

2019年4月25日

パナソニック ホームズ株式会社

独自サブリーススキームで宿泊運営もお任せ！

『Vieuno Stay(ビューノステイ)』で宿泊事業に本格参入 家族で寛ぐ新たな宿泊スタイル、都市型コンドミニウムを提案



『Vieuno Stay』の宿泊施設(イメージ)

パナソニック ホームズ株式会社は、高まるインバウンド需要の受け皿として民泊新法などの宿泊事業関連の法令が整備される中、2018年6月に東京・大阪の都市部土地オーナーを中心に宿泊事業のテストマーケティングを開始しました。当初目標とした18年度受注棟数(10棟)を約9か月間で達成するなど、宿泊事業の必要性を確認したことで、当社は、2019年度に宿泊事業へ本格参入します。工業化住宅最高※1の9階建てまで建築可能な『Vieuno(ビューノ)』と宿泊事業の運営サポート体制を組み合わせ提案する、『Vieuno Stay(ビューノステイ)』により、2019年度受注目標棟数13棟(受注金額54億円)を目指します。

このたび、18年度受注案件の中から、第1号となる『Vieuno Stay』(東京都大田区)の建築着工を4月25日より開始し、約8か月後の12月に竣工予定です。同施設には、当社が戸建・賃貸住宅や商業施設まで長年培ってきた設計ノウハウを生かすとともにパナソニックの先進設備を複数採用。最上階の客室には、パナソニック美容・リフレ家電を備えた「Be-Lounge®」※2を設けます。「Be-Lounge®」は、セルフエステを楽しむ空間づくりが特長であり、当社提案の宿泊施設への導入は初※3となります。

また、当社はインバウンドの約4.4倍※4の国内旅行消費額となる日本人の国内旅行動向にも着目し、宿泊施設に対する意識調査を実施しました※5。調査結果からは、ホテル利用意向は高いものの、コストの高さや大人数では泊まれないことへの不満が明らかとなりました。一方、民泊に対してはコストパフォーマンスの良さや大人数で泊まれるメリットを感じつつも、セキュリティや設備への不安や不満が伺えました。現状、東京都内のホテル1室あたりの宿泊人数は、1人~2人が中心であり、3人以上で泊まれる部屋数は全体の1.5%※6と限定的です。このたび展開する『Vieuno Stay』は、将来的な賃貸への転用も見据え、キッチンやバス、リビングを備えた1LDKプランを中心に、家族が揃って寛げる都市型コンドミニウムの宿泊スタイルを提案します。『Vieuno Stay』での宿泊体験を通じ、多くの方にパナソニックが目指す、くらしに寄り添う“快適な空間” “豊かな時間”を体感いただくショーケース的な役割も担えると考えています。

東京オリンピックの開催時期には、都内で約1.4万室※7の客室不足が予測される中、工業化住宅の特長である短工期を生かすことで、オリンピック前のホテル開業も可能※8となり、供給不足への緩和にもつながります。

Vieuno Stay ビューノステイ = 宿泊事業の総称

(1) 宿泊運営はお任せ!サブリーススキーム「インバウンド・リンク®」^{※9}を用意

(2) 宿泊者と建物を守る重量鉄骨ラーメン構造と美観を保つ光触媒タイル

(3) 宿泊者満足度を上げる空間設計力とパナソニック美容家電を常設「Be-Lounge®」

※1. 工業化住宅において。2018年3月当社調べ。

※2. 「Be-Lounge®」は、パナソニック株式会社の登録商標です。

※3. パナソニック コンシューマーマーケティング株式会社が納入する「Be-Lounge®」を、当社建築の宿泊施設に採用する物件において。(2019年4月時点)

※4. 出典:観光庁「旅行・観光消費動向調査」(2018年年間値-速報-)。日本人国内旅行消費額観光庁「訪日外国人消費動向調査」(2018年-確報-)。訪日外国人旅行消費額それぞれの旅行消費額を比較した場合。

※5. 1年以内に旅行した日本人500人と、民泊利用経験者200人、計700人を対象に実施したインターネット調査。(2019年3月22日~25日)

※6. 出典:日本ホテル協会「支部別室数収容力等集計表」。東京支部における室数別収容人数(2017年7月)。

※7. 出典:みずほ総合研究所みずほレポート「タイプ別、市区町村別にみたホテル客室不足の試算」(2018年10月29日)

※8. 敷地条件、規模、仕様等によっては、対応出来ない場合があります。

※9. 「インバウンド・リンク®」は、パナソニック ホームズ株式会社の登録商標です。

【お問い合わせ先】

パナソニック ホームズ株式会社 宣伝・広報部
〒560-8543 大阪府豊中市新千里西町1-1-4
TEL 06-6834-1955

■市場背景

日本政府は観光立国実現に向けて、訪日外客数の政府目標^{※10}を2020年4,000万人、2030年6,000万人と定め、インバウンド市場拡大に伴う宿泊施設の整備に向けて関連法令を2018年6月15日に定めました。民泊新法(住宅宿泊事業法)の成立と同時に旅館業法が改正され、従来に比べて宿泊事業へ新規参入しやすくなりました。同時期より当社は、東京・大阪の土地オーナーに対して、賃貸住宅に比べて収益性の高い事業として宿泊事業提案を開始し、テストマーケティングを進めてきました。

●宿泊事業に関連する法令

	旅館業法*1		特区民泊*2 (国家戦略特区)	民泊新法 (家主不在型)
	ホテル・旅館	簡易宿所		
建築確認申請	ホテル又は旅館		共同住宅など	住宅
行政への申告	許可		認定	届出
営業日数制限	なし		なし	180日/年
宿泊日数制限	なし		2泊3日以上	なし
フロント設置	原則必要*3	原則不要*4	なし	なし

居室の床面積	9 m ² 以上*5	33 m ² 以上*6	25 m ² 以上/室	3.3 m ² 以上/1名
--------	-----------------------	------------------------	------------------------	--------------------------

- *1. ホテル・旅館・簡易宿所は、住居専用地域では建築不可。
- *2. 国家戦略特区：大阪府の一部、大阪市、東京都大田区、北九州市、新潟市、千葉市（2018年4月現在）。
- *3. 宿泊者の本人確認（ICT設置によるものも可）や緊急対応のできる体制があれば設置が不要です。
- *4. 条例により必要な自治体もあります。
- *5. ベッドを置かない場合は7 m²以上。
- *6. 定員10名未満の場合は、3.3 m²×定員数。

■日本人の宿泊施設へのイメージと、宿泊施設の収容人数

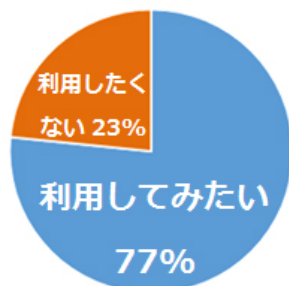
当社が実施した日本人の宿泊施設への意識調査では、ホテルと民泊についてポジティブとネガティブそれぞれのイメージを質問しました。ホテルは「綺麗・清潔」「安心」でありながら、「費用が高く」「大人数では泊まりにくい」という回答が上位を占めました。一方、民泊は「地元の人との交流」「コストパフォーマンスの良さ」もあげられながら、「セキュリティへの不安」「設備・アメニティが不十分」という回答も多くありました。そこで、当社が提案するホテルと民泊、双方のメリットを持つ『Vieuno Stay』への宿泊施設について尋ねたところ、約8割の方が「利用してみたい」と回答しました。

また、現状の東京都内の宿泊施設の収容人数に着目してみると、1室あたりの収容人数が3人以上という部屋数は全体の1.5%※6と限定的です。家族やグループ旅行時には、複数の部屋に分かれて宿泊せざるを得ない状況にあることから、当社が提案する1LDKタイプの宿泊施設への潜在需要はあるものと考えられます。

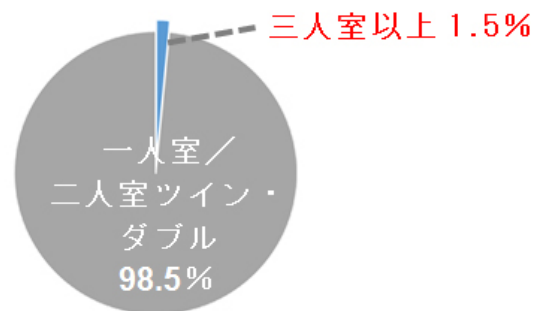
●ホテルのポジティブ・ネガティブイメージ (N=500)、民泊のポジティブ・ネガティブイメージ (N=200) 複数回答

	“ホテル”へのイメージ	“民泊”へのイメージ
ポジティブ	①綺麗・清潔そう (71.8%) ②セキュリティがしっかりしており安心できる (69.4%) ③接客などのサービスが良い (65.8%)	①地元の人との交流がある (59.0%) ②コストパフォーマンスが良い (51.5%) ③自分の旅行スタイルに合わせて自由に使える (34.0%)
ネガティブ	①費用が高つく (46.2%) ②大人数では泊まりにくい (22.6%) ③生活家電やリビング・キッチンなどの設備が充実していない (19.0%)	①セキュリティについて不安がある (48.0%) ②設備やアメニティが充実していない (44.0%) ③プライベートな感覚がない (38.5%)

●『Vieuno Stay』利用意向 (N=500)



●室数収容力 (東京)

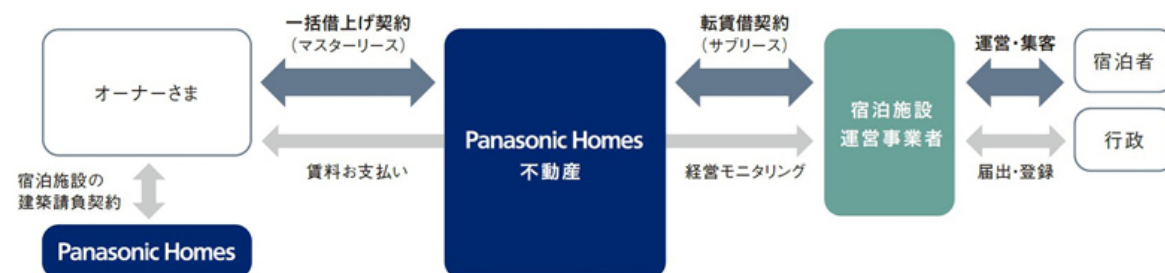


■『Vieuno Stay』の特長

(1) 宿泊運営はお任せ!サブリーススキーム「インバウンド・リンク®」を用意

当社は、土地オーナーと宿泊事業者をつなぐ、独自のサブリーススキーム「インバウンド・リンク®」をご用意。グループ子会社のパナソニックホームズ不動産が土地オーナーとの間で最大30年間※11のマスターリースを締結の上、土地・建物を一括借上げし、貸主となって地域特性に応じた提携の運営事業者へ10年間転貸します。10年後、インバウンド需要の状況をみながら、必要に応じて一般賃貸住宅への用途変更にも対応可能です。同スキームにより、運営ノウハウや時間のない方でも、効果的な宿泊事業での土地活用が可能となります。

●パナソニック ホームズ「インバウンド・リンクシステム®」



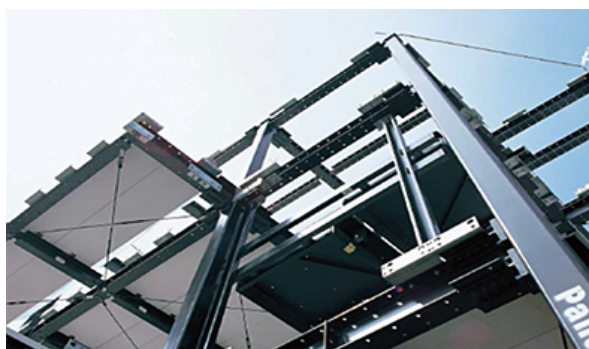
※建物の一括借上げには、一定の審査が必要となります。エリアや規模などによっては、借上げができない場合があります。

※パナソニック ホームズ不動産は当社の100%出資子会社です。賃貸住宅の管理運営事業、賃貸物件の一括借上げやサブリース事業、不動産の売買仲介による住まいづくりや住み替えをお手伝いしております。

(2) 宿泊者と建物を守る重量鉄骨ラーメン構造と美観を保つ光触媒タイル

当社は2015年に重量鉄骨ラーメン構造の事業向け多層階住宅『Vieuno PRO (ビューノ・プロ)』を発売以降、店舗・事務用途などの非住宅分野での需要増加に対応してきました。『Vieuno Stay』では、工業化住宅最高の9階建てまで建築可能な『Vieuno』の構造技術(1)高層ビルの構造を基に開発された強靱な構造(2)敷地を最大限に活かす15cmきざみの自由設計)に加え、工業化住宅としての強み(3)安定した建設コスト(4)着工から完工までが短工期)を持ち、都市部の厳しい建築制限に対して、最大限のスペース活用が可能です。2019年6月には建築基準法改正による一部、建蔽率の緩和も予定されており、さらにゆとりのある客室プランも提案可能です。今後、2020年の東京オリンピックの開催時期には都内で約1.4万室もの客室不足も予測される中、『Vieuno』であれば、オリンピック前の開業も可能となり、供給不足への緩和にもつながります。

建物外観には、光触媒タイル「キラテック®」※12を採用することで、総タイル張りの上質感に加え、光触媒のセルフクリーニング効果により、宿泊施設の外観を保ちます。大掛かりな足場を組む塗り替え工事は不要のため、維持管理の手間とコストを省けます※13。



重量鉄骨ラーメン構造



光触媒タイル「キラテック®」

(3) 宿泊者満足度を上げる空間設計力とパナソニック美容家電を常設「Be-Lounge®」

当社は戸建住宅から賃貸住宅、商業施設まで長年培ってきた設計ノウハウを生かし、地域特性や運営スタイルに応じた空間を提案します。ユニバーサルデザインや上質空間を演出する照明計画など、上質で心地いい空間をデザインします。加えて、宿泊客の満足度向上に向けては、客室にセルフエステが楽しめる空間「Be-Lounge®」や、空気の質にこだわりナノイーX※14やziaino※14(ジアイーノ)など、パナソニックの先進設備を採用することで、宿泊者へ“快適な空間”“豊かな時間”を提供します※15。



※Panasonic Beauty商品・リフレ商品が使える美と癒し空間のこと

■『Vieuno Stay』第1号物件概要

当社提案の『Vieuno Stay』の考え方を採用した第1号物件は、2019年4月25日に建築着工し、2019年12月に竣工予定です。5階建28室の宿泊施設を、『インバウンド・リンク®』の仕組みにより提携の運営事業者が運用します。最上階に「Be-Lounge®」を設置予定です。

【物件概要】

所在地	東京都大田区西蒲田
部屋数	5階建・28室
着工	2019年4月25日
竣工予定	2019年12月
建物	重量鉄骨造『Vieuno』5階建



外観パース(イメージ)



「Be-Lounge®」パース(イメージ)

※10. 出典: 日本政府観光局(JNTO) 年別 訪日外客数の推移。

※11. 建物の一括借上げには、一定の審査が必要となります。エリアや規模などによって、借上げが対応できない場合があります。借上げ期間については、物件毎に異なります。

※12. 「キラテック®」は、パナソニック ホームズ株式会社の登録商標です。

※13. 雨水がかからない部位(軒下など)や、汚れの種類(鉄さび、黄砂、シリカスケール*などの、無機汚れ)、分解能力を超える量の汚れ(こけ、鳥の糞、樹液など)が付着した場合にはセルフクリーニング効果が十分に発揮できない場合があります。*シリカスケール: 水などに含まれているケイ素が、空気と触れたり蒸発を繰り返すことで発生する水あか。

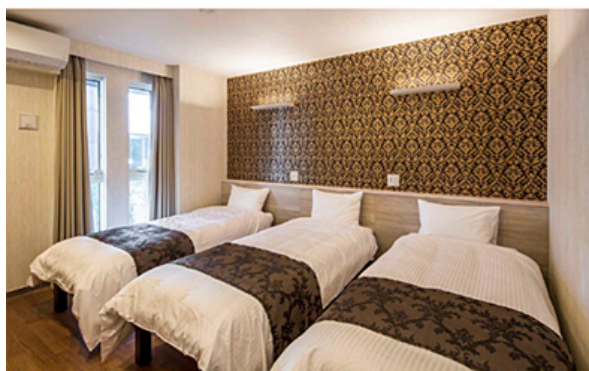
※14. 「ナノイー」「ziaino」は、パナソニック株式会社の登録商標です。

※15. プラン・規模・運営形態などにより、設置する家電設備は異なります。

◆ご参考

『Vieuno』で建築した宿泊実例

現在、東京都内には、『Vieuno』で建築した宿泊施設(2件)が運営されています。それぞれの実例は、5階建の外壁にキラテックタイルを採用し、上質な外観・エントランスを実現。客室はキッチンやリビングを備えた1LDKタイプを中心に、家族や大人数で宿泊するのに適したプランを採用されています※。



『ホテルSAILS(セイルズ)』
東京都台東区三ノ輪(全18室)



『蒼空(そら)ホテル』
東京都墨田区業平(全7室)

※. 実例2物件については、「インバウンド・リンク®」の借り上げ方式ではありません。

以上

プレスリリースの内容は発表時のものです。
商品の販売終了や、組織の変更等により、最新の情報と異なる場合がありますのでご了承ください。