

2026 年 9 月 16 日

各 位

会 社 名 株式会社ADワークスグループ
代表者名 代表取締役社長 CEO 田中 秀夫
(コード番号：2982 東証プライム)
問合せ先 専 務 取 締 役 CFO 後藤 英夫
電話番号 03-5251-7641

連結子会社におけるホテル運営事業の開始に関するお知らせ

当社の連結子会社である株式会社ジュピター・ファンディングは、新たな事業としてホテル運営事業の開始に向け、2026年9月16日付の臨時株主総会及び臨時取締役会において、新たな役員人事及び商号変更（新商号：株式会社ADWホテルマネジメント）を決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 新たな事業（ホテル運営事業）について

(1) 事業の内容

東京、大阪、福岡を中心とするアパートメントホテル領域において、以下の事業を展開します。

- ・ 当社グループが開発・取得・再生するホテルアセットの開発・運営
- ・ 外部オーナーが保有する既存ホテルの運営受託、リブランディング・収益改善支援
- ・ 外部オーナーが開発する新築ホテルの企画・開業支援、運営受託
- ・ レベニューマネジメント、集客・マーケティング、運営管理
- ・ 外部オーナーによるホテルアセットの取得、再生、運営及び出口戦略に関する支援

【想定ホテルクライテリア】

ホテルタイプ	アパートメントホテル（中長期滞在、ファミリー・グループ利用）
想定エリア	東京、大阪、福岡の主要エリア
想定客室数	20室～100室程度

(2) 事業開始の背景・目的

① 中長期的に成長が見込まれるアパートメントホテル市場

近年、国内の宿泊需要は、訪日外国人旅行者の増加等を背景に拡大しております。さらに今後は多人数・中長期の滞在に適した「アパートメントホテル」への需要が高まると認識しています。

アパートメントホテルは、広い客室にリビング、キッチン、家具・家電等の生活機能を備えたホテルを指し、従来型ホテルでは対応しにくかった多人数の同室・中長期の滞在需要に適した宿泊形態とされています。

・ 訪日外国人旅行者の増加

2025年の訪日外客数は過去最高の4,268万人となり、2019年比33.9%増、前年比15.8%増となりました（出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」）。

・ 当社の主要事業エリア（東京、大阪、福岡）への宿泊需要の集積

当社グループの主要な事業エリアにおける2025年の延べ宿泊者数は、東京都が約1億790万人泊（全国第1位）、大阪府が約5,877万人泊（第2位）、福岡県が約2,548万人泊（第8位）で、客室稼働率はいずれも70%を超え、全国平均61.6%を上回っています（出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」）。

・ 多人数・複数泊需要の拡大

宿泊スタイルの多様化が進み、ファミリーやグループによる複数名での旅行や、一定期間の滞在に対応する宿泊施設として「アパートメントホテル」への需要が高まっています。2025年に東京を訪れた外国人旅行者の宿泊数は、「4～6泊」が41.8%と最も多く、「7泊以上」も19.7%を占め、複数泊の宿泊需要が確認されています（出所：東京都産業労働局「令和7年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査」）。

- **ホテル供給ペースの鈍化**

一方、東京、大阪及び福岡のホテル客室数は年々増加しているものの、2020年度以降の増加ペースは以前より緩やかであり、今後の宿泊需要の増加に対して、客室供給が不足する可能性があります（出所：厚生労働省「衛生行政報告例」）。

- **政府による旅行者数拡大・長期滞在の促進**

政府は『観光立国推進基本計画』において、2030年の訪日外国人旅行者数 6,000 万人を目標とし、訪日外国人旅行消費額拡大に向けた滞在期間の長期化を推進しております。政策的な後押しにより、今後も国内の宿泊需要及び長期滞在需要の増加が見込まれます。

以上を踏まえ、アパートメントホテル市場には中長期的な成長余地があると認識しています。

② 既存の収益不動産事業のノウハウを、親和性の高いアパートメントホテル運営事業に活用

当社グループは、東京、大阪及び福岡を拠点に、一棟収益不動産事業や不動産小口化事業、オフィス区分事業を展開し、オフィス、商業施設、レジデンス等の取得・開発から商品化、販売に関する総合的なノウハウを蓄積しています。「商品化」においては、エリア・物件特性・入居者ニーズを踏まえたバリューアップ工事や、セットアップオフィス、コワーキングオフィスの運営を通じ、収益不動産の資産価値向上を実現しています。

さらに近時は、保有物件を活用した民泊事業の検証や、取得したホテルアセットについて、運営事業者と連携したリブランディング及びバリューアップに取り組み、宿泊者ニーズ、ホテルアセットの収益性や運営上の課題等の検証を重ねています。

こうした中、当社グループが有する事業基盤や収益不動産ノウハウは、アパートメントホテルの企画・運営と親和性が高く、ホテル運営事業への参入により、宿泊者への新たな滞在価値の提供と、既存の不動産事業の収益力向上に寄与すると判断しました。

- 宿泊需要の高い東京・大阪・福岡における事業基盤
- 高い宿泊需要が見込める立地の目利きと、ホテル運営に適した物件の取得・開発
- 長期滞在に対応する生活機能を備えた宿泊空間の設計・運営
- 新築によらない、既存ホテルの活用・再生・リブランディング

③ 経験豊富な専門人員を採用し、ノンアセット事業として中長期的な成長を目指す

本格的に事業を開始するべく、連結子会社の役員体制及び商号を一新するとともに、ホテルに関する経営・運営、建築・改修、レベニューマネジメント、集客・マーケティング等の各種専門領域における豊富な知見と経験を有する専門人員を複数名採用し、アパートメントホテルの企画、開業及び運営を一体で推進する体制を構築しました。

当社グループは 2026 年 2 月 12 日公表の「企業価値向上に向けた成長戦略」において、事業ポートフォリオの拡張方針として、強みを活かせる成長市場に、経営資源を集中的に配分することを掲げております。特に、資本効率の最大化と強固な収益基盤の構築に向け、自己資本に依存しないノンアセット型事業の立ち上げに注力しており、ホテル運営事業への参入はその一環と位置付けております。

自社で開発・取得・再生するホテルの運営に加え、外部オーナーが保有するホテルの運営受託、開業支援、リブランド及び収益改善支援等を展開し、ホテル運営事業の成長とノンアセット型収益の拡大を目指します。

(3) 今後の事業展開

東京、大阪及び福岡を重点エリアとし、訪日外国人旅行者や国内のファミリー、グループ、中長期滞在者等を主要顧客とする都市型アパートメントホテルを中心に運営実績を蓄積してまいります。

まずは、自社開発中の第 1 号ホテル（福岡博多駅前プロジェクト／2027 年秋頃開業予定）の運営開始に向け、準備を進めます。あわせて、自社開発、既存ホテルの取得、オフィスやレジデンス等からの用途変更など複数の手法によりホテル運営パイプラインを拡充し、複数施設の運営を通じて事業モデルを確立します。

並行して、外部のホテルオーナー、不動産デベロッパー、アセットマネジメント会社等からのホテル運営受託を推進し、2034 年に運営棟数 40 棟、運営客室数 1,500 室への拡大を目指してまいります。

2. 本件連結子会社の役員人事及び当社取締役の管掌

(1) 取締役及び監査役の人事 (2026 年 9 月 16 日付)

氏名	新役職
鈴木 俊也	代表取締役会長
吉田 淳	代表取締役社長
清水 学	取締役
山下 晴康	監査役

(2) 取締役の経歴

代表取締役会長 鈴木 俊也
不動産流通・投資・アセットマネジメント領域で 35 年以上の経験。大手不動産デベロッパーで各事業の責任者を歴任し、現在は当社グループにて、グループ経営及び事業成長を牽引。 (株)ADWホテルマネジメントでは、グループ経営との連携や重要取引先との関係構築に注力。 【主な経歴】 ・(株)リクルートコスモス (現：(株)コスモスイニシア)：AM 事業、仲介事業、投資不動産企画開発事業、賃貸事業の責任者を歴任 ・(株)エー・ディー・ワークス：新規事業開発、投資用不動産売買事業の責任者を歴任 代表取締役社長 (現任) ・(株)ADワークスグループ：専務取締役 (現任)
代表取締役社長 吉田 淳
投資用不動産売買領域で多様なアセットタイプ・顧客属性との取引経験、複数の新規事業の立ち上げ・統括経験を有し、不動産投資の視点に立った事業構築と組織・文化づくりに精通。現在は(株)エー・ディー・ワークスにて、新規事業創出を統括し、ホテル運営事業、不動産クラウドファンディング事業、系統用蓄電所事業、私募ファンド事業の立ち上げ・拡大を推進中。 (株)ADWホテルマネジメントでは事業戦略、組織構築、運営受託営業を統括。 【主な経歴】 ・(株)コスモスイニシア：事業用地仕入、投資用不動産売買・仲介、新規事業開発・推進 ・(株)エー・ディー・ワークス：投資不動産事業本部 営業部 部長 事業企画部門 執行役員部門長 (現任)
取締役 清水 学
ホテル・観光業界で豊富な経営経験を有し、ホテル運営、販売・集客、収益改善、組織マネジメントまで幅広い領域を統括し、売上高 252 億円・営業利益 36 億円規模の事業運営を牽引。 ヴィソンホテルズを立ち上げ、SOP (標準作業手順書)・サービス基準・管理システムを整備し運営標準を構築。2 期目で黒字化を達成し、その後の成長フェーズまでを一貫して牽引。 (株)ADWホテルマネジメントでは、ホテル運営体制と多店舗展開に向けた運営標準の構築を推進。 【主な経歴】 ・HIS ホテルホールディングス(株)：専務取締役 (国内外約 50 棟のホテル経営・運営・管理を統括) ・ヴィソンホテルマネジメント(株)：代表取締役社長 ・(株)エー・ディー・ワークス：事業企画部門 アコモデーション事業部 部長 (現任)

(3) 当社取締役の管掌

氏名	役職／管掌
鈴木 俊也	当社 専務取締役 エー・ディー・ワークス(当社子会社)、ADWホテルマネジメント(本件子会社) 管掌

3. 本件連結子会社の商号変更

(1) 新たな商号

株式会社ADWホテルマネジメント（旧商号：株式会社ジュピター・ファンディング）

(2) 商号変更の理由

当社グループのホテル運営事業を担う会社であることを明確にするとともに、ホテルオーナーをはじめとする各種ステークホルダーに対する認知及び信頼の向上を図るため、商号を変更しました。

(3) 商号変更日

2026年9月16日

4. 連結子会社の概要

(1) 商号	株式会社ADWホテルマネジメント (旧商号：株式会社ジュピター・ファンディング)	
(2) 所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 鈴木 俊也 代表取締役社長 吉田 淳	
(4) 事業内容	ホテル運営事業	
(5) 資本金	900万円	
(6) 設立日	2020年12月1日	
(7) 大株主及び持株比率	株式会社ADワークスグループ 100%	
(8) 当社との関係	資本関係	当社の100%出資子会社
	人的関係	当社の取締役が当該子会社の代表取締役を兼任
	取引関係	現時点における該当事項はありません。

5. 新たな事業を開始する時期

2026年10月より運営受託に向けた営業を開始します。

6. 当該事業の開始のために特別に支出する金額及び内容

ホテル運営に係るシステム費用やスタッフ人件費、受託営業に係る広告費用などが発生する予定ですが、具体的な金額は現時点では未定です。

7. 今後の見通し

本件が当社の2026年12月期連結業績に与える影響は軽微であります。今後、開示すべき事項が生じた場合には、速やかにお知らせいたします。

以 上