



JA三井リース建物株式会社
株式会社 Concept K

賃貸マンションをホテル仕様に。新ブランド「KYŌ RESIDENCE」誕生 インバウンド 4,268 万人超時代の「供給不足」を収益機会へ。 空間の再定義により賃料 2 倍超を狙うバリューアップ投資モデルが始動

JA三井リース建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：工藤 真樹、以下「JA三井リース建物」）と株式会社 Concept K（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：多幾 宏平、以下「Concept K」）は、Concept K が企画開発する訪日外国人・海外ビジネスパーソン向けの高品質サービスアパートメントブランド「KYŌ RESIDENCE」の第一弾として「KYŌ RESIDENCE 新宿代々木」を 2026 年 7 月より先行開業いたします。

本件は、既存賃貸マンションをフルリノベーションし、都心で構造的に供給が不足する「1～3 カ月の中長期滞在」市場に新たな投資モデルを提示するものです。本リリースでは投資設計の論拠と市場ポテンシャルをご紹介します。

本プロジェクトは、2026 年 9 月のグランドオープンに向けた第 1 弾リリースであり、今後さらなるプレミアムユニットの公開を予定しています。

▼ KYŌ RESIDENCE 公式サイト

WEB : <https://kyo-residence.jp/>



■着眼点 | 都心「長期滞在市場」の構造的な供給不足

訪日外客数は2025年に年間4,268万人超を記録し過去最高を更新。2026年3月には単月で約362万人（JNTO推計）に達するなど増加傾向が続いており、滞在形態も「モノ消費」から「コト消費（体験・滞在型）」へのシフトが鮮明です。数週間～数ヶ月単位で滞在する欧米人や、出張に休暇を組み合わせるブリージャー（ビジネス+レジャー）層を中心に、ホテル以上のプライバシーと生活の自由度を備えたサービスアパートメントへのニーズが急速に高まっています。

Concept Kの出資株主でもあるE-HOUSING社が運営する外国人向けプラットフォームのデータでは1年間で掲載するサービスアパートメントへの予約問い合わせが約8,200件に達し、うち約72%が「90日以内」、87%が「180日以内」の短～中期滞在ニーズです。需要国別では米国・カナダが最多、フランス、ドイツと欧米系が上位を占めます。しかし問い合わせの約1/3は空室情報不足や審査の煩雑さからホテルへ流出しており、高品質な中期滞在プロダクトの供給不足が大きな機会損失を生んでいます。

【市場の空白】二極化したサービスアパートメント市場に「第三の選択肢」が存在しない

- ・ 高価格帯：高級サービスアパートメント = 立地・仕様とも高品質ホテル水準、価格も高級ホテル並み
- ・ 低価格帯：家具付きマンション = 住宅エリア立地・住宅仕様に家具付き・長期滞在向けの低単価
- ・ 空白地帯：高品質ホテル仕様 x ホテルより安価な賃料 x 都心好立地

KYO RESIDENCE は空白地帯を狙ったマーケティング視点と不動産投資を融合させたプロダクトです。

■投資設計の特長 | 「可処分空間の最大化」による高収益モデル

本プロジェクトの核心は、従来の賃貸マンション設計（収納・水回り重視）を「短～中期滞在者の行動様式」に合わせて再構築することにあります。デッドスペース（過剰な収納・廊下・和室など）を削減し、メインの生活空間（LDK）へ集約することで、限られた面積の中に「圧倒的なゆとり」を創出。空間の再定義とターゲット、貸し方の変更により、従来の相場を大きく上回る、坪賃料約2倍の収益性を実現するバリューアップモデルを構築しています。

さらに、既存テナントが残る段階から順次工事とサービスアパートメント（SA）転換を進めることで、賃貸収益を確保しながら段階的に利回りを向上。将来的には全室 SA（定借）化による建替えあるいは用途地域によってはホテル転換といった柔軟な出口戦略を描くことが可能です。

■Concept K の強み | 4社 ONE TEAM によるインハウス一貫体制

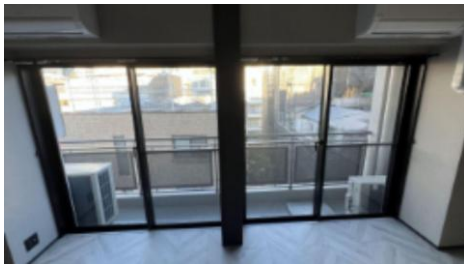
高い投資パフォーマンスの背景には、投資企画・ファイナンス・デザイン・リーシングの各機能を外部委託せず、出資株主4社で垂直統合するインハウス体制があります。他社依存による情報の非対称性・コストの中間マージン・スピードロスを排除し、投資家目線の一貫した意思決定とプロダクトの品質管理を実現しています。

機能	担当会社	強みと実績
投資企画・プロデュース	マーケティングリアルティ合同会社	機関投資家向け多アセットのバリューアップ実績。独自のマーケティングと不動産投資ロジックを融合した次世代アセット開発。
ファイナンス・AM	W & Company 合同会社	強い業界ネットワークとプロジェクトファイナンス力を有し、機関投資家との豊富な実績を持つ。
ブランディング、デザイン・施工管理・運営	株式会社 BARE NOTE STUDIO	アパートメントホテル「illi Stays」を30拠点超展開。空間価値の最大化するモノづくり、業界水準を圧倒的に上回る ADR/OCC 実績、無人運営ながら高い満足を獲得するノウハウを持つ。
マーケティング戦略・リーシング	株式会社 E-HOUSING	強力な外国人向け賃貸プラットフォームを運営。独自アルゴリズムにより広告費をかけず SNS コンテンツで累計1万件超の問い合わせを獲得（コンテンツビューは2億回以上）。月間 SA 問い合わせ約1,500件獲得する直接集客基盤。

■プロダクトの設計思想 | 可処分空間の最大化による坪単価向上

本プロジェクトの核心は、従来の賃貸マンション設計（収納・水回り重視）を「短～中期滞在者の行動様式」に最適化して再設計する点にあります。デッドスペース（収納・廊下・和室）を削減し LDK に集約することで、坪単価あたりの収益効率を向上させています。

	301号室	302号室
専有面積	50.8m ²	40.7m ²
リノベ前（既存間取り）	2LDK（LDK 11.1 畳 / 洋室 x2）収納・廊下が全体の約 30%を占有	1LDK（LDK 10.1 畳 / 洋室 5.0 畳）廊下などデッドスペースが多数
バリューアップポイント	部屋数を絞ることで、メインの生活空間（LDK）をリノベーション前比で約 46%拡大。 可処分スペースを最大化し、長期滞在においてもストレスのない「圧倒的なゆとり」を物理的に具現化。	専有部内のデッドスペースであった廊下を取り込み、メインの生活空間（LDK）をリノベーション前比で約 34%拡大。単なる面積の変更に留まらず、仕切りを排した「抜け感」のある空間設計により、40 m ² 台のコンパクトな 1LDK でありながら、数値以上の開放感と居住性を実現。



※301号室リノベーション前→完成予定イメージ

■ 物件概要

【名称】 KYŌ RESIDENCE 新宿代々木

【所在地】 東京都渋谷区代々木 4 丁目 34-7

【アクセス】 京王新線「初台」駅 徒歩 5 分 / 小田急小田原線「参宮橋」駅 徒歩 7 分

【構造・規模】 鉄筋コンクリート造（RC）・地上 4 階建

【先行開業】 2026 年 7 月（先行 2 ユニット稼働開始）

【公式サイト】 <https://kyo-residence.jp/>

※物件の詳細仕様・設備・賃料・全ユニット情報は 2026 年 9 月のグランドオープン時に公開いたします。

KYŌ RESIDENCE

SHINJUKU-YOYOGI

▶ 2026年9月 グランドオープン予定

— 今秋、KYŌ RESIDENCE 代々木の全貌が明らかになります —

8月 共用エントランス ホテルクオリティへのリニューアル完成

9月 100m² 超プレミアムユニット公開 / 全ユニット本格稼働

詳細は第2弾リリースおよび公式サイトにて順次公開いたします

■今後の展開

今後もJ A三井リース建物と Concept K は、インバウンド需要の成長と多様化する長期滞在ニーズに応えながら、需要データに基づきターゲットエリア（都心エリア）への「KYŌ RESIDENCE」シリーズの展開を加速させていきます。既存アセットのバリューアップによる高収益モデルを広げることで、投資家・入居者・地域のいずれにも新たな価値を創造してまいります。

■J A三井リース建物株式会社

J A三井リースグループは、中期経営計画「Sustainable Evolution 2028」の重点施策として「ビジネスモデルの進化」を掲げ、社会・生活基盤である不動産分野に着目したビジネスを成長領域としています。グループのソリューション、営業基盤、地域ネットワークを融合させることで、社会・地域・顧客の課題解決に挑戦しています。今後も時代や潮流に合わせた建築ストックの再生や活用、社会・生活基盤の安定供給に取り組むとともに、Concept K との連携を通じて、多様な滞在スタイルを支援するサービスの提供にも注力し、より豊かで持続可能な社会の実現を目指してまいります。

代表：代表取締役社長 工藤 真樹

所在地：東京都中央区銀座八丁目13番1号

URL：<https://www.jamitsuilease-tatemono.co.jp/>

■株式会社 Concept K

不動産投資開発から運営まで全工程をインハウスで実行する、マーケットイン型のアセットマネジメント企業。訪日外国人の増加と滞在スタイルの多様化が進む中、1~3カ月の中長期滞在を支える高品質な居住空間の不足に着目。設計段階からラグジュアリーホテル仕様の内装とアメニティを追求した「KYŌ RESIDENCE」シリーズを展開しています。投資メカニズムとクリエイティブな空間デザインを融合させることで、入居者には「母国とは異なる特別な日本の滞在」を、投資家には「市場の空白を捉えた高い収益性」を提供します。

代表：代表取締役社長 多幾 宏平

所在地：〒150-0001 東京都渋谷区神宮前 1-5-8 神宮前タワービルディング 14F

URL：<https://concept-k.jp/>

■ **本件に関する問い合わせ先**

株式会社 Concept K 広報

pr@concept-k.jp

J A 三井リース建物株式会社

営業第三部 03-6775-3045