

パナソニック ホームズの 土地活用

[特集]

注目が高まる 宿泊事業の
魅力と可能性

今月の実例／リゾート宿泊施設

May 2025 **vol.487**

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 五月号

発行日／二〇二五年 四月二十五日

発行所／パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

パナソニック ホームズの宿泊事業

賃貸住宅に比べて高い収益性が望める宿泊事業。
宿泊者が旅を楽しみながら、ゆっくりとくつろげる
心地よい空間提案と確かな施工品質を基に、
ファミリーにも、グループにも、特別なひとときを
お届けするホテル建築をご提案します。

上質で心地よい
空間デザイン設計対応力に優れ
強靱で高耐久の構造

Vieuno Stay

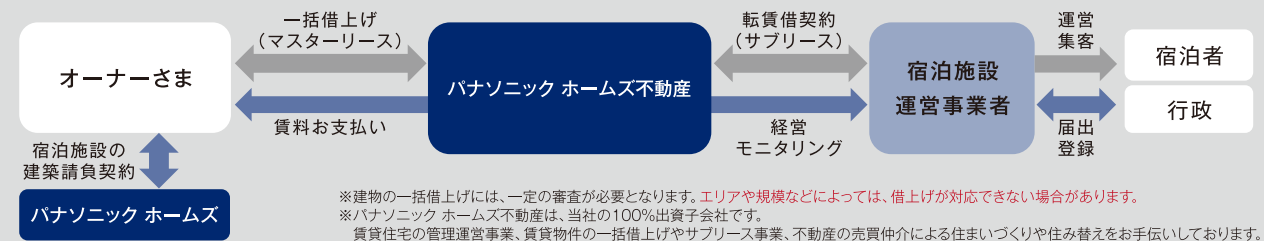
ビューノ ステイ

カタログをご用意しております。
営業担当者にお申し付けください。

パナソニック ホームズのインバウンド・リンクシステム[®]

※「インバウンド・リンクシステム」は、当社の登録商標です。

オーナーさまと事業者を繋ぎ、運営や行政への届出などを、**まるごとお任せいただけるリンクシステムをご用意**しています。
パナソニック ホームズ不動産が建物を一括借上げし、貸主となり運営事業者へ転貸します。当社で選定した運営事業者から、
地域特性に応じて事業形態スキームをご提案。運営ノウハウや時間がない方でも、安心して宿泊事業による土地活用を開始いただけます。



賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニック ホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニック ホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニック ホームズ 不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニック ホームズのホームページ homes.panasonic.com



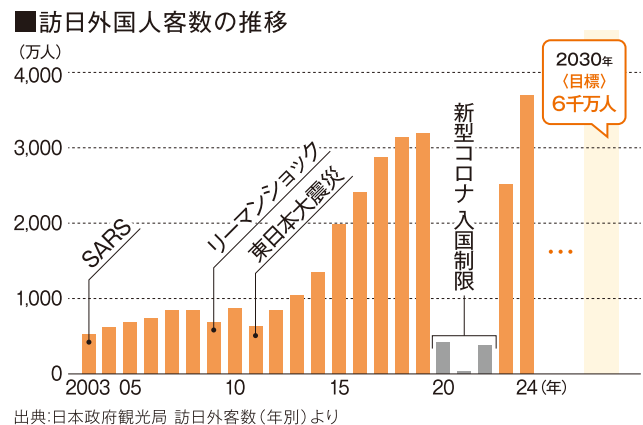
注目が高まる 宿泊事業の魅力と可能性

有名な観光地のみならず、日本の各地で訪日外国人の姿が増えています。
一部でオーバーツーリズムの問題があり、宿泊施設の不足、
とりわけ複数人での宿泊需要に対する供給が追いついていない現状があります。
こうした状況から今後の宿泊事業の可能性について考えていきましょう。

インバウンドの伸長は国の施策の効果

2024年の訪日外客数はおよそ3,687万人。2025年1月は単月として初めて370万人を突破しました。こうしたコロナ後の爆発的とも言えるインバウンド回復の背景には国の方針があります。2023年3月に閣議決定された「観光立国推進基本計画」では、3カ年計画でさまざまな目標値を設定。「持続可能な観光地域づくり」「インバウンド回復による旅行消費額拡大」「地方誘客促進（国内交流拡大）」に取り組むと打ち出しています。

実際、2024年の暦年速報値では、日本国内での延べ宿泊者総数6億5,028万人泊のうち、外国人は1億6,360万人泊。訪日外国人の旅行消費額は8.1兆円を突破（2023年比53.4%増、2019年比69.1%増）。これは日本の主要輸出品目に並ぶ、今や自動車業界に次ぐ事業規模となっているのです。次の2030年目標に向けて、今後も観光産業への施策の充実が図られていくことが予想されます。



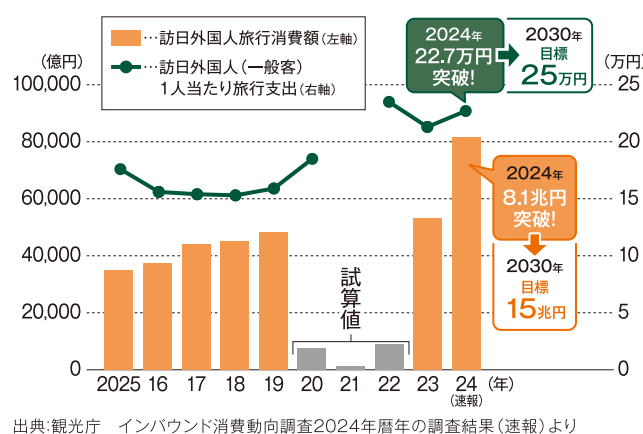
観光立国推進基本計画（2023年3月閣議決定）

	2025年目標	
持続可能な観光地域づくりに取り組む地域数	100地域	2030年 25万円 目標
訪日外国人旅行消費額単価	20万円/人	
訪日外国人旅行者一人当たり地方部宿泊数	2泊	2030年 6,000万人 目標
訪日外国人旅行者数	2019年水準超え	
日本人の海外旅行者数		
国際会議の開催件数割合	アジア最大・3割以上	
日本人の地方部延べ宿泊者数	3.2億人泊	
日本人国内旅行消費額	22兆円	

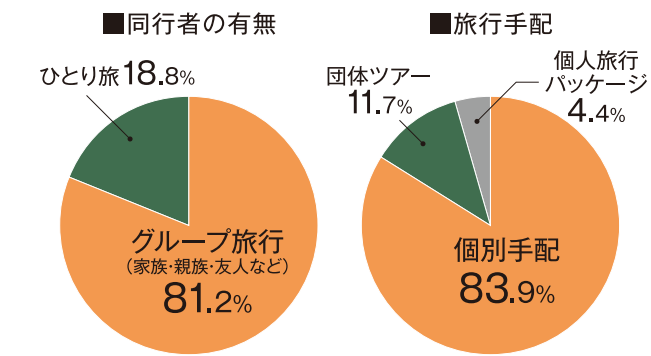
訪日外国人の旅行事情

インバウンド消費動向調査によると、訪日外国人（一般客）1人当たり旅行支出は22万7千円（2023年比6.8%増、2019年比43.3%増）。家族や友人とのグループ旅行が多く、平均泊数は6.9泊。そこで求められるのが、複数人で滞在できる大部屋タイプの宿泊施設です。国内の水

年間の旅行消費額・1人当たり旅行支出の推移



テル等は9割程度がシングル～ツイン想定の間取りとなっていて、ここに大きなギャップが生じています。今やインバウンドの宿泊需要は都市部や都市近郊の話ではありません。訪日目的も観光スポットやレジャー施設のみならず、雪遊びや田舎暮らし、町の飲食店など、日本ならではの気候風土や文化を体験したい、と多様化しています。また、個別手配をする人が83.9%を占め、旅の予定を自由にカスタマイズしていることが伺え、多彩な滞在スタイルに応えられる快適な宿泊施設を望む声は、今後ますます増えると考えられます。



出典:訪日外国人消費動向調査 2023年 年次計画書 観光・レジャー目的より

宿泊事業を始める前に知っておきたいこと

宿泊施設を運営する場合、現在は2つの方法があります。1つは2018年に施行された住宅宿泊事業法(民泊新法)に則って運営する方法で、いわゆる民泊と呼ばれる形態です。主に空き家物件の活用方法の1つとして増加傾向にあります。民泊運営は始めやすいというメリットがありますが、年間の営業日数が制限されているのが収益上のデメリットになっています。もう1つの方法は旅館業法に則って運営する方法で、一般的にホテルや旅館と呼ばれる形態です。ホテルと聞くと大きな施設をイメージしがちですが、旅館業法が改正されたことにより、部屋数が少ない建物でも運営ができるようになりました。

また収益上のネックとなっていたフロント業務も無人化が認められた^(※1)ほか、施設の構造要

件も大幅に緩和され、参入のハードルが一気に下がりました。民泊と比べると、建築可能なエリアが制限される点には注意が必要ですが、営業日数の制限がないため収益性では魅力が高いと言えます。宿泊事業を始める前には、運営方法についてしっかりと検討することが大切です。

※1 行政によっては無人化が規制されている場合があります

宿泊事業運営形態の比較

	旅館業法		国家戦略特区法	民泊新法
	ホテル旅館	簡易宿所	大阪市/東京都大田区/その他一部地域	家主不在型
営業日数制限	なし	なし	2泊3日以上	180日/年
フロント設置	必要	原則なし	なし	なし
客室の床面積	9㎡以上/室	延床33㎡以上 ^(※1)	25㎡以上/室	3.3㎡/1人
住居系地域での営業	×	○ (住居専用地域不可)	地域条例で設定される	○
建築確認申請用途	ホテル又は旅館		戸建住宅・共同住宅・長屋	

※1 10人未満3.3㎡×宿泊者数の面積以上。
エリアによって条例が異なる場合があります。

宿泊事業を成功へと導くには

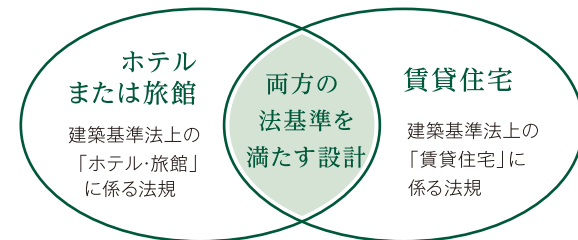
宿泊事業で期待する収益を上げるためには、需要を見極めることと、他の宿泊施設より魅力的なホテルにすることがポイントになります。

パナソニック ホームズがご提案する『Vieuno Stay^{ビューノステイ}』は、家族やグループで暮らすように宿泊できる都市型コンドミニウム。多人数で快適に過ごせるよう、ゆとりある空間に加えて、キッチンや洗濯機などの水廻り設備や、パナソニックならではの最新機器を充実させることで、長期滞在の旅行者が自宅であつろぐように泊まれ、旅の拠点となるような部屋をご提案しています。また部屋の中だけではなく、建物の外観やエントランスのデザイン、ロビー空間の設計にもこだわり、訪れた人がワクワクするような、そして街のシンボルになる建物をご提案します。高級感を演出する光触媒タイル「キラテック」は、新築時は美しく、さらにセルフクリーニング効果でその後もきれいが長持ち。メンテナンス費用を軽減できます。

そして高い耐震性能で、宿泊者の安心とオーナーさまの大切な資産を守り続けます。

将来的な市場ニーズの変化への備え

賃貸事業に比べ、宿泊事業は景気変動や感染症の流行などの影響を受けやすい事業と言えます。またホテルと賃貸住宅では満たすべき法規も異なる点があるため、転用も容易ではありません。そこで『Vieuno Stay』では、万が一宿泊事業が低迷した場合に備え、建築段階から賃貸住宅の法規も満たした建物をご提案します。



ホテル建築 税金面でのメリット・デメリット

メリット

- 宿泊事業建物に係る**消費税が還付**される場合がある
- **早期償却**が可能
(減価償却 34年⇒29年)
※重量鉄骨造の場合

デメリット

- 住宅適用の土地固定資産税軽減措置(1/6)**なし**
- 都市計画税の軽減措置(1/3)**なし**

さらに他にはないパナソニック ホームズならではのサポート体制として、30年間まるごとお任せいただけるサブリースシステム「インバウンド・リンクシステム」をご用意しています(※裏表紙をご覧ください)。

ホテル建築は、エリアなどの制限がありますが、近年の旅行者の増加によって宿泊ニーズを見込める立地では、賃貸住宅よりも高収益が期待できるホテル建築を考える方が多くなっています。ただし計画が固まってきても融資が付かないケースも現実には増えています。綿密な計画と長期にわたる宿泊事業経営の見通し、成功する根拠がないと、希望通りの融資が得られるとは限りません。建物のお引き渡し後は、一般的には運営委託型の契約が多く、事業者による運営の腕次第で収益は大きく変わります。よって運営事業者の与信もとても大事だと言えます。その点、オーナーさまに代わり事業者との運営協議や定期的な経営モニタリング実施など、まるごとお任せいただける当社の「インバウンド・リンクシステム」は融資審査に対しても安心感を訴求できる大きな柱となります。宿泊事業は一般的に高い収益性が見込めるものの、デメリットやリスクもありますので、当社としっかりとした事業計画を組むことをおすすめいたします。

確かな需要と将来性が感じられる宿泊施設事業。ご興味を持たれた方はぜひ担当者へお声がけください。

エノモト ヒトコト。

外国人観光客の多くは、旅先の現地の人々の生活を実際に体験することを望んでいます。日本の暮らしを体験できる当社のホテル提案は大きな魅力です。また、周辺地域も観光客の買い物などで活性化につながります。地域とのつながりの起点となる宿泊施設事業は奥深く、可能性が感じられる分野だと思えます。



ファイナンシャルプランナーAFP **榎本 克彦** (えのもと かつひこ)

パナソニック ホームズ株式会社 営業戦略部 特建推進担当部長

35年間にわたり顧客の問題と向き合い、解決してきたことが強み。賃貸住宅や分譲住宅をはじめ、複合施設、医療・介護施設、不動産投資物件、ホテル建築など、ほぼ全ての分野の受注経験とノウハウを持つ。優秀実績表彰多数。自らも賃貸物件を保有し、賃貸経営の奥深さ、社会的意義、オーナーとしての責任ややりがいも体感。実体験をもとに行うアドバイスは地主様・家主様から絶大な信頼と、オーナー様・入居者様の立場に立った課題解決案・改善等の提案により社内外から高い評価を得る。

Vieuno Stay

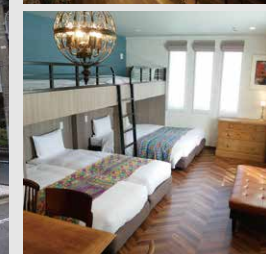
ビューノ ステイ

パナソニック ホームズの宿泊事業(実例)



ワイヤーズホテル ゼームス坂

- 所在地:東京都品川区
- 5部屋/定員21人
- 竣工:2020年7月



7Rooms Hotel&Cafe

- 所在地:東京都江戸川区
- 7部屋 ● 竣工:2020年6月



Eisei Stay

- 所在地:東京都豊島区
- 15部屋/定員49人
- 竣工:2020年3月



SOLA HOTEL (蒼空ホテル)

- 所在地:東京都墨田区
- 7部屋/定員23人
- 竣工:2019年2月



Hotel SAILS

- 所在地:東京都台東区
- 18部屋/定員66人 ● 竣工:2018年4月



アビターレなんばウエスト

- 所在地:大阪府浪速区
- 14階建/78室
- 竣工:2022年4月

鎌倉の自然と文化を たくさんの人と共有したい… 想いを込めた宿泊施設

鎌倉ならではの 立地を生かす活用をご検討

風光明媚な人気の観光地・神奈川県鎌倉市。この地をこよなく愛するオーナーさまご夫妻は、鎌倉ファンのお役に立ちたいとのご意向から、奥さまが相続された土地での賃貸住宅経営の検討を始められました。「相続した土地は三方を建物に囲まれた厳しい条件の旗竿地でしたが、せっかくの機会なので新しいことにチャレンジしたいと思いました」とご主人さま。その後、宿泊事業へと舵を切られました。15cm単位の設計対応力や屋上活用、制震鉄骨構造の強さ、高耐久のキラテックタイルなど、もともと当社の建物へのご信頼が厚かったご夫妻は、ビューノ ステイの実績やノウハウを基にした設計提案も高くご評価くださいました。「屋上からは由比ガ浜の海岸線が一望でき、潮風が心地よく最高です」と、想像以上の出来栄えにご満足の笑みがこぼれます。

Condo Stay 鎌倉 坂の下 希^{まれ} (神奈川県)

パナソニック ホームズ株式会社 神奈川支社

■敷地面積：138.89㎡(約42坪) ■延床面積：137.18㎡(約41坪) ■規模：3階建・2室 定員12人
■用途地域：第二種住居地域 ■運営管理：事業者委託

【COMMENT】 鎌倉由比ガ浜を眺望できる位置にあり、海岸からの潮風や波音を感じられる建物に、とお客さまと打ち合わせを重ねました。タイルそのものが有機外壁に比べ塩害の影響を受けにくく、光触媒作用により、中長年に渡る維持管理費の大幅な削減をご評価いただきました。(鈴木)／各階から海が見えるよう階段室の位置を工夫し、2・3階には大きなコーナー窓を設けて眺望を生かしました。客室内は間仕切りのないオープンプランで広がり演出。白を基調に鎌倉の海(ブルー)と砂浜(グレー)、樹木(木目)のイメージでコーディネートしました。(堀江)

グループ旅行に喜ばれる、 多人数での宿泊に対応

『Condo Stay 鎌倉 坂の下 希^{まれ}』は白くさわやかな外観が印象的な3階建。8人まで一緒に泊まれるメゾネットタイプの2・3階と4人定員の客室を1階に設計し、セルフチェックインシステムを採用しています。多人数対応の仕切りのない大空間は、寝室や水廻りのクロスに紺碧のアクセントカラーを取り入れ、カーテンも海をイメージしたデザインを採用。心ときめく旅を彩る工夫が随所に光ります。「ナノイー発生器や空気清浄機能付きのエアコンなどが標準で装備されており、空気の質という目に見えない部分への配慮も素晴らしいと思いました」とオーナーさま。鎌倉観光検定1級の知識を生かして海外の方との交流を楽しみにされています。地域をもっと盛り上げたい、との情熱から生まれたこの宿泊施設は、旅行者と鎌倉を繋ぐ新しい拠点となります。



営業担当
鈴木 達也



設計支援
堀江 敦
一級建築士
(特建建築設計室)



- 1 2 海辺に映える真っ白なキラテックタイルがさわやかで、リズミカルな凹凸をつけた外観。
- 3 隠れ家へ導くように旗竿地を生かしたアプローチ。
- 4 日本らしさを感じてもらえるよう縁側を設けました。
- 5 1階の宿泊室は温もりが感じられる木調仕上げとしました。
- 6 2段ベッドで空間を有効活用。
- 7 8 海面のきらめきをインテリアに取り入れた2・3階のメゾネット部分。オーシャンビューに気分も上がります。
- 9 各室にはセルフチェックインで入室します。
- 10 長期滞在にうれしい洗濯機も設置。
- 11 外国人旅行者もゆったりくつろげるよう1坪バスにしました。



右記QRコードより
宿泊サイトをご確認いただけます。



101号室



201号室