



イメージ



YOUR VACATION RENTAL

# CONCEPT BOOK

「大今里」民泊

作成者：Hsiao Yayin

# 物件情報

【物件仮名】 Msb大今里

戸建 (3階建、約77.14m<sup>2</sup>)

最大宿泊人数：8名

1階：洋室 × 1室 → 定員2名

2階：LDK × 1室 → 定員1名

3階：納戸 × 1室 → 定員2名

洋室 × 1室 → 定員3名





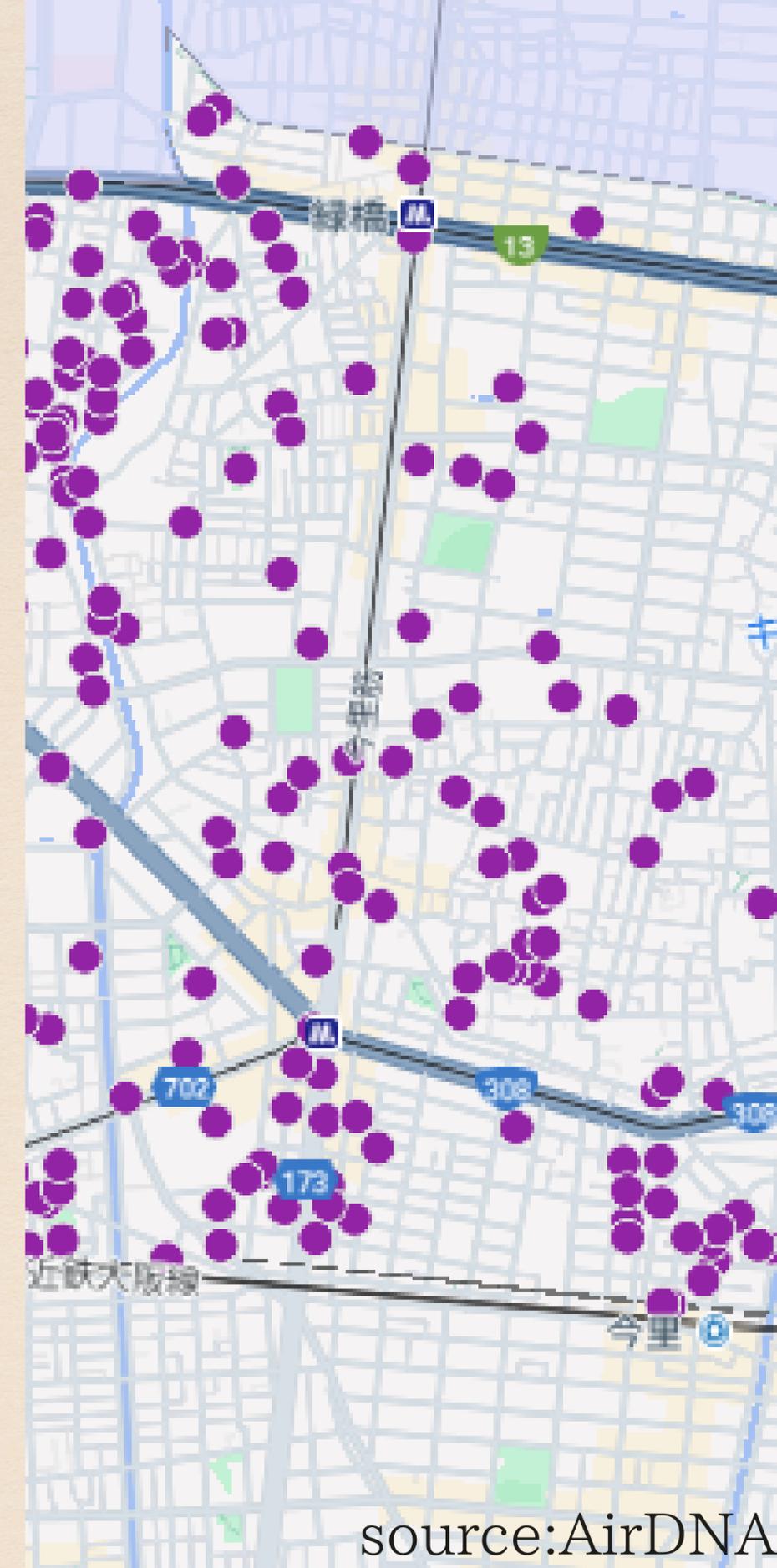
# Swot Analysis → Concept suggest

## S Strengths

- 新築×3階建ての希少性と自由度  
清潔感と最新設備を活かし、ファミリーやグループに最適な構成。  
和風や木目調が多い周辺物件に対し、くすみパステル調のデザインで差別化。
- 東成区内の民泊供給数が少なく、チャンス大（**274件**）  
西成区（約2,000件）と比べて競合が少なく、ポジションを確保しやすい。
- エリア平均収益も安定（年390万円・稼働率68%）

## O Opportunities

- 供給不足エリアならではの先行者利益  
新築・コンセプト物件の立ち上げでエリアの象徴的存在となるチャンス。
- 暮らすように滞在する層の需要  
長期滞在や小さなお子様連れの滞在者にとって、生活インフラが整った環境は強み。



# Swot Analysis → Concept suggest

---

## W Weaknesses

- 観光目的地が近隣に乏しい  
梅田や難波などの中心地と比べ、“泊まりたい理由”を創出する工夫が必要。
- ブランド・認知の初期構築が必要  
競合が少ない分、リピーターやレビューが少なく露出まで時間を要する可能性あり。

## T Threats

- 今後の価格競争・レビュー競争の激化  
同様に新築・フルリノベ物件が増加すれば、価格下落圧力や競合との差別化が課題に。
- インバウンド依存度の高さによる外的影響  
円高、渡航制限、国際情勢などにより、稼働・収益に急変が起こるリスク。



# コンセプト「彩りステイ」

## 概要と目的

### ■ What? どんなもので、目指す雰囲気は何か？

くすみパステルカラーや柔らかいテキスタイル素材を基調にした、  
家族みんなが安心して過ごせる、明るくやさしい雰囲気の宿泊空間です。

落ち着いた木目調ではなく、あえて**彩りある配色**や、布・紙・グリーンといった“**温かみのある質感**”を取り入れ、  
小さなお子さまからご年配までが“**ほっとできる暮らしの空間**”を目指しています。

インテリアはすっきりとミニマルに保ちつつも、  
柔らかな色使いや装飾で、親しみと清潔感、そして滞在のワクワク感を演出します。



# コンセプト 「彩りステイ」

## 概要と目的

### ■ Who? どのターゲット層なのか?

インバウンド需要の回復により、  
 家族・グループによる長期滞在ニーズが拡大中。  
 特に「一棟貸し」や「暮らすように滞在できる宿」に  
 注目が集まっています。  
 ターゲットは、**台湾・香港・韓国・中国**などアジア圏からの  
 ファミリー層。

(30～50代の親+小学生以下の子ども、計4～6名程度)  
 清潔感・安心感・広さを求める層に向けた宿泊空間です。

2025年5月 訪日外客数 (JNTO推計値) (対2024年比)  
 Visitor Arrivals for May 2025 (Preliminary figures by JNTO)(Compared to 2024)

国・地域	Country/Area	総数 Total			総数 Total		
		2024年 5月	2025年 5月	伸率(%)	2024年 1月～5月	2025年 1月～5月	伸率(%)
総数	Grand Total	3,040,294	3,693,300	21.5	14,641,780	18,140,100	23.9
韓国	South Korea	738,872	825,800	11.8	3,738,834	4,053,600	8.4
中国	China	545,552	789,900	44.8	2,407,239	3,920,300	62.9
台湾	Taiwan	466,008	538,400	15.5	2,404,710	2,699,700	12.3
香港	Hong Kong	217,486	193,100	-11.2	1,025,503	1,104,300	7.7
マレーシア	Malaysia	37,400	100,700	11.0	303,700	328,400	11.0
シンガポール	Singapore	62,676	63,300	1.0	241,102	276,600	14.7
インドネシア	Indonesia	41,274	52,300	26.7	220,770	284,600	28.9
フィリピン	Philippines	67,443	82,700	22.6	336,756	384,900	14.3
ベトナム	Vietnam	50,575	59,200	17.1	284,440	311,700	9.6
インド	India	29,068	43,000	47.9	102,009	142,400	39.6
豪州	Australia	66,476	78,900	18.7	400,174	507,800	26.9
米国	U.S.A.	246,972	311,900	26.3	1,046,521	1,356,200	29.6
カナダ	Canada	55,811	66,300	18.8	231,275	293,800	27.0
メキシコ	Mexico	11,514	15,100	31.1	53,261	71,600	34.4
英国	United Kingdom	39,120	52,100	33.2	189,663	237,500	25.2
フランス	France	38,159	46,000	20.5	161,175	182,600	13.3
ドイツ	Germany	32,196	42,300	31.4	141,042	178,900	26.8
イタリア	Italy	17,443	25,000	43.3	81,126	115,900	42.9
スペイン	Spain	13,417	20,800	55.0	53,028	80,100	51.1
ロシア	Russia	8,004	19,200	139.9	35,480	71,800	102.4
北欧地域	Nordic Countries	11,906	15,500	30.2	59,294	76,100	28.3
中東地域	Middle East	14,009	23,200	65.6	61,152	98,400	60.9
その他	Others	129,343	169,500	31.0	583,765	767,000	31.4

source:jnto 日本政府観光局



# コンセプト 「彩りステイ」

## 概要と目的

### ■ Why? なぜそのターゲット層に、このコンセプトなのか？

パステルカラーと白を基調とした明るい配色は、清潔感や安心感を与えると同時に、**写真映えする**点でもアジア圏のゲストに好まれます。

また、彩りのある空間は小さなお子さまにも親しみやすく、家族旅行との相性が良好です。

「日常+少しの非日常」を感じられる、“家っぽすぎない”空間設計により、滞在中の気分転換にもつながります。

特にアジア圏のゲストは、見た目の清潔さや安全な印象を重視する傾向があり、本コンセプトはそうしたニーズに的確に応えます。

## イメージ





YOUR VACATION RENTAL

## 1F：洋室 → シングルベッド2台



壁アートイメージ



洋室イメージ

「くすみ系の3色」＋白＋木目調に色味を絞ることで、統一感と落ち着きのある空間を演出。アートやぬいぐるみを“アクセント要素”として各部屋に配置し、子どもや女性ゲストに好印象を与える。素材選びでは「やわらかさ」「丸み」「安全性」を重視。



YOUR VACATION RENTAL

## 2F：LDK → ソファベッド1台



### 【シアタールーム】

ご家族みなさまでゆったりとくつろげる空間として、  
「旅の写真を一緒に見返したり」「お気に入りの映画を楽しんだり」  
思い出を共有できる、滞在中の満足度を高めるスペースとなります。  
また、ソファベッドを1台設置することで、  
1名様分の就寝スペースとしてもご利用いただけます。

## 3F:納戸 → セミダブル1台 / 洋室 → 複合ベッド



一般的な二段ベッドではなく、**ロフトベッド**と**ダブルベッド**を組み合わせた**複合ベッド**を採用することで、親御さまとお子さま双方が快適かつ楽しく過ごせるベッドルームを実現。お子さまにとってはワクワク感あふれる空間を、親御さまにはゆったりとお休みいただける環境を同時にご提供いたします。



# +α 備品提案

滞在満足度を高め、レビュー評価・再訪問につなげる気配りアイテム



電子系

充電器  
Nintendo Switch



飲食系



カプセルコーヒー+マシン設置  
ペットボトルのお水 (500ml×人数分)  
和菓子



女性向け

ヘアアイロン (ReFa)  
LED付き化粧用ミラー (卓上・調光可)



ファミリー向け



子ども用食器セット (カップ・皿・スプーン・フォーク)  
ベビーチェア



**YOUR VACATION RENTAL**