

宿泊できるマグマスパ式サウナ

「スゴイステイ」

～マグマの力で熟睡できるカプセルホテル～

新規事業計画

事業概要サマリー

- 弊社は、成長するカプセルホテル市場において、医学的に裏付けられた「マグマスパ式サウナ」併設の新ブランド「スゴイステイ」を展開予定。
- マグマスパ式サウナを設置した弊社関連施設「スゴイサウナ」は、2024年開業依頼急成長し、幅広い層が支持。
- 「スゴイステイ」は2025年4月、東麻布に1号店を開業し、今後は国内外でフランチャイズ展開を目指す。



事業目的

1. 健康と宿泊を融合

マグマスパ式サウナとカプセルホテルを組み合わせた「スゴイスティ」で、健康寿命の延伸と新しい宿泊体験を提供。

2. 心身のリフレッシュを最大化

温熱効果による血行促進・疲労回復と快適な休息環境を掛け合わせ、ビジネス層・観光客・健康志向層に向けた都市型ウェルネスホテルを提案。

3. 地方・海外展開で新しい温浴文化を創造

地方都市での展開を通じて観光活性化やインバウンド需要拡大に貢献し、マグマスパ式サウナを日本発の新たな温浴文化として世界へ発信。

目次

1. カプセルホテルの市場環境 / 市場機会
2. マグマスパ式サウナの特徴 / ニーズ
3. 出店戦略 / 事業計画
4. 会社概要

1. カプセルホテルの市場環境 / 市場機会

カプセルホテルの市場機会

インバウンドなどによる旺盛なホテル需要と供給不足が市場成長を牽引

カプセルホテル市場を牽引する主要要因

① インバウンドの
継続的増加

- 訪日外国人が現在年間3,000万人に達し、**2030年には6,000万人を目指**に推移。
- 都市部のホテル不足と価格高騰**により、手頃なカプセルホテルの需要が拡大。
- 都心のホテル価格高騰で、コスパや利便性の高いカプセルホテルへの需要増。
- 出張やワーケーション利用**が拡大。

② 日本人旅行者による
利用増加

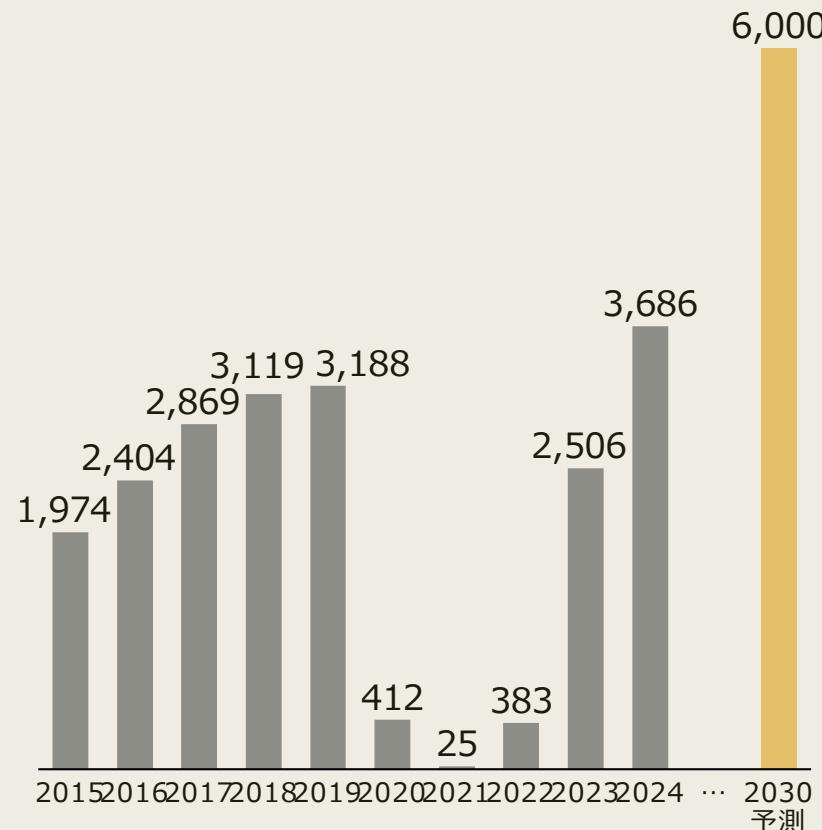
③ カプセルホテルの
単価上昇

- 立地の良いエリアでは宿泊費全体の高騰に伴い**カプセルホテルも単価が上昇**。
- 高付加価値カプセルホテル**の需要も拡大。

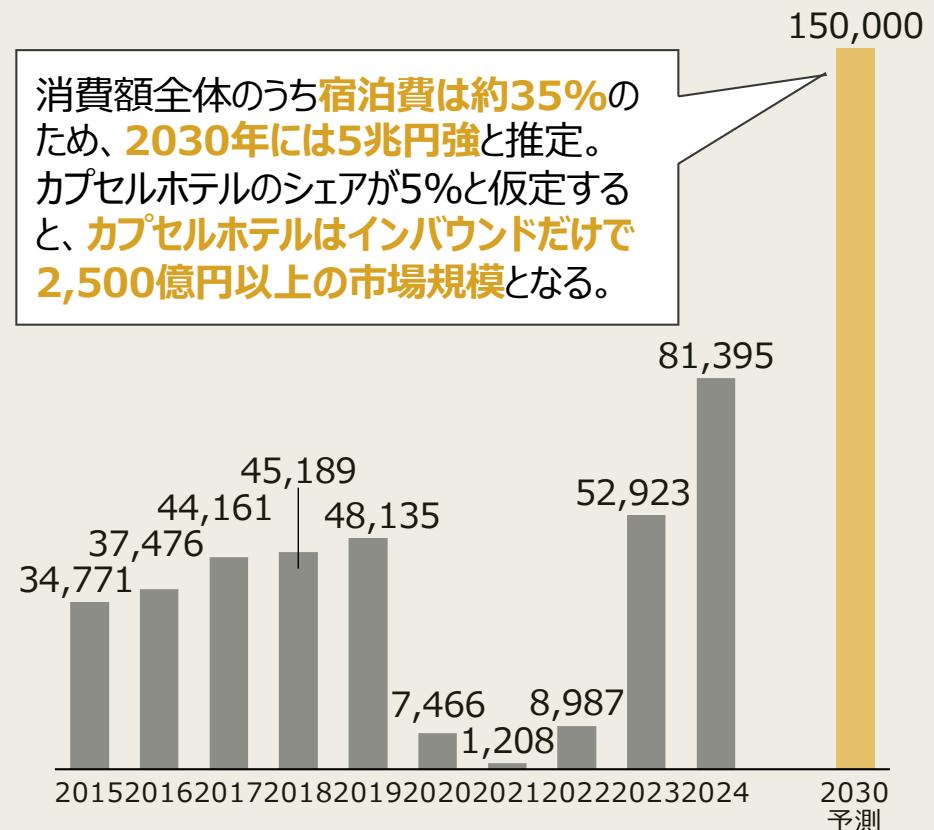
①インバウンドの継続的増加

外国人旅行者の継続的な増加に伴い、カプセルホテルの市場規模も成長

訪日外国人旅行者数の推移
(万人)



訪日外国人旅行者数の消費額推移
(億円)



消費額全体のうち宿泊費は約35%のため、2030年には5兆円強と推定。カプセルホテルのシェアが5%と仮定すると、カプセルホテルはインバウンドだけで2,500億円以上の市場規模となる。

データ元：観光庁

②日本人旅行者による利用増加

都内のホテル代が高騰し、カプセルホテル等に需要が流れている



嘆きの出張族、「1万円」では泊まれない東京のビジネスホテル...カプセルや郊外宿泊が常態化

2024/09/12 17:00

保存して後で読む



宿泊費の増額や実費化相次ぐ

東京都内のビジネスホテルの宿泊料が高騰している。インバウンド（訪日外国人客）需要や物価高で、平均客室単価はコロナ禍前の2019年から1・5倍に跳ね上がっている。出張時に規定の宿泊費で泊まれるホテルが見つからず、都心から離れたホテルを探さざるを得ないビジネスマンも多く、宿泊費やその支給方法を見直す企業や自治体が相次いでいる。（岩島佑希）

あふれる訪日客

東京都新宿区のビジネスホテル「ホテルグレイスリー新宿」は連日、外国人観光客であふれている。ロビーでは、スタッフが英語や中国語で、チェックアウトや手荷物の一時預かり業務に対応している。

ニッセイ基礎研究所
安田拓斗研究員
(宿泊旅行業専門)

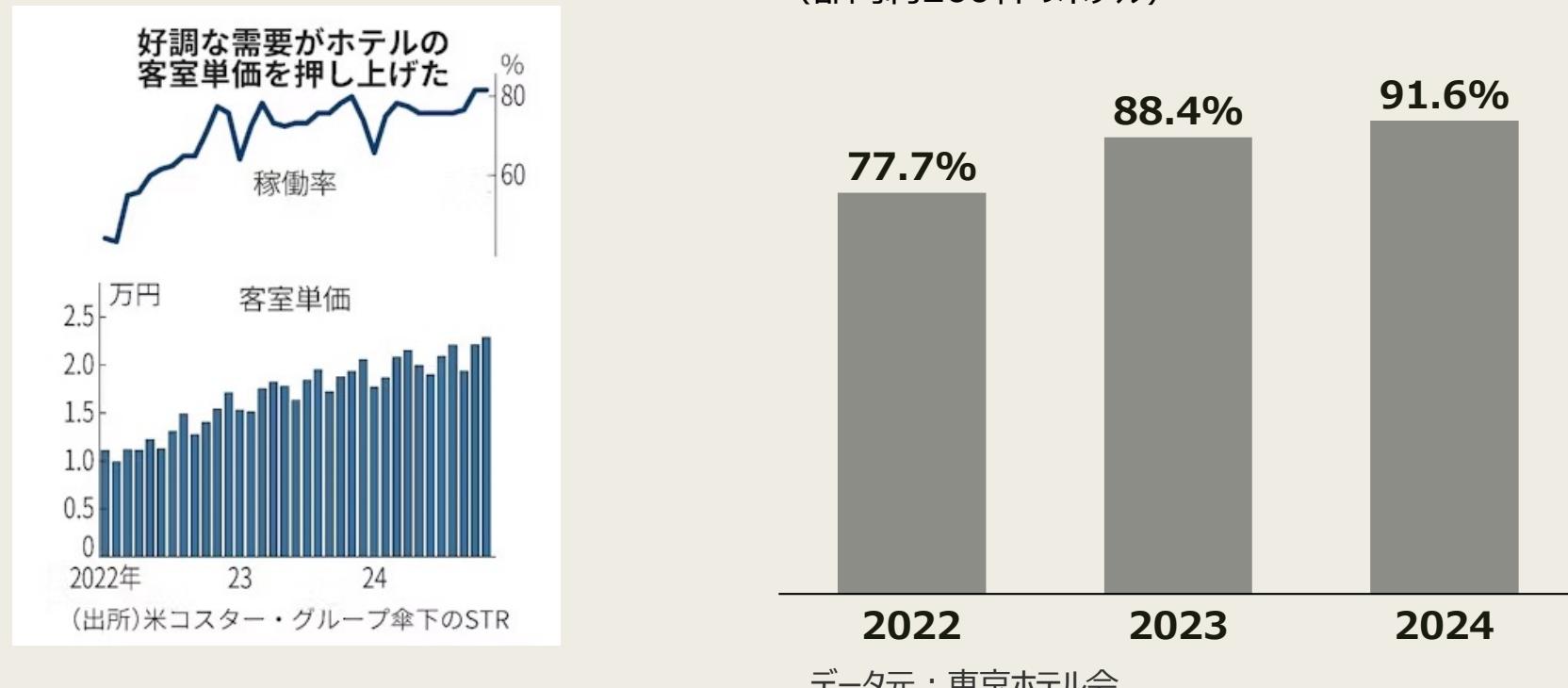
都心のビジネスホテルの客室単価は当然、下がることはない。東京に出張した地方のビジネスマンのなかには、安価なカプセルホテルを利用したり、都心から離れたホテルに宿泊したりせざるを得ない人が増えている。

データ元：読売新聞 (<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20240912-OYT1T50101/>)

【参考】稼働率

一般的に、客室稼働率が80%を超えると高稼働とされ、90%を超えると供給不足の兆候と考えられる。東京ではコロナ禍以降一貫して客室稼働率は上昇し、供給不足の様相を呈している。

国内ホテルの平均単価 / 客室稼働率 東京都内のホテルの客室稼働率 (都内約260軒のホテル)

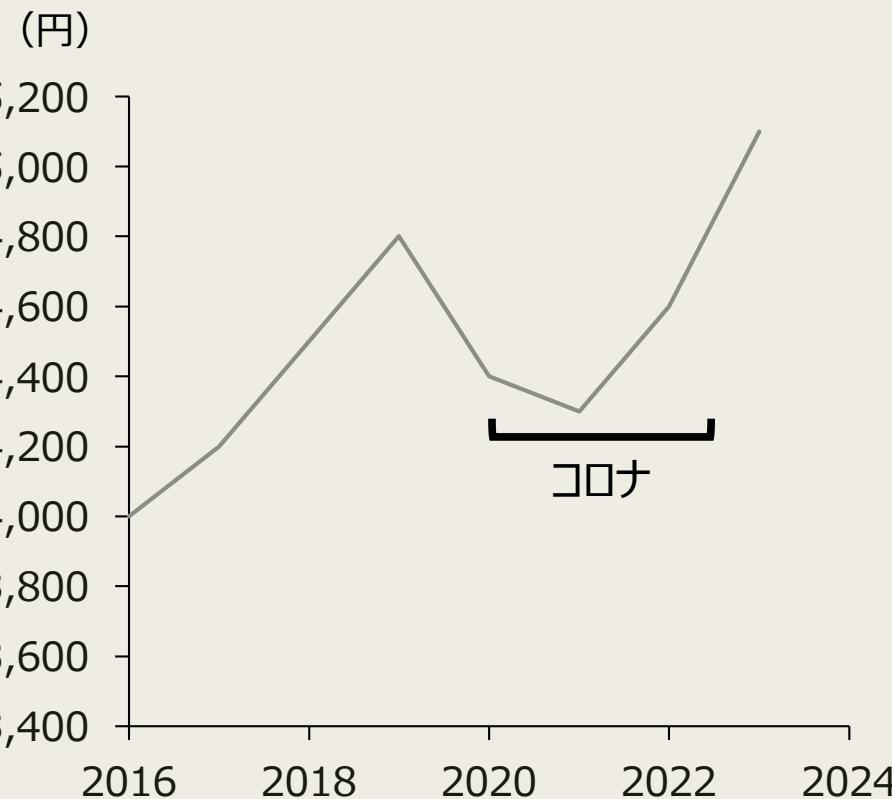


③カプセルホテルの単価上昇

カプセルホテル自体の単価も上昇傾向。付加価値が高い施設も登場。

カプセルホテルの平均単価推移

(各種データをもとにGeminiによる推定)



高付加価値カプセルホテルの例



ANSHIN
OYADO

安心お宿

各種無料サービス：宿泊にサウナやラウンジ、マッサージチェア、アルコール飲み放題、白米食べ放題など、無料サービスを豊富に提供。



ナインアワーズ

睡眠解析：宿泊者の眠りの深さ、いびきの音量、無呼吸になった回数と時間を収集し、解析データ活用した個人/法人向け事業を提供。



BOOK AND BED TOKYO

本読み放題：本棚に囲まれたカプセルホテル。宿泊者は、約3,000冊の蔵書を自由に読むことができる。

カプセルホテルの多様化

カプセルホテルの多様化で、活用シーンや利用者層の幅も広がっている。

	シンプル型	ビジネス最適型	エンタメ型	ウェルネス型		
特徴	<ul style="list-style-type: none">・ シンプルな宿泊機能に特化。従来型	<ul style="list-style-type: none">・ ワークスペースや会議室など、ビジネス用途に最適化	<ul style="list-style-type: none">・ 漫画・読書・デザイン性を楽しめるエンタメ体験重視	<ul style="list-style-type: none">・ サウナ・スパ・快眠設計など、心身のリフレッシュに強み		
主な利用者層	<ul style="list-style-type: none">・ 国内出張者・ 訪日外国人	<ul style="list-style-type: none">・ 国内出張者	<ul style="list-style-type: none">・ 趣味の時間求め る国内近郊客・ 訪日外国人	<ul style="list-style-type: none">・ リラクゼーションを求める国内近郊客・ 訪日外国人		
ブランド例	<p>単価 1万円</p>  <p>FIRST CABIN</p>	 <p>REMBRANDT CABIN</p> <p>レンブラントキャビン&スパ</p>	 <p>ANSHIN OYADO</p> <p>安心お宿</p>	 <p>BOOK AND BED TOKYO</p> <p>BOOK AND BED TOKYO</p>	 <p>9h nine hours</p> <p>ナインアワーズ</p>	 <p>SUGOI STAY</p> <p>MAGMA SPA SAUNA + CAPSULE INN</p> <p>スゴイステイ (弊社)</p>

2. マグマスパ式サウナの特徴 / ニーズ

マグマスパ式サウナの特徴

一般的なサウナと比較し、定常的な「健康」をもたらすことができる。

マグマスパ式サウナは、室温65°C・湿度60%・育成光線60°Cの黄金比で身体を温め、医学的に「ととのう」状態へ導きます。これが一般的なフィンランド式サウナとの大きな違いです。

	マグマスパ式サウナ	一般的なサウナ（フィンランド式）
加熱方法	富士山溶岩による遠赤外線	加熱・加湿・遠赤外線等
温め方	マグマスパ装置・溶岩石・水蒸気 放射熱型	ヒーター・加熱器・サウナストーン 伝導熱型
温度	65°C	70°C ~ 100°C
優位になる神経系	副交感神経	交感神経
効能	深部体温の暖め	疲労回復、血流促進
効果	病気リスクの軽減、免疫力向上	疲労軽減、自律神経の整え

定常的な「健康」

一時的な身体変化

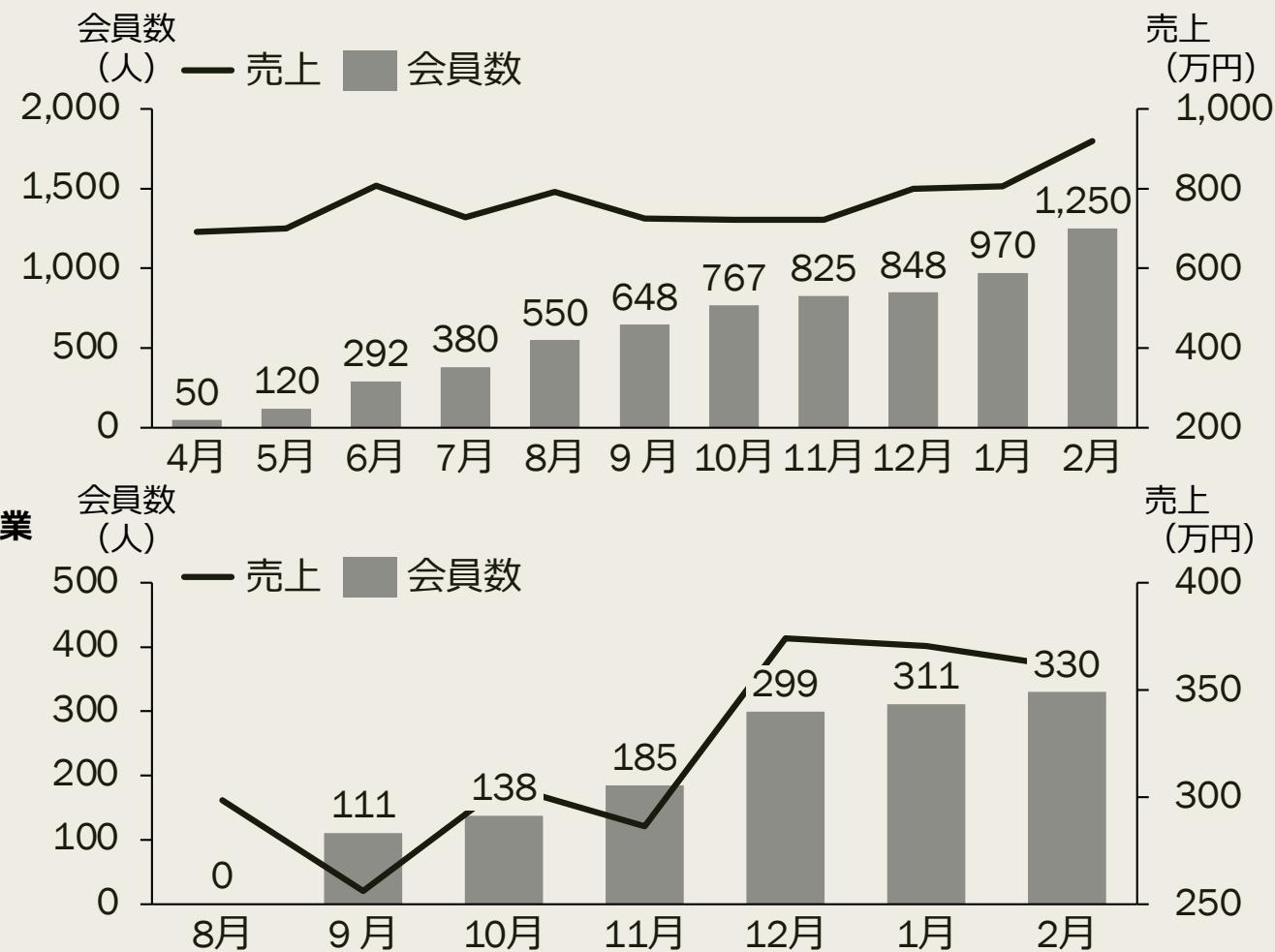
「スゴイサウナ」の人気

弊社の提携施設である「スゴイサウナ」は24年4月の開業以来、売上・会員数ともに右肩上がり。

赤坂店（男性専用）2024年4月開業



東麻布店（女性専用）2024年8月開業



「スゴイサウナ」の反響 (1/2)

ネットでも従来のサウナとの違いを実感するユーザーの声で溢れている。

インターネット上の口コミ



負担をかけずに汗ができる！



一瞬で爆汗がかかるので
負担をかけずにあせだしたいときにピッタリ。ここに
来ると過去一甘あまみが出るから驚く。



他のサウナとは一線を画している



サ室で流れ出る汗は湿度が高くて水滴が纏わりついでいるのとは訳が違う。ガチモンの汗だ。
何よりサウナ後の効果が別格だ。永遠と続くとのいモードになぜか小顔になっている。マグマスパ式サウナは他のサウナとは一線を画している。



サウナと溶岩風呂を同時に楽しめる



本当にこここのサウナは設備が素晴らしい。
サウナと温泉を同時に楽しめるという感動的な体験ができるんです。だけどこれは実際に体験しないとわからないのが難しいところ。一度体験してもらえたたらこの良さは伝わるはずなので、新店舗の女性向けの東麻布店にも行ってもらいたいですね～。



久しぶりにめちゃくちゃ整えた



脱衣所以降は、水着着用必須。1セット目は様子見て中段に座った。サ室の温度は60度はあるが、体感では90度くらいに感じた。しっかり汗が出て居心地も良かつた。水風呂もちょうどよく、優しい肌触りを感じた。内気浴も、ほのかなアロマの香りが心地よく、久しぶりにめちゃくちゃ整えた気がした。

「スゴイサウナ」の反響 (2/2)

オープン直後から、専門メディア等でも話題沸騰中。

日本最大のサウナ検索サイト「サウナイキタイ」での反響



NIO!?

2025.02.01 1回目の訪問

二月初サウナ。
マグマスパ式サウナは異次元。
汗かくスピードと量が尋常じゃない。
その後の濾過水風呂がまろやかで気持ちいい。
ヴィヒタの薫り漂う休憩ルームでぶっ飛び。



サツナ

2025.01.21 1回目の訪問

行ってきましたよ、スゴイサウナ東麻布店。たまたま前を通りかかり、メンズティーの存在を知ってからずっと気になってたスゴイサウナ。サ室の温度は低いはずなのに、今年1番の体感温度。2階には外気浴スペースがあり、ガウンを羽織つて、東麻布の風を浴びる。60分コースで充分過ぎるほど整う。帰ってからもアマミが消えることなく、これほんまは火傷なのでは、と思う。新感覚のサウナで、店名の「スゴイ」に納得。暖かい薬草湯もあってかなり充実したサ活でした。3セツトご馳走さまでした！！



こじ

2025.02.02 2回目の訪問

温度と体感が合わないのか何度も温度計見てしまった。入室5分もしないうちに汗なのか水蒸気なのかわからないけどダラダラと流れ出る。なんとここ寝サウナできたわ！早速マット敷いて横になるが、はみ出す腕が岩盤に触れて熱いのでお腹の上に。水風呂も炭酸泉も薬草湯も心地よい。リクライニングチェアもあって、過ごしやすかった。ずっとぽかぽかして心まで温まったなー。ドライサウナと違ってサウナハット無しでも髪がバリバリにならず、アメニティもあって手ぶらで大丈夫なのは良い。

会員になったので、今月は通うかな

モンロー

2025.01.30 1回目の訪問 サウナ飯

朝早くから開いてるのでスゴイサウナ赤坂店へ。60分コースで入店したが、もっとゆっくりしたかったなと思うぐらい良かった。

マグマスパ式サウナというらしいが、60度なのにめちゃくちゃ熱い。座面などに岩盤がありサウナと岩盤浴が融合したような感じかな。とにかく速攻で芯からあったまる。

冷え性でなかなか温まらない私の手足も直ぐあったまり内気浴しても持続する。スゴイな。

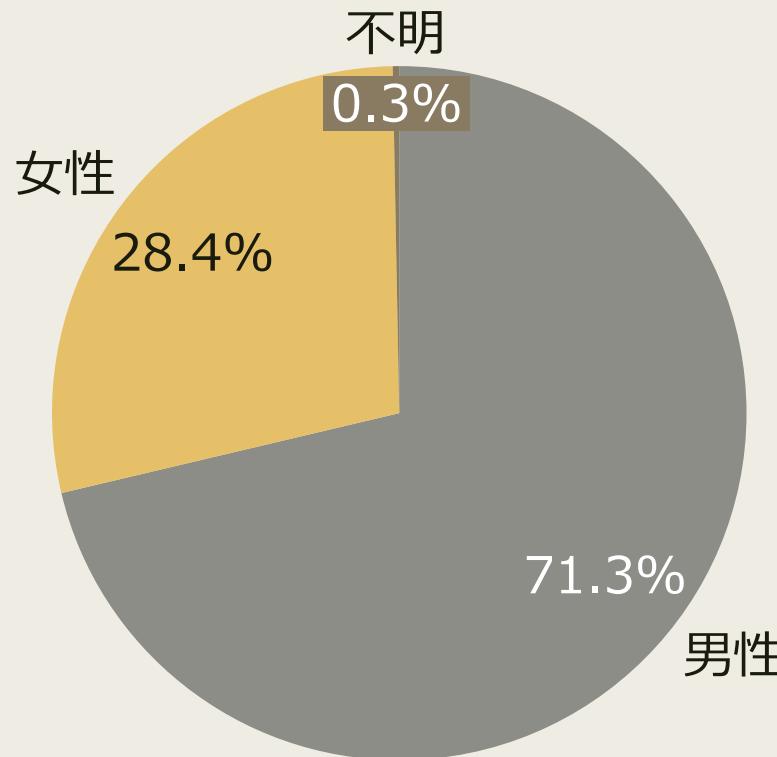
サ室には枕も置いてあるので、寝転んでみたがこれも芯からあったまってすごく良い。

熱くても60度なので体に優しいんでしょうね。確かにスゴイわ。

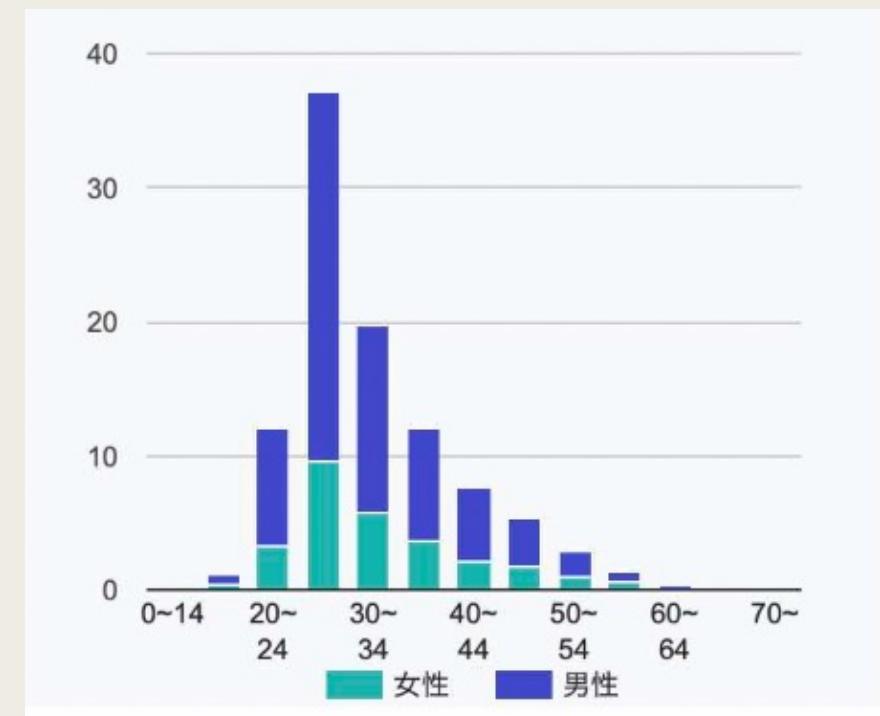
【参考】「スゴイサウナ」の客層

「スゴイサウナ」のユーザーは男女ともに20代後半がボリュームゾーンだが、20代～40代の幅広い年代に支持されている。

ユーザーの性別構成

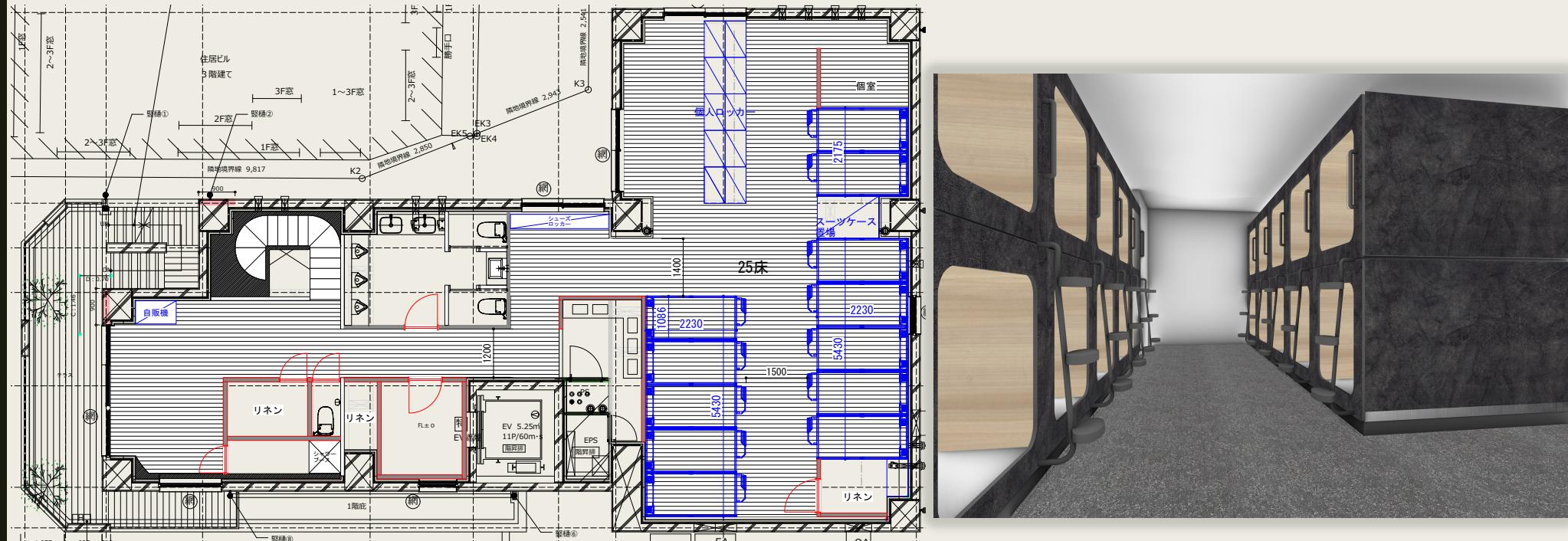


ユーザーの年齢構成



モデル店舗の開業

2025年6月、東麻布にモデル店舗として「スゴイステイ」1号店を開業
現在の「スゴイサウナ東麻布店」内の2階を改装し、カプセルエリアを25床設置予定。



【参考】1号店半径500m内の競合

1号店周辺は、サウナとカプセルホテルを併設している競合が存在しない

オフィスワーカーが日常的に利用する温浴施設は、徒歩圏内おおよそ半径500mで競合すると言われておりますが、スゴイサウナ東麻布店の半径500mには、サウナとカプセル ホテルを併設している競合が存在しません。



【参考】1号店商圏内の同型施設

駅近のサウナ・カプセルホテルは、電車での来訪を考慮し、**商圏は1～5km**と言われております。新橋、赤坂、恵比寿など、1号店の5km以内の商圏範囲内には、**複数の同型施設**がありますが、いずれもウェルネス要素は弱く、ターゲット層への訴求には高い競争力があると認識しております。

1号店の周囲5km以内の主なカプセルホテル

スゴイステイ商圏範囲の同型施設

店名	かぶせる旅籠赤坂 SPABLIC INN	レンブラントキャビン&スパ新橋	安心お宿 新橋駅前店	°C ドシー 恵比寿
写真				
サウナ料金(利用)	3時間2,200円	3時間2,380円	2時間2,000円	1時間1,000円
宿泊料金(1泊)	(金)8,100円～	(金)6,300円～	(金)6,980円～ オールインクルーシブ	(金)6,700円～
大浴場	あり	あり	あり	なし
所在地	港区赤坂3丁目	港区新橋2丁目	港区新橋3丁目	渋谷区恵比寿1丁目
東麻布からの距離	約2.4km	約2.4km	約2.4km	約3.8km
Google 口コミ	4.4	4.1	3.9	3.5

3. 出店戦略 / 事業計画

今後の出店計画

東麻布1号店をモデル店舗として、国内外にFC展開を予定

2025

2026

2027

2028

2029

**開業・都内の出店
事業基盤の確立**

**顧客基盤の拡大
収益の安定化**

**全国展開
ターゲット拡大**

**フランチャイズ化
地方創生促進**

**グローバル展開
新事業の開発**

新規3店舗

- スゴイステイ1号店を東京都港区東麻布に開業。
- 新しい価値を訴求し、独自のブランドポジションを確立。
- SNS・インフルエンサー・旅行系メディアと連携し訴求。
- 東京都内2号・3号店を出店。

新規10店舗

- 札幌、名古屋、大阪、福岡など政令指定都市へ出店。
- リピーター獲得を目的とした会員制度の導入。
- 健康経営に関する企業向け法人プラン提供。
- 関連商品や健康志向の食事提供で付加価値を向上。

新規30店舗

- 仙台、静岡、千葉横浜、神戸、北九州など地方第二都市へ出店。
- 訪日観光客向けの多言語対応、海外プロモーションの実施。
- 航空会社、旅行代理店との連携で宿泊パッケージ販売。
- スゴイステイのオリジナルアメニティ制作、販売。

新規60店舗

- フランチャイズモデルを構築し、加盟店募集を開始。
- 訪日外国人の集まる地方観光都市等への出店。
- AI活用の最適温度管理、IoTサウナ体験の導入。
- 月額制サウナ&宿泊プランの提供で安定収益化。

新規100店舗

- 東アジア(韓国、台湾、香港)への進出検討。
- プレミアムクラス(個室型)の展開。
- 競合施設の買収や提携を進め、業界内でのポジションを強化。
- 都心型モデルから地方の温泉地を活用したリゾート施設へ拡大。

収支計画

ベース料金	日数/月	宿泊のみ		宿泊 + サウナ				20ヶ月
		利用比率		20%	80%			
平日	22		¥7,980		¥11,500			
土日	8		¥9,800		¥13,500			
平均単価	30		¥8,465		¥12,033			
基本情報		初月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	12ヶ月	13ヶ月	20ヶ月
ベット数/稼働率	25	70%	70%	70%	80%	85%	85%	85%
予約数/日		18	18	18	20	21	21	21
予約数/月		525	525	525	600	638	638	638
		5,942,860	5,942,860	5,942,860	6,791,840	7,216,330	7,216,330	7,216,330
売上	宿泊のみ	888,860	888,860	888,860	1,015,840	1,079,330	1,079,330	1,079,330
	宿泊 + サウナ	5,054,000	5,054,000	5,054,000	5,776,000	6,137,000	6,137,000	6,137,000
		367,500	367,500	367,500	420,000	446,250	446,250	446,250
原価	リネン/人	¥600	315,000	315,000	360,000	382,500	382,500	382,500
	アメニティ/	¥100	52,500	52,500	60,000	63,750	63,750	63,750
売上総利益		5,575,360	5,575,360	5,575,360	6,371,840	6,770,080	6,770,080	6,770,080
		4,221,429	4,221,429	4,221,429	4,528,776	4,682,450	4,682,451	4,632,458
販売費及び一般管理費	人件費/人	¥250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
	家賃	¥1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000
	水道光熱費	¥100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
	消耗品	¥100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
	広告宣伝費	15%	891,429	891,429	891,429	1,018,776	1,082,450	1,082,450
	サウナ利用料/人	¥3,000	1,260,000	1,260,000	1,440,000	1,530,000	1,530,000	1,530,000
	通信費	¥20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,001	20,008
	諸経費	¥50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
		1,353,931	1,353,931	1,353,931	1,843,064	2,087,631	2,087,630	2,137,623
営業利益	返済				1,700,000	1,700,000	1,700,000	2,000,000
経常利益累計		1,353,931	2,707,862	2,361,793	2,504,857	5,116,768	5,204,398	11,867,776