

インバウンドの中長期滞在、グループ旅行ニーズに対応  
高利益で投資アセットとしても注目される新コンセプトホテルを、  
開発と投資評価の両面から詳解!

# アパートメントホテルの 開発計画&投資評価 実務資料集

1 予約特価  
割引き!

- A4判/縦型/約100頁
- 定価104,500円(本体95,000円)

予約特価**94,050円**(本体85,500円)

※予約特価は2025年4月24日までに振込みいただいた方に限ります。

2025年4月下旬発刊予定

本書の特徴

- 特徴1** 施設運営を行っている実務者がコンセプトづくりから、立地条件、開発計画、運営手法、販売戦略までを開示
- 特徴2** デューデリジェンスや価値向上のポイント、事業評価シミュレーションまで、投資価値の観点から解説
- 特徴3** 各プレイヤーの特徴と開発動向を詳解。アパートメントホテルのポテンシャル、将来性を探る。タイプの異なる先進事例から、開発傾向、運営実態を把握

編集内容

## 第1編 事業特性と開発動向

1. アパートメントホテルの動向
  - (1) 需要拡大の背景
  - (2) アパートメントホテルの定義
  - (3) 開発動向
2. アパートメントホテルの事業特性
  - (1) 事業特性
  - (2) 他宿泊施設とのビジネスモデル比較  
ビジネスホテル/民泊/サービスアパートメント
3. 主な参入企業とその動向
4. 事業スキーム
5. 今後の展望
6. 投資価値としてのアパートメントホテル

## 第2編 開発・運営計画

1. コンセプト設定と販売ターゲット
2. 開発計画
  - (1) 立地
  - (2) 適正規模
  - (3) 客室

- ①面積
- ②間取り
- ③設計のポイント
- ④必要設備・備品
- (4) パブリックスペース(共用施設・付帯施設)
- (5) 開発スケジュール
- (6) コンバージョン・リノベーションの際の留意点

## 3. 運営計画・サービス

- (1) チェックイン・スタッフ配置
- (2) スタッフ採用・教育
- (3) 省人化システム
- (4) サービス
- (5) 利用傾向と販促
- (6) 料金設定

## 4. 収支構造

## 第3編 投資評価

1. デューデリジェンス(事業価値評価)のポイント
  - (1) 立地条件
  - (2) 建物条件

- (3) その他条件
2. 価値を上げるためのポイント  
売上/費用/GOP
3. 事業評価シミュレーション(収支分析モデル)  
負担可能賃料の査定(運営収益・運営費用等)/長期収支モデルおよび収益価格(DCF法)

## 第4編 先進事例研究

最多施設を展開する業界の先駆者。海外ファミリーをターゲットに人によるサービスを重視  
●MIMARU/MIMARU SUITES(株コスモスホテルマネジメント)  
事例: MIMARU大阪 心斎橋 NORTH

施設ごとにテーマをもたせたデザインとお客とのコミュニケーションでブランドの世界観を確立  
●セクションL(株セクションL)  
事例: セクションL Shimbashi West  
ほか

\*編集内容は一部変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

執筆者

第1・3編 山田耕司 (一財)日本不動産研究所 金融ソリューション部 専門プロジェクト室 室長  
長田友哉 (一財)日本不動産研究所 金融ソリューション部 専門プロジェクト室

第2編 北川旭洋 (株セクションL) 取締役  
多和田真弥 (株セクションL) 取締役