

**TORA PROJECT 株式会社**

**TORAYADO**

**民泊事業「虎宿」紹介資料**

**TORAYADO  
PROJECT**



## 利益が出ている今こそ、次の民泊事業へ

本業が好調な経営者様へ。

節税対策や新たな収益の柱として、民泊事業が注目されています。

TORA PROJECT は、物件探しから運営までをワンストップで代行し、  
あなたの「次の事業」を確かな成果へと導きます。

# MENU

---

- 04 市場 MARKET
- 05 サービス内容 SERVICE
- 06 実績 RESULTS
- 08 収益構造 REVENUE
- 09 収益シミュレーション SIMULATION
- 10 導入フロー FLOW
- 11 コンタクト CONTACT



# インバウンド需要の爆発と、圧倒的な供給不足

## 訪日外客数の急増

**3,000** 万人超

円安の追い風もあり、訪日外国人観光客数は過去最高ペースで推移。特に欧米豪からの長期滞在・高単価層が増加しており、日本の観光市場はかつてない活況を呈しています。

## 多人数向け宿泊施設の不足

**80%**

ビジネスホテルは単身・2名向けが中心であり、家族やグループ（4名以上）が同じ部屋で快適に過ごせる宿泊施設は慢性的に不足しています。この「需給ギャップ」こそが、民泊事業における最大の勝機です。

## なぜ今、民泊なのか。

### 1 圧倒的な高収益性

通常の賃貸運用と比較して、2～3倍の利回りを実現可能。日割りでの宿泊単価設定により、収益の上限を大幅に引き上げることができます。

### 2 インバウンド需要の爆発

歴史的な円安と訪日客の急増により、主要都市や観光地では宿泊施設が慢性的に不足。この需給ギャップが民泊の稼働率を押し上げています。

### 3 空室リスクの分散

賃貸の場合、退去による数ヶ月の空室リスクが伴いますが、民泊は1日単位の貸出。プラットフォームの集客力を活かし、リスクを最小化します。

### 4 資産価値の向上

高稼働・高収益の実績を作ることで、単なる不動産ではなく「収益物件」としての評価が高まり、将来的な売却時のキャピタルゲインも期待できます。

# 完全丸投げの ワンストップ運営代行。

## 01 物件選定・シミュレーション

- 民泊運用が可能な未公開物件の紹介
- エリア特性、競合分析に基づく収益予測
- 費用回収プランの策定と資金計画サポート

## 02 許認可取得・セットアップ

- 行政への民泊新法・旅館業法の申請代行
- 消防設備の設置および消防署との協議
- ターゲットに合わせたインテリアコーディネート

## 03 集客・アカウント運用

- Airbnb 等プラットフォームへの最適化掲載
- 需要に応じたダイナミックプライシング (価格調整)
- 24 時間 365 日の多言語ゲスト対応 (英語・中国語等)

## 04 清掃メンテナンス

- ホテルクオリティのプロフェッショナル清掃
- リネン交換および消耗品 (アメニティ) の補充
- 設備トラブル時の緊急駆けつけ・修繕対応

# 確かな実績が証明する、圧倒的な収益力。

累計運営室数

211室

※2025年12月時点

平均稼働率

85%超

※全物件の年間平均

年間運営実績

940万円

※1室あたりの最高実績

## 多様な物件タイプでの成功実績。

施設の種別は合計7タイプ。お客様のニーズに合わせた価格帯と特色あるデザインで、各エリアの特性を活かした収益性の高い宿泊事業を展開しています。

CASE 01

### 温泉旅館

インバウンド富裕層をターゲットにした高単価戦略。日本の伝統文化とモダンな快適さを融合させ、圧倒的な顧客満足度を獲得。

ターゲット / 欧米豪・富裕層

平均稼働率 / 82%

特徴 / 高単価・高収益

CASE 02

### 都市型ホテル

ビジネスと観光のハイブリッド需要を取り込む立地戦略。効率的なオペレーションにより、年間を通じて安定した高稼働を実現。

ターゲット / アジア圏・ビジネス

平均稼働率 / 91%

特徴 / 安定稼働・高回転

CASE 03

### 戸建民泊

最も供給が不足している「多人数宿泊」の需給ギャップを突く戦略。ファミリーやグループ層の長期滞在ニーズを確実に取り込む。

ターゲット / ファミリー・グループ

平均稼働率 / 86%

特徴 / 長期滞在・低退去率

# 売上実績

宿泊単価 14,000 円～168,000 円まで幅広い価格帯で運営

エリア	施設	宿泊単価	月間売上目安
和歌山県	温泉旅館	168,000 円 / 泊	2,900,000 円 / 月
横浜	都市型ホテル	80,000 円 / 泊	1,700,000 円 / 月
大阪	天神橋筋6丁目 戸建て	34,000 円 / 泊	1,000,000 円 / 月
大阪	中央区 1LDK	25,000 円 / 泊	600,000 円 / 月
大阪	島之内 和モダン	24,000 円 / 泊	570,000 円 / 月
大阪	中央区 パステル	21,000 円 / 泊	490,000 円 / 月
大阪	中央区 1K	14,000 円 / 泊	330,000 円 / 月・ユニット

一棟 60 ユニット以上の運営で

月間  
**22,000,000 円**

の収益を実現。



# 稼働実績

高単価帯でも継続した稼働を実現

## 2025年 4月

- 連泊予約を継続的に獲得
- グループ利用の予約実績あり
- 高単価帯（約 3 万円前後）で販売

## 2025年 5月

- 予約が複数週にわたり分散
- 長期滞在 / 複数名利用あり
- 曜日ごとの安定したカレンダー稼働

## 2025年 8月

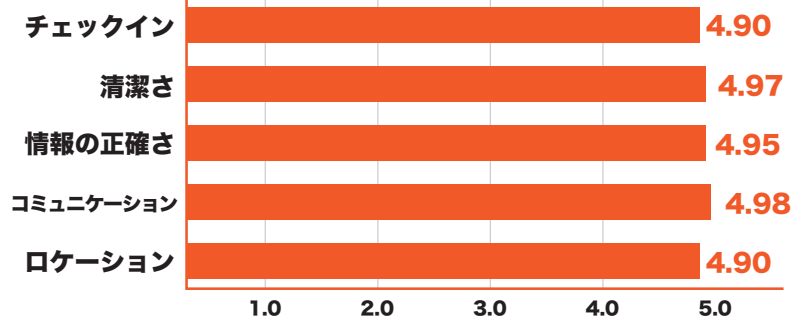
- 繁忙期に継続的な予約を獲得
- グループ利用の予約実績あり
- 高単価帯（約 3 万円前後）で販売

# レビュー実績

高評価が継続的な予約獲得につながる

- ✔ チェックイン案内がわかりやすい
- ✔ 個性的で魅力的な宿泊体験
- ✔ バスルームやキッチンが清潔
- ✔ 家具やシーツ類が清潔
- ✔ 記載どおりで安心感がある
- ✔ 返信が早く、親切な対応
- ✔ グループでも快適に滞在できる

カテゴリ別  
レビュー  
評価



# 収益構造の比較

## 通常の賃貸運用

収益モデル	<b>月額固定家賃</b> 例)10万円/月
年間収益目安	<b>120万円</b>
想定利回り	<b>5~8%</b>
リスク・特徴	<b>退去時の長期空室リスク</b> 収益の上限が固定される

比較

## 民泊運用

収益モデル	<b>日割り宿泊費 × 稼働日数</b> 例)1.5万円 × 25日 = 37.5万円/月
年間収益目安	<b>450万円</b>
想定利回り	<b>15%~25%</b>
リスク・特徴	<b>日々の稼働によるリスク分散</b> 需要に応じて単価を上げられる

# 初期費用回収シミュレーション

## 初期費用額（目安）

- ・ 物件取得費（敷金・礼金・仲介手数料） / 約 200 万円
- ・ 内装・家具家電セットアップ / 約 300 万円
- ・ 許認可取得・消防設備等約 / 約 100 万円

## 【初期費用合計】

**600** 万円

## 月間収支（目安）

- ・ 想定売上（稼働率 80%） / 80 万円
- ・ 運営経費（家賃・代行費・清掃費等） / -20 万円

## 【営業利益】

**60** 万円

想定初期費用回収期間 約 **10** ヶ月

# 開業までのステップ

1

## 無料相談 ヒアリング

民泊事業の目的、ご予算、希望エリアなどをヒアリング。疑問点や不安を解消し、最適な方向性をすり合わせます。

2

## 物件選定 シミュレーション

条件に合致する民泊可能物件をご提案。エリア特性や競合データを分析し、精度の高い収益シミュレーションを提示します。

3

## 契約 セットアップ

物件の賃貸・売買契約後、行政への許認可申請を代行。同時に、ターゲットに合わせた家具家電の搬入・インテリア構築を行います。

4

## 運用開始 (リスティング)

プロカメラマンによる写真撮影を行い、Airbnb等のプラットフォームに魅力的なリスティングを作成。ゲストの受け入れを開始します。



# TORA PROJECT 株式会社

〒542-0071 大阪府大阪市中央区南船場 2-7-14-504

<https://www.toraproject.jp/>

無料相談・収益シミュレーションのご依頼  
Web サイトのお問い合わせフォームよりご連絡ください



**TORA PROJECT 株式会社**

# **TORAYADO Malaysia**

**マレーシア民泊事業「虎宿」紹介資料**

TORAYADO  
PROJECT



## なぜ今、マレーシアなのか。

**経済成長が続く東南アジアのハブ、マレーシア。**

**人口増加とインフラ整備を背景に、不動産市場は確かな成長を見せています。**

**「虎宿 (TORAYADO)」は、マレーシアの高級コンドミニアムを活用した**

**民泊事業により、高い利回りと将来のキャピタルゲインを同時に狙う、**

**新しい海外不動産の形をご提案します。**

# MENU

---

- 15 市場 MARKET
- 16 サービス内容 SERVICE
- 17 収益シミュレーション SIMULATION
- 18 導入フロー FLOW
- 19 コンタクト CONTACT



# 成長を続ける東南アジアのハブ

## 安定した経済成長

4~5%

マレーシアの GDP 成長率は安定して推移。インフラ投資や外資系企業の進出が続き、東南アジアにおける経済のハブとしての地位を確立しています。

## 継続的な人口増加

平均年齢 29 歳

国民の平均年齢が若く、生産年齢人口が増加し続けています。これにより、国内の住宅需要や消費市場が長期的に拡大していくことが見込まれます。

## 旺盛なインバウンド需要

2,000 万人超

年間観光客数はコロナ禍から急速に回復。クアラルンプールを中心に、ビジネス・観光の両面で世界中から人が集まり、宿泊需要が高まっています。

## なぜマレーシア不動産なのか。

### 1 圧倒的な低価格

日本の約 20%~33% の価格で、プールやジムが完備された高級コンドミニアムが購入可能。初期費用を抑えつつ、ハイクラスな物件を所有できます。

### 2 高いインカムゲイン

通常の長期賃貸ではなく、民泊（短期宿泊）として運用することで、利回りを最大化。インバウンド需要を取り込み、高い収益性を実現します。

### 3 キャピタルゲインへの期待

人口増加と継続的な経済成長、インフラ整備（鉄道網の拡充など）を背景に、中長期的な不動産価格の上昇（キャピタルゲイン）が期待できます。

### 4 世界一の親日国

14 年連続で「日本人が住みたい国 No.1」に選出。治安が良く、英語が広く通じるため、海外での事業ハードルが低く、安心感があります。

# ワンストップ運営代行

## 01 物件選定・購入サポート

- ・現地のネットワークを活かした情報網
- ・民泊運用に最適なコンドミニアムを紹介
- ・複雑な海外不動産の購入手続き代行

## 02 内装・セットアップ

- ・魅力的なインテリアデザインを企画
- ・家具家電の手配から設置まで一貫して対応
- ・全て現地で完結

## 03 民泊運用・管理

- ・Airbnb 等での集客
- ・多言語でのゲスト対応（英語・中国語等）
- ・プロによる清掃の手配など日々の運用業務代行

## 04 出口戦略・売却

運用で高い利回りを確保しつつ、マレーシア不動産市場の成長を見極め、キャピタルゲインを最大化する売却タイミングをご提案します。

# TORAYADO が選ばれる 3つの理由

**01**

### 現地法人との強力な連携

マレーシア現地の不動産デベロッパーや管理会社と直接提携。一般には出回らない未公開の優良物件情報をいち早く取得し、価値の高いコンドミニアムをご提案します。

**02**

### 日本人スタッフによる完全サポート

言葉の壁や商習慣の違いによる不安を完全に解消。物件の視察から契約手続き、内装のセットアップ、日々の運用まで、すべて日本人スタッフが日本語で対応します。

**03**

### 透明性の高い収支報告

海外事業にありがちな「ブラックボックス化」を徹底的に排除。毎月の稼働状況や売上、経費の内訳を明確にレポートし、安心安全な資産運用を実現します。

# 初期費用回収シミュレーション

## 初期費用額（目安）

- ・ エリア / クアラルンプール中心地
- ・ 物件タイプ / 高級コンドミニアム
- ・ 設備 / プール・ジム・セキュリティ完備

【物件価格】

**180** 万円～

## 月間収支（目安）

- ・ 想定売上（稼働率 75%） / **25 万円**
- ・ 運営経費（代行費・清掃費・光熱費等） / **-10 万円**

【営業利益】

**15** 万円

想定初期費用回収期間 約 **1.5** 年

# 開業までのステップ

1

## 無料相談 ヒアリング

事業の目的やご予算を確認。マレーシア不動産の基礎知識やリスクについても透明性をもってご説明します。

2

## 物件選定 現地視察

条件に合う物件をご提案します。ご希望の方には現地スタッフがアテンドするクアラルンプール視察ツアーを実施します。

3

## 契約 セットアップ

売買契約や現地銀行口座の開設をサポート。物件引き渡し後、内装工事や家具家電の搬入を速やかに行います。

4

## 運用開始 収支報告

リスティングを作成し、ゲストの受け入れを開始します。毎月、透明性の高い収支報告書を日本語でご提出します。



# TORA PROJECT 株式会社

〒542-0071 大阪府大阪市中央区南船場 2-7-14-504

<https://www.toraproject.jp/>

無料相談・収益シミュレーションのご依頼  
Web サイトのお問い合わせフォームよりご連絡ください

