

アパートメントホテルの動向

～宿泊形態が多様化、J-REIT の取得累計は約 900 億円に～

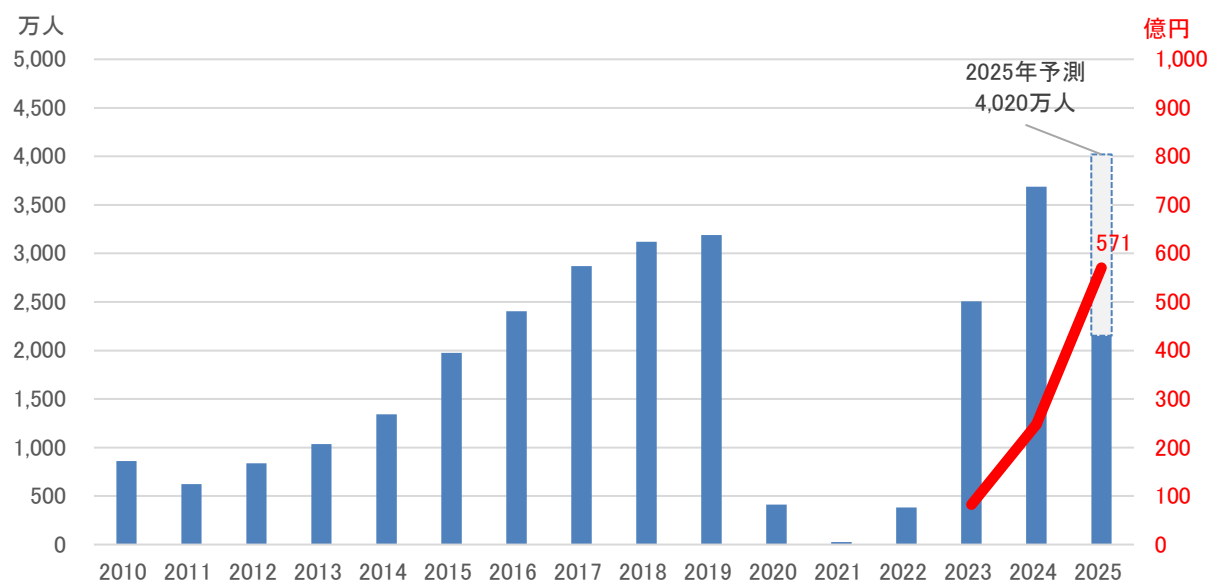
株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

2025 年 7 月に JNTO (日本政府観光局) が公表した 2025 年上半期の累計訪日外国人数は 2,151 万人となり、JTB の 2025 年予測値である 4,020 万人¹を達成する水準で推移している。

訪日外国人数の増加と共に、多様な宿泊形態が求められ、都市部や主要観光地でホテルの需給が逼迫する中、ホテル市場においてアパートメントホテルの存在感が増しており、J-REIT の取得実績も 2025 年 8 月には累計 900 億円に達する見通しである (図表 1)。

アパートメントホテルとは、主にキッチン・家具・家電を備え中長期滞在に適したホテルである。旅館業法上の「旅館・ホテル」に分類され、1 泊からの短期利用も可能である。中長期滞在者向けのレジデンスであるサービスアパートメントは住宅に分類され、アパートメントホテルとは別業態となる。アパートメントホテルは、シングル・ツイン中心の従来の日本のホテル市場で不足していた 1 室当たり 3～4 名のグループが宿泊可能なタイプが多く、インバウンド需要ともマッチしている点で注目を集め、既存ブランドによる開発や不動産デベロッパーの新規参入が増えている。2025 年に入り、事業会社がアパートメントホテル運営会社を子会社化し、市場に参入したケースもみられる。

図表 1) 訪日外国人総数/J-REIT によるアパートメントホテル取得金額



出典: JNTO「訪日外客数」/J-REIT 公表数値に基づき弊社作成

¹ 株式会社 JTB 「2025 年(1 月～12 月)の旅行動向見通し」【2025 年 1 月 9 日公表】による推計値

◆主なアパートメントホテルブランド

アパートメントホテル業態において先行しているのが「MIMARU」を展開する大和ハウスグループの(株)コスモスイニシアである。同社はアパートメントホテルの開発から運営までを手掛け、「MIMARU」ブランドのホテルは東京都、京都府、大阪府で 27 施設にのぼる。他には Minn を運営する(株)SQUEEZE や、Section L を運営する(株)セクション L など、アパートメントホテルの運営に特化した企業もみられるが、ホテル市場全体からみると開発、運営に携わる企業は少ないといえる (図表 2)。

不動産デベロッパーの新規参入では日鉄興和不動産(株)が 100%子会社により「& Here」ブランドを立ち上げ、2024 年 3 月に東京・上野で第 1 号ホテルを開業。2025 年 4 月に大阪・難波に 2 号ホテルを開業し、今後は新宿、福岡、浅草での開業が予定されている。最近では東急(株)が、賃貸と宿泊の両方に対応する都市型のアパートメントホテル事業「The Apartment Hotel by stylio」を 2025 年 3 月に開始した。長期滞在者向けの「家具付きマンスリー賃貸」と、旅行者向けの「宿泊」を組み合わせたハイブリッド運用を特徴とし、既に 4 棟 71 室を開業し、今後は年間 100～200 室の新規供給を目指すとしている。また、大和ハウス工業(株)は、Airbnb Japan(株)と包括連携協定を結び、共同プロジェクトとして「Sumu powered by Airbnb Partners」のブランド名でアパートメントホテル開発を行い、2026 年秋に開業予定の(仮称)台東区寿三丁目計画を契機として、東京都心を中心に計 3 棟の開発を予定している。

図表 2) 主なアパートメントホテルブランド

主要なブランド名	運営企業	設立年月日	運営施設数 ※1	備考
Minn	(株)SQUEEZE	2014年9月	39棟	東京を中心に京都・大阪・北海道等で展開。
MIMARU	(株)コスモホテルマネジメント	2017年10月	27棟約1,400室	大和ハウスグループコスモスイニシアの子会社。東京を中心に京都・大阪で展開。客室面積40㎡以上。
MONday Apartment	(株)JHAT	2018年6月	18棟	東京を中心に京都・大阪で展開
FAV HOTEL	fav hospitality group(株)	2019年10月	18棟	霞ヶ関キャピタルの子会社。地方都市を中心に展開
グランドベース	(株)リクリエ	2016年2月	30棟	地方都市で展開。fav hospitality group(株)が資本参加。
Section L	(株)セクションL	2020年2月	11棟	東京で展開。現状でMC契約のみ。
& Here	NSKREホスピタリティ(株)	2022年7月	2棟234室	日鉄興和不動産の子会社。東京上野、大阪難波で展開、2025年9月に3棟目を新宿にオープン予定。
The Apartment Hotel by stylio	東急(株)	2025年3月 ※2	4棟71室	東京で展開。
Sumu powered by Airbnb Partners	大和ハウス工業(株)	2026年	—	東京都心を中心に3棟の開発を予定し、1棟着工済み。

※1.2025 年 7 月 20 日時点、※2.事業開始日

出典：各社公表資料に基づき弊社作成

◆J-REIT による取引事例(アパートメントホテル)

図表 3 は J-REIT 市場でのアパートメントホテルの取引事例一覧である。

図表 3) J-REIT アパートメントホテルの取引事例

取引日	投資法人	ホテル名	所在地	築年	延床面積 ㎡	客室数	取引価格 百万円	鑑定 CR(NOI) %	物件概要
2023/3	大和ハウスリート投資法人	MIMARU 東京赤坂	東京都港区赤坂7-9-6	2018年2月	1,909.44	40	3,116	3.9%	「赤坂」駅から徒歩4分、40㎡タイプでコネクティング80㎡も可。40㎡タイプは1～4名。
2023/9	大和ハウスリート投資法人	MIMARU 東京八丁堀	東京都中央区日本橋茅場町8-8	2019年2月	3,665.15	74	5,114	4.0%	「八丁堀」駅から徒歩3分。 38㎡(定員4名)、58㎡(定員6名)の2タイプで、コネクティング(76㎡)も可。
2024/4	野村不動産マスターファンド投資法人	MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区花川戸1-10-13	2022年2月	2,993.94	36	2,360	7.1%	「浅草」駅から徒歩3分。 60～74㎡の複数タイプ、ドッグルームあり。
2024/6	ユナイテッド・アーバン投資法人	ランドーホテル広島プレステージ	広島県広島市南区西荒神町1-38	2023年3月	2,025.28	43	2,580	5.5%	「広島」駅から徒歩5分。 36㎡前後がメイン(定員2-4名)、63～80㎡のスイート(定員4-6名)、露天風呂付タイプあり。
2024/8	スターアジア不動産投資法人	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区浅草3-24-2	2020年11月	1,608.74	42	4,300	5.0%	「浅草」駅から徒歩4分に立地。全客室4～6名のグループ利用可能。
2024/8	スターアジア不動産投資法人	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区寿2-8-12	2021年11月	2,226.57	47	5,900	4.9%	「田原町」駅から徒歩約2分、「浅草」駅から徒歩約7分に立地。全客室4～6名のグループ利用可能。
2024/7	ジャパン・ホテル・リート投資法人	MIMARU 東京新宿WEST	東京都新宿区西新宿3-3-11	2020年2月	3,972.70	76	9,645	4.8%	「新宿」駅から徒歩約5分、「都庁前」駅から徒歩10分、2路線利用可で日本各地へのアクセス性に優れる。40㎡(定員4名)タイプがメイン、60㎡(定員6名)もあり。
2025/4	オリックス不動産投資法人	MIMARU 大阪心斎橋EAST	大阪府大阪市中央区東心斎橋1-7-9	2021年3月	2,014.84	40	5,300	5.0%	「心斎橋」駅から徒歩6分、「長堀橋」駅から徒歩3分、2路線利用可、40㎡弱(定員4-5名)のタイプがメイン、一部58㎡(定員7名)タイプあり
2025/4	オリックス不動産投資法人	MIMARU SUITES 京都四条	京都府京都市下京区因幡堂町717-1	2020年10月	3,511.35	37	2,550	5.2%	「四条」駅から徒歩3分、「烏丸」駅から徒歩6分と2路線利用可、70～100㎡(定員4-6名)タイプがメインと広め
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav高松	香川県高松市塩上町2-4-20	2020年6月	1,937.49	41	1,410	5.9%	琴電「瓦町」駅から徒歩約5分。40㎡超(定員4-6名)タイプがメイン、20㎡(定員2名)タイプも有、2025/3/14全館リニューアル
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav飛騨高山	岐阜県高山市西之一色町2-169-1	2020年8月	1,696.26	38	1,080	7.8%	「高山」駅から徒歩6分の観光地飛騨高山地域の中心に立地。約35㎡の部屋が中心。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav伊勢	三重県伊勢市一之木1-3-7	2021年9月	1,204.42	36	1,740	6.4%	「伊勢市」駅から徒歩7分、伊勢神宮外宮参道周辺まで徒歩圏内。約30㎡の部屋が中心。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav熊本	熊本県熊本市中央区鍛冶屋町9-1	2021年9月	2,956.44	67	2,720	5.7%	市電「呉服町」電停から徒歩4分。約35㎡の部屋を中心に最大1室6名まで宿泊可能。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav広島スタジアム	広島県広島市南区西蟹屋3-6-24	2022年5月	1,258.47	33	1,360	5.7%	「広島」駅から徒歩約9分、広島スタジアムまで徒歩5分。30㎡超の部屋が中心で最大1室6名まで宿泊可能。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav函館	北海道函館市大手町20-15	2022年6月	1,377.31	30	1,360	6.5%	「函館」駅から徒歩4分、観光名所の函館朝市まで徒歩1分と近接。30㎡(定員4-6名)前後のタイプがメイン、ベットと宿泊できるタイプや59㎡(定員6名)のスイートもあり。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav東京西日暮里	東京都荒川区西日暮里5-31-6	2022年8月	719.94	24	1,710	5.2%	「西日暮里」駅から徒歩3分。 20㎡(定員4名)前後のタイプがメイン、46㎡(定員6名)のスイートあり。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav広島平和大通り	広島県広島市中区西平塚町7-15	2022年9月	2,461.61	51	2,010	6.0%	「広島」駅から4駅の「銀山町」電停から徒歩8分。35㎡(定員4-6名)タイプののみ。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市加治屋町1-15	2022年9月	2,226.03	51	1,360	7.9%	「鹿児島中央」駅から徒歩11分、鹿児島観光の拠点となる立地。 客室は30㎡(定員4-6名)前後のタイプ。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	fav東京両国	東京都墨田区両国1-9-10	2022年11月	729.13	19	1,550	5.1%	「両国」駅から徒歩6分。 20～30㎡(定員4名)タイプがメイン、スイートタイプは40㎡(定員6名)、ルーフトップ付もあり。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	FAV LUX飛騨高山	岐阜県高山市花里町6-101	2023年6月	2,869.68	53	2,300	6.0%	「高山」駅から徒歩5分。客室は35㎡台～80㎡超まで幅広く、スイートタイプは一部プライベートサウナ付き。館内に貸切サウナあり(定員6名)。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	seven×seven糸島	福岡県福岡市西区大字西浦字湊入266	2023年9月	3,386.74	47	5,230	5.8%	「博多」駅から車で45分のリゾートエリア糸島エリアに立地。客室は全11タイプで80㎡超(定員6-8名)タイプがメイン、スイートタイプは、110～180㎡、全室オーシャンビュー。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	FAV LUX長崎	長崎県長崎市松が枝町3-10	2023年11月	2,530.55	52	3,300	5.5%	「大浦天主堂」駅から徒歩2分。客室は30㎡前後(定員2-6名)のタイプがメイン、65㎡超のスイートタイプは、ルーフトップラウンジ利用可、館内貸切サウナあり(定員12名)。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	FAV LUX 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町7-30	2024年9月	3,427.20	63	3,380	5.5%	市電「天文館通」駅から徒歩5分。客室は40㎡前後(定員2-6名)タイプがメイン、60㎡超(定員6-8名)のスイートタイプは、全タイプサウナ付き、館内貸切サウナあり(定員8名)。
2025/8	霞ヶ関ホテルリート投資法人	seven×seven石垣	沖縄県石垣市字真栄里254-19	2024年5月	11,058.04	121	18,700	5.6%	「新石垣空港」から車で約18分。客室は全21タイプ、全部屋テラス付き、70㎡前後のタイプがメイン、180㎡超のスイートタイプの中には、450㎡のベントハウスもあり。館内に2種類のプール、サウナあり。

鑑定 CR(NOI 利回り)＝鑑定 NOI(取得時)/取引価格 出典：J-REIT 公表数値に基づき弊社作成

2023 年の取引は(株)コスモスホテルマネジメントが展開する「MIMARU」ブランド 2 物件、合計約 82 億円で平均鑑定 NOI 利回り 4.0%、2024 年は 5 物件合計約 248 億円で平均鑑定 NOI 利回り 5.4%であった。2025 年は、2025 年 8 月 14 日取得予定の、霞ヶ関ホテルリート投資法人の

取得 15 物件を含む 17 物件、合計約 571 億円の取引が確認された。平均鑑定 NOI 利回りは 5.9% である。

同投資法人の上場は 2025 年 8 月に予定されているが、15 物件は都心に限らず、観光需要が期待できる都市を投資エリアとしているため、全国に広がっている。館内サウナやプールなどの設備を導入している物件もみられる。

現下の不動産投資市場で 5% 台後半の利回りは優位性があり、投資対象としての拡大余地があると考えられるが、立地適正や NOI 特性（賃料固定型や GOP 連動型など）等、投資リスクの見極めが肝要となるであろう。

過去のレポートはホームページで公表しています。

<https://www.tmaxv.co.jp/>（弊社ホームページトップ）→リサーチレポート

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp