

concept

book

「天下茶屋東」民泊

作成者：YAYIN HSIAO

## 物件および立地の概要

本物件は以下の立地特性を有しています。

- 最寄駅：天下茶屋駅
- 関西国際空港（KIX）へのアクセス：天下茶屋駅から同一沿線でアクセス可能
- 観光アクセス：
  - 通天閣・新世界エリアへの近接
  - JR新今宮駅から大阪市内各観光地（なんば・梅田・USJ方面など）へのアクセス良好

これらの条件から、特にインバウンド（訪日外国人）にとって利便性の高いロケーションであり、「大阪観光の拠点」としてのポテンシャルが高い立地と評価できます。

## 市場環境・競合状況

最新の市場データによると、大阪市西成区における民泊物件数は約2,646件、エリア平均稼働率は約74%と、高水準の需要が確認されています。

供給量が多い一方で高い稼働率が維持されていることから、

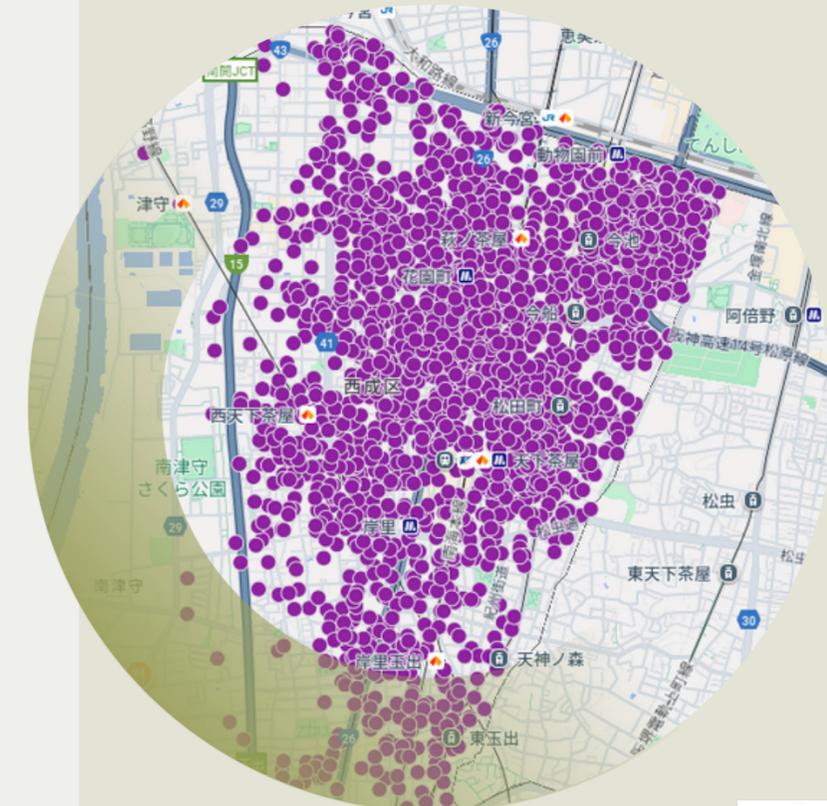
- インバウンド需要が継続的に見込めるエリアであること
- 物件の「魅せ方」やコンセプト次第で、エリア平均を上回る収益が十分に狙えるエリアであること

が読み取れます。

その一方で、競合物件も非常に多いため、

- デザイン
- 体験価値
- 想定ターゲットの明確化

による「差別化」が必須となるマーケットであるとも言えます。



出典先：AirDNA

## インテリア・ターゲットの現状と差別化軸

西成区周辺の民泊は、

「畳や和柄を取り入れた和風インテリア」「白基調のシンプル・モダンな内装」

「ファミリー・グループ対応の大人数向け間取り」が主流で、ファミリー需要が収益の中心となっています。

一方で、「館内でどう過ごすか」まで設計された体験型の物件や、子ども連れ・グループが“おうち時間”を楽しめる仕掛けを備えた物件は、まだ多くありません。

そのため、

一目で印象に残るインテリアデザイン、室内キャンプやたこ焼きパーティといった体験要素、ファミリー・グループに特化した設備・備品構成を組み合わせることで、十分な差別化が可能なエリアと言えます。

## ターゲット

本物件の主なターゲットは、以下の通りです。

### 1. 子ども連れファミリー層

- 乳幼児～小学生のお子様を連れた家族旅行
- 「子どもが喜ぶ仕掛けを重視する層
- ホテルではなく、一棟貸しで気兼ねなく過ごしたいファミリー

### 2. 友人グループ・三世代旅行

- 4～10名程度のグループ旅行、三世代での家族旅行
- リビング・寝室がフロアごとに分かれており、ほどよい距離感を保ちながら滞在したい層

### 3. インバウンドの家族・グループ旅行者

- 通天閣・新世界・なんばエリアを中心に観光する訪日旅行者
- 「大阪らしい体験（たこ焼き）」「写真映えする室内キャンプ」に魅力を感じる層
- 複数泊しながら、大阪を拠点に観光したい長期・中期滞在ニーズ

## コンセプト設計

これらのターゲットに対し、本物件は「**家族で楽しむおうちキャンプ民泊**」として、“泊まる場所”ではなく“家族や仲間との時間を楽しむ場所”であることを前面に打ち出します。

具体的には、

- 1階の室内テントとプロジェクターによる「おうちキャンプ&シアター体験」で、子どもがワクワクし、大人も一緒に楽しめる非日常空間を提供
- 2階の大きなダイニングテーブルとたこ焼きプレートを活かした「大阪たこ焼きパーティ」で、家族や友人同士がテーブルを囲みながら交流を深められる場を演出
- 3階のベビーベッド完備により、小さなお子様連れでも安心して滞在できる“子連れウエルカム”な環境を整備



出典先：<https://amzn.asia/d/8Fw0Lbv>

室内にキャンプテントを設置した「おうちキャンプ」と、プロジェクターを組み合わせた「シアター体験」を楽しめるフロアとして計画します。  
屋外キャンプのワクワク感を、天候に左右されず小さなお子様連れでも安心して楽しめる“室内アクティビティ”として提供することが狙いです。

「寝るための部屋」ではなく、「滞在中ずっと楽しい部屋」として設計することで、価格競争に陥りにくい、体験価値の高い民泊として差別化を図ります。



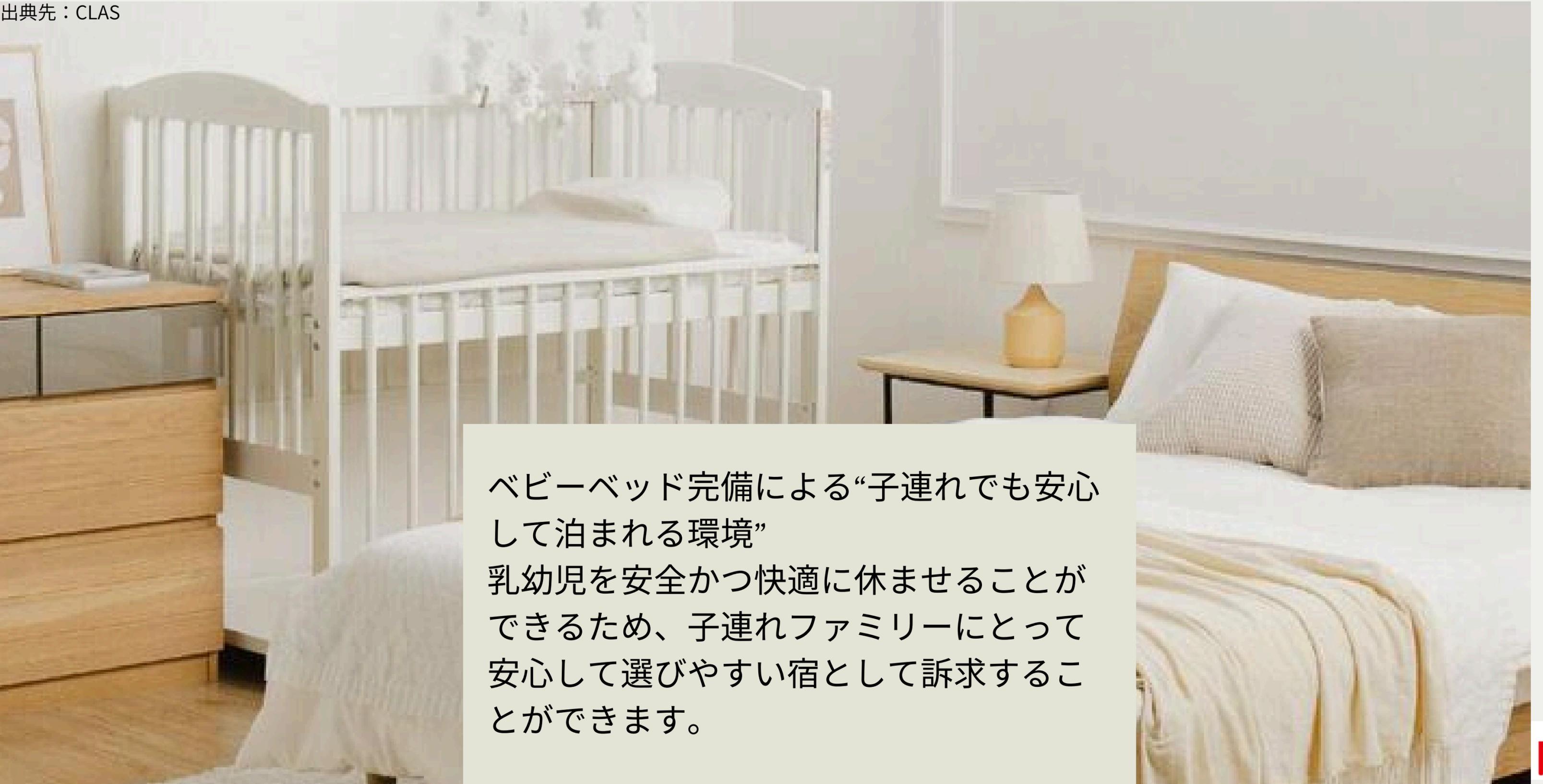
出典先：<https://amzn.asia/d/8Fw0Lbv>

出典先：IKEA



6～8名でもゆったり囲める大きなダイニングテーブルと、たこ焼きプレートを中心とした「大阪たこ焼きパーティ」が楽しめるフロアとして位置づけます。単に“自炊ができるキッチン”ではなく、「大阪らしい食体験」を室内で完結できることが大きな特徴です。

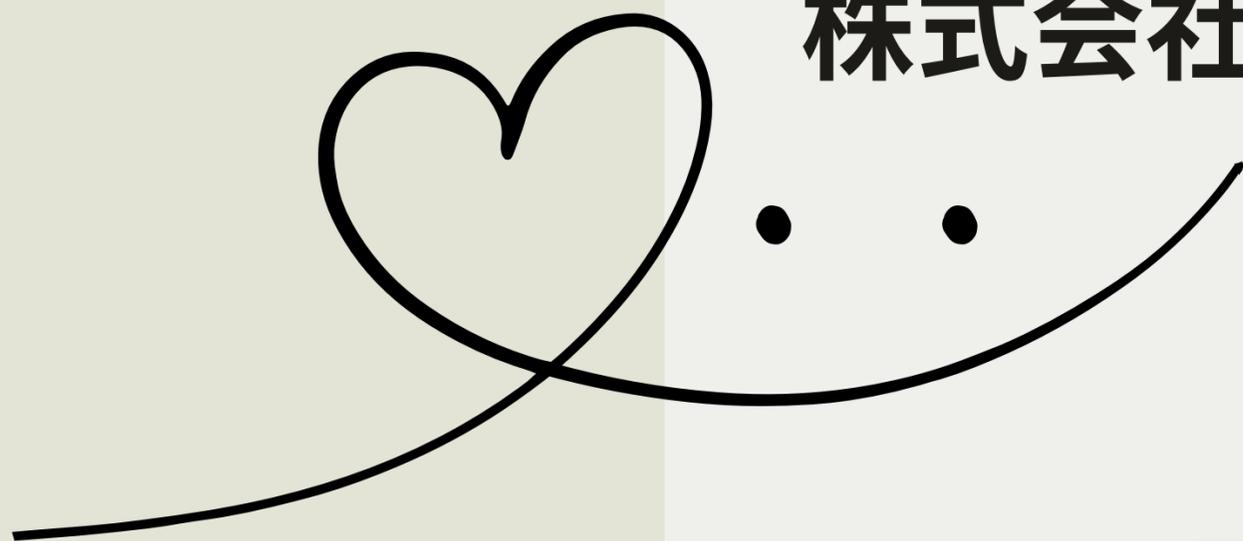
出典先：CLAS



ベビーベッド完備による“子連れでも安心して泊まれる環境”  
乳幼児を安全かつ快適に休ませることが  
できるため、子連れファミリーにとって  
安心して選びやすい宿として訴求することが  
できます。

オーナー様もゲスト様も笑顔にする民泊運営

株式会社エムズビー



THANK YOU