

2026
10・26 月4回
月曜日発行
第1460号

週刊 不動産経営

Real Estate Management News

発行所 (株)不動産経営ジャーナル
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEX 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 33,000円(税込)

東京・西新橋で開発中のオフィスビル 名称は「虎ノ門安田ビル」に

安田不動産(東京都千代田区)は、東京都港区で開発中のオフィスビルの名称を「虎ノ門安田ビル」に決定した。竣工は2028年6月を予定している。

「虎ノ門安田ビル」は、東京都港区西新橋2丁目の烏森通りに面し、JR「新橋」駅、東京メトロ「虎ノ門」駅、同「虎ノ門ヒルズ」駅、同「霞ヶ関」駅、都営地下鉄「内幸町」駅がいずれも徒歩10分圏内。新橋エリアと虎ノ門エリアをつなぐビジネス拠点としてのポテンシャルを備えたエリアに位置している。建物は敷地面積1591・85㎡、延床面積重10000kg/㎡のヘ



▲新橋と虎ノ門をつなぐエリアに位置

6 不動産再生の現場

不動産事業者が「未流通アセット」に関する取り組みを発表。昨年11月に横浜市内の飲食店ビルを改装した

7 事業用家賃保証の近況

不動産市況の変化が続く中で、家賃保証の内容を拡充させる企業が増加。最新の家賃保証の動きに迫った。

12 進化が止まらないAI活用

さまざまな場面でAIを活用する例が増加。不動産業界でも採用を強化している



CONTENTS—主な注目記事

▼「ASMACI多賀城開発事業」の街区エントランスイメージ



「ASMACI多賀城開発事業」本格始動

11.4万㎡の大学跡地に「医・職・住」を備えた街を開発

ミサワホーム(東京(仙台市宮城野区)は、都新地区とグループ宮城県多賀城市で推進の東北ミサワホームする「ASMACI

(アスマチ)多賀城開発事業(旧東北学院大学多賀城キャンパス跡地開発事業)の宅地造成工事に着手した。2029年度のまちづくりを予定している。事業は宮城県多賀城市中央1丁目位置する東北学院大学多賀城キャンパスの跡地を開発するもので、2023年に多賀城市とミサワホームが締結した包括連携協定に基づき、官民連携で社会課題解決型のまちづくりを目指す大規模開発。大学移転後の約11.4万㎡の用地に未来志向のまちづくり事業「ASMACI」を展開し、戸建住宅や分譲マンションの住環境を

整備。加えて、商業、医療、子育て支援施設、スポーツ施設の整備を計画し、健康増進や賑わい創出、生活利便性の向上、さらには地域の防災・減災機能を兼ね備えた複合的なまちづくりを推進する。多賀城市が同跡地の一部(約1万4500㎡)を取得して推進する「スポーツウェルネス施設整備事業」とも連携し、行政施設と一体的に開発することで「医・職・住」が融合した、多世代に魅力的な地域拠点を目指す。「ASMACI」はミサワホームのまちづくり事業のブランドで、医療・介護・子育て支援を中心に社会的環境のもとでつなが

り、交流できるコミュニティ基盤となる「安心の住環境(住)」を融合させた、未来志向の生活拠点を形成する。また、街区全体では、無電柱化、非常用エネルギーの確保、備蓄対策の強化を推進。非常時に機能する地域の防災・減災拠点の整備を通じて、街のレジリエンスを高めること

で、持続可能なまちづくりを実現していく。ミサワホームグループでは、人と人、人と街がつながり、心身ともに健やかでウェルビーイングな暮らしを育む市の拠点と「ASMACI」が相乗効果を発揮することで、官民連携による利便性の高い地域環境を創出するとしている。



▲整備は官民連携で進める



▲商業施設のイメージ



▲ラウンジも整備する

日本初の戸建て賃貸リート、ケネディクスが上場へ

資産規模91.9億円、1都3県の2200戸超

ケネディクス(東京都千代田区)がスポンサーであり、賃貸戸建て住宅を運用対象とする日本初の「Jリート」が上場する。上場日は11月25日、資産規模は91.9億円。上場するのは「KDX Kōlet」投資法人。運用はケネディクス不動産投資顧問。投資エリアは1都3県を中心に、政令指定都市などその他圏域も検討する。

同法人が投資対象とする住宅セクターであり、その持続的な拡大には、継続的な成長投資および安定的な資本供給が不可欠。この点において、常時資本市場へのアクセスが可能なJリート市場への上場による認知度の向上および情報開示の充実、投資家に対する透明性及び流動性の向上につながり、これにより賃貸市場と資本市場の双方で相乗的な成長効果が期待できる。



▲コレットのイメージ(HPより)

上場時の資産はすべて1都3県に所在する「Kōlet」2281戸で構成されている。1都3県の新築分譲マンションの平均価格が1億円を超えるなど大幅に上昇する一方、平準投資対象は、戸建住宅均等面積の縮小も進

むなか、70㎡以上の広さを有する戸建て賃貸への需要が一層拡大していくと見ている。同法人はケネディクスからのサポートのもと、ケネディクスと資産運用会社による大手戸建て分の譲渡住宅事業者との提携を軸とした多様なパイプラインを活用し、外部成長を推進する。また「Kōlet」に

宅およびタウンハウスを主たる投資対象としつつ、共同住宅を含み、構造上主として居住の用に供される不動産全般にも投資する。なお、運用会社は上場リート、私募リートを運用しており、物件情報の優先検討権は、居住用施設のうちヘルスケア施設と戸建て住宅およびタウンハウスは「Kōlet」が、それ以外は総合リートのケネディクス不動産投資法人、私募リートが検討後、第3順位と