



エアアズアサービス導入施設様：

有限会社 日光 星の宿 (栃木県日光市)



**エアアズアサービスの導入を通じて、『快適な室内環境の
通年確保』『事務所からの空調の一括管理』『費用の定額化』
など多くの付加価値が実現しました。**

有限会社日光星の宿 代表取締役会長 中馬 悦子氏 (右) 代表取締役 高田 賀奈子氏 (左)

2018年10月にエアアズアサービスの導入を決定し、2019年2月よりサービスが開始した有限会社日光星の宿 代表取締役 高田 賀奈子氏に導入決定の経緯、サービスが開始してからの率直な感想をうかがいました。

Air as a Service

エアアズアサービス導入概況

建物	：地上3階（RC構造、延床面積2,607m ² ）
サービス対象	：2階客室10部屋・廊下、3階客室11部屋・廊下
契約年数	：13年
工事概要	：高暖房ビル用マルチエアコン2系統 室内機30台



日光 星の宿

日光の老舗旅館の空調を定額サービス化

— 日光 星の宿についてご紹介ください。

日光星の宿は、世界遺産『神橋』の袂にある老舗旅館。日光東照宮、輪王寺、日光二荒山神社へは歩いて行ける距離に位置しています。「星の宿 小西」の名で長く親しまれてきましたが、2005年6月「日光星の宿」に改名し、リニューアルしました。客室数は21室、閑静で緑豊かな環境に囲まれ、日常を忘れてゆっくりお過ごしいただけます。

— 日光星の宿では、エアアズアサービスをいつ導入しましたか。

当館では、2018年10月、2階および3階の客室21室と廊下の空調を対象に、エアアズアサービスを導入しました。



有限会社日光 星の宿 代表取締役 高田 賀奈子氏

提案内容への高い評価

— エアアズアサービスの導入を検討し始めた経緯を教えてください。

当館は、2005年6月に全館リニューアルを行い、その際に空調設備を刷新しました。しかしそれから10年を経て、設備も劣化し、お客様からは「空調機の調子が悪い」「空調機から音がする」「空調が効いていない」などのご意見が多くなりました。エアコンをつけながら暖房器具を貸していたこともありましたが、日光は秋口から寒さを感じはじめるので、空調（暖房）は特に重要です。2018年3月頃、そろそろ空調機の更新が必要と考え始めた時に、たまたま新聞でエアアズアサービスの記事を見つけ、興味を持ちました。

それまでは、故障すると業者に電話をして来てもらっていましたが、すぐには来てもらえず、お客様がいらっしゃ

る時間は対応できません。しかし本サービスは月額固定料金で修理も保守も全てお任せできること、何より遠隔監視によって「壊れる前に気が付きます」という言葉を信じて本格的に検討を始めました。

— エアアズアサービス以外を検討されましたか。各社の提案をどのような基準で比較したのでしょうか。

ダイキンエアテクノを含む4社から提案を募り、それを比較検討しました。ダイキンエアテクノが提案したエアアズアサービス以外は、従来のルームエアコンの更新や、それにリースを付加したものでした。ルームエアコンの更新の方が確かに費用は安く、工事期間も短く済みます。工事期間は営業をストップしなくてはなりませんので、短工期でかつ丁寧な工事対応を重要視していましたが、ダイキンエアテクノは、高級旅館にふさわしい業務用のマルチエアコンによる空調工事を唯一希望工期で提案してくれました。

また、屋上にあった21台のエアコン室外機も、建物裏に5台に圧縮して設置することにより、お客様が屋上で日光の景色を楽しんでいただけるような将来像もイメージできるようになりました。

サービス型の空調提供に大きな付加価値を感じた

— 「エアアズアサービスの付加価値」とは具体的には？

大きくは「安心感」、「業務効率化」、「財務安定化」、「信頼感」の4点です。



ビル用マルチエアコンにしたことで室外機の設置スペースがコンパクトに



部屋の空調機も一括管理で 効率化



廊下にも空調機を設置し、より快適に過ごしていただけるように

①「遠隔監視で快適な室内環境がずっと維持できるという安心感」

以前は、空調機の導入と修理する会社が別で、一貫性がないという難点がありました。空調機が故障してから直るまでに手間と時間が非常にかかるのです。空調機が直らないと、お客様にご迷惑をおかけすることになり、これは困ります。

一方、エアアズアサービスは月額固定料金の中に「故障の予兆を検知して、実際の故障に到る前に先取り対策をするサービス」や「保守、点検、修理」の責任という付加価値も一貫して組み込まれていますので、万が一の故障の際に慌てて業者を手配する手間や労力も省け、旅館としては安心です。

②「事務所からすべての空調を一括管理が可能」

以前は、空調機のON/OFFは、お客様のチェックイン時間に合わせて従業員が部屋に出向き、手作業でスイッチを入れる必要がありました。旅館の繁忙期には空調管理まで目が行き届かず、毎回チェックできるような責任者もいま

せん。また微妙な温度調整も困難でした。一方、本サービスの導入に際し、客室の空調機のON/OFFから温度設定に到るまで、すべて1階の事務所で一括操作できる提案もしてくれました。そのため、お客様が空調機を稼働させたままお帰りになった場合でも、部屋に行かず、事務所ですぐにOFFにできます。そして1日の中でも、朝昼夜の気温の変化に応じて、各部屋の空調の温度設定を調整できます。

現地の空調オペレーション向上まで気にかけての提案により、きめ細かい空調管理と、業務効率化の両方が実現できると考えました。

③「支払いが定額化できる／『経費』計上が可能」

空調機器を買い取りで導入すると初期投資が発生します。また修理や保守のたびに費用が別途発生します。しかし本サービスでは、こうした突発的な出費もなく、支払いは定額化、平準化されます。

また、買い取り導入の場合、会計上は「資産」で計上されます。しかし本サービスならば、月々の支払いを「経費」で計上できます。今回購入することも可能でしたが、その他設備への投資も重なることから、総合的に判断しました。

●エアアズアサービス導入前の課題と解決のためのサービス内容

お客様が実現できること	旅館運営リスク区分	現状の課題	今回、エアアズアサービスが提供するサービスの詳細
冷暖房不安の解消	不具合発生リスク	・室外機、冷媒管の劣化が著しい ・ドレン配管の勾配が取れていない ・屋上防水の劣化が著しい（別途修繕）	・業務用機器の選定、冷媒管新設、ドレン配管改修 ・室外機のモジュール化、ローテーション運転で延命化 ・客室毎に冷媒管バルブキット設置でリスク軽減
	修理遅延リスク	・事後保全での対応 ・保守体制を組んでいない	・遠隔監視と予兆保守で止まらない空調の提供 ・長期間のアフターサービス体制を構築
	クレーム発生リスク	・エアコンの能力不足 ・エアコンの立ち上がりが遅い ・窓回りの断熱性が小さい（別途修繕） ・客室棟の廊下が寒くファンヒーター設置	・機器の再選定（暖房能力の向上） ・寒冷地用のエアコンを選定（暖房のスピード立上げ） ・マルチデフロスト機能で霜取運転時の快適性向上 ・圧縮機バックアップ運転機能で全停止の回避 ・客室棟の廊下に室内機を増設
人手不足の解消	手間増加リスク	・部屋のエアコンを一括管理できていない ・従業員が清掃や修理手配を実施	・集中管理装置の導入で一括管理 ・フロン点検 ・フィルター定期清掃の実施
資金調達の節約	経費増加リスク	・デマンド管理が手動 ・エネルギーコストの増加を懸念	・集中管理装置の導入で将来的な自動デマンド化 ・新電力サービスにより電気代の削減 ・詳細な運転データ分析によるエネルギーコスト最適化
	資金繰りリスク	・建物・設備等への投資が増加	・イニシャルフリーで月額定額化 ・資産のオフバランス化

④「業務用空調メーカーとしてのダイキンの信頼性」

ダイキンは業務用空調機で豊富な実績があり、信頼がかけます。今回、提案されたのは、寒冷地向けの業務用空調機です。低外気温度でも暖房の立ち上がりがスピーディーで、お客様にも素早く快適な室内環境を提供できます。さらには防雪フード付で寒さ厳しい日光という土地に合った空調機器を提案してもらえたのも決め手のひとつです。

13年分の安心を手に入れた気分

— エアアズアサービス導入後の感想をお聞かせください。

まだ導入して二ヶ月ですが、お客様に常に快適な室内環境をご提供できることの充実感、遠隔監視で故障の予兆を捕らえてもらえ、予防的にメンテナンスしてもらえることに安心感があります。空調の一括管理ができることも本当に便利です。

今回、エアアズアサービスは13年契約ですが、13年分の安心を手に入れたような気がしております。

— 最後に、エアアズアサービスとダイキンエアテクノへの今後の期待をお願いします。

今回は2階と3階の空調を刷新しましたが、1階の空調機も、本サービスに切り替えることを検討しています。また今回空調の更新とともに新電力サービスも導入し、電気代の削減効果も期待できます。空調の稼働状況レポートを見ながらエアアズアサービスに相談していきたいと思えます。データやノウハウが蓄積していけば、年ごと季節ごとのきめ細かな空調管理が可能になり、さらにお客様が過ごしやすい空間が実現できることを期待しています。サービスは始まったばかりですが、13年という長い期間責任を持ってサポートして頂きたいと思っています。

●日光 星の宿 契約体制



お話をうかがった方

有限会社 日光 星の宿 代表取締役 高田 賀奈子氏：1983年日本女子大学卒業。三菱商事株式会社に勤務後、2005年6月に日光 星の宿の代表取締役に就任。老舗旅館の伝統を守りつつ、新たなプランやイベントを提供しながら、次世代の日光の旅館を追い求めている。

日光 星の宿 様より

緑豊かな庭園と地元食材を使った料理が自慢で、お客様自身で作る引き上げ湯波は多くの方に楽しんで頂いています。また結婚式や長寿のお祝い、お子様のお祝いなどお祝いプランに力を入れており、最近では二荒山神社で挙式をし、神橋を渡る「和婚」が人気です。その他、日帰り温泉や、自然に恵まれた栃木県の厳選食材を使ったランチもお楽しみいただけます。

ダイキンエアテクノ担当より



高田社長、本日はお忙しい中、貴重なお話をありがとうございました。13年間という長い期間、皆様の期待に応えるべく、快適な空調空間を責任を持って提供して参ります。今後ともよろしくお願い申し上げます。

(ダイキンエアテクノ 東京支店埼玉営業所 石川 圭一)

●【サービス提供元】●

AaaS

エアアズアサービス株式会社
<https://airasaservice.com/>

月額固定料金で快適な空調空間を提供する、ダイキンエアテクノと三井物産との合弁会社です。

空調設備の導入・更新・運用に関するお困りごとをワンストップで代行。手間と費用を軽減し、省エネで快適な空調空間を提供します。

日々の運転管理や定期的な清掃といったメンテナンス・フロン排出抑制法対応等を、ICTの活用により効率化且つ高度化し、カスタムニッチサービスとしてお客様に提供しながらも、予防保全（プリベンティブメンテナンス）によって止めない空調を実現し、安心・快適な室内環境づくりをお約束します。



ダイキンエアテクノ株式会社

(本社) 東京都墨田区両国2-10-8 住友不動産両国ビル

<https://www.daikin-at.co.jp/>

TEL (03) 5624-6301

FAX (03) 5624-6302