

2026

7  
July

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

2025年度の国内不動産売買実績  
～取引の大型化が加速し取引額は6兆円を突破～ …… 2

### トピックス2

地方展開が進むデータセンター…………… 6

### マンスリーウォッチャー

アパートメントホテル事業への参入が活発…………… 8

# 2025年度の国内不動産売買実績

## ～取引の大型化が加速し取引額は6兆円を突破～

2025年度に公表された、主に法人による日本国内の不動産売買取引の総額<sup>※1</sup>は6兆1,909億円で、前年度から1兆5,576億円増加し、リーマンショック前のピークである2007年度の5兆3,275億円を超えました。取引件数はほぼ横ばいであった一方、一件当たりの平均取引額が増加しており、特に近年常態化しつつある500億円を超える大型取引が取引総額の増加を牽引しています。大型取引の大半はオフィスと物流施設が占めており、全体で見てもこれら建物用途の増加が取引総額を牽引しています。業種セクター<sup>※2</sup>で分類すると、事業法人・金融法人等に加えSPC・私募REIT等も売却額を増加させており、取得側ではSPC・私募REIT等が急伸したほか外資系法人も前年度に引き続き存在感を示しました。建物用途<sup>※3</sup>毎の分析では、J-REITがオフィス買い越しに、外資系法人がホテル売り越しに転じるなど、取引主体ごとの注力アセットに変化が見られました。

### 大型取引が牽引し取引総額はリーマンショック前超え

**取引総額は6兆1,909億円。取引件数は横ばいも平均取引額が増加し大型化が進行**

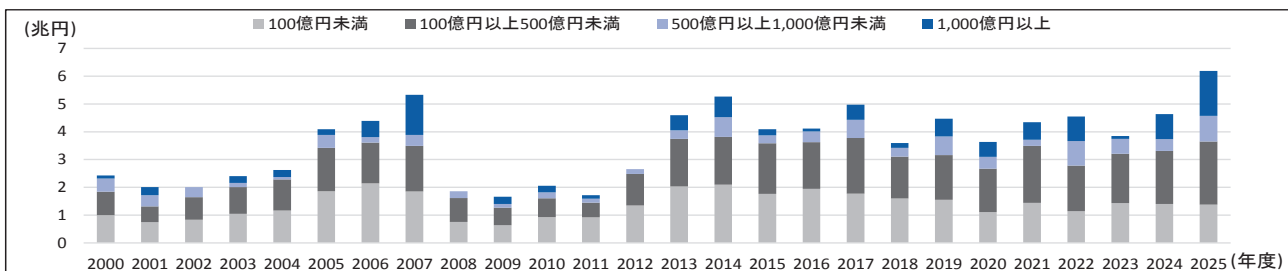
日本国内に所在する不動産について、2025年度に開示または報道された売買取引額は、2024年度の4兆6,333億円から1兆5,576億円増加(+33.6%)して、6兆1,909億円となり調査開始以来初めて6兆円を超えました[図表1-1]。取引件数は前年度から微増の697件に留まりましたが、一件当たりの平均取引額が調査開始来最大だった前年度をさらに上回り89億円となったことで取引総額が大きく増加しました[図表1-2]。過去の取引総額のピークである、リーマンショック前の2007年度や量的質的金融緩和開始の影響を受けた2013、2014年度では取引件数の増加が取引総額を牽

引したのと異なり、2025年度は一件当たり平均取引額が取引総額増の主な要因となっている点が特徴で、大型取引主導型の増加といえます。

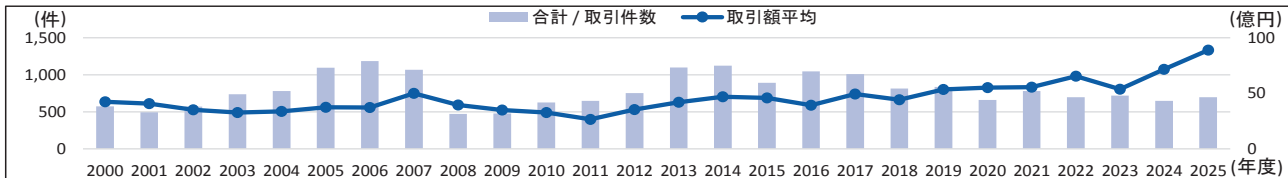
**100億円未満の取引が減少する一方、500億円を超す大型取引は常態化が進行**

2025年度までの10年間で100億円未満の取引による取引額の合計が全体に占める割合は47.4%から22.2%まで低下しました。一方、高額取引では1,000億円台や500億円以上の取引がコンスタントにみられるだけでなく、2,000億円超の取引も増加しています[図表1-3]。2025年度には500億円以上の取引による取引額の合計が取引総額の41.1%を占め、同価格帯の取引は常態化しつつあります。

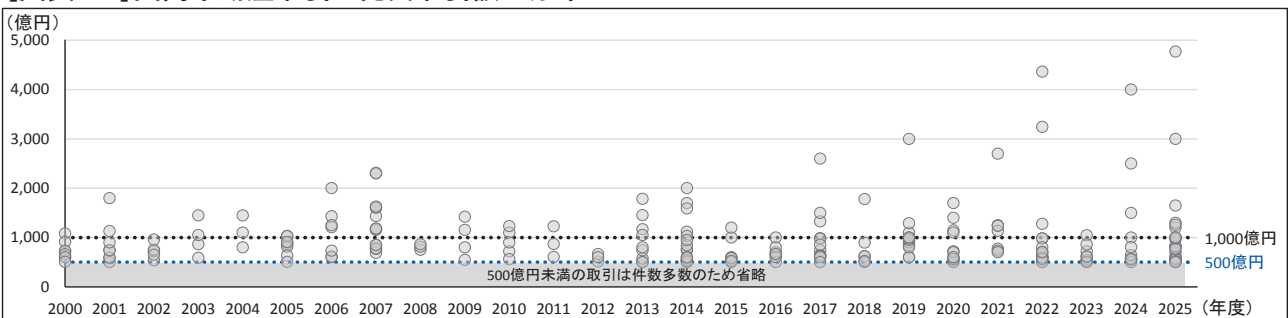
[図表1-1] 国内不動産の売買取引額(取引額規模別)



[図表1-2] 国内不動産の売買取引件数及び一件当たり平均取引額



[図表1-3] 国内不動産取引の売買取引額の分布



## 500億円超の大型取引はSPCによるオフィス、物流施設の取得が中心

2025年度に公表された500億円以上の大型取引は前年度から12件増加して23件、そのうち1,000億円を超えるものは前年度から5件増加して9件でした〔図表1-4〕。同価格帯について建物用途別にみるとオフィスと物流施設の増加が顕著で、オフィスは56.2%増加して1兆2,263億円、物流施設は560.1%増加して7,129億円と躍進しました〔図表1-5〕。売主には事業法人等も見られるもののほとんどを占めたのはSPCでした。買主もほとんどがSPCでJ-REIT関連のブリッジファンドや外資系企業関連のSPCが多くみられるなど、大型ファンドによる大型取引の寡占化が進んでいます。

## 100～500億円の取引は事業法人・金融法人等による売却が堅調に増加

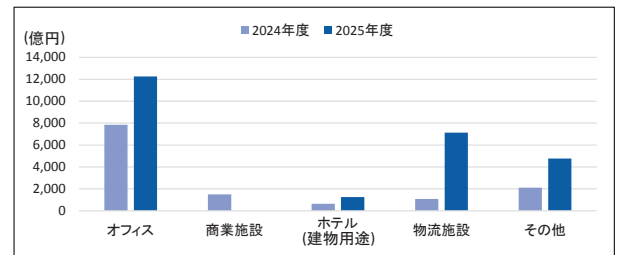
100億円以上500億円未満の取引は、前年度から11件増加して116件、金額は3,570億円増加して2兆2,713億円でした〔図表1-6〕。事業法人・金融法人等による売却額が堅調に増加し、1,497億円増加して5,656億円でした。この価格帯は長らくJ-REITが最大の買い手でしたが、2025年度はSPC・私募REIT等の取得額が6,615億円となり最大の業種セクターとなりました。同価格帯はセキュリティトークンオフリング(STO)<sup>※4</sup>による資金調達が多くみられた価格帯でもあり、こうした手法の活用もSPCによ

る取得額の増加に寄与していると考えられます。

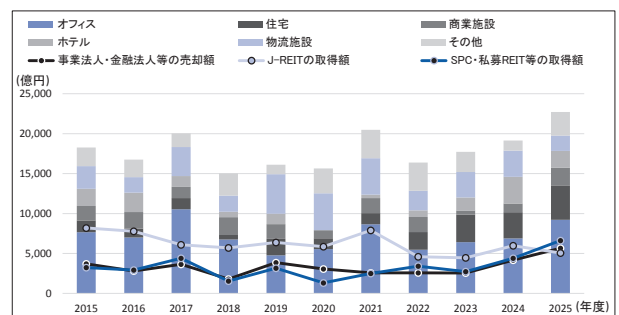
この価格帯での取引の中心的なアセットはオフィスで、全体の40.6%を占めています。オフィスに次ぐアセットについては、2020年前後には30%近いボリュームのあった物流施設が8.5%まで低下した一方、住宅の比率が18.9%まで上昇し逆転しました。

100億円未満の取引については、件数が前年度比微増の558件、取引額は微減の1兆3,774億円でした。

〔図表1-5〕取引額500億円以上の大型取引におけるアセット別前年度比



〔図表1-6〕100億円以上500億円未満の取引内訳



〔図表1-4〕2025年度に公表された大型取引事例(500億円以上)

規模	所在地	建物名	用途	売買取引額 (億円)	売主業種	買主業種
1,000億円以上 (9件 前年度+5件)	東京都	渋谷区など	恵比寿ガーデンプレイス(持分70%)、サッポロファクトリーなど	4,770	食料品	SPC
	東京都	港区	電通本社ビル、汐留エッジ	3,000	SPC	投資目的法人
	東京都	中央区	京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業に係る土地・建物(一部)	1,650	その他法人	不動産
	東京都	港区	汐留シティセンター(準共有持分44.1%)	1,300	SPC	SPC
	東京都	新宿区	ハイアットリージェンシー 東京	1,260	SPC	投資法人
	北海道	札幌市	大通西4南地区市街地再開発事業に係る土地・建物(一部)	1,200	その他法人	不動産
	大阪府	大阪市	大阪堂島浜タワー	1,000	SPC	SPC
	東京都	江東区	Tokyo C-NX	1,000	陸運	その他金融
	東京都	江東区	Tokyo C-NX	1,000	その他金融	SPC
	500億円以上 1,000億円未満 (14件 前年度+7件)	神奈川県	横浜市	日産自動車本社(グローバル本社)	970	輸送用機器
千葉県		印西市	Colt印西データセンター4 (Tokyo Data Centre 3に改称予定)	821	SPC	SPC
愛知県		名古屋市など	ロジポート名古屋(準共有持分49%)など2物件	820	SPCなど	SPC
神奈川県		横浜市など	LOGI FLAG COLD横浜港北1など8物件	820	SPCなど	SPC
不明(関西圏)			データセンター(49%)	764	不明	投資目的法人
兵庫県		尼崎市	ESR尼崎ディスプレイションセンター(持分50%)	700	SPC	SPC
大阪府		藤井寺市	レッドウッド 藤井寺ディスプレイションセンター	600	銀行	SPC
滋賀県		湖南市など	CBRE IM 滋賀湖南など3物件	600	SPC	SPC
神奈川県		大和市など	SOSiLA中央林間など3物件	568	不明	SPC
大阪府		大阪市	大阪堂島浜タワー(準共有持分50%)	558	SPC	SPC
滋賀県		湖南市	UI湖南ロジスティクスセンターII	521	SPC	SPC
大阪府		大阪市	松下IMPビル	500	SPC	SPC
東京都		千代田区	グラントウキョウサウスタワー(区分所有)	500	SPC	SPC
愛知県		名古屋市	ロジクロス名古屋みなと	500	不明	SPC

図表 1-1～1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 事業法人等の売却ニーズとSPCや外資系法人の旺盛な投資需要が一致

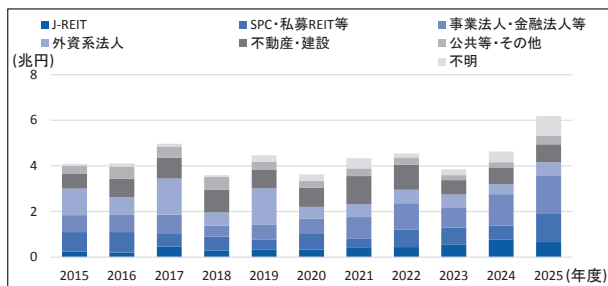
### 事業法人・金融法人等の売却額が増加 J-REITの売却額は減少に転じる

売却額全体を業種セクター別に見ると事業法人・金融法人等が1兆6,882億円で、4年連続で最大の業種セクターとなりました。2023年に東京証券取引所が要請した「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」を受けた施策の一環としての基幹事業との関連性が薄い不動産の売却やセール&リースバックが多くみられます。2025年度の特徴としては、こうした売却の中に本社ビルや旗艦物流施設といった重要かつ高額な物件の増加が見られました。

SPC・私募REIT等は外資系法人への大型売却、SPC間取引、J-REITへの売却を中心に前年度から6,246億円増加し、前年度比約2倍の1兆2,392億円となりました。

増加傾向だったJ-REITの売却額は減少に転じ、6,585億円でした。NAV倍率が低迷する中、

[図表1-7] 売主業種セクター別不動産売却額



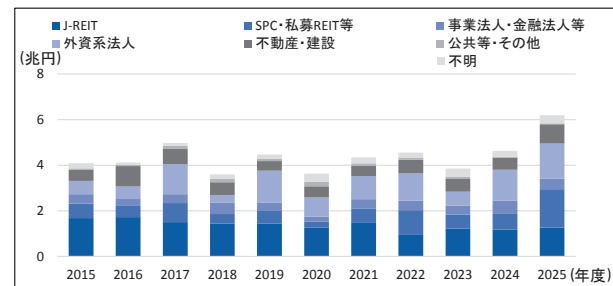
自己投資口取得や物件入れ替えに伴う売却が増加していましたが、2025年度は第3四半期までのNAV倍率改善を受けてこれらを目的とする売却が落ち着いたことが一因と考えられます[図表1-7]。

### ブリッジファンドや生保など金融系をはじめとするSPCが取得額を拡大

買主の業種セクター別では、SPC・私募REIT等が500億円以上の物件を中心に前年度から9,653億円の急増を見せて1兆6,796億円となり、取得額最大の業種セクターとなりました。中でもJ-REITが加わるブリッジファンドや、セキュリティトークンの発行主体、生命保険などの金融機関や総合リース企業が出資するSPCによる取得額の増加がSPC・私募REIT等全体の躍進を牽引しました。

外資系法人の取得額も前年度から1,859億円増加して1兆5,467億円となり、前年度に引き続き大きなウエイトを占めました[図表1-8]。

[図表1-8] 買主業種セクター別不動産取得額



## オフィス、ホテル、物流施設では取引主体ごとの動向に変化の兆し

### オフィス：事業法人等による売却対象が本社ビル等にも広がっている

オフィスの取引額は建物用途別で最大の2兆4,817億円でした[図表1-9]。500億円以上の大型取引では主に外資系法人やSPC・私募REIT等の間での大型取引や再開発に関わる不動産事業者による取得が見られました。全体を見ると100億円以上500億円未満が取引のボリュームゾーンとなっており、事業法人・金融法人等の売却が最も多く、J-REITやSPC・私募REIT等が受け皿となっています。

各業種セクターの純取得額(取得額-売却額)を見ると、事業法人・金融法人等は2,964億円の売り越しとなっています[図表1-10]。2025年度は本社ビル等の売却件数が前年度から8件増の11件、売却額に占める割合は前年度の7.8%から51.2%に増加しています。J-REITはオフィスの純取得額が3年ぶりにプラスに転じました。オフィスのキャップレートが下げ止まっている一方、年度を通じて空室率の低下傾向と募集賃料の上昇が続く賃貸市

場の好調さが評価されているためと考えられます[図表1-11]。

### 住宅：外資系法人やSPC・私募REITなどによるバルク取引が引き続き取得を牽引

住宅の取引額は前年度から増加して7,701億円でした。前年度に引き続き不動産・建設セクターが売却額を増やしました。外資系法人やSPC・私募REIT等によるバルク取引を中心とした100億円超の事例が牽引したほか、100億円未満ではJ-REITが取得額を増やしました。

2025年度において住宅は、不動産投資・運用を本業とする業種セクター(J-REIT、SPC・私募REIT等、外資系法人)のいずれもが買い越ししている唯一の建物用途となっています。対象物件の多くが所在する東京23区内は、用地費や建築費の高騰を受けて分譲マンションの着工戸数減少と価格高騰が進行しており、賃貸住宅のニーズが堅調に推移するとの見立てから賃貸マンションへの投資へ不動産投資資金が流入していると考えられます。

## ホテル：引き続き J-REIT が需要を牽引 外資系法人は収益の刈り取り期か

ホテルの取引額は前年度から921億円減少し、5,423億円でした。コロナ禍の落ち着きを見せ始めた2022年度からJ-REITによる取得が急速に増加して2024年度には4,000億円台に達しています。2025年度は前年度からやや減少したものの、ホテル特化型REITの新規上場や1,000億円超の大型取得がみられた他、取得件数は前年度から増加しており、引き続き取得需要の広がりが見られました。

外資系法人は2025年度に純取得額が売り越しを示すマイナスに転じました。外資系法人はコロナ禍前後のJ-REITによる需要低迷と事業法人・金融法人等による売却が重なった時期に取得を増やしていましたが、2025年度はインバウンドの回復やキャップレートの低下による価格上昇を受けて、売却益を確定しようとする動きに転じた可能性が考えられます。

## 物流施設：取得の主役が J-REIT から SPC・私募 REIT 等や外資系法人に変化

物流施設の取引額は前年度から4,497億円増加した1兆131億円で、コロナ前のピークである2019年度を超えました。取引額を押し上げたのは前述の500億円以上の大型取引で、外資系法人やJ-REITが出資するブリッジファンド、生保など機関投資家が出資するファンドが取得に絡む大型物件や

バルク取引を対象とするものが中心となっています。

2012年度以来長らく最も純取得額が大きかったJ-REITですが、2020年度のピークを境に純取得額は減少傾向が続いており、2025年度は初めて売り越しとなりました。取得額の減少が続いている一方、近年設定した分配金の水準に関する目標達成に向けた取り組みとしての売却や、築古物件の売却が多く見られました。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 悠生)

※1：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。本調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規制）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡又は取得等に関する情報や、新聞等で報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由等についてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。本稿の集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」等の概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したもの等、報道された値を修正したものを含む。

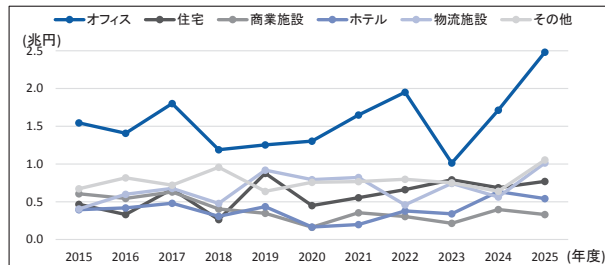
※2：業種セクターの区分は下表のとおり。

分類	内訳	
	J-REIT	J-REIT
SPC・私募REIT等	SPC・私募REIT等で外資系法人に分類されるものを除く	
不動産・建設	不動産・建設	
国内法人等	製造業	素材型・組立加工型、その他
事業法人・金融法人等	運輸・情報通信	陸運、海運、空運、倉庫、運輸、情報通信
	商業	小売業、卸売業
	銀行・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
	サービス	電気・ガス、サービス
	その他事業法人	水産・農林・鉱業、医薬品
外資系法人	公共等・その他	公共、公共等、その他法人、ノウハウ、個人
		海外の企業、ファンド、REIT等

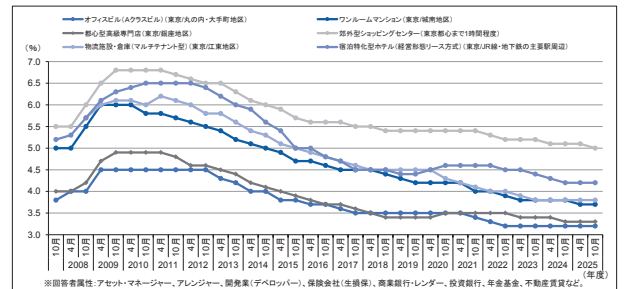
※3：物件用途は取引前の建物用途。なお、データセンター物件は「オフィス」に区分する。

※4：ブロックチェーン等の先端技術を活用してデジタル化された有価証券（セキュリティトークン）による資金調達

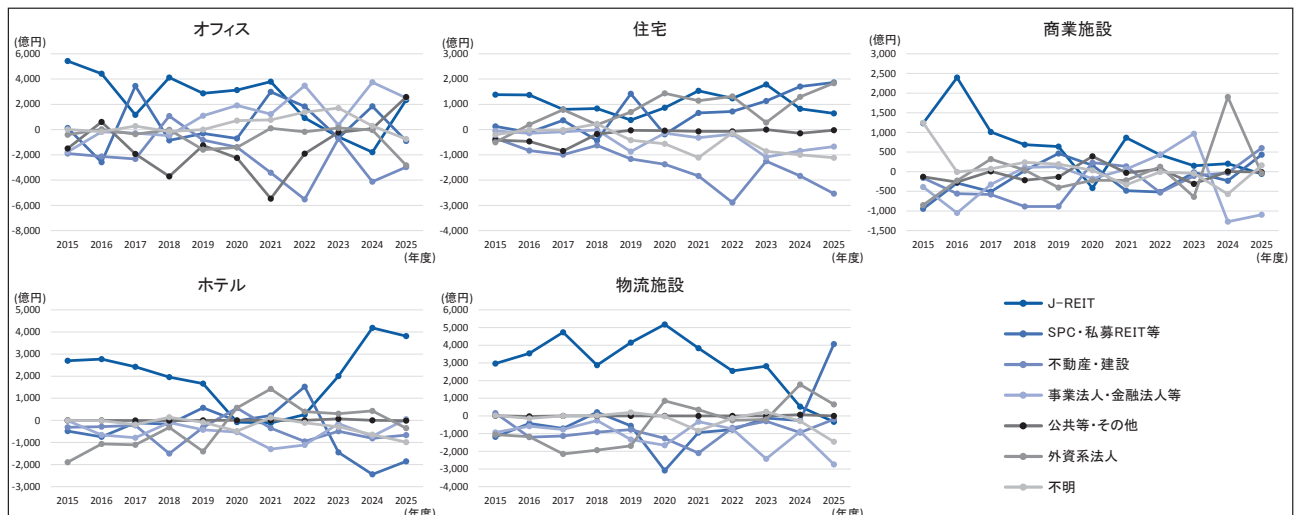
【図表 1-9】建物用途別売買取引額



【図表 1-11】建物用途別期待利回り



【図表 1-10】建物用途別各業種セクター純取得額



図表 1-7~1-10 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

# 地方展開が進むデータセンター

国内のデータセンター（以下、DC）立地は、依然として東京圏・大阪圏への集中が顕著です。特に千葉県印西市周辺は、AmazonやGoogleなど海外のハイパースケーラーが集積する国内最大級のDC拠点です。一方、近年は電力確保や災害リスク分散を理由に地方分散の動きがあり、これまであまりDCが立地していなかった地方における新設・拡張計画が進行中です。再生可能エネルギーの活用や国の補助制度、通信技術の革新等を追い風に、今後は地方立地の重要性が一層高まると考えられます。

## 日本国内のデータセンター立地状況

### ハイパースケーラーの登場で郊外立地が全盛

1990年代後半以降、インターネットの加速度的な普及を背景にWebサービスや電子商取引、企業の基幹システムがネットワーク化され、低遅延かつ安定した通信環境が求められるようになりました。その結果、通信回線が集中し、IX<sup>\*1</sup>や大企業の本社が集まる東京・大阪の都心部にDCが立地する傾向が強まりました。特に金融やIT、コンテンツ事業者は低遅延や運用効率を重視するため、物理的に近い都心近接型DCの需要が拡大しました。

2000年代後半には、企業等が利用するサーバーやストレージ、ソフトウェアなどのITリソースを、インターネット経由で必要な分だけ利用する仕組みであるクラウドコンピューティングの拡大により、ハイパースケールデータセンター（以下、HSDC）が登場しました。より多くのIT機器を搭載するラックを収容するためのスペースと、これらを稼働し、また機器が発生する熱を冷却するための電力を必要とすることから、高速大容量の通信回線が整備され、拡張余地のある大規模用地や大容量電力が確保可能な郊外エリア：東京多摩地区や千葉県印西市、大阪北部郊外（茨木市・箕面市・吹田市）等の造成地に集積しました。現在、国内のDC立地は[図表2-1]に示すように東京圏・大阪圏への集中

[図表2-1] DCの地域別分布(2023年)

	面積 (㎡)	割合	棟数 (棟)	割合
北海道	17,290	1%	16	3%
東北	25,590	2%	40	8%
関東 (うち東京圏 <sup>*5</sup> )	1,070,450 (1,017,950)	64% (61%)	194 (177)	38% (35%)
中部	69,150	4%	78	15%
関西 (うち大阪圏 <sup>*5</sup> )	411,550 (407,050)	25% (24%)	84 (77)	17% (15%)
中国/四国	37,920	2%	49	10%
九州/沖縄	47,960	3%	49	10%
合計	1,679,910	100%	510	100%

データ出所：富士キメラ総研「データセンタービジネス市場調査総覧市場編(2024年版)」、国立国会図書館調査及び立法考査局「調査と情報—ISSUE BRIEF—No.1343 (2026.2.27) 第1343号」

- \*1：IX (Internet Exchange)：複数のインターネット事業者（インターネットサービスプロバイダーやクラウド事業者、コンテンツ事業者など）が相互に接続し、通信トラフィックを直接交換するための接続拠点
- \*2：AIの機械学習や推論処理に必要な大規模並列計算を高速に実行するプロセッサであるGPU(Graphics Processing Unit)を搭載したサーバー
- \*3：複数の企業や組織が利用することを前提にラック単位やケーシング単位でサーバー設置スペースを貸し出すDC（コロケーション型DC）
- \*4：(株)インプレス「データセンター調査報告書2024」より
- \*5：東京圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。大阪圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

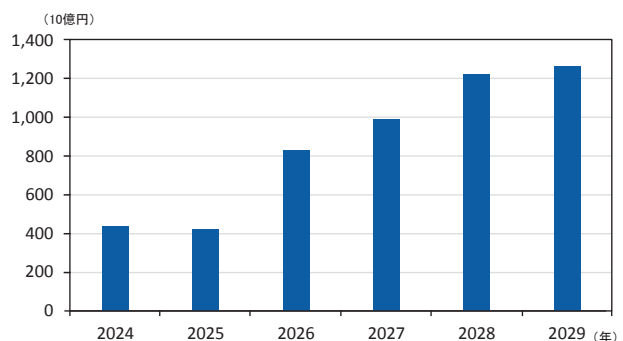
が顕著です。ただし、近年は用地取得や電源供給の制約などから、多摩地区やさいたま市、川崎市などにおいて、既存の電力インフラが残されている工場跡地にHSDCを整備する事例も散見されます。

### AIブームによりHSDCの需要が拡大

さらに、2000年代半ばから現在に至る第3次AIブームでは、大量のデータを意味する「ビッグデータ」の登場と、ビッグデータを用いてAIが自ら知識を獲得する「機械学習」、「深層学習（ディープラーニング）」が実用化されたことで新たなDC需要が創出されています。生成AI（大規模言語モデル、画像・動画生成など）をはじめとするAIの学習や推論用途でのGPUサーバー<sup>\*2</sup>需要の爆発的な拡大でDCが大規模化しています。

生成AIとDX（デジタルトランスフォーメーション）進展による企業活動の広範なデジタル化でICT・クラウドサービス需要が拡大を続け、2023年末時点で、HSDCのラック数がリテール型<sup>\*3</sup>を初めて上回ったとされ、市場の構造転換が明確になりました。今後もDC投資の拡大は続くと考えられ[図表2-2]、クラウド事業者を中心にHSDCのラック数は急速に増加する一方、企業向けコロケーションを主とするリテール型は需要が限定的となり、横ばいで推移すると見込まれています<sup>\*4</sup>。

[図表2-2] 国内の事業者DC新設/増設投資予測



注：2024年は実績、2025年以降は予測

データ出所：IDC Japan (2025年4月7日プレスリリース資料)

## 政府が主導するDC地方分散

前述のように、市場性や経済性などから、DCは主として東京・大阪に集中して立地してきましたが、大規模災害発生時にDCが停止すると、行政・金融・交通などのインフラが全国的に機能不全となり、社会的な混乱を増幅するリスクを抱えています。

また、DCのハイパースケール化・高密度化(サーバーラック内により多くのコンピューターを集積)や生成AIの急速な普及により、DCの電力需要が急増しています。一方、東京圏のDCが集中立地するエリアでは変電所・送電線容量が制約となって新規の大規模電力供給が困難な状況にあります。電力会社は、送電網の増強投資を拡大していますが、送配電設備の増強には5~10年程度を要するため、電力接続待ちや工期遅延によってDC建設計画が先送りされる事例もあります。また、2021年6月に経済産業省が打ち出した「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」では2040年までにDCのカーボンニュートラル化を目標としており、DC事業者も投資家などからの圧力もあって再生可能エネルギーの導入を迫られています。国内の脱炭素電源の潜在的な供給可能量はDCが集中する都市部ではなく、地方に偏在しています。

これらの事情に加え、デジタル化による地方経済・社会の維持・発展を図るため、政府はDCの地方分散立地を誘導しています。2021年に発表された「デジタル田園都市国家構想」においてはデジタル化の恩恵を全国に広げる基盤となる地方DC拠点の整備や海底ケーブル陸揚局の地方分散などを進めるとし、経済産業省・総務省による「デジタルインフラ(DC等)整備に関する有識者会合」中間とりまとめ2.0(2023年5月)において、東京圏・大阪圏を補完・代替する第三、第四の中核拠点を優先的に整備することや、再生可能エネルギーなどを活用した地域における分散型のDCの整備を提言しています。

## ワット・ビット連携

生成AIの学習プロセスでは通信の遅延が一定程度

許容されるため、都市部近接である必然性は低く、AI DCは立地戦略を地方にシフトする動きがあります。生成AIの普及とそれを支えるDC整備による電力需要の拡大を背景に、電力インフラと通信インフラを連携して整備する「ワット・ビット連携」が提唱され、再生可能エネルギーの導入が進む地域にDCを設置する取組みが官民で進められています。脱炭素電源が豊富な地方へとDCの分散が進むことで東京圏の電力供給の改善や災害等のリスク分散にもつながると期待されています。

経済産業省は脱炭素電源を活用する新たな産業クラスターの創出を目指し「GX(グリーントランスフォーメーション)戦略地域」制度を2025年に設けており、そのうちの「データセンター集約型」では規制の特例措置やインフラ整備、AI開発・利活用の支援を行うとし、地域選定の公募において北海道や秋田県など9地域<sup>\*6</sup>が有望地域(1次審査通過地域)に選定されました(2026年4月時点)。

NTTは次世代ICTインフラとしてIOWN<sup>\*7</sup>構想を掲げており、光信号を用いて超低遅延かつ高速な通信を実現するAPN(All-Photonics Network)技術を導入することで、地方に分散立地するDCでも設備が都市部にあるのと同じように運用できるようになるとしています。北海道石狩市に立地し再生可能エネルギー100%で運営する「石狩再エネデータセンター第1号」が2026年3月に竣工し、東京・大手町の拠点との間に「IOWN APN」が導入されます。

## 今後の展望

地方におけるDCはバックアップ拠点やローカルビジネス向けが主体でしたが、政府や自治体の支援を受け、さらに技術的な進歩の後押しもあって、DX推進やAI社会を支えるインフラとして立地戦略が変わりつつあると言えます。[図表2-3]に示すように、これまで立地のなかった地方においても大規模なDC整備の計画が浮上しており、この流れは当面続くと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表2-3】地方で整備が進められているDCの例

プロジェクト名	所在地	事業者	竣工・開業予定
北海道苫小牧AIデータセンター	北海道苫小牧市	ソフトバンク株式会社、株式会社IDCフロンティア	2026年度
苫小牧AIファクトリー(仮称)	北海道苫小牧市	AI Tech Tomakomai株式会社他	2026年
宗谷グリーンデータセンター1(仮称)	北海道稚内市	株式会社ユースエナジーホールディングス	2027年
ハイレゾ・男鹿市データセンター	秋田県男鹿市	株式会社ハイレゾ	2027年
栃木DC(仮称)	栃木県栃木市	NTTグローバルデータセンターTCG-1合同会社	2028年度
名称不詳	福井県美浜町	株式会社オブページ	2026年度
舞鶴市 AI Data Center(仮称)	京都府舞鶴市	株式会社ユビタス	2027年
VOLTAプロジェクト	福岡県北九州市	アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド、日鉄興和不動産株式会社	2029年
名称不詳(「サーキュラーパーク九州」敷地内)	鹿児島県薩摩川内市	中華開発資本(CDIBキャピタルグループ)、信越科学産業株式会社他	不詳
九州リージョン薩摩川内DC	鹿児島県薩摩川内市	デジタルダイナミック薩摩DC合同会社	不詳

出所：開示情報や報道資料等を基に都市未来総合研究所作成

\*6：各自治体内の候補エリア(市区町村)単位で審査/選定されているが、土地や電力の空押し等の動きを防止する観点から、都道府県名のみが公表された。  
 \*7：「光電融合技術」を用いることで大容量で低遅延、低消費電力を兼ね備えた革新的なネットワーク基盤・情報処理基盤の構想。IOWNの柱の1つであるAPNは端末からネットワークまで従来の電気信号通信を光信号に置き換えることで、電力効率：100倍、伝送容量：125倍、エンド・ツー・エンド遅延：1/200の実現を目指す。またAIコンピューティングに使用されるGPU開発大手のNVIDIAもCo-Packaged Optics(CPO)と呼ばれる光電融合技術を手掛ける米企業2社に出資するなど、光電融合技術の開発競争が熾烈となっている。

# Monthly Watcher アパートメントホテル事業への参入が活発

大手デベロッパーや電鉄系不動産、ハウスメーカーなど幅広い事業者がアパートメントホテル事業へ近年参入しています〔図表3〕。アパートメントホテルは、連泊で滞在する外国人旅行客を主なターゲットとしたホテルで、多人数での宿泊に対応できるよう客室面積が広いタイプが主流です。旅館業法上の旅館・ホテルに分類されるタイプが一般的で、事業を行うにはホテルの営業許可を取得する必要があります。活発な事業への参入は、増加するインバウンド需要に対応した動きとみられます。

三菱地所はアパートメントホテル事業に本格参入することを2026年2月に公表、ホテルの開発・運営ノウハウを活かし多人数・複数泊の宿泊需要を取り込むとしており、第1号物件が東京都中央区で2026年4月に開業しています〔図表3の事例8〕。大和ハウス工業はAirbnb Japanと包括連携協定を2025年1月に締結、2社初の共同プロジェクトによる施設が東京都台東区で2026年秋に開業予定です〔同事例6〕。2024年に参入した日鉄興和不動産は東京都区部以外にも大阪市や福岡市で事業を展開しています〔同事例4〕。

アパートメントホテルの開発にあたり、既存の建物を活用する事例もみられます〔同事例1、5、8〕<sup>※1</sup>。東急は取得した賃貸住宅物件にリノベーション等で宿泊機能を付与することで、マンション賃貸と宿泊の2つの用途で物件を利用者に貸し出す事業を行っています。

比較的早い時期に参入したコスモスイニシア〔同事例1〕や霞ヶ関キャピタル〔同事例2〕が開発した物件はJ-REITに組入れられています<sup>※2</sup>。近年、アパートメントホテルを対象とした私募ファンドも複数組成されており、投資事業にも広がりがみられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1：他の事業者の開発物件にも既存の建物を活用した開発が含まれる可能性がある。

※2：他の事業者の開発物件にもJ-REITに組入れられた物件が含まれる可能性がある。

〔図表3〕アパートメントホテル開発事業等への参入事例

No.	事業者	取り組み	参入時期 <sup>注1</sup>
1	株式会社コスモスイニシア	アパートメントホテルの開発を進めており、ブランド名を「APARTMENT HOTEL MIMARU」に決定したことを2017年12月に公表。第1号が東京都台東区で2018年2月に開業（オフィスビルからのコンバージョン）。東京、京都、大阪の3つの都市に29施設を展開 <sup>注2</sup>	2018年
2	霞ヶ関キャピタル株式会社	アパートメントホテル開発物件の第1号（ブランド名「FAV HOTEL」）が岐阜県高山市で2020年10月に開業。2023年以降に新たな上位ブランドとしてFAV LUXやseven x seven、edit x sevenも立ち上げられており、国内18施設を展開 <sup>注2</sup>	2020年
3	株式会社リード・リアルエステート	暮らすように泊まるをテーマにした長期滞在型ホテル「ENT TERRACE」シリーズを開発・運営。アパートメントホテルの第1号が東京都台東区で2022年10月に開業。東京都区部で4施設を展開 <sup>注2</sup>	2022年
4	日鉄興和不動産株式会社	新規事業としてアパートメントホテル <sup>注3</sup> の開発・運営事業に参入することとし、「& Here」シリーズの展開を開始することを2022年7月に公表。第1号が東京都台東区で2024年3月に開業。東京都区部や大阪府大阪市で3施設を展開 <sup>注2</sup> 。今後福岡県福岡市等で開業が予定されている。	2024年
5	東急株式会社	都市型のアパートメントホテル事業「The Apartment Hotel by stylio」を開始することを2025年3月に公表。マンション賃貸と宿泊の2つの用途で利用者に貸し出す事業形態となり、取得した賃貸住宅物件のリノベーションや建て替えにより宿泊機能を付与することで収益性を高めている。第1号が東京都渋谷区で2025年3月に開業。渋谷区内で5施設を展開 <sup>注2</sup> 。東京都心エリアを中心に東急線沿線や地方エリアなどで年間100～200室の供給を目指している。	2025年
6	大和ハウス工業株式会社	Airbnb Japan株式会社と、多様化するライフスタイルや滞在ニーズに対応し、地域社会と共に持続可能な価値を創出することを主な目的とした包括連携協定を2025年1月に締結。2社初の共同プロジェクトで次世代アパートメントホテル「Sumu powered by Airbnb Partners」としてブランド展開する施設を東京都台東区で2025年5月に着工（2026年秋開業予定）。今後、東京都心を中心に当ブランドのアパートメントホテル2棟を開発予定	2026年
7	JR西日本プロパティーズ株式会社	初のアパートメントホテル開発事業を株式会社ラ・アトレ、matsuri technologies株式会社とともに幹事会社として取り組むことを2025年5月に公表。第1号はmatsuri technologiesが運営する初のホテルブランド「VADE HOTEL」での展開を予定しており、東京都渋谷区で2026年内の開業を目指している。	2026年
8	三菱地所株式会社	アパートメントホテル事業に本格参入することを2026年2月に公表（長期滞在ニーズに対応する新ブランド「WAYPOINT」を展開。運営は三菱地所ホテルズ&リゾーツ株式会社が担当）。第1号は既存施設をアパートメントホテルとしてリノベーションした東京都中央区の物件で、2026年4月に開業。2030年までに10施設の開業を目標としている。	2026年

注1：第1号物件開業（予定）時期

注2：2026年5月8日時点における各事業者のWEBサイト掲載物件数

注3：プレスリリースでは「長期・多人数での宿泊ニーズをとらえたレジデンシャルホテル」と記載（アパートメントホテルと同様とみて掲載）

出所：各社公表資料および報道等

## 不動産トピックス 2026.7

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <https://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博・秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)

8

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。