

2026 年 9 月 25 日

京阪電鉄不動産株式会社

株式会社 SANU

京阪グループと SANU が業務提携 「セカンドホーム・ツーリズム」推進へ。

2028 年度、びわ湖・近江舞子に、SANU 2nd Home 最大複合拠点が誕生。

京阪グループで不動産開発事業を手がける京阪電鉄不動産株式会社（本社：大阪市中心区、代表取締役社長：道本 能久、以下「京阪電鉄不動産」）と国内最大級のシェア別荘「SANU 2nd Home」を展開する株式会社 SANU（本社：東京都新宿区、代表取締役 CEO：福島 弦、以下「SANU」）は、滋賀県・びわ湖エリアにおける「セカンドホーム・ツーリズム（地域循環型の滞在）」の推進に向けた業務提携を開始いたしました。

本提携では、京阪電鉄不動産が保有する近江舞子エリアの土地を舞台に、既存建物のリノベーションと新築を組み合わせた、地域共生型複合拠点を共同開発いたします。かつて夏季の避暑や湖水浴を楽しむリゾートホテルとして活躍したものの、時代の流れとともに役割を終えた未活用資産に対し、単なる一過性の観光開発ではなく、都市とローカルを繰り返し結ぶ新たな地域活性化モデル「セカンドホーム・ツーリズム」を提示し、今後、滋賀県内で事業を展開する京阪グループ各企業との連携を検討しながら、地域を巡る新しい人流を生み出してまいります。



1. 背景と課題：一過性観光から、年間を通じて地域にお金と人が巡る持続可能な滞在へ

① 滋賀県の地域課題「日帰り客 9 割」に対し、パートナーシップで挑む

滋賀県全体において、観光客の 9 割超が日帰り客で宿泊客は 1 割に届かない（※1）という「一過性の消費にとどまること」が長年の地域課題となっています。この課題に対し、京阪グループが長年培ってきた地域での事業基盤・まちづくりの知見と、SANU が展開する「セカンドホーム・ツーリズム」を掛け合わせることで、一過性ではない「通う生活者」を地域に呼び込み、年間を通じて人が通い続ける持続可能な滞在モデルを共に構築します。

（※1：滋賀県商工観光労働部「令和 6 年 滋賀県観光入込客統計調査」より）



② 「セカンドホーム・ツーリズム」がもたらす、年間を通じた稼働平準化と地域還元

一般的なリゾートホテルが「平日は稼働率が 2～3 割に落ち込む（年間平均 4～5 割）」という繁忙期・閑散期の大きなギャップを抱えるのに対し、SANU はサブスクリプション（個人・法人）、所有型（Co-Owners/Owners）、体験宿泊（Stay）を組み合わせた独自の利用構造により、**年間平均約 80%という平準化された高い稼働率**を実現しています。施設内だけで消費が完結するホテルとは異なり、利用者の中心は「日常の延長として通う生活者」です。我が家のように滞在し、地元の直売所で食材を買い込んで自炊を楽しむほか、地域の飲食店、アクティビティ、モビリティを日常的に利用するなど、地域の店舗や事業者への消費を、年間を通じて生み出し続けます。

③ 地域の未活用資産（旧近江舞子ホテル跡地）の再生

近江舞子エリアは、JR 京都駅から電車で約 30 分という良好なアクセスを誇りながら、かつて観光を支えた大型施設（旧近江舞子ホテル）が役割を終え、ポテンシャルを持ちながらも未利用のまま残されていました。新築による一過性の大量開発ではなく、土地が持つ歴史と豊かな自然を引き継ぎ、現代のニーズに合わせた滞在拠点を創出。地域の方にとっても、びわ湖エリアを楽しむ方にとっても、日常的に集い親しまれるシンボリックな場所を目指します。



2. 自然と共に生きる、ブランド哲学の共鳴

京阪グループが推進する「BIOSTYLE（循環型社会の実現を目指すライフスタイル）」の思想のもと、京阪電鉄不動産が推進する近江舞子プロジェクト「OMI-MAIKO TONES / 近江舞子トーンズ」と、SANU が創業以来追求してきた「Live with nature. / 自然と共に生きる。」というブランド理念は、めざす世界観を共有しています。

SANU は単に環境に配慮した拠点をただつくるだけでなく、利用者が自然に触れ、繰り返し地域に通い、その土地を好きになるライフスタイルそのものを独自に提案してきました。地域や自然と共生しながら、持続可能な未来をともにするという共通の哲学が、今回のパートナーシップの基盤となっています。

【KEIHAN BIOSTYLE PROJECT】

健康的で美しく、クオリティの高い生活を実現し、循環型社会に寄与するライフスタイル「BIOSTYLE」＝“京阪版 SDGs”の実現を目指す取り組み。特に、規制や我慢だけから生まれる活動ではなく、“人にも地球にもいいものごとを、毎日の生活の中に、楽しく、無理なく、取り入れていくことができる明るい循環型社会の実現に貢献するための活動”です。

未来は、楽しく変えていこう。
KEIHAN BIOSTYLE PROJECT
京阪グループのSDGs ビオスタイルプロジェクト

【OMI-MAIKO TONES / 近江舞子トーンズ】

「人と自然環境との共生」をテーマに、琵琶湖国定公園内・近江舞子地域に位置する 12ha の社有地にアウトドアリゾートを創出するプロジェクトです。びわ湖から内湖、湖畔、里山から比良山系へと区切られることなく連続する自然の諧調（トーン）、そして地域で育まれてきた物語の体感を目指す「近江舞子トーンズ」。このコンセプトのもと、地域と真摯に向き合いながら段階的に整備を行います。

第 1 段階ではエバーグレイズ琵琶湖、第 2 段階では先行利用として RV パーク近江舞子トーンズを開業。本件はこれらの開発の到達点となる第 3 段階のプロジェクトであり、現代の暮らしと、受け継がれる自然環境の結び目となる、新たな共生の形を提案し続けます。

3. 事業概要：地域共生型複合拠点の展開

- **開発地：**滋賀県大津市・近江舞子エリア（JR「近江舞子」駅から徒歩 1 分）
- **アクセス：**JR「京都」駅から電車で約 30 分
- **概要：**SANU として最大規模となる、地域に根ざした拠点の共同開発。新築のステイ棟に加え、既存建物のリノベーションを行い、宿泊者のみならず、立ち寄り客や地域住民にもひらかれた持続的な賑わいを生み出します。
- **開業時期：**2028 年度開業予定（事業計画の進行に合わせて変更となる可能性があります）

4. 両社コメント

■ 京阪電鉄不動産株式会社 代表取締役社長 道本 能久

びわ湖・湖西エリアは、比良山を借景とし、湖や山々の豊かな自然環境に恵まれ、古くから大阪・京都からの夏の避暑地として、また冬のスキーレジャースポットとして親しまれてきました。

今回の開発地は、かつて、びわ湖畔のリゾートホテル「近江舞子ホテル」として、京阪グループが 1983 年から 2006 年まで夏季を中心に運営していた場所です。湖岸にはホテル直結の栈橋「近江舞子港」があり、大津港を結ぶ定期船での旅を楽しみながら来場し、近江舞子の自然を体感できる唯一無二のリゾート地として、関西圏を中心に多くのお客様にご利用いただいた歴史があります。

2020 年にスタートした「近江舞子プロジェクト」は、京阪グループが有する有形・無形の資産を活用し、「BIOSTYLE」の理念と「近江舞子トーンズ」のコンセプトのもと、地域魅力の向上とリバイタリゼーションを目指す取り組みです。

この度、「Live with nature. / 自然と共に生きる。」を体現する SANU 様とともに、先人から受け継いだ「近江舞子ホテル」の地に新たな息吹を吹き込み、びわ湖を代表するサステナブル・ツーリズム拠点の形成を目指してまいります。

■ 株式会社 SANU CEO 福島 弦

今回、京阪グループ様とともに取り組む近江舞子の土地。初めて訪れた際、目の前に広がるびわ湖の美しさに心を打たれ、気づけばズボンの裾をまくり上げて湖に入っていました。この水の美しさは、背後に連なる比良山系との繋がりから生まれ、地元の皆さんによるヨシ群落の保全活動によって守られてきたものです。お話を伺うほどに、この土地に惹かれていく自分がいました。

京都駅から電車で約 30 分、駅から徒歩 1 分で、この湖畔の風景に出会える。近江舞子は『セカンドホーム・ツーリズム』によって、日本が世界に誇るデスティネーションになると確信しています。一方で、このプロジェクトには乗り越えるべき課題もあります。都市に近いがゆえに日帰りが中心となり、宿泊につながりにくいこと。季節による繁閑の差が大きいこと。だからこそ、一度きりの滞在ではなく、繰り返し通うセカンドホームという仕組みが鍵を握ります。

加えて、この土地でしか味わえない飲食や体験の空間づくりにも、SANU として過去最大規模で挑みます。

「この拠点があったから、びわ湖が大好きになった」

「何度も通ううちに、びわ湖の美しさを未来に繋ぎたいと思うようになった」

「SANU 2nd Home ができて、自然の豊かさはそのままに、まちに賑わいが生まれた」

そんな声が聞こえてくる場所を目指し、京阪グループ様とともに誠心誠意取り組んでまいります。

- **関連プレスリリース：**「SANU 2nd Home、関西本格展開。自然の中にある "もうひとつの家" を、関西へ。」 <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000132.000060549.html>

【京阪電鉄不動産株式会社】

京阪電鉄不動産株式会社は、京都と大阪を結ぶ京阪沿線を中心に、培ってきたノウハウと創造的な企画・開発力を強みに、戸建・マンション・仲介事業を幅広く展開する総合デベロッパーです。

京阪グループの理念である“夢と希望と信頼のネットワーク”の実現に向けて、人々の暮らしを支え、よりよくすることを使命とし、こころの通いあうまちづくり、住まいづくりの実現に貢献します。

所在地：〒540-6591 大阪府中央区大手前 1 丁目 7 番 31 号 OMM ビル 15 階

会社ページ：<https://www.keihan-kiss.co.jp/>

株式会社 SANU

「Live with nature. / 自然と共に生きる」を掲げる SANU<サヌ>は、人と自然が共生する社会の実現を目指すライフスタイルブランドです。人が自然と調和し、楽しく健康的にこの地球で暮らし続けるために必要なことを、新しい生活様式の提案を通じて人々に発信していきます。真面目に、未来の生き方を考える。明るく、私たちのライフスタイルを変えていく。

所在地：〒162-0814 東京都新宿区新小川町 8 番 30 号 THE PORTAL iidabashi 2 階

会社ページ：<https://corp.sa-nu.com/>

公式 Facebook：<https://www.facebook.com/sanuofficial/>

公式 Instagram：https://www.instagram.com/sanu_2ndhome/

公式 LinkedIn：<https://www.linkedin.com/company/sanuofficial/>

公式 X：<https://x.com/sanu2ndhome>

公式 note：https://note.com/sanu_com

SANU 2nd Home

個々のライフスタイルに最適な形で、日本の美しい自然の中に独自に建築したシェア別荘―「自然の中のもうひとつの家」を提供するサービスです。「Live with nature. / 自然と共に生きる。」をコンセプトに、都市と自然を行き来する新しいライフスタイルを提案します。

▼ライフスタイルに合わせて自然の中での暮らし方を選択できます。

1) [ゲスト宿泊](#)

自然の中の暮らしを、1 泊から。来年は“自然とともに過ごす時間”を、日常の選択肢に。公式サイト・公式 LINE からのご予約が最もお得です。

2) [サブスクリプション | 個人向け](#)

気軽に自然の中での暮らしを始められるサブスクリプションプラン

3) [サブスクリプション | 法人向け](#)

福利厚生として導入し、社員のウェルビーイング向上を目指す企業様向けの法人契約プラン

4) [共同オーナー型セカンドホームサービス | 個人・法人向け](#)

自然の中での暮らしに必要な分だけ所有する、共同オーナープラン

5) [1 棟所有・運用型セカンドホームサービス | 個人・法人向け](#)

自然の中の暮らしと資産運用を両立する、運用型別荘プラン

また拠点が広がるほど人と自然の距離が近づき豊かになるリジェネラティブな仕組みを育みながら、現在 37 拠点・241 室を運営（2026 年 7 月時点）。2029 年には、国内外 100 拠点以上へと広がります。