News Release

2026年９月16日

ＪＡ三井リース建物株式会社
株式会社Concept K

【90%超の高稼働でグランドオープン】高品質サービスアパートメント「KYŌ RESIDENCE 新宿代々木」が9月1日に開業

～先行募集2ヶ月間で200件超の予約問い合わせを獲得。パースのみ・内見なしで数ヶ月先まで90％超の高稼働を達成、共同住宅の高収益モデルを実証～

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・運営する 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「KYŌ RESIDENCE 新宿代々木」を2026年9月1日にグランドオープンいたしました。

■ 背景 |インバウンド長期滞在市場における「空白地帯」への着目

訪日外客数が過去最高を更新し続ける中、1～3ヶ月単位で滞在する欧米系ビジネスパーソンやブリージャー層（ビジネス＋観光）の需要が急速に拡大しています。しかし現在の市場は「1泊数十万円の超高級ホテル・SA（坪単価9万～15万円相当）」と「一般的な家具付き賃貸（坪単価2.5万～3.5万円）」に二極化しており、中間層をターゲットとした高品質な滞在空間が構造的に不足しています。本プロジェクトは、この需要の空白に対し『都心好立地 × 洗練されたホテル仕様』を軸とした新たな事業モデルを展開するものです。

■ 高収益化の要因｜ 空間再定義とインハウス垂直統合モデル

本事業では、空間の再定義、ターゲットの明確化、ならびに貸し方の変更により、周辺賃料相場の2倍以上となる高い収益性を実現いたしました。

この高い投資パフォーマンスを支えるのが、投資企画・設計・施工・リーシング・運営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。外部委託に伴う中間マージンの排除、情報非対称性の解消、ならびに意思決定の迅速化を図ることで、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。

▼KYŌ RESIDENCE 公式サイト
WEB：https://kyo-residence.jp/

KYŌ RESIDENCE 新宿代々木完成外観

■リーシング実績｜パースのみ・内見なしで「数ヶ月先まで90%超の高稼働」を達成

本プロジェクトは工事中に募集を開始し、Concept Kの出資株主である株式会社E-HOUSINGのSNSマーケティング基盤を活用したダイレクト集客を展開。完成写真がないパース段階から欧米系を中心とする海外ビジネスパーソン・中長期滞在者から大きな反響を集めました。

- 予約反響数：先行募集2ヶ月間で200件超の予約問い合わせを獲得
- 稼働実績：開業から数ヶ月先まで稼働率90%超の高稼働を維持・達成
- 賃料水準：周辺賃貸相場を大きく上回る坪単価4万円台を実現

【高稼働・高収益を実現した背景】

オンラインの写真や情報のみで滞在先を決定するSA市場において、差別化となる「空間の抜け感」から逆算して間取りを再設計。このプロダクト戦略と、中間コストをかけない直販マーケティングが合致したことで、計画を上回るスピードでの高稼働・高収益を実現いたしました。

■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

従来の国内賃貸住宅は「細分化された収納」や「過剰な廊下スペース」など、長期居住を前提としたレイアウトが主流でした。本プロジェクトでは中～長期滞在者の行動様式を徹底分析し、デッドスペースを削ぎ落としてLDKエリアへ最大還元する空間再定義を実施。

オンラインプラットフォーム上の視覚情報（写真）で予約が判断されるサービスアパートメント（SA）市場において、「圧倒的な開放感（抜け感）」が強力な選別優位性を生み出し 高稼働と高い坪単価設定を支えるプロダクト価値を構築しています。

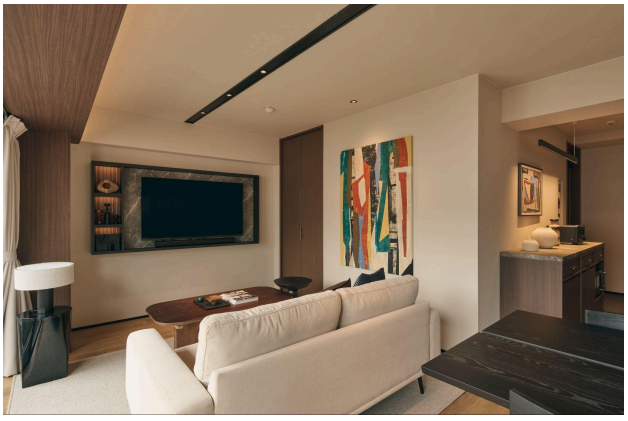
区画	専有面積	リノベ後間取り	可処分スペース変更点	設定賃料（月額）
201号室	53.22㎡	2LDK → 1LDK	LDK拡大（+46%）	657,000円~
301号室	53.22㎡	2LDK → 1LDK	LDK拡大（+46%）	607,000円~
302号室	40㎡	1LDK → STUDIO	廊下等のデッドスペースを解消	457,000円~
401号室	108㎡	3LDK → ペントハウス	生活空間を大幅拡張 51.2畳→52.8畳（+103%）	1,260,000円~
402号室	40㎡	1DK → STUDIO	可処分空間を最大化 (+111%)	495,000円~

BEFORE

AFTER

301号室　LDK

KYŌ RESIDENCE 新宿代々木のデザインコンセプトは「Timeless Warmth（タイムレス ウォームス）」。「静と温」を設計言語の軸に、光・空間・素材・アートを一貫したトーンで統一しています。天井・左官仕上げ・リネン壁紙・石調床材が生み出す落ち着いた質感と、間接光が素材の表情を柔らかく受け止める照明設計により、長期滞在においても飽きのこない居住環境を実現しています。



201号室LDK（左）、301号室LDK（右）

201号室キッチン（左）、301号室キッチン（右）

302号室スタジオ（左）、402号室スタジオ（右）

401号室 ペントハウス（108㎡）リビングダイニング

401号室：マスターベッドルーム（左）、Den（右）

エントランスアプローチ（左）、エントランスホール（右）

■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（築1995年7月）
【室数】全13室のうち現状5室（専有面積40～108㎡）をSA運用
（既存を順次SAに切り替え予定）
【SA賃料設定】530,000円～1,400,000円/月（1～3ヶ月の場合）
【公式サイト】https://kyo-residence.jp/

KYŌ
RESIDENCE
SHINJUKU-YOYOGI

■今後の展開

今後もＪＡ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。

■ＪＡ三井リース建物株式会社

ＪＡ三井リースグループは、経営基盤強化５カ年計画「Sustainable Evolution」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：〒東京都渋谷区道玄坂２丁目１１−１ JMFビル渋谷03 5F
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

ＪＡ三井リース建物株式会社
営業第三部 03-6775-3045