

「ととのう・BOX」ご提案書

“マンション不動産版”

※特許出願中！



Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato



ブルームプラス合同会社
花等寛将

■ととのう・BOX / はじめに①

今、日本では空前のサウナブームが起きています。

「サウナ × ……」といったサウナと他アイテムを融合させた楽しみ方の幅が広がり、**サウナ好き**を公言される方が増えました。実に人口の22%が定期的なサウナ浴を実践しているというデータがあり、今後も増加傾向にあります。また同時にサウナ施設も増加しております。（日本サウナ総研）

「サウナがビジネスのパフォーマンスを上げる医学的根拠が、次々と明らかになっている。」

はっきりとした因果関係はわかりませんが、相関関係があるのは確かです。

「ととのう」

というのはサウナ用語の一つで、

「サウナ後の心身ともに非常に調子がいいと感じられる状態」を言います。

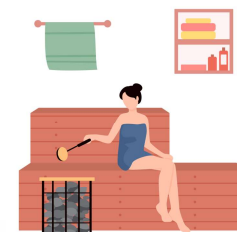
医学的に言うと、

「血中には、興奮状態の時に出るアドレナリンが残っているのに、自律神経はリラックス状態の

副交感神経優位になっている稀有な状態」を言います。



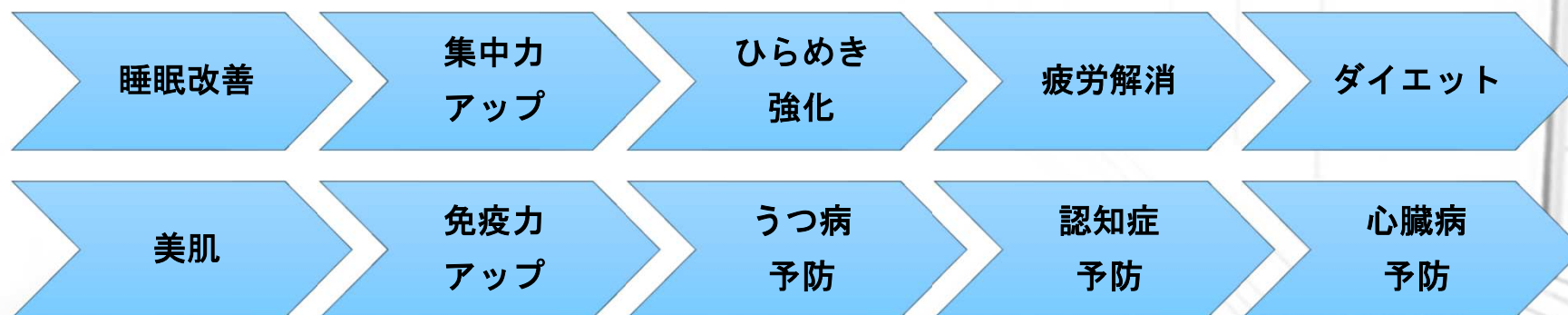
■ととのう・BOX / はじめに②



この「ととのう」というととのいタイムは水風呂から出て約2～3分間しかありません。


しかしこの直後の2～3分間が過ぎても脳がスッキリし、体が軽くなりリセットされた感じは続きます。サウナに入る事によって、心身が自動的にコンディショニングされ、その人本来の能力が復活する感覚を覚えます。この感覚が非常に心地よい常態を保ちます。

【効果】



■ととのう・BOX / コンセプト



- 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な流行によって、これまで経験したことのない状況の中で、新型コロナウイルス感染症の「**恐ろしさ**」と「**未知数**」が高いといった特徴が人々のリスク認知を高め、**強い不安と精神的ストレスを喚起**させました。その影響は個人内にとどまらず、社会的に増幅され、日常生活の大きな変革と、経済的な損失や雇用の喪失などさまざまな形で社会全体に大きなインパクトを与えています。
- 3密を回避した新たなサウナ施設づくりを提案します。コンセプトは、「**個室で手軽に・・・、マイペースで・・・、一人でこっそり・・・、安心して・・・、安全に・・・、**ととのうサウナ浴」ができる施設。人々の恐怖心を極力取り除き、withコロナとして「新しい生活様式」に即した施設造りが求められます。
- ※発想はカラオケボックスのサウナ版！ → **「ととのう・BOX」**  **商標登録**

■ととのう・BOXとの融合



【マンション、アパート】

総住宅数が増え続けるなか、社会構造の変化によって世帯数は横ばいで推移しているものの、一貫して「空室率」は上がり続けています。順調に人口が増加していた時代は公営住宅も多く建築されており、今も安価で借りられるために一定の需要があるのが特徴ですが、民営住宅は公営住宅のような補助はありません。

今はまだ空室ではなくとも、「築30年前後のワンルーム～2DKプラン」の物件は、賃貸マンション市場に於いて最も在庫の多い「供給過多」の状態なのです。供給過多の中で、どのように空室を解消していくのか、所有し続ける限りオーナー様にとっては逃れられない課題になっていきます。

2050年には1億人を割り込み高齢化率が40%に達する日本の人口推移をみると、賃貸マンションの在り方も難しい課題としてのしかかってきます。

需要確保の核は「付加価値」と考えております。3密を回避した付加価値の創造。空室を利用し個室型GYMを併設する事によって、マンションに付加価値を付けて契約率をアップさせ、空室率を下げ賃料上昇を図るアイデアかと思えます。

■ととのう・BOX改修内容（例）

①撤去

備品、家具、家電等を全て撤去。

仕上材（床カーペット、壁クロス、天井クロス）の撤去。

②仕上材の変更

床（カーペット） ➡ 不燃仕様／ビニル床材（防滑、消臭、抗菌、防カビ、衝撃吸収）

壁（クロス） ➡ 不燃仕様／化粧板、化粧ボード、

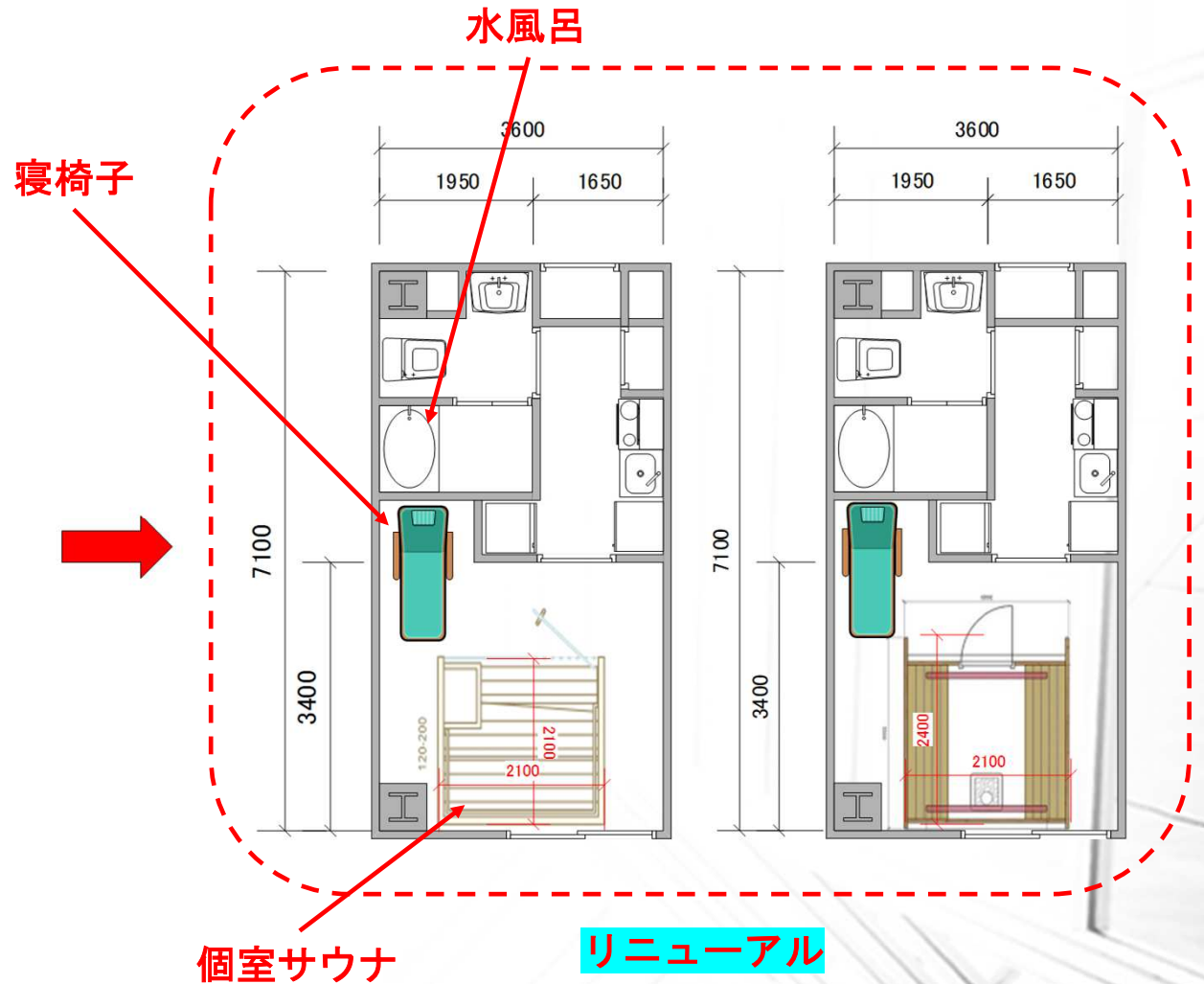
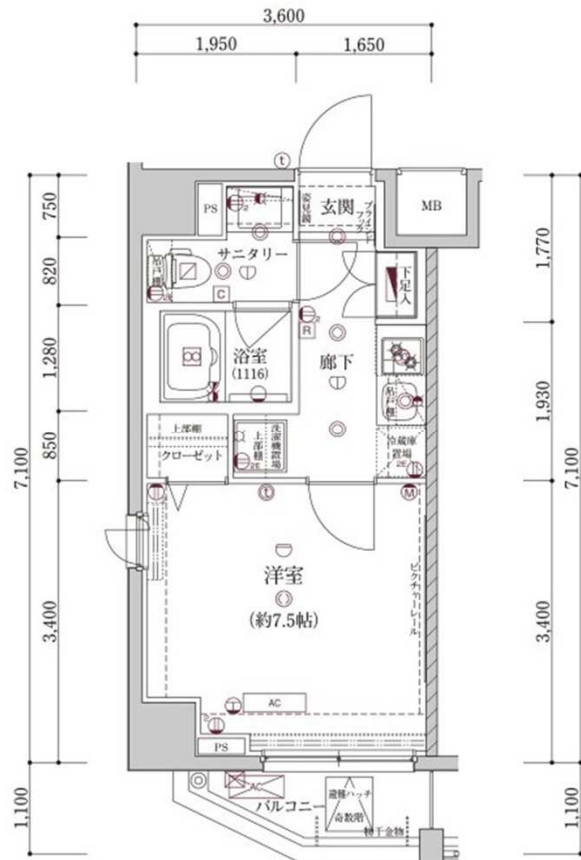
天井（クロス、塗装） ➡ 不燃仕様／ジプトーン＋防湿＆防カビ塗装、バスパネル、

③残設備

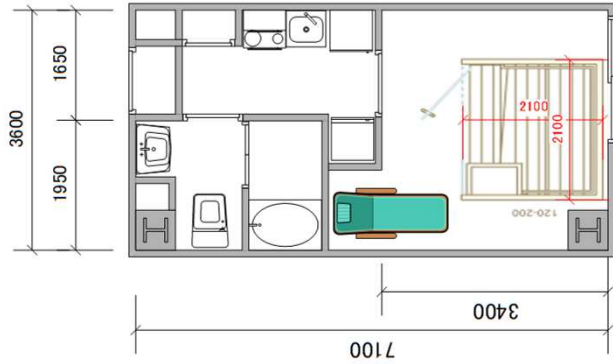
ユニットバス、エアコン、換気扇、クローゼット、館内電話、カーテン、防災関係（別途）

（※水風呂＆シャワーは既存ユニットバスをそのまま使用します。）

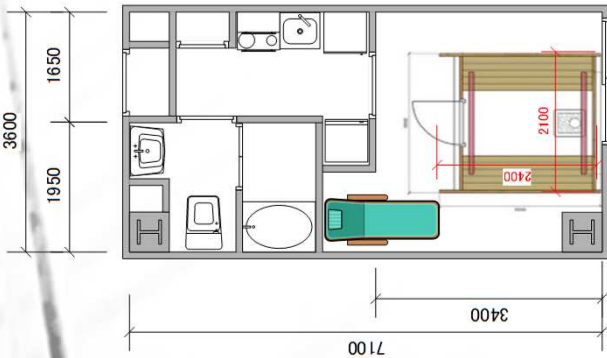
■ イメージ平面図①-1



■ 設備①



※サウナストーブは
電気仕様です。



■設備② サウナBOX ラインナップ

OUTDOOR& INDOOR SAUNA



01.PREMIUM BOX



02.BASE BARREL



03.SQUARE BARREL



04.COMPACT BOX

INDOOR SAUNA



05.PREMIUM BOX



06.BASE BOX



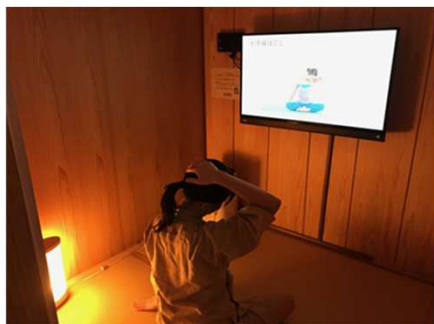
07.COMPACT



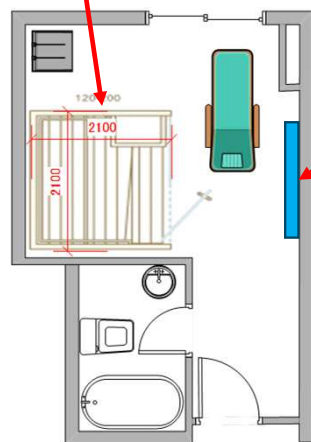
08.TATEBARREL

■ 設備③ (オプション) ※大きめのサウナBOX用

室温40℃前後、湿度65%前後で行うホットヨガです。
個室サウナ外に設置したTVにて**バーチャルヨガ**を放映し、個室でホットヨガを行います。



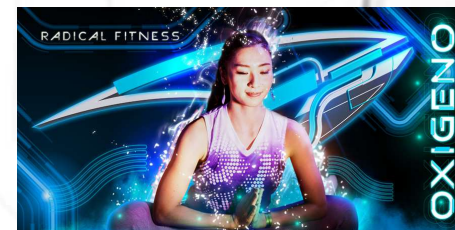
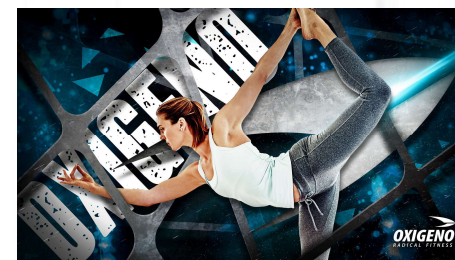
※サウナ個室サイズを大きくすることも可能。



液晶TV

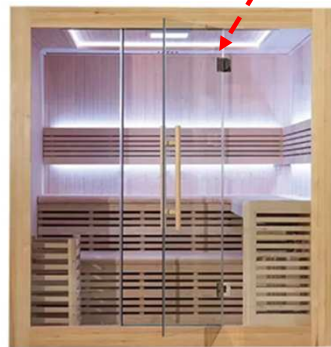


Hardware



■ 設備④ (オプション)

個室部屋内にカラーゲンビューティLEDライトを設置し、
カラーゲンケアをしながらサウナ浴またはHOTヨガを行えます。



MADE IN JAPAN
1台から
購入可



※使用は別料金で事務所にて管理(on off)します。
※ご自分の個性、正確、気分に合わせて照明の色を変えられます。

■ 設備⑤

スマホとスピーカーをBluetoothで接続し、サウナボックス内と水風呂時（ユニットバス内）にて、好きな音楽を聴きながらご利用できます。

サウナスピーカー（サウナ内）



防滴スピーカー（浴室内）



カトリレコンセント（消防法）



■ 設備制御① (管理室にて一括管理)



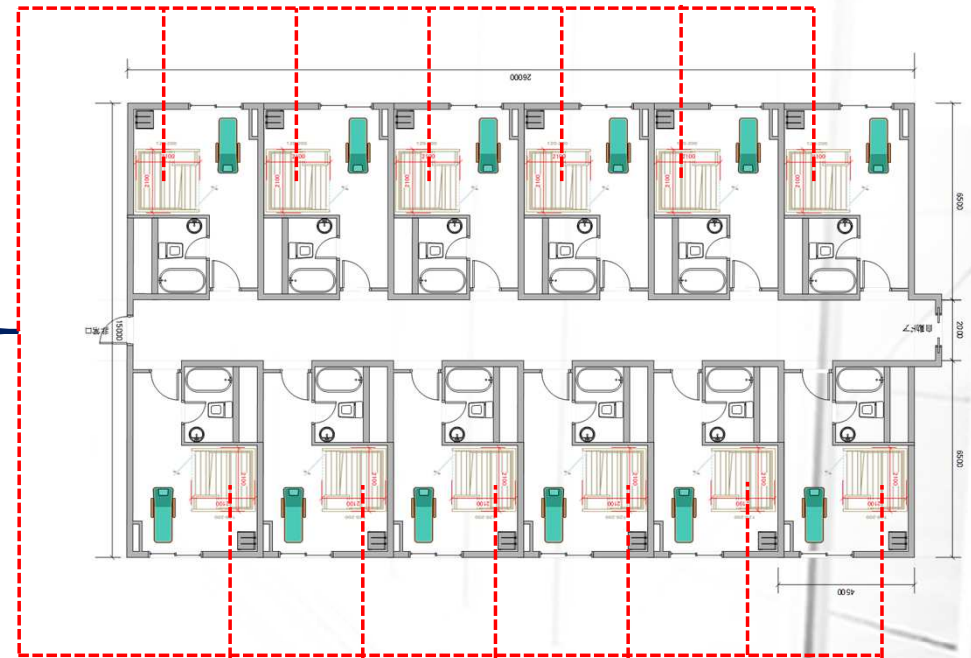
サウナヒーター制御
(温度、時間)



プログラム制御
(内容、時間)



カラーゲンライト制御
(色、時間)



※設備を一括管理し利用者が勝手に設備を操作させない事で事故防止につなげます。

管理室

■ 設備制御②



水風呂用にクーラーを設置し、水温を適温15℃前後に保つ事が可能です。
(オプション/コンパクトハンディークーラー)



Copyright(C) bloom+LL



※定量止水機能付きのサーモスタット混合水栓に変更し、水溜めを管理します。

※入室と同時に水溜を行い、サウナに入っている間に水を溜める事が可能です。

■ ALSOK セキュリティ① (事故防止と非常対応)

⑦ サウナヒーター制御パネル



⑥ 非常ボタン



① IPカメラ (屋外)



② ライト&ステッカー



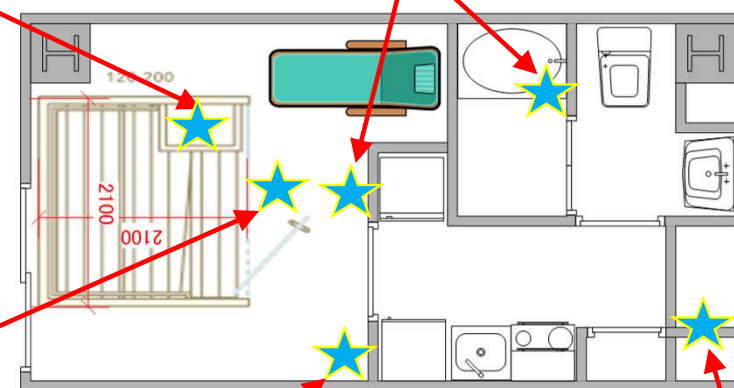
⑤ 煙センサー



④ カメラ (マイク付)



③ 制御装置



■ ALSOK セキュリティ②（事故防止と非常対応）

①IPカメラ（屋外）

昼夜を問わず撮影可能な屋外用メガピクセルカメラ。

②ALSOKライト&ステッカー

異常が発生すると点滅し、周囲に知らせます。外壁の目立つ所に設置します。ALSOK契約の証です。防犯抑止効果も期待できます。

③制御装置&電源ユニット

セキュリティ設備の主装置です。部屋内に設置致します。

④カメラ（マイク付）

カメラとマイクを内蔵したセンサーです。カメラとスピーカーにてライブ画像を見ながら利用者との音声通話が可能です。
※非所ボタンが押された場合のみ作動致します。

⑤煙センサー

火災時に発生する煙を検知し、消防へ火災信号を送信します。

⑥非常ボタン

非常時に押す事により、警報を送信しALSOK警備員が駆け付けます。
※携帯用の非常ボタンも完備し、サウナ浴中の身体の異常時も非常ボタンを押す事が可能です。

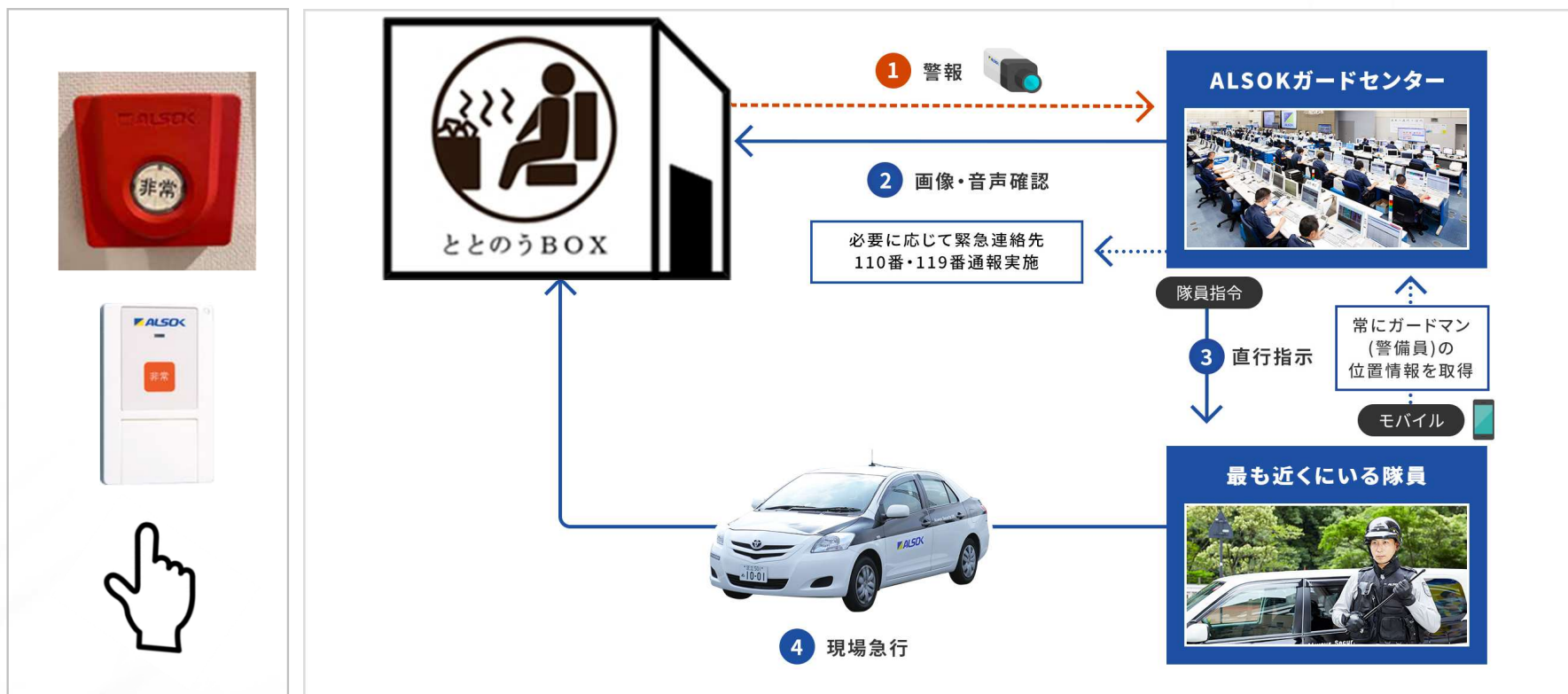
⑦サウナヒーター制御パネル

サウナ利用者が使用時に操作致します。使用時間、設定温度などを予めセッティング可能です。
※店舗に事務所がある場合は、全てのサウナヒーターを事務所にて一括制御も可能です。

■ ALSOK セキュリティ③ (事故防止と非常対応)

※非常用ボタンを押された時は、“いち早く駆け付けます！”

&オペレーターが現場との会話！ +施設オーナーとの会話！



■ ALSOK セキュリティ④（基本付帯保証）

1. 現金、商品、製品等、設備、什器等の保証

火災、風災、ひょう災、雪災、水漏れ、盗難等、不測かつ突発的な事故によって生じた損害に対し保険金の支払い。

2. 水害費用保険

保険の対象が一定の浸水により保険の対象である商品・製品等、設備・什器等に損害が生じた場合には、保険金の30%相当額（最高100万円）の支払い。

3. ガラスの保証

突発的な事故、不法侵入を伴う犯罪行為などで生じた場合は補償します。

4. 鍵、シャッター、扉の保証

不法侵入を伴う犯罪行為により損害が発生した場合の修理費用を補償します。

5. 警備パワーアップ補償

不法侵入を伴う犯罪行為により保険金が支払われた場合に警備を強化・充実する為の追加警備費用等を補償します。

6. 安定化処置費用保険金

ベルフォア社が持つ災害復旧技術を活用することで「1日でも早い営業再開」を目指します。
（ベルフォア社は世界的な災害復旧専門会社です。）

※ALSOKとの連携で基本補償として、万が一の被害に備えます。

■ととのう・BOX (60分) 運用例①

①ドライサウナ

- ・室温80℃～90℃の高温状態で運用。
- ・ロウリュウ可能、アロマ水不可、コラーゲンLED不可

②HOTヨガ

- ・室温40℃前後、湿度65%前後で運用。(ロウリュウ可能／アロマ水不可)
- ・バーチャルヨガ仕様の専用ルームにてHOTヨガが行えます。
- ・加湿器を設置し高い湿度を保ちます。

③コラーゲンケア

- ・室内にコラーゲンビューティLEDライトを設置し、美容効果のある光線を浴びながらサウナ浴やHOTヨガを行うことができます。**※①の環境では使用不可です。**

■ととのう・BOX (60分) 運用例②

①ドライサウナ／60分予約制（内訳）→90分、120分予約も可能。

- ・水溜（定量止水機能付）、着替え（水着着用義務）、準備 = 5分
- ・1クール／サウナ浴 = 8分、水風呂 = 3分、寝椅子 = 3分 → 合計 = 14分
- ・2クール／サウナ浴 = 10分、水風呂 = 3分、寝椅子 = 3分 → 合計 = 16分
- ・3クール／サウナ浴 = 12分、水風呂 = 3分、寝椅子 = 3分 → 合計 = 18分
- ・水抜き、着替え、清掃 = 7分

②HOTヨガ／ヨガクラスは30分、45分からお選び頂けます。

- ・着替え、準備 = 5分
- ・バーチャルヨガ（コラーゲン仕様） = 45分
- ・寝椅子 = 3分
- ・着替え、清掃 = 7分

■ オペレーション①

別途無人運用も可能です。(カスタマイズ可)

【入会・予約・決済・入退館すべてオンライン】

株式会社hacomonoとの提携で全ての事務作業に関わる時間の削減と、
キャッシュレス、経営者の未来への安心をお届けいたします。



■ オペレーション②

会員マイページ

入会

予約

欠席

決済

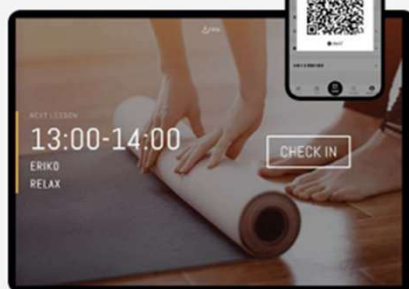
マイページ

メッセージ送信

※

オンライン物販

※



店舗内

店頭物販

IoTア
連携

※

チェック
イン

入退館

店頭予約

マネジメント機能

会員管理

予約管理

月謝自動化

チケット
管理

シフト管理

メール・
メッセージ配信

※

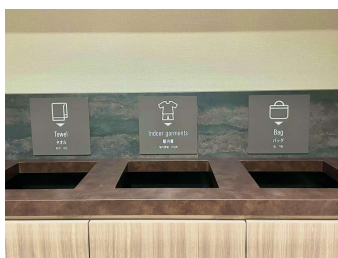
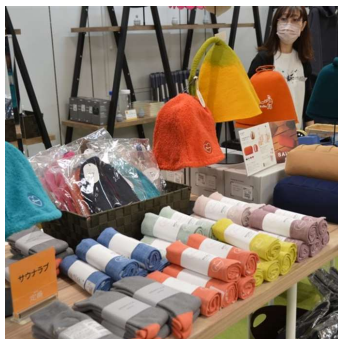
オンライン物販

※

※ オプション申込が必要です

■ サウナ備品と美容ドリンクの販売

※その他付帯売上を見込めます。(弊社卸販売)



※コラーゲンドリンクの販売で付帯売上アップ!

■ 水着の着用

サウナ専用ウェア メンズ水着



Nagicca®



It is a sauna swimsuit produced with attention to both durability and sewing.

※セキュリティの関係で水着の着用を義務と致します。

Point 01
サウナ専用の最適デザイン

- ✓ 外気浴で冷えすぎない
最適な布面積を実現
- ✓ 戸外サウナで楽しめるスタイル
- ✓ 寝ころび、あくら、膝立て、
どんな姿勢にも！



Point 02
熱に弱いパーツを完全排除

局部的に熱くなる金具部は、低温火傷につながる可能性もあります。
Nagiccaは金具部は一切不使用、また紐部分にも先端プラスチック止めを排除しました



Point 03
男女ともにインナーパンツを標準装備

男性パンツには当たりまえのインナーパンツをレディース水着にも採用しました。
かさばりがちなサウナ荷物の軽減にもなる高評価をいただいています。



Point 04
伸縮性に富んだ生地と丁寧な縫製

できるだけ荷物も減らしたい
そんな声にもこたえることができる
メッシュインナーの標準装備



Point 05
メッシュインナーで蒸れなく快適！

激しい動きをとまなう海水浴水着とは違って、動きが少ないサウナ。
男女ともにインナー付き設計でかさばりがちなサウナ荷物を減らすことにしました。



■ 利用条件（例）

0:00	閉店
1:00	
2:00	
3:00	
4:00	
5:00	
6:00	
7:00	
8:00	清掃
9:00	
10:00	利用可
11:00	
12:00	
13:00	
14:00	
15:00	
16:00	
17:00	
18:00	
19:00	
20:00	
21:00	
22:00	閉店
23:00	

- ・完全予約制。
- ・稼働時間 12時間。（管理 シフト制）
- ・WEB（スマホアプリ）にて会員登録と予約＋決済。
- ・利用規約（注意事項）の確認とサイン授受。
- ・9:00～10:00は清掃。（予約不可）

※空室の有効活用。
※全体の稼働率アップ。
※他施設との差別化。

👉稼働時間は管理者常駐の時間で変動できます。
24時間運営も可能！

■ 収支シュミレーション例（設備投資）

【条件】

1 客室を改修した場合の概算投資額です。（月額利用料等が発生する項目は別途）

【客室工事条件】

サイズ：縦6,500mm×横4,500mm×高さ2,600mm

仕上：床／カーペット、壁／クロス、天井／クロス

客室（30㎡／9坪）1部屋	内容	概算金額（税別）
撤去費	家具、備品、仕上材、下地補修、処分費	70,000
工事／床	防滑性ビニル床材（不燃）	140,000
工事／壁	不燃化粧板	380,250
工事／天井（壁兼用可）	不燃塗装（カビフージ、ケツロナイン）	131,625
補修	床壁天井 補修	150,000
電気工事	3相200V引込、TV工事、Wifi、照明など	200,000
換気設備	公衆浴場営業許可の指示（換気）	150,000
消防設備	管轄消防署の指示（スプリンクラー、感知器）	300,000
ドア鍵仕様変更	施錠システム変更	50,000
浴室水栓変更	タイマー水栓への変更、その他	50,000
用途変更／設計	設計、用途変更申請	150,000
その他		200,000
		1,971,875

【サウナ設備】

設備	仕様	概算金額（税別）
サウナBASE BOX	TSISS1-2525-PI／幅2.5m×奥行2.5m×高2.2m	858,000
サウナヒーター MMS60	出力6KW、三相200V（外部コントローラー）	398,000
音響セット	Bluetooth対応	300,000
サウナ備品	バケツ、ヒシヤク、温湿度計、マット等	150,000
寝椅子	木製	80,000
更衣ロッカー	既存使用可	30,000
配送納品設置費	輸送、納品、組立設置、調整	600,000
セキュリティシステム	要相談（既存設備確認）	2,000,000
その他	予備費	200,000
		4,616,000

※ 既存施設の状況や改修内容によって金額は変動致します。
お客様と詳細な打ち合わせにて決定させて頂きます。

■ ※法規チェック（※全て弊社で代行致します。）

【建築基準法】

- ・特別注意する点無し。

【用途変更・確認申請】

- ・「特殊建築物」扱いとなる為に、改修床面積200㎡以上の場合は用途変更申請が必要。

【消防法】

- ・既存建物の場所、設備仕様、面積等を確認。（屋内消火栓、スプリンクラー、感知器、火災報知器などを確認）
- ・変更をする内装仕様（床、壁、天井）を不燃仕様にする。
- ・新たに設置するサウナ設備を規定内に納める。（カントリー設置／音響部分）

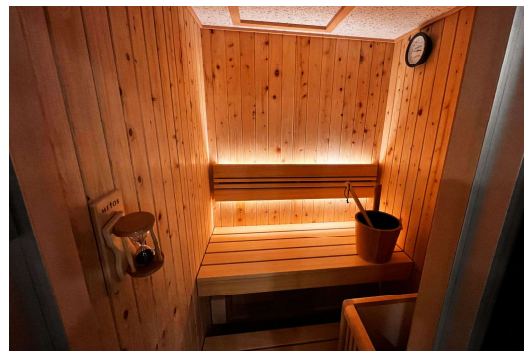
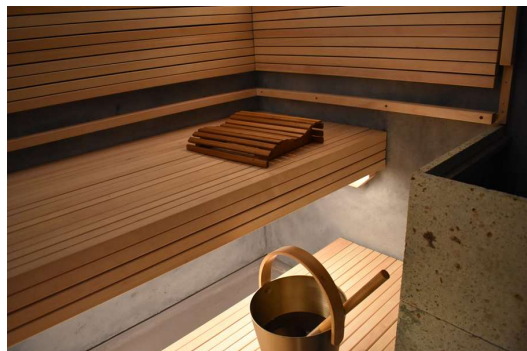
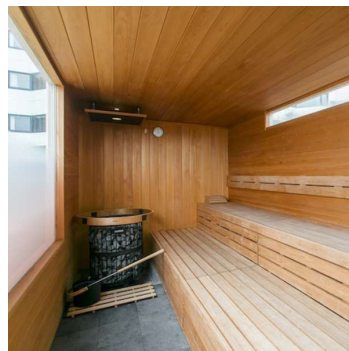
【公衆浴場営業許可】

- ・構造設備基準を満たす。

（室内を見通せるか／照明／シャワー／換気／温度計／温度調整器／衣類保管／待合室と客用トイレ）

※どの法令も現地管轄の役所機関へ密な確認と、申請後の現場査察と許可が必要です。

■イメージ画像



ありがとうございました。
お気軽にお問い合わせください。



bloom+

- ブルームプラス合同会社（代表社員 花等寛将）
- 〒990-0877 山形県山形市内表104-7
- 携帯 080-5472-7983
- Email : bloom.planning.kato@gmail.com
- Hp : <http://www.bloom-plus.com/>

Hiroyuki Kato
Fitness Planner