

GRAP P

株式会社GRAP P 会社案内

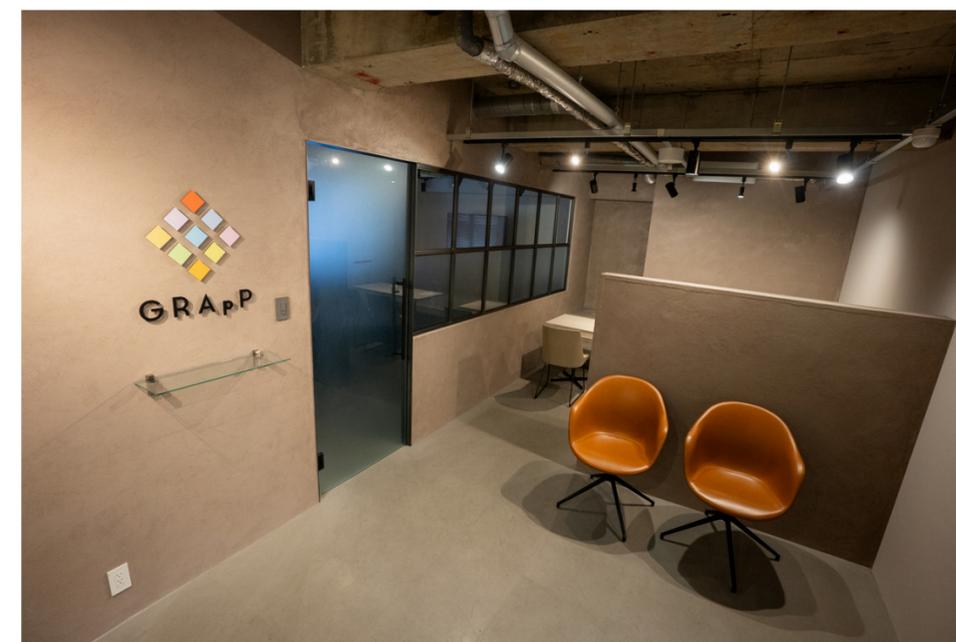
since.2013

# 会社概要

## Company Profile



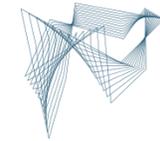
会社名	株式会社GRAPP
代表取締役	衣笠達也
設立	2013年12月25日
所在地	大阪本社 大阪府大阪市中央区瓦町4-4-7 おおきに御堂筋瓦町ビル 5F 東京支社 東京都港区港南2-16-1 品川イーストタワー4階 ベトナム支社 30M(142/13) duong Ngo Tat To, Phuong 22, Binh Thanh District, HCMC, Vietnam
TEL	06-7777-2686
事業内容	宿泊施設の無人クラウド型運営及びリース事業 開発コンサルティング事業 デザイン・設計・施工事業 「リノぐら」 不動産事業
住宅宿泊管理業者登録番号	国土交通大臣 (01) 第F00365号
HP	<a href="https://grapp.co.jp/company/">https://grapp.co.jp/company/</a>
関連会社	株式会社クリーンサービスジャパン ▶ファーストキャビン等ホテルの清掃事業



# 私たちにについて Our business



## “無人ホテル運営で未来の宿泊体験を創造する”



宿泊施設運営事業／業務委託

宿泊施設運営事業／リース

デベロップ事業



# 運営物件一覧

## List of managed properties



### 運営サポート物件実績数

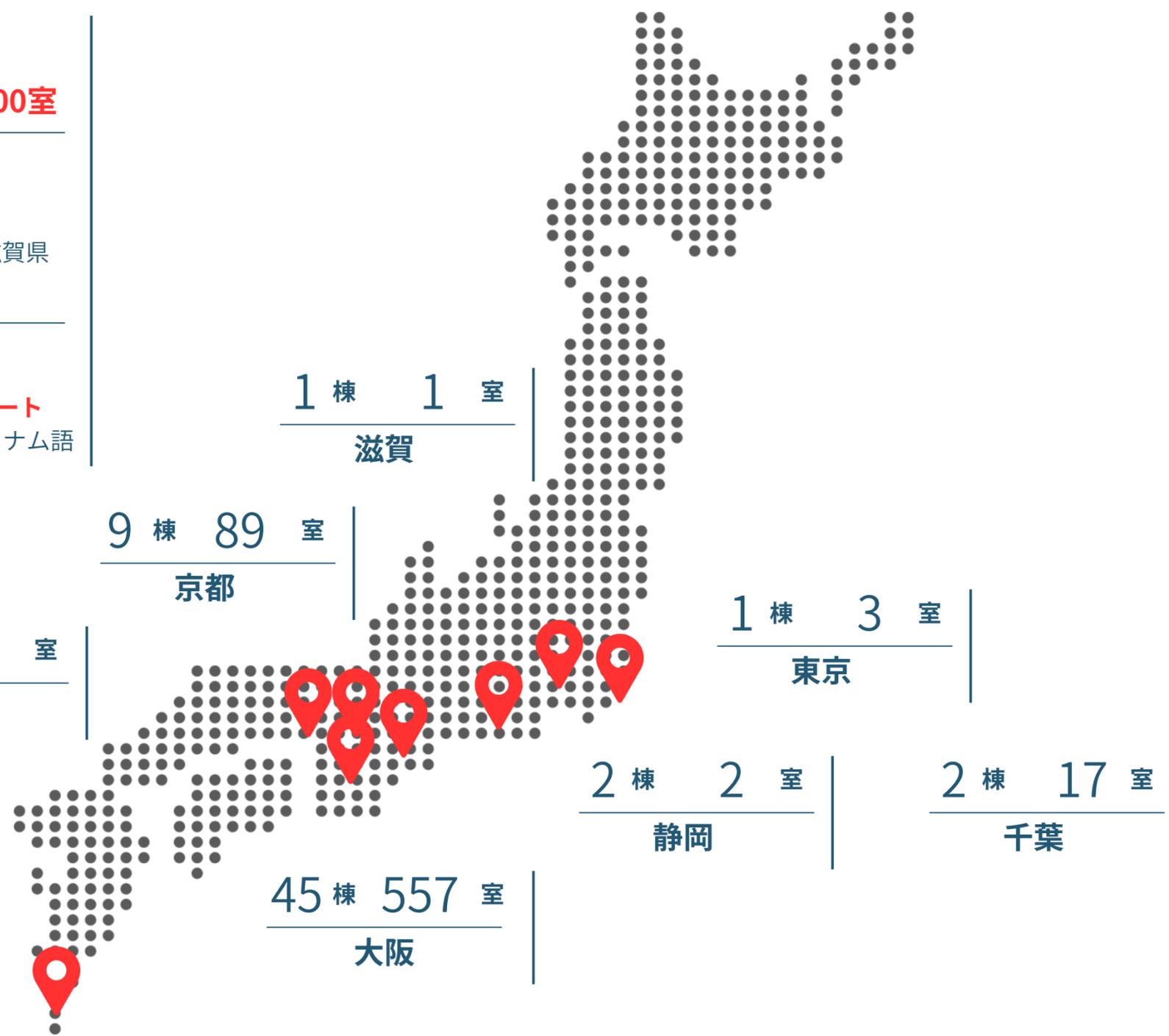
ホテル・民泊 **約200棟/1,500室**

### 実績エリア

東京都/千葉県/石川県/静岡県  
大阪府/京都府/奈良県/兵庫県/滋賀県  
香川県/沖縄県

### オペレーション

対応言語：※24時間365日サポート  
日本語/英語/中国語/韓国語/ベトナム語



# クライアント（アライアンス）実績

Achievements



| 積水ハウス株式会社



| 大東建託株式会社



| 生和コーポレーション



| 株式会社福屋ホールディングス



| 株式会社日住サービス



| 株式会社デザインアーク



| 株式会社TAKUTO  
(旧・宅都プロパティ)



| 霞が関キャピタル株式会社



| フュージョン資産管理マネジメント  
株式会社（ヒノキヤグループ）

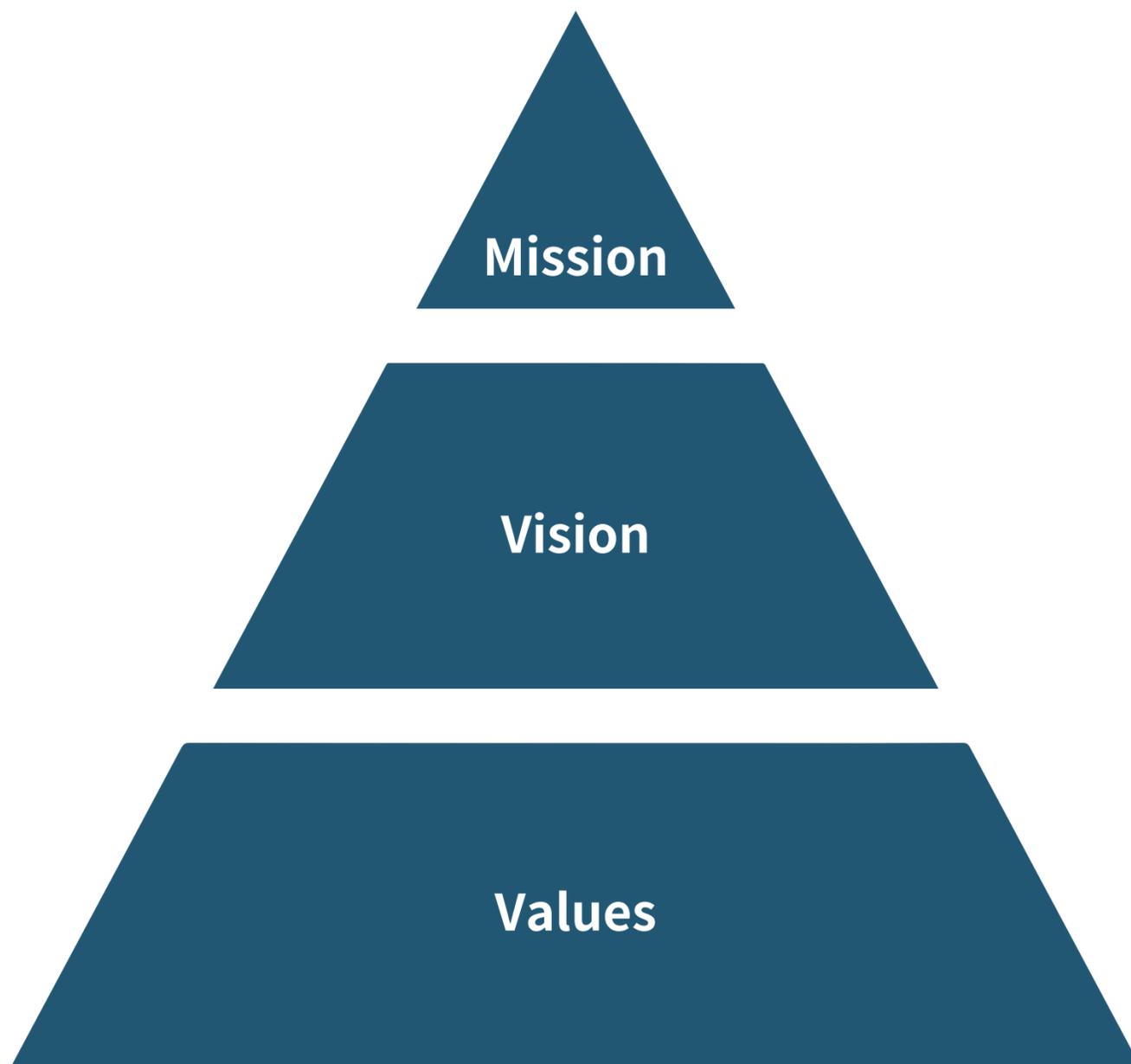


| 株式会社第一住建ホールディングス | 千島土地株式会社



| 株式会社ファンドクリエーション





### Mission [使命]

#### 持続可能な無人運営で宿泊業界に革新をもたらす

私たちの使命は、無人運営を通じて物件オーナー様の収益を最大化し、お客様には最先端の宿泊体験を提供することです。

効率的で高収益な不動産活用を実現し、宿泊業界に新たな価値を創出します。

### Vision [ビジョン]

#### 無人運営で宿泊業界をリードしインバウンド大国の実現を目指す

私たちは、最先端の無人運営を通じて、宿泊施設運営の常識を変え、業界をリードします。物件オーナー様の収益を向上させることで、日本をインバウンド大国へと成長させ、世界中の旅行者にユニークで快適な滞在を提供する未来を目指します。

### Values [価値観]

#### 収益最大化を目指すパートナーシップで成功を実現する

私たちは物件オーナー様の収益最大化を最優先に、結果にこだわるサービスを提供しています。無人運営を含む柔軟な戦略のもと、収益性を高める革新的な運営手法を追求し続けるとともに、効率的で安定した体制を整え、長期的な成長を支援します。また、オーナー様との信頼に基づいたパートナーシップを重視し、共に最適な収益モデルを構築することを目指しています。

# 事業収益

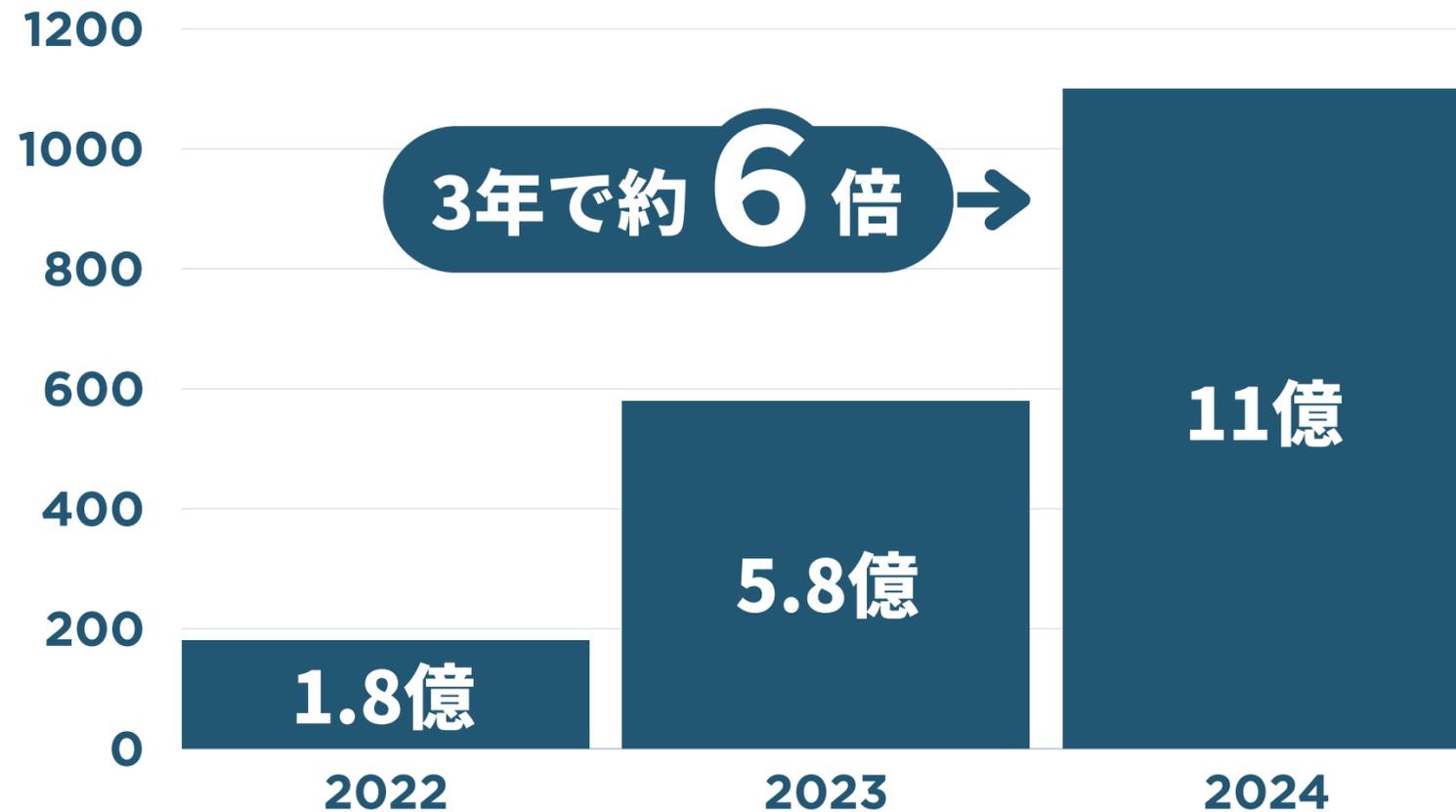
Business revenue



このグラフは、当社の収益推移を示しています。収益は、売上高に基づいており、コロナ禍以後、年々着実に成長しています。このグラフは、当社の経営戦略が収益性と持続可能な成長に向けて効果的であることを示しています。

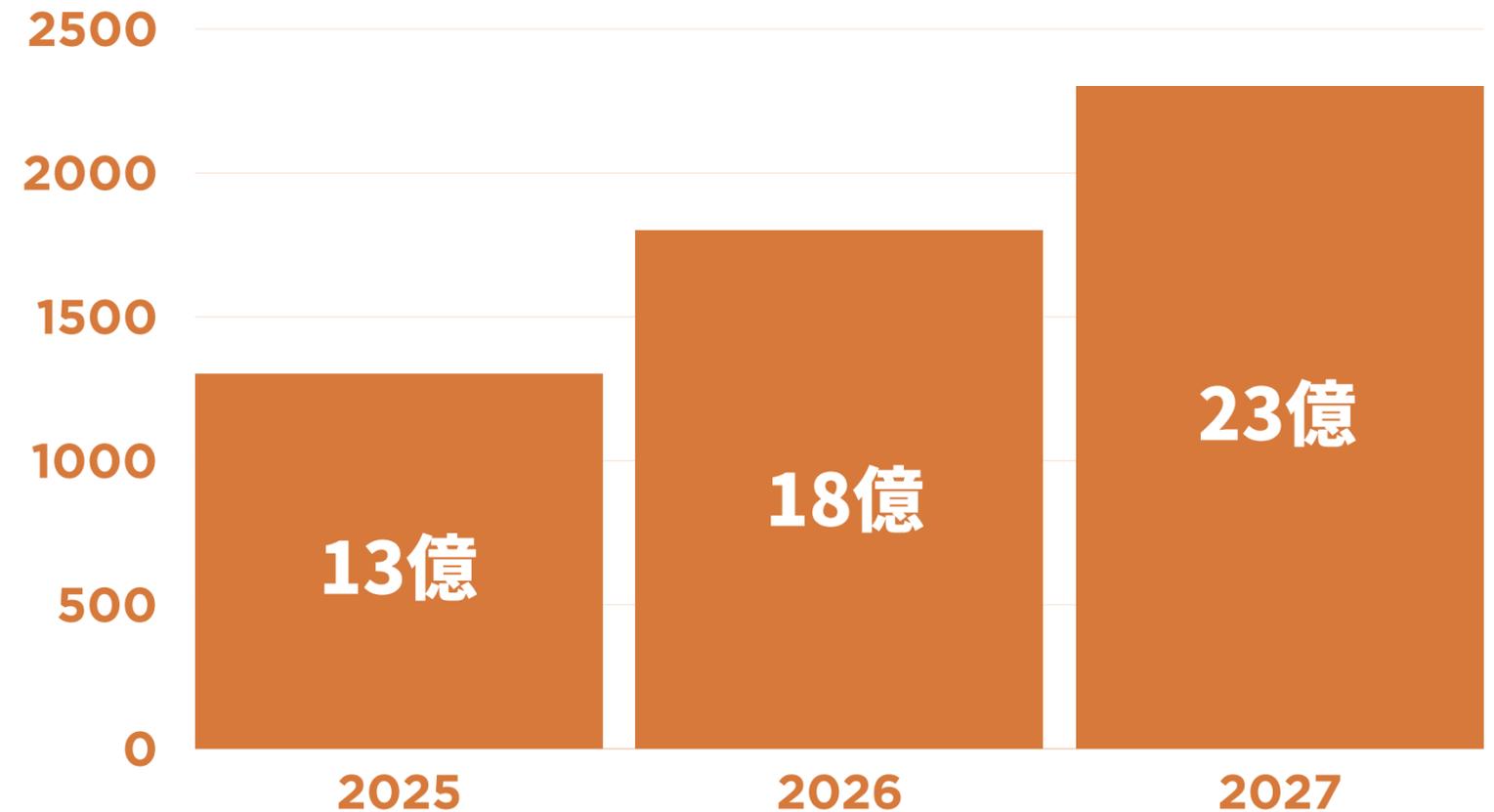
収益

単位：百万円



収益予測

単位：百万円



## 01 宿泊施設の無人クラウド型運営：概要

ホテルやアパートメントホテル・民泊施設などの宿泊施設をワンストップでクラウド運営・管理する「クラウド型ホテルオペレーション」を提供しております。ホテルの省人化・無人化を図り、損益分岐点が低くローコストで丁寧な宿泊施設運営を実現します。各予約サイトでの集客、レベニューマネジメント、web業務から、ゲスト対応、清掃管理、売上管理等の施設管理全般を行います。

### A

#### 業務委託 ※安心の家賃保証

▶オーナー様や物件所有者様から運営、管理を「委託」し運営代行

賃料形態	売上変動による変動賃料
初期費用負担	オーナー様負担
収益リスク・リターン	収益変動あり、リスクはあるがアップサイドあり
運営コスト	オーナー様負担
メリット	高収益が狙える、家賃保証制度でリスク軽減が可能
デメリット	賃料が変動するため安定性に欠ける可能性あり

### B

#### リース

▶物件を家主から借り上げ、第三者に再度貸し出す（転賃）形

賃料形態	固定賃料
初期費用負担	弊社負担（家具・家電含む）で少額
収益リスク・リターン	安定収入だがアップサイドなし
運営コスト	弊社負担
メリット	初期投資が少なく安定収入が見込める
デメリット	賃料の上限が固定されており収益拡大は限定的

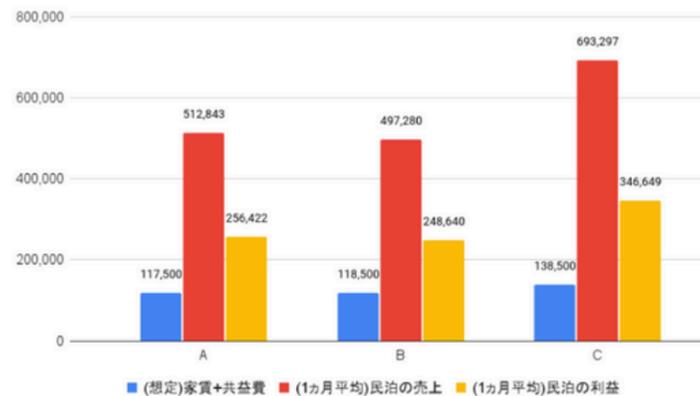
## 01 宿泊施設の無人クラウド型運営：特徴①

①

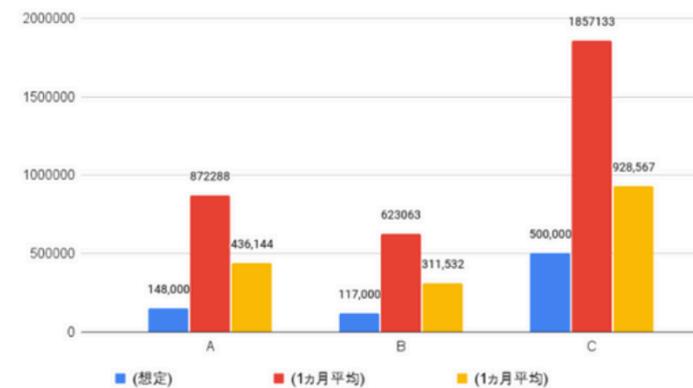
安定した収益の確保

当スキームによる利益は賃貸収入の **2.6** 倍

### ▶ 通常賃貸と民泊運営の収益差



	(想定)家賃+共益費	(1ヵ月平均)民泊の売上	(1ヵ月平均)民泊の利益
A	¥117,500	¥512,843	¥256,422
B	¥118,500	¥497,280	¥248,640
C	¥138,500	¥693,297	¥346,649



	(想定)家賃+共益費	(1ヵ月平均)民泊の売上	(1ヵ月平均)民泊の利益
A	¥148,000	¥872,288	¥436,144
B	¥117,000	¥623,063	¥311,532
C	¥500,000	¥1,857,133	¥928,567

### ▶ 収益例

<年間>

◆無人アパートメントホテル	A : 16室	B : 11室	C : 91室
年間売上	¥87,380,054	¥78,151,741	¥620,690,509
年間コスト※1	¥37,348,449	¥29,292,910	¥293,457,254
<b>年間収益 (オーナー手残り)</b>	<b>¥50,031,605</b>	<b>¥48,858,831</b>	<b>¥327,233,255</b>

◆有人アパートメントホテル	A : 33室
年間売上	¥235,725,798
年間コスト※2	¥120,693,960
<b>年間収益 (オーナー手残り)</b>	<b>¥115,031,838</b>

通常の家賃収入利益の  
2倍以上を確保

※1.コスト一覧  
OTA手数料、運営代行手数料、清掃費用、消耗品費用、ごみ処理費用、水道料金、電気料金、ガス料金、インターネット料金、システム料金、ビルメンテナンス費

※2.コスト一覧  
上記プラス、フロントスタッフ人件費

# 01 宿泊施設の無人クラウド型運営：特徴②

②

自社ブランド

「Rela」ブランド

今後のブランド展開 ▶

Rela押上/Rela柏駅西/Rela柏駅南/Rela柏駅北  
Rela南流山/Rela博多祇園/Rela沖縄松山

※2025年4月時点確定案件



### ▶Rela東松戸

成田空港や羽田空港からのアクセス良好な千葉県・松戸市の閑静なエリアにあるセルフチェックイン方式のホテル。4つのコンセプトのお部屋はホテルライクで上品な佇まいが特徴。

積水ハウスのシャームゾンブランドによる無人ホテル。千葉県・松戸市では初めての無人ホテルとして開業。コロナ禍での開業にも関わらず、高水準の稼働率を維持。

- ・部屋数：全16室
- ・最大収容人数：3～11名
- ・ルームタイプ：1R・1LDK
- ・部屋面積：29.94㎡～70.68㎡

### ▶メリット

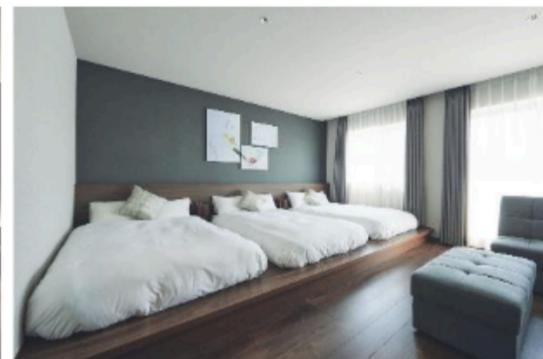
- ・当社でSNS等ブランディング（当社費用負担）
- ・リピーターによる直予約促進に伴うOTA手数料削減＝利益向上

### ▶今後の展望

当社では、今後も新築案件において企画・開発段階から携わることを前提に、民泊事業の展開をさらに加速してまいります。

これにより、より高品質で収益性の高い物件運用を実現し、持続的な成長を目指しております。

今後のプロジェクトにもぜひご参画いただきたく、ともに価値ある事業を創り上げていければと考えております。ご検討のほど、よろしくお願いいたします。



## 01 宿泊施設の無人クラウド型運営：留意点、追加コスト

### A

#### アパートメントホテル建設の留意点

##### 容積率

共同住宅における廊下、階段、エレベーター、エントランスホールなどの共用部分は、容積率の算定対象となる延べ床面積から除外されます。ただし、ホテルは上記共用部分が容積算定の対象となります。そのため、一般的な共同住宅に比べ、建物全体のボリュームを抑えた設計が必要となります。

##### 用途地域

「第一種中高層住居専用地域」のように「専用」が付く用途地域では建築が制限されますが、「第一種住居地域」など「専用」が付かない住居地域であれば建築が可能です。

##### 消防基準

いわゆる「(五) 項イ」に該当するホテルの消防基準に準拠しています。詳細については以下のリンクをご参照ください。

[https://fire.co.jp/document/law/law5\\_1/](https://fire.co.jp/document/law/law5_1/)

##### 共用部

共用部には、リネン庫やゴミ庫を設置し、必要に応じて喫煙所も設けることで、利用者の利便性を高めています。

### B

#### 通常賃貸からの追加コスト

1

消防

2

家具家電

3

許可申請

# 運営事例

## Operation example



### ■Rela東松戸

積水ハウスのシャームゾンフロントによる無人ホテル。千葉県・松戸市では初めての無人ホテルとして開業。コロナ禍での開業にも関わらず、高水準の稼働率を維持。

- ・部屋数 : 全16室
- ・最大収容人数 : 3~11名
- ・ルームタイプ : 1R・1LDK
- ・部屋面積 : 29.94㎡~70.68㎡



### ■AKARI二条城

- ・住所 : 京都府京都市中央区西竹屋町521-2
- ・部屋数 : 全19室
- ・最大収容人数 : 6~8名
- ・ルームタイプ : 1R
- ・部屋面積 : 38.43㎡~39.24㎡ (2室)



### ■AKARI東山二条

東山二条の閑静な住宅街に位置するアパートメントホテル。

- ・住所 : 京都府京都市左京区石原町283-8
- ・部屋数 : 全14室
- ・最大収容人数 : 42名 (各部屋3名)
- ・ルームタイプ : 1R
- ・部屋面積 : 25㎡



### ■7key S Kyoto

原則、有人での対応が義務付けられている京都市内(四条)において、無人型運営にて旅館業許可を取得。

- ・住所 : 京都府京都市下京区船鉾町
- ・部屋数 : 全7室
- ・最大収容人数 : 29名 (4名/6室、5名/1室)
- ・ルームタイプ : ツインルーム
- ・部屋面積 : 29㎡ (6室)、34㎡ (1室)



### ■HOPE VILLA 恩納村

- ・住所 : 沖縄県国頭郡恩納村名嘉真2288-709
- ・部屋数 : 全8棟
- ・最大収容人数 : 各棟10名
- ・ルームタイプ : 3LDK
- ・部屋面積 : 98㎡





### ■NOYADO上本町

大阪・上本町の閑静な住宅街にある一棟系無人ホテル。関空までのバスなど交通の便が非常に良い立地。上品な内装とアメニティを完備。

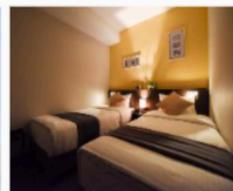
- ・住所 : 大阪市天王寺区上本町5-4-3
- ・部屋数 : 全5室
- ・収容人数 : 2~6名
- ・ルームタイプ : 1K・2K
- ・部屋面積 : 25㎡~48㎡



### ■グランオーチャード

日本一の高さを誇る高層ビル「あべのハルカス」が位置する天王寺エリアにほど近い立地の1棟系無人ホテル。

- ・住所 : 大阪市浪速区日本橋東3-16-14
- ・部屋数 : 全23室
- ・最大収容人数 : 116名
- ・ルームタイプ : 1R・1LDK
- ・部屋面積 : 25㎡~38㎡



### ■4C心斎橋ホテル

大阪のメインエリアである「ミナミ」のど真ん中である博労町に位置するホテル。

- ・住所 : 大阪市中央区博労町1-7-15
- ・部屋数 : 全55室
- ・ルームタイプ : 1K
- ・部屋面積 : 10.30㎡~15.01㎡



### ■道頓堀心斎橋ホテル

大阪のメインエリアである「ミナミ」でも一番のスポット、道頓堀に位置するホテル。

- ・住所 : 大阪府大阪市中央区島之内2-1-7
- ・部屋数 : 全22室
- ・最大収容人数 : 未定
- ・ルームタイプ : ツインルーム



### ■御宿 西七条

オープンして半年で当初売上予測の132%を達成。

- ・住所：京都府京都市  
下京区西七条北西野町2
- ・最大収容人数：4名
- ・ルームタイプ：1LDK
- ・部屋面積：33㎡



### ■ONE WORLD 堺筋本町

1泊10万円以上のADRで推移している。

- ・住所：大阪府大阪市中央区  
南久宝寺町1丁目8
- ・最大収容人数：13名
- ・ルームタイプ：3LDK
- ・部屋面積：148㎡



### ■OCEAN 日本一

1年目で収益試算3年目の150%売上達成（10ヶ月実績）。

- ・住所：大阪府大阪市中央区  
日本橋1丁目5-15
- ・最大収容人数：4名／6名／8名
- ・ルームタイプ：1DK
- ・部屋面積：40㎡

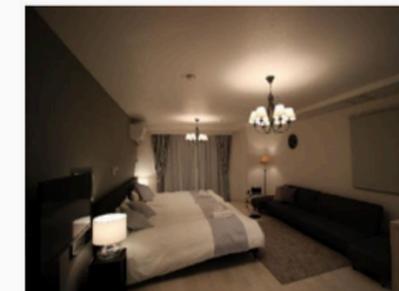
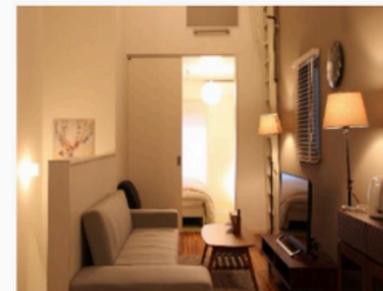


### ■Primavera Namba

通常のベッドを配置した場合と比較して、ADRが30%UP。

- ・住所：大阪府大阪市浪速区  
敷津西1丁目8-34
- ・最大収容人数：4名
- ・ルームタイプ：1K
- ・部屋面積：20㎡

### ■内装デザイン例



## 02 不動産事業

### 土地活用

既存土地の有効活用として無人ホテル運用を提案し、土地価値向上をサポートします。立地に適したホテル運営プランをゼロから提案し、安定収益を目指すコンサルティングを提供。

また、マンション建設を検討中のオーナー様にも、宿泊施設としての新たな運用方法を提示し、更なる可能性を追求します。



### 既存建物の活用

アパートメントホテル・民泊への転用でバリューアップを実現。

物件の所有者は従来の利用方法よりも高い収益を得ることが可能となります。

新たな運用モデルを提案し、既存物件のバリューアップを実現します。



### リブランディング

既存ホテルや宿泊施設のバリューアップ。

既存のホテルや宿泊施設に対して無人・省人化を導入し、収益の改善を図ります。また、ターゲット層の変更を含むトータルリブランディングを行うことで、物件の価値を最大限に引き出します。これにより、持続可能な運営を実現し、さらなる収益向上を目指します。



### 03 ホテル開業に向けた包括的な コンサルティング事業

土地選定・建物設計段階から参画し、最適な建築プラン・間取りの提案や内装備品や家具家電の選定、コーディネート、ホテル人員の教育や各種調整業務など、宿泊施設を開業させるために必要な業務全般のコンサルティングを行います。



### 04 デザイン・設計・施工事業 「リノぐら」

宿泊施設の新築やリノベーションにおいて、コンセプトデザインから設計、施工までの全プロセスを包括的にサポートします。施設の特徴や立地に合わせた最適なデザインプランをご提案します。お客様のニーズを第一に、効果的な工期管理とコスト管理も徹底し、質の高い仕上がりをご提供いたします。

### 01

#### デベロップ事業

小規模用地を自社で取得し、建築工事を行ったうえで、竣工前に投資商品として投資家に売却する事業モデルです。

### 02

#### 小規模ホテル開発

来期以降、年間10～20本程度の小規模ホテル開発を行います。所有はせず、開発完了までに売却することで資金効率を高める事業モデルです。

### 03

#### 上場計画

2028年の上場を目指し、準備を進めてまいります。東証グロースを主な目標市場としますが、同時に地方証券取引所なども選択として残しながら事業拡大の基盤を構築していきます。

### 04

#### 海外展開戦略

海外での無人ホテル運営事業を事業戦略として構想しています。多くの先進国では日本モデルの横展開が可能であると考えております。

### 05

#### 外国人向け住居事業

外国人専用のマンション管理・開発事業を事業戦略として構想しています。外国人労働者向けの住居提供を通じ、日本で働く外国人の生活基盤を支援します。

### 06

#### SDGS達成への貢献

環境に配慮した建築・運営を推進し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。また多様な文化背景を持つ人々の共生をサポートしていきます。

宿泊施設の開発・運営会社からグローバルに展開する総合ホスピタリティ企業へと進化を遂げ、海外展開と事業多角化を通じて、持続的な成長を実現してまいります。

# 今後の展望 / 収益

## Grand vision / Revenues



来期は前年比38%増の18億円（利益2.5億円）、そして3年後には今期比77%増となる23億円（利益3.5億円）を目標としております。この成長計画は新規事業の展開と既存事業の強化によって実現してまいります。





代表取締役 CEO

**衣笠 達也** Tatsuya Kinugasa

**世界の人々のライフスタイルを  
“快適かつ賢く変える” サービスを提供する。**

私たちGRAPは、無人でホテルを運営するクラウド型ホテルオペレーションサービスを提供し、宿泊業界に新しい価値を創造しています。2015年に民泊事業に参入し、新たな市場の可能性を追求する中で、物件オーナー様の負担を軽減しながら、収益を最大化する運営体制を構築してまいりました。

私たちの無人運営システムは、宿泊者に快適で安心な体験を提供し、オーナー様には最大の利益をもたらすことを目指しています。常に市場の動向を見据え、運営方法やサービス内容を進化させることで、業界の革新をリードしていく所存です。

GRAPは、これからも新しい挑戦を続け、宿泊業界の未来を共に築いていくために尽力してまいります。

皆様のご支援に心から感謝申し上げます。



# お問い合わせ

Contact us

お問い合わせやご質問がございましたら、お気軽に当社までご連絡ください。

平日 9:00~18:00 (土日・祝日除く)



06-7777-2686



all@grapp.co.jp

また、弊社ウェブサイトからもお問い合わせいただけます。  
その他、詳細情報等もご覧いただけます。



<https://grapp.co.jp/>

