

2019年12月11日

パナソニック ホームズ株式会社

土地・建物のサブリースによる独自の運営スキーム 「インバウンド・リンクシステム®」を採用した パナソニック ホームズ初の特区民泊 『BON Condo Namba Nipponbashi』が竣工 ～特区民泊激戦地の大阪市にオープン～

パナソニック ホームズ株式会社は、大阪市における「特区民泊」(国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業)※1に取り組み、このたび、大阪市中央区日本橋において、当社として第1号の施工請負実例となる特区民泊『BON Condo Namba Nipponbashi』(ボンコンド なんばにつぽんばし)が竣工し、12月11日にオープンします。



『BON Condo Namba Nipponbashi』外観

大阪市の特区民泊制度を利用したこの特区民泊は、当社グループがオーナー様から土地・建物を一括借り上げの上、宿泊事業者へ転貸する独自の事業スキーム「インバウンド・リンクシステム®」※2を採用し、安定経営を提案します。また、将来的には賃貸マンションへの転用を可能とする設計にしており、需要変動のリスクにも対応しています。

建物は、大阪メトロ「日本橋駅」および「近鉄日本橋駅」から徒歩約2分の場所に立地する全54室・地上10階建。約40m²の広さを確保した客室は、キッチンやダブルベッド2台を備え、家族やグループで訪日するケースが多い外国人旅行者が最大で5名宿泊できる※3設えになっています。

また、全室にパナソニック製の家電製品を設置しているほか、パナソニックビューティー(美容)家電やスピーカー付きダウンライト等を備えた客室も6室用意。パナソニックが提供する宿泊施設として、宿泊利用者が、泊まる(stay)・使う(use)・感じる(feel)過程を通し“cool Japanの空間”を体感いただける提案を行っています。

近年高まるインバウンド需要への国策対応として、民泊新法などの宿泊事業関連の法令が整備される中、当社は、2018年6月、オーナー様の土地活用の有効な選択肢として宿泊事業のテストマーケティングを始め、2019年4月には、多層階住宅「Vieuno」と「インバウンド・リンクシステム®」による宿泊施設提案「Vieuno Stay」^{ビューノ ステイ}の本格展開を開始しました。以来、受注は順調に伸び、2019年4～11月度における受注棟数は23棟・受注金額は32億円となり、共に当初掲げた2019年度の目標(受注13棟・受注金額54億円)を期中に達成できる見込みとなっています。

今後も需要の伸長が見込める大阪市における特区民泊をはじめ、関西においても宿泊事業を本格展開することで、更なる成長を目指してまいります。

■訪阪外国人と宿泊施設の動向

主要5か国(米・中・台・韓・香港)からの訪日外国人数の推計値は、2018年に3,119万人となっており、うち大阪を訪れる人は1,141万人で、約37%を占めています※4。現在、大阪府は外国人宿泊者数で東京都に次いで第2位、施設の平均稼働率は79.6%となっており、さらに、今後の大阪では、2021年にワールドマスターズゲームズ、2025年の万博開催をはじめ、IR(統合型リゾート)の設置も計画されているなど、益々宿泊施設利用の需要は高まっていくことが想定されます。

こうした中、大阪府においては、3人以上で宿泊可能な施設がわずか2.6%に留まっており、グループやファミリーで訪れることが多い外国人旅行者に対して不足していることから※5、多人数向けの宿泊施設の需要が高まると考えています。

■『BON Condo Namba Nipponbashi』の事業について

●法令上の位置づけ

宿泊施設は旅館業法上、下記の3つに分類され、『BON Condo Namba Nipponbashi』は「特区民泊」に該当します。

	旅館業 ※1		特区民泊 ※2 (国家戦略特区)	住宅宿泊事業 (家主不在型)
	ホテル・旅館	簡易宿所		
建築基準法上の扱い	ホテルまたは旅館		共同住宅など	住宅
旅館業法上の扱い	適用(許可)		特別に適用除外 (認可)	特別に適用除外 (届出)
消防法上の扱い	旅館・ホテル(5項イ)			
営業日数制限	なし		なし	180日/年
最低滞在日数	なし	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
最低客室面積	9m ² 以上 ※5	33m ² 以上 ※6	25m ² 以上	3.3m ² /人以上

※1. ホテル・旅館・簡易宿所は住居専用地域において建築不可 ※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（2019年3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不要(自治体による) ※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7m²以上 ※6. 定員10名未満の場合は、3.3m²×定員数

●独自のサブリーススキーム「インバウンド・リンクシステム®」により安定経営を実現

『BON Condo Namba Nipponbashi』は、パナソニック ホームズ独自のサブリーススキーム「インバウンド・リンクシステム®」を採用。子会社のパナソニック ホームズ不動産(株)が、オーナー様から土地・建物を30年間一括借り上げの上※6、提携している運営事業者<株式会社 REAH Technologies(リアテクノロジーズ)>へ10年間転貸し、特区民泊として運営。10年後、需要動向に応じて賃貸マンションへ用途変更も可能で、低リスクな安定経営の実現により有効な土地活用が可能となります。

【「インバウンド・リンクシステム®」概念図】



■『BON Condo Namba Nipponbashi』の特長・概要

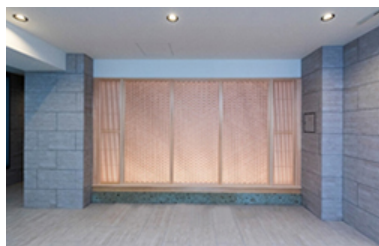
『BON Condo Namba Nipponbashi』は、パナソニックが提供する特区民泊として、宿泊利用者が、泊まる(stay)・使う(use)・感じる(feel) 過程を通し"cool Japanの空間"を体感いただける提案を行っています。

●“日本のもてなし”を演出するエントランス・玄関

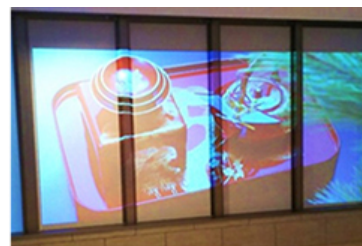
日本庭園をイメージする仕上げとしたアプローチや、チェックインカウンター背後の麻の葉組子格子をあしらった壁面、スポットライト型プロジェクター「スペースプレーヤー」が映し出す四季折々の日本の景色が、外国人旅行者をもてなします。



日本庭園イメージのアプローチ



エントランスの麻の葉組子格子



「スペースプレーヤー」映像

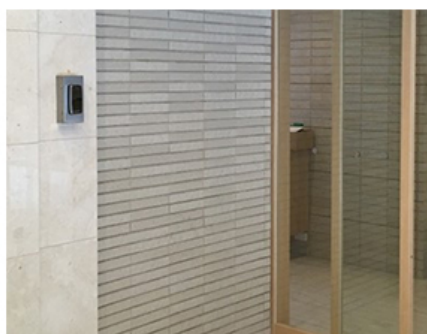
●タブレット端末による無人チェックイン・チェックアウト機を設置

エントランスには、タブレット端末で宿泊客の本人確認、パスポートチェック、チェックイン・チェックアウトの確認ができる「エアサポタッチ」※7を設置、24時間無人対応を行います。

また、エントランス入り口と客室ドアには、Baycom社の「インテリジェントホーム スマートロック」※8を設置、チェックインの際に時限パスワードを発行することで鍵の受け渡しが必要となり、無人管理でのセキュリティと利便性を両立しています。



「エアサポタッチ」画面



エントランス



客室ドア

●快適で機能的に過ごせる客室

客室は占有面積約40m²・1LDKの間取り。ダブルベッドを2台設置して最大で5名宿泊※3できるので、家族やグループ旅行に最適です。玄関ドアには、キー番号を入力して開錠するスマートロックを採用しており、鍵を持ち歩く手間と紛失のリスクを低減します。

また、キッチンを備えていますので簡単な料理を楽しむこともでき、トイレや洗面もそれぞれ独立しています。客室のインテリアは、2～6階はホワイト系で、7～9階はダーク系で統一しているほか、10階の客室にはワンランク上の上質な素材を採用し特別感を持たせています。なお、各種の生活家電をはじめ、水まわり設備や室内建具はパナソニック製品を採用しています。

液晶テレビ「ビエラ」は、スマートフォンと無線接続して映像や音楽を楽しめます。さらに、宿泊者がパナソニックの最新家電を気軽に体感できるよう、1階ロビーには、ナノケアドライヤー、レッグリフレなどのビューティー（美容）家電を設置しています。

なお、10階の客室には、これらのビューティー（美容）家電を、旅の疲れを癒すおもてなしとして備え付けている他、パナソニック製「スピーカー付きダウンライト」を設置。ダウンライトにBluetoothスピーカーを内蔵しており、スマートフォンの音楽を天井から流すことができます。



ホワイト系インテリア
(2～6階客室)



ダーク系インテリア
(7～9階客室)



10階客室

●施設概要

名称	『BON Condo Namba Nipponbashi』 (賃貸マンション物件名:Southern Landmark日本橋)
所在地	大阪市中央区日本橋1-8-17
建物	重量鉄骨構造 地上10階建
部屋数	全54室
竣工日	2019年10月12日
開業日	2019年12月11日
設計・施工	パナソニック ホームズ株式会社
運営	パナソニック ホームズ不動産株式会社 株式会社REAH Technologies(リアテクノロジーズ)

◎『BON Condo Namba Nipponbashi』ホームページ

<https://www.bon-lodging.com/>

◎パナソニックの宿泊事業「Vieuno Stay(ビューノ ステイ)」ホームページ

<https://homes.panasonic.com/tasoukai/stay/>

- ※1:外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに、当該施設の使用
方法に関する外国語を用いた案内、その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業として政令で定める要件に該当する事業。
- ※2:「インバウンド・リンクシステム®」はパナソニック ホームズの登録商標です。
- ※3:4名はダブルベッド(2台)を使用、1名はソファベッドを使用します。
- ※4:【訪日外客数】日本政府観光局(JNTO)「訪日外客統計」。【来阪外国人旅行者数】(公財)大阪観光局による推計値。
- ※5:日本ホテル協会支部別室数収容力等集計表 大阪兵庫支部室数総計7,763室
- ※6:土地・建物の一括借上げ契約にあたっては一定の審査が必要となります。借上げ期間の設定は物件ごとに異なります。契約条件や物
件事情により一括借上げができない場合もあります。
- ※7:「エアサボタッチ」は、株式会社デバイスエージェンシーの商品です。
- ※8:「インテリジェントホーム」は、イッツ・コミュニケーションズ株式会社の登録商標です。スマートロックサービスおよびスマートロック管理シ
ステムは株式会社ベイ・コミュニケーションズが販売しています。

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。