

# 市場調査・事業提案書

株式会社ホテル旅館経営研究所

## (1) 市場調査

A : 〈市の経済状況分析〉

B : 〈温泉概要〉

C : 〈立地〉

D : 〈建物・備品の御提案及び参考見積書〉

E : 〈近隣旅館との比較〉

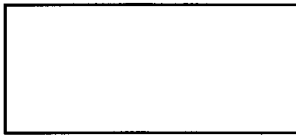
F : 〈宿泊料の設定〉

G : 〈売上収支シミュレーション表〉

H : 〈温泉競合旅館施設リスト〉

I : 〈旅館事業の可能性〉

# A：〈 市の経済状況分析 〉



現 在		
	一 年 前	
	一 年 後	

【市役所】  
 【電話】                      【URL】 <http://www.                      .jp>  
 【発足年月日】 2006 年 3 月 20 日 置市：                      年 月 日  
 【市長】

【議会】

【由来】 古代以来の                      山の名にちなむ。

【5市町村が合併】 県西部、県庁所在地の                      市から西に約                      km、                      国立公園内に位置。                      時代に山岳信仰の地として開山。江戸時代に                      が建立され、門前町として繁栄。人工美と雄大な自然美を誇る国際観光文化都市。年間約                      万人の観光客が県内外より来訪。06年3月20日に                      が合併、新「                      市」に。合併より、人口は                      万人に、面積は県の                      分の1を占めるまでに拡大。

【国際的な観光都市】 世界遺産・                      の社寺をはじめ、                      杉並木街道、                      施設など歴史的・文化的遺産のほか、                      温泉、                      温泉など観光資源や                      の湿原、                      湿原、                      川などの自然資源に恵まれる。また、                      ・                      リゾートライン構想の重点地区、                      高原の開発にも注力。新市の将来像「四季の彩りに                      の郷」を掲げ、国際リゾートとしてのさらなる観光信仰を図る。

【交通】 JR                      線（                      駅、                      駅他2）、                      線・                      線（                      駅他11）、                      線（                      駅他11）、                      鉄道（                      駅他3）、                      道路、国道                      号

【主要事業所】                      (株)

【特産品・酒】 手打ち蕎麦、日光ゆば、いろいろ料理、                      彫、杉線香、

【観光】                      の社寺、                      、                      温泉、                      峡、テーマパーク（                      村、                      村）、                      の里、                      、                      杉並木、                      観光、

【イベント】

【日本一】

【出身者】

**面積・人口・世帯**

	最新データ	順位
面積	km <sup>2</sup>	
可住地面積	224,47km <sup>2</sup>	65
人口(国調)	人	276
同・増加率	-3.6%	615
人口(住基)	人	271
同・増加率	-2.0%	558
人口密度	66人/km <sup>2</sup>	747
自然増加率	-0.40%	584
社会増加率	-0.38%	485
平均年齢	・ ・ 歳	・ ・
就業人口構成(第1次産業)	5.8%	380
就業人口構成(第2次産業)	28.7%	362
就業人口構成(第3次産業)	65.3%	292
昼夜間人口比率	94.36%	482
世帯数(住基)	世帯	272
同・増加率	1.7%	576

ここは、美しい自然と観光資源に恵まれた東西 〇〇キロ、南北 〇〇キロ、面積は 〇〇〇〇 平米キロで、 〇〇 とほぼ同じ。面積は、九十四パーセントは森林が占め 〇〇 水系と 〇〇 水系が貫流し、両水系のわずかな川岸段丘に大小 〇〇 の集落が点在します。また 〇〇 のダム（建設中も含む）を有する首都圏の水源地域です。

全体の七十六パーセントを占める、 〇〇 国立公園景勝地として、高温・良質な温泉などの自然環境がもたらす観光産業が主産業であり、日本一の 〇〇 「 〇〇 」をはじめとする景勝地と、 〇〇 をはじめとする温泉地、 〇〇 などの自然とロマン溢れる首都圏のアオシスとして親しまれています。

#### 地区の温泉三代スポット

そして 〇〇 温泉があります。

〇〇 温泉は、清流が山あいを静かに流れる山里で、 〇〇 の戦いに敗れた 〇〇 が隠れ住んだ所として有名。 〇〇 では、落人の生きざまや生活様式などが見学できたり、宿や食堂では落人が工夫した名物料理が味わえる。また、 〇〇 ロマンあふれる祭りも多く 〇〇 大祭、 〇〇 などみ雅やかな 〇〇 の一面ものぞくことができる。冬の 〇〇 は一段と情緒があり、かまくらの中で甘酒やバーベキューが味わえる「 〇〇 」も人気です。

〇〇 は、深い溪谷沿いに、露天風呂が点在し、山の湯ならではの風情が味わえ、山の幸も豊富でヤマメ、イワナをはじめ 〇〇 の珍味、鹿料理や山菜料理が評判。また、 〇〇 畔めぐりや紅葉で有名な 〇〇 溪流・湖での釣りなど趣味に合わせていろいろと楽しめます。

〇〇 は、 〇〇 地区でもっとも山奥にある秘境です。大自然に抱かれた温泉郷で露天風呂からシャクナゲを眺めたり 〇〇 の遠声が聞こえたり、 〇〇 ならではの風情があります。高山植物の宝庫、 〇〇 （標高 〇〇〇）へはハイキングコースを2時間。その他にはブナ林を歩く道、滝をめぐるコースなどがあります。

もちろんこれだけではなく、 〇〇 地区には沢山の名所旧所・自然・温泉などがあります。

※2006年3月20日 〇〇 地区が合併して「 〇〇 市」としてスタートいたしました。

C：＜立地＞

立地としては 温泉の中心部に位置し、 のすぐ近くで部屋からも見え立地として は最良、又 に抜ける県道の交差点にも位置し、ロケーションとして最高の場所である。

＜旅館経営として最良の立地として＞

- ①温泉街の中心地
- ②眺望
- ③温泉湯量、温度が高い
- ④観光各所にも近く徒歩圏内
- ⑤観光バス駐車 OK か？（中型も可）

以上の点がクリアされています

（評）

- ①は に挟まれ中心地です
- ②全室より、 溪谷、 が一望出来最良
- ③源泉 170 l / 分、湯温 70℃以上が再掘削すれば可能（再調査必要）
- ④間欠泉、足湯
- ⑤前面に駐車可能

## D：〈建物・備品の御提案及び参考見積書〉

リニューアルテーマ

### ■ 建物客室の改善点 . . . . 『スタイリッシュモダンリヨカン』

- ◎ 建物外観 → 高圧洗浄、又一部再塗装、補修する
- ◎ 露天風呂 → 現状2室（男女別）を貸切露天風呂に変更、2分別し4室にし、あと2室付加し、合計6室とする
- ◎ 客室及び共用部 → ① 2F 新館4室を部屋付半露天風呂付き客室にて改修（3坪位）
  - ② 新館客室部屋天井補修
  - ③ 全室ウォシュレット、32型液晶TV、インターネット、DVDレコーダー導入
  - ④ クロス、ジュータン、畳、張替え及び補修
  - ⑤ 風照明、家具配置
- ◎ 食事処、宴会場 → ① クロス、畳張替え
  - ② 宴会場に個人客対象にプライベート感を増大さす
  - ③ モダンタイプに変更
- ◎ 内湯大浴場 → 現状のままでOK。又は、全室貸切風呂に改装し4室にする
- ◎ 露天風呂 → 現行2室を4室又5室に増大。湯量調整をはかり、源泉管理の徹底
- ◎ 料理内容の変更 → まず第一に地元の食材をメインにする
  - ① 〃〃〃〃の川魚
  - ② 〃〃〃〃和牛
  - ③ 山菜、鹿料理

以上3点をメインにした和会席  
他一品もののアラカルトの充実を図る

## E：〈近隣ホテルとの比較〉

### ※ 温泉地区

①「 温泉ホテル 館」

平日1泊 10,500円～

(評) 館は、同規模タイプで、和室10部屋が主です。2名迄部屋をうたっています

②「 」

平日1泊 13,800円～

(評) 温泉位置の部屋数をほこります。貸切風呂も3室あり、集客において最大を誇っています。当面のライバルです。

③「国民宿舎 」

平日1泊 7,700円～

(評) 低料金をウリにしていますが、建物、部屋が古くもあり、快適でなく、老人等の比率が高い。一番のウリは、川沿いに貸切露天風呂を設置しています。

④「ホテル 」

平日1泊 15,750円～

(評) 当物件の隣にあり、少し宿泊料が高く内装も昔の古いイメージがあり、団体客の営業に力を入れてきた旅館です。十分太刀打ちできると思われれます。

⑤「御宿 」

平日1泊 12,000円～

(評) 当施設は、温泉一柳閣より奥に5キロ程行った所にあり、秘境ムードがあり老人会等の宿泊客が多く、秘湯をウリにしています。

### 《総評》

以上が 温泉の旅館ですが、全般的に、かなり現代風モダン的にも遅れており、10年以上前の営業スタイルを踏襲しています。 の貸切露天が最高の設備です。又、 温泉も同様の地域で、貸切風呂を設置している店は のみですので、全国的にもかなり遅れている地域です。

## F：〈宿泊料の設定〉

※ 近年の傾向としてネット予約が主流になり価格が下がり、  
競争が各ホテルはげしくなりつつありますので、  
価格設定には十分注意が必要に思われます。

※大人1名あたりの料金（税別）

	和室 <small>(トイレ、風呂ナシ) 食事処としても使用可</small>	和室 室 <small>( 室)</small>	個別温泉付き 和室 ( 室)		
平日 (2名)	8,900円	13,900円	16,900円	円	円
” (4名)	7,900円	12,900円	15,900円	円	円
休前日(土・祝)(2名)	9,900円	15,900円	18,900円	円	円
” (4名)	8,900円	14,900円	17,900円	円	円
年末年始特別日(2名)	10,900円	17,900円	20,900円	円	円
” (4名)	9,800円	16,900円	19,900円	円	円

※ 但し、リニューアルオープン ヶ月間は、特別価格  
(約 . %引特価で集客) で対応します。

### 日帰り温泉入浴

内湯                    1人 1回            円

貸切露天風呂    1人 1回            円

### 日帰り食事付き温泉入浴

予約制

大人 1人                    円 (二時間)

小人 額



平成 20 年 12 月現在

H : <

店舗施設リスト>

地名	種	名称	室数	形態	料金	特徴	駐車	交通
	旅		16	二食	10500~15750	天然木の宿	30	駅バス110分
	旅		73	二食	15000~	溪流沿いの混浴12の露天風呂	60	駅バス110分
	旅		97	二食	10000~30000	かけ流しの温泉を楽しめる宿	160	バス3分
	旅		65	二食	10000~30000	100%源泉かけ流しの宿	50	徒歩3分
	旅		65	二食	15900~47400	景勝地に行む風呂自慢の宿	50	バス2分
	旅		53	二食	19050~36750	宿屋をイメージした粋なお店	50	徒歩15分
	旅		40	二食	8400~21150	源泉「かけ流し」天然温泉		バス3分
	旅		30	二食	12600~16800	百聞は一見にしかずお試しあれ	30	徒歩10分
	旅		17	二食	10650~19000	随一の景観自慢 会席料理	30	徒歩8分
	旅		11	二食	6825~	石造りの湯場 終日入浴可	10	徒歩15分
	旅		10	二食	8550~13800	家庭的なサービスでのんびり!	15	徒歩10分
	旅		10	二食	8550~15900	天然温泉と家庭的なおもてなし	10	徒歩10分
	三		21	二食	14850~18000	保養、最適な旅館です	26	徒歩7分
	旅		121	二食	15000~	いろいろのお食事楽しめます	100	駅バス25分
	旅		77	二食	12600~21000	民芸民宿 お狩場焼き美味	60	駅バス35分
	旅		50	二食	6825~	4名1室4725~6300円	50	駅バス30分
	旅		50	二食	10650~21150	20畳の湯めぐりが楽しめます	30	駅バス35分
	旅		33	二食	10500~31500	自然の眺望を臨み露天風呂に	30	駅バス25分
	旅		20	二食	6450~10650	三軒選すべて良質天然かけ流し	30	駅バス30分
	旅		20	二食	6000~	湯治場の面影 山菜料理賞味	80	駅バス30分
	旅		19	二食	7500~12750	囲炉裏式会席 山菜料理を賞味	15	駅バス30分
	旅		18	二食	11550~2100	温泉の木造の宿一軒宿	20	駅バス5分
	旅		15	二食	6300~10500	家庭的雰囲気やすらぎの宿	30	駅バス20分
	旅		12	二食	6975~10650	河畔で閑静 湯治に最適	10	駅バス30分
	旅		7	二食	8550~10650	溪流釣り・山菜摘み・静かな宿	20	駅バス30分
	旅		42	二食	13800~21150	無料貸切露天風呂が三つ	40	駅バス90分
	旅		31	二食	10500~23100	自家源泉からのかけ流し	50	駅バス90分
	旅		25	二食	10650~16950	の山々の眺望 露天風呂	40	駅バス100分
	旅		18	二食	7500	無料貸切檜風呂あり 釣り可	20	駅バス95分

施設棟数 棟 客室数 室

(評) 内、温泉は施設棟数 棟 客室数 室

近年旅館廃業が相次ぎ、軒が生き残っています。

平成 18 年度 年間宿泊者数 万人。

一日当たりの宿泊者数 人 = 100%収容で

**適正棟数** です。

## I：＜旅館事業としての可能性＞

1. 地区の中でも川俣地区は秘湯ムードがあり、  
湯量、湯温も高温で今後集客においても十分将来性がある地区だと  
思われます。特に首都圏をマーケットにし、1泊2日の日程で温泉湯治、  
保養等に をターゲットにすれば、 温泉に無い商品で対抗で  
き、十分集客を見込める温泉地、物件です

2. 現状を踏まえ、リニューアルオープンすれば、  
年商 億円は十分に望める数字だと確信いたします。

年商 億円 ↔ 一部屋 ヶ月 月商約 万円売上必要

収益的に 見込める旅館です。

〒103-0012  
東京都中央区日本橋大伝馬町3-10 STYIM404  
(株)ホテル旅館経営研究所  
代表取締役所長 辻 右資  
TEL 03(5641)7355  
FAX 03(5641)7372  
HP：hrcc.jp  
Eメール：info@hrcc.jp