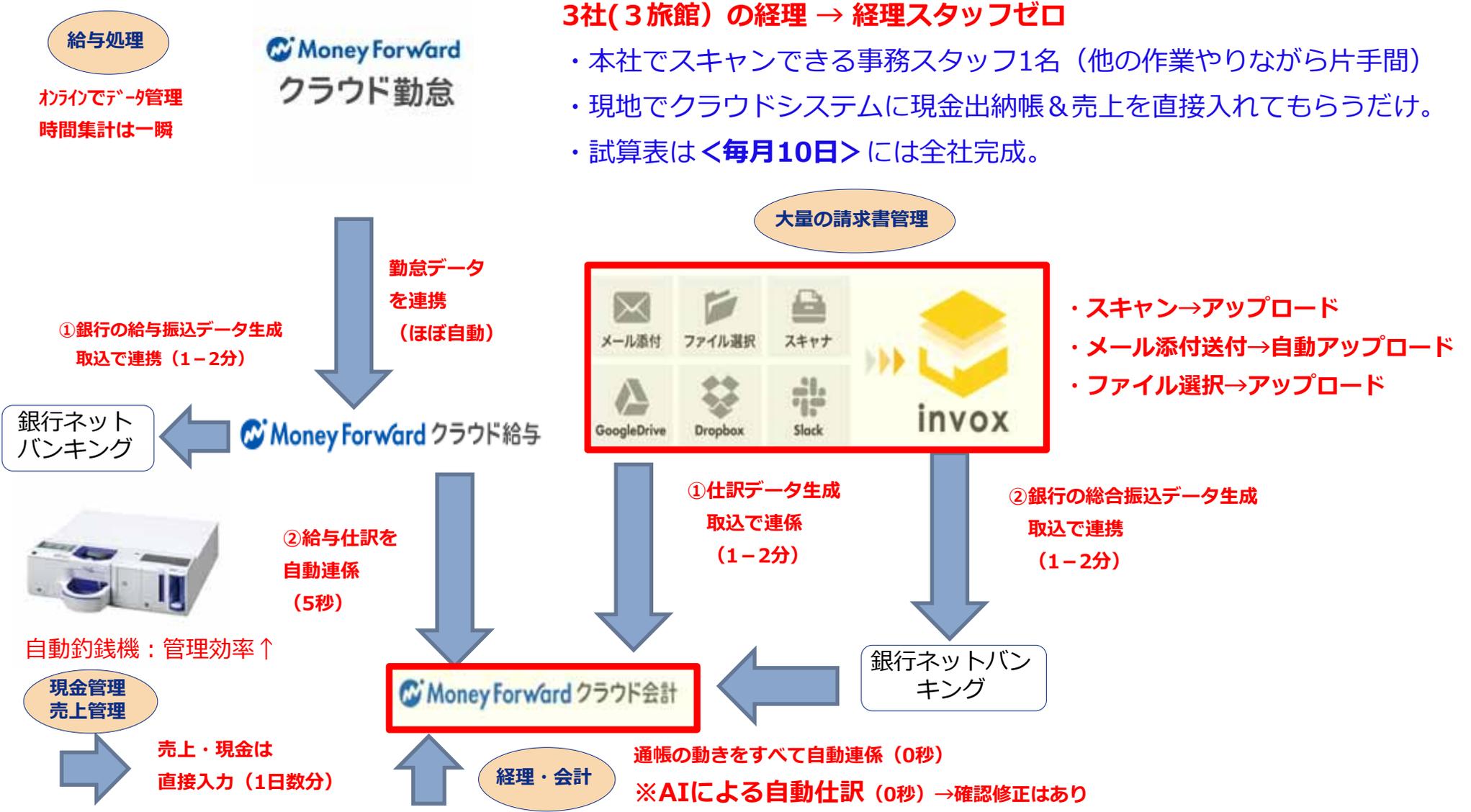
@顧客当たり原価額 ⇒ 設計している@原価額に収まっているか？

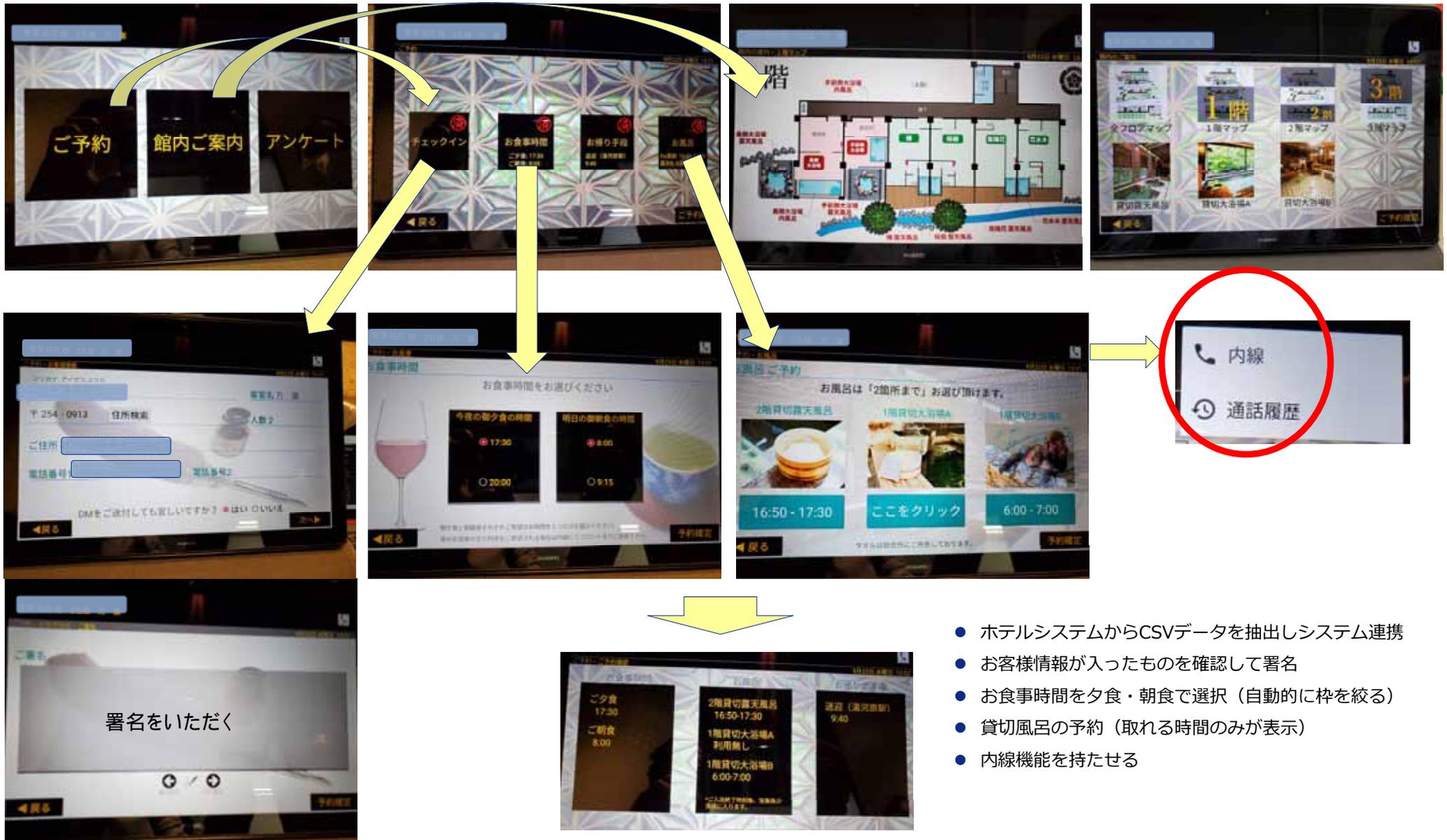
② 毎日、人件費のその日までの日割りを算出

⇒設計している人件費率に収まっているか？

③ OP : 売上一 (原価+人件費) が50%以上になっているか？を毎日確認

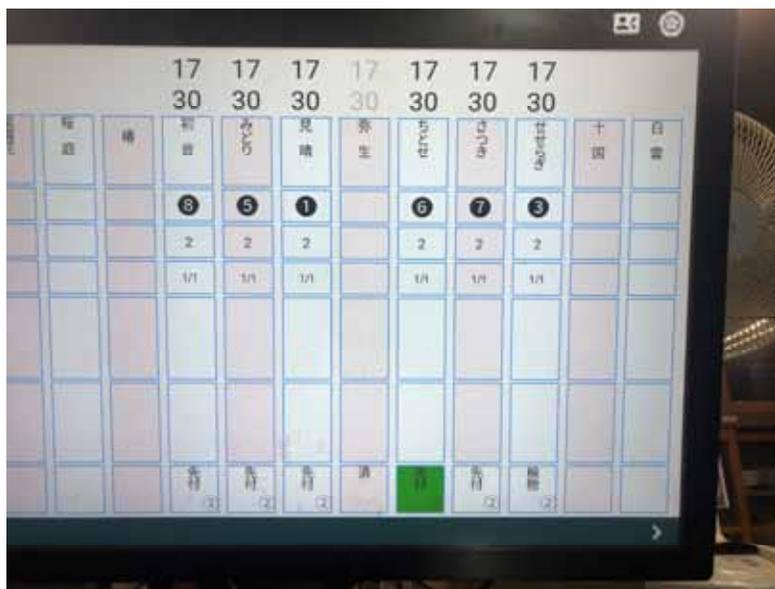
経理3社の仕組み





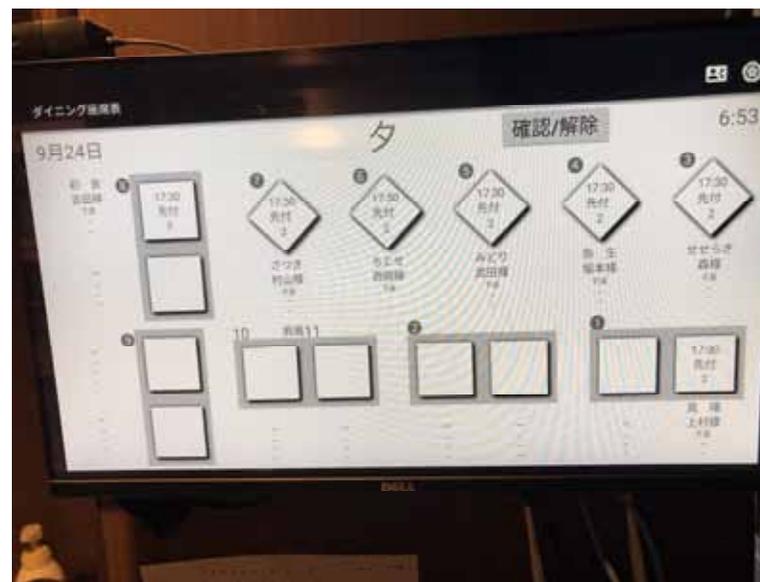
- ホテルシステムからCSVデータを抽出しシステム連携
- お客様情報が入ったものを確認して署名
- お食事時間を夕食・朝食で選択（自動的に枠を絞る）
- 貸切風呂の予約（取れる時間のみが表示）
- 内線機能を持たせる

調理場画面



緑はセーフティ時間

レストラン側パントリー画面



お待たせすると色が変わる

赤はすぐ持っていけないといけない時間



ご質問がございましたら下記まで
kobayashi@realq.co.jp

旅館業界は
旧態依然としていること
他からの参入に対し排他的であること
新しい事業者が出てきにくいこと
旅館をやりたいという人が増えないこと
投資家等のプレーヤーが増えないこと
が問題。

経営をシンプルにし、儲かる業態
に変え、**若者が経営してみたいと
思える業態に進化**させることが
旅館業界には必要不可欠です。