



空家を活用した宿泊施設  
GaiaResort 山水苑「道」

- 本社所在地：宮城県白石市
- 事業概要：不動産業、観光業、宿泊業、建設業、飲食業及びコンサルタント業
- 常時使用する従業員：80名  
(2025年12月時点)
- 現在の売上高：10億円  
(2025年8月期)
- 法人番号：4370101002037
- Web：https://www.nszao.co.jp/

## 企業理念・100億宣言に向けた経営者メッセージ



代表取締役社長  
相澤 国弘

## 地域課題を事業で解決 ～ソーシャルディベロッパー～

株式会社ガイアは、観光・不動産・建設・飲食・農業・福祉を個別に展開するのではなく、それらを相互に需要を生み出す循環構造として実装する「ソーシャルディベロッパー」です。

代表・相澤は、現在から20年以上前より別荘地再生に携わり、空き家の増加、人口減少、高齢化、医療・福祉の不足といった地域課題に対し、単一事業ではなく複数事業を連動させる解決モデルを構築してきました。

売上高100億円は目的ではなく、これまで蔵王エリアで深化させてきた事業モデルを中心として国内広域、さらに世界へと展開していく過程で到達する通過点であると捉えております。

## 売上高100億円実現の目標と課題

### 実現目標

現在当社では

- ガイアリゾート・ガイアプランニング・ガイアエステート
  - ガイアディベロップメント・ガイアフーズの5部門が循環構造として機能しており、計画段階の新規事業を含まない状態で単体売上約15億円規模を形成しています。(2026年見込)
- 2032年の単体売上100億円を達成するために、事業領域の拡張、国内広域連携と世界接続をさらに拡張してまいります。

### 課題

- 循環モデルの深化
- 計画事業の実装
- 一般不動産領域の拡大
- 国内広域連携の拡大
- 世界市場へのアクセス
- アルベルゴ・ディフーズの世界接続
- ソーシャルコンサルティング及び講演活動を通じた仲間の創出

## 売上高100億円実現に向けた具体的措置

### 目指す成長手段

- セントラルキッチン、入浴施設、マルシェ、宿泊施設を核とした「蔵王がイノベーション」構想の実現  
⇒ アルベルゴ・ディフーズ中心地に位置する自社所有の広大な土地を活用
- ケア付きガイアリゾート  
⇒ 高齢者、障害者、難病患者と家族が滞在できるケア対応型リゾート
- 事業領域の拡張  
⇒ 不動産・建設・食・福祉を連動させた高付加価値不動産運用
- 国内広域連携と世界接続  
⇒ アルベルゴ・ディフーズおよびガイアリゾートの連携を実装

### 実施体制

- 高齢者配食、福祉施設、宿泊施設、公衆浴場、二地域居住者向けサービス、食事提供など地域コミュニティを支える中核イノベーションを構築します。
- グループ法人である医療法人、社会福祉法人等と連携し、オペレーション体制を構築します。
- 各部門がそれぞれに既存事業の領域を拡張し、また、必要に応じて社会福祉法人や医療法人などを新たに設立します。
- ガイアリゾート自社サイトをさらに拡張、世界のアルベルゴ・ディフーズ地域と接続し、アルベルゴ・ディフーズグローバルネットワークを構築します

## 売上高100億円までの道のりと100億円からの未来

- ①「蔵王ガイアパーク」構想（アルベルゴディフーズ中心地自社所有地を活用。世界初の国際認証、アルベルゴディフーズ拡大版オスピタリティディフーズエリア）  
アルベルゴ・ディフーズ地域であるガイアリゾート蔵王山水苑エリアの中央機能・魅力・価値を強化する社会インフラ事業です。  
高齢者配食、福祉施設、宿泊施設、二地域居住者向けサービス、将来的には給食も視野に入れ、遠刈田温泉地区の各施設への食事提供などの事業を展開し、食・雇用・オペレーションを支える中核インフラを構築します。あわせて、公衆浴場、直売所、体験館、新たなコンセプトのガイアリゾート（ガイアリゾートと従来型ホテルの機能を併せ持つハイブリッド型ガイアリゾート）を併設し、観光・地域コミュニティを支える総合集客エリアを整備します。
  - ② 医療福祉・難病家族同伴型ガイアリゾート  
医療法人・社会福祉法人と連携し、高齢者、障害者、難病を抱える方とその家族が安心して滞在できるケア対応型リゾートを展開します。
  - ③公共施設の管理、運営  
人口減少等により、行政での公共インフラの管理が困難になる事態に対応し、公共施設の適切な管理と、発展的運用を強化。社会的コストの削減と成長を両立します。
  - ④国内広域連携と世界接続  
当社は、長崎県平戸市とのアルベルゴ・ディフーズ連携、岩手県遠野市等、他地域とガイアリゾートの連携を実装し、地域内宿泊施設をガイアリゾート自社サイトで一体的に販売しています。今後はこれをさらに拡張し、
    - ・国内アルベルゴ・ディフーズの統合
    - ・世界のアルベルゴ・ディフーズ地域と接続する  
アルベルゴ・ディフーズ・グローバルネットワークの構築
    - ・理念・思想を共有する地域のみを結ぶ  
理念型OTA（オンライン・トラベル・プラットフォーム）の整備
 により、価格競争に依存しないネットワーク型成長を実現します。
  - ⑤事業領域の拡張
    - ・従来進めている一般マンション・ビル・事業用不動産への投資・売買
    - ・管理と建設・食・福祉を連動させた高付加価値運用の拡大
    - ・別荘地全体の一括管理
    - ・上記の役割を担う社会福祉法人や医療法人等の設立
- 【売上高100億円達成の必然性】  
以下の要素が重なることで、成長は構造的に加速します。
- ・循環モデルの深化（蔵王エリア）
  - ・計画事業の実装
  - ・一般不動産領域への拡大
  - ・国内広域連携及び、アルベルゴ・ディフーズ地域の世界接続
  - ・ソーシャルコンサルティングおよび講演活動による理念を共有するパートナーの創出

