

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <https://www.fudousankeizai.co.jp>
✉ (旧ツイッター) @fdk_tsushin
購読料/月額13,716円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第16168号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2025年(令和7年)11月11日 火曜日 発行

目次 頁

◎ AIが建築確認申請図書の前チェック…1
― 国交省が無料サービス開始、審査円滑化へ

◎ 三井不ら、月島の48階建てタワマン発売…2
― 引渡し前転売に罰則、反響1・4万件

◎ リアルG、東京都心でホテル3店展開へ…3
― スクイーズと協業、まちづくり新事業

◎ ロードスター、銀座のオフィスビル取得…4
― エクイティ型クラファンは反響が好調

◎ 都、アフォードブル住宅事業者に4候補…5
― 26年度から相場の2割安で300戸供給

◎ YAK、外国人向け不動産売買を拡大…6
― 中国系不動産初、東証マーケット上場

◎ 地所リアル、東京主要7区は空室率低下…7

◎ 明豊系、銀座で商業ビルを住宅にリノベ…7

◎ ライフルら、包括デザインで共同研究…8

◎ 都、九段下駅直結の再開発組合設立認可…9

◎ 27年国際園芸博の都内大規模広告展開へ…9

人事異動

◎ 積水ハウス…10

《2026年3月期第2四半期連結決算》

◎ 三菱地所、国内分譲マンションなど好調…10

◎ コスモスイニシア、宿泊事業が牽引し増収増益…10

◎ 日神グループホールディングス、3ケタの増益…11

― 非上場 ―

◎ サンケイビル、大幅な増収増益…11

◎ AIが建築確認申請図書の事前チェック ― 国交省が無料サービス開始、審査円滑化へ

国土交通省は10日、AIが建築確認申請図書の事前チェックを行う「建築確認申請図書作成支援サービス」の提供を開始した。4月から施行された改正建築基準法により、木造の2階建てや平屋の一部の建築確認手続きが見直された。設計者の建築確認申請図書の作成時の不備を減らすため、AIを活用して建築確認審査の円滑化を目指す。

AIによるチェックサービスの利用対象建築物は、
① 25年4月1日後に着工する新築
② 2階建て以下・延べ面積300㎡以下（200㎡以下の平屋は除く）の木造軸組構法建築物
③ 構造計算を行わず仕様規定（壁量基準等）のみで構造安全性の確認を行うもの
― の全てを満たすもの。利用対象者は設計者など。サービスの提供実施者は（一財）日本建築防災協会。

建築確認申請図書をアップロードすると、文章と図面をAIが自動的に読み込んで確認する。主要な事項の記載内容をAIが評価し、「AIチェック通過」または「要確認」を伝える。要確認の場合、どの部分に記載漏れなど不備があるかが表示される。アップロードされた情報は、他の利用者に開示されたり、アクセスされたりすることはない。アップロードされる建築確認申請図書の内容をAIが学習するものではないため、AIが情報を読み込むことによる情報漏洩のおそれはない。また、申請予定図書が適切に作成されているか自己チェックを行うもので、建築基準法令や関係法令への適合性を審査するものではない。

利用は無料。1アカウントにつき24時間で5回までの利用回数制限あり。サービス提供期間は25年11月10日～26年3月9日。システム全体の利用回数に制限があり、上限に達した場合、期日前でも終了する。

◎三井不ら、月島の48階建てタワマン発売 ―引渡し前転売に罰則、反響1・4万件

三井不動産レジデンシャルは東京・中央区の新築分譲マンション「セントラルガーデン月島 ザ タワー」（総戸数744、うち一般販売516戸）の1期1次販売（161戸）を8日に始めた。「月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業」で48階建ての超高層物件を建てる。1期1次の価格は1億4360万～5億5990万円。15日まで登録を受け付け17日に抽選を行う。事業の公共性などを勘案し、購入者が物件引き渡し前に第三者に転売した場合、手付金を没収するとともに契約を解く措置を取る。同社によると足元で登録総数は約1・4万件、モデルルーム訪問者数は約1300件に積み上がった。

開発場所（地番）は中央区月島3―3311。都営大江戸線・勝どき駅徒歩3分。28年9月の竣工、3月の引き渡しを予定する。1期1次販売分の間取りは2LDK（80戸）と3LDK（81戸）。専有面積は57㎡。24戸（126㎡）。野村不動産が売主兼販売代理、大成建設が売主兼施工者だ。駐車場は敷地内機械式216台。

反響の属性は中央区在住の30歳代会社員、共働き夫婦らが中心という。三井不レジが引き渡し前の転売に手付金没収という厳しい姿勢で臨むのは初めて。今回の措置には顧客から「実需層が買いやすい対策で、ありがたい」などの好意的な声が多く寄せられたという。さらに踏み込んだ転売禁止措置を取る予定は現時点ではないとしている。不動産業界ではマンションの過度な投機需要を抑える機運が高まる。千代田区が7月、投機ありきの売買を減らそうと、5年以内の転売や一名義で複数物件の購入を規制する措置を不動産協会に求めた。協会は投機的な転売を減らす対策を会員に呼び掛ける準備を進めている。

◎リアルG、東京都心でホテル3店展開へ
― スクイズと協業、まちづくり新事業

リアルゲイトは、「SHIFTHOTEL」のブランドを立ち上げ、SQUEEZE（スクイズ）と協業してホテル事業に取り組む。第1弾を東京・渋谷区幡ヶ谷で26年1月に開業し、その後は渋谷区神南エリア、港区東麻布エリアの3店まで展開を予定。岩本裕代表は「商業施設で地域の人々、オフィスで働き手の人々、ホテルで世界中の人々がそれぞれ交流できる場を揃えたまちづくりに取り組む」と語った。

同社は、不動産再生を手掛けて幅広いアセットを揃えて、人々が交流し、持続的に個性的で活気のある建物が並ぶまちづくりを推進する方針。保有またはマスタリース中の築古ビルの再生物件に出店する。運営は、スクイズが務める。第1弾の「Shibuya Hatagaya」は、京王新線・幡ヶ谷駅から徒歩6分の立地。鉄骨階段メーカーの横森製作所が本社として利用していた築50年以上の延床面積約115坪の建物1、2階に、60㎡台の客室（6人収容）でキッチンや洗濯機も備えた中長期滞在も可能な施設とする。客室内はメゾネットで、横森製作所製作の鉄骨階段を設置。現時点で用途未定の建物3、5階部分にも、ホテル利用を広げる可能性がある。

インテリアデザインは、BANANA OFFICEが経年の変化を楽しめる空間づくりを行い、客室アートは幡ヶ谷にギャラリーを構えるgallery。communityが街に馴染む個性的な作品を選定した。また、地元の飲食店などを紹介する「幡ヶ谷マップ」を含めて、地域との文化やつながりを楽しめる滞在体験を提供する。

◎ロードスター、銀座のオフィスビル取得 ―エクイティ型クラファンは反響が好調

ロードスターキャピタルは東京・中央区銀座で販売用不動産を仕入れたほか、不動産クラウドファンディングサービス「Owners Book」では不動産信託受益権等の投資対象を購入する際のエクイティ（自己資金）を募り、投資家に運用益と売却益を分配するエクイティ型案件の商品を発売する。反響は好調だ。

販売用不動産は「銀座菊正ビル」（地上9階地下2階建て）と「銀座ニューセントラルビル」（地上8階地下2階建て）の2棟。立地は東京メトロ丸ノ内線などの銀座駅徒歩2分、みゆき通りを挟んでGINZA S I Xに面する。登記上は1棟のビルとなっており、2棟合わせた延床面積は2929・40㎡。竣工時期は1963年と64年。

オーナーズブックのエクイティ型案件の投資対象は、18年に竣工した京都市のアパートメントホテル「M I M A R U 京都 二条城」（客室42室）を信託財産とした不動産信託受益権。構造・規模はS造11階建て。客室面積は40㎡以上でキッチンを備え多人数・長期滞在に対応する。運営はコスモスホテルマネジメント。1口1万円から投資でき、募集総額は8億4500万円。予定運用期間は41カ月。利回りはI R R 7・5%を想定する。アセット・マネージャーはロードスターインベストメンツ。本申し込み受付は17日から、投資実行日は12月17日だが、6日に仮申し込みを受け付けたところ、最も優先順位の高い株主優待枠と続く先行投資枠分は募集開始から数分で満額となり、残りも全投資家枠の募集で当日中に申し込み済みとなった。エクイティ型案件としては3本目となる。

◎都、アフォーダブル住宅事業者に4候補 ― 26年度から相場の2割安で300戸供給

東京都は、子育て世帯やひとり親世帯が手頃な家賃で住める住宅を供給する総額200億円規模の「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」の運営事業者候補に、野村不動産やりそな不動産投資顧問らを含む4つのコンソーシアムを選定した。

小池百合子都知事は会見で、「家賃水準は市場家賃の80%程度、供給戸数は300戸程度」とし、「民間主体でのアフォーダブル住宅の供給促進、また良質な住宅ストックの形成につなげる」と話した。運営事業者候補には、空き家を再生し賃貸住宅を供給するスタートアップのヤモリが入るコンソーシアムも含まれ、「空き家問題と手頃な住宅の確保の両方が満たされる」（同氏）ことへも期待がかかる。

東京都は今後、入居条件など詳細を詰め、調整がつき次第ファンド契約を締結、今年度内に各コンソーシアムに合計100億円を出資する。ファンド組成は26年2月ごろとし、26年度以降、順次アフォーダブル住宅の供給を開始する。官民連携でアフォーダブル住宅を供給するファンドは国内初という。各コンソーシアムの提案によると、ファンドが取得する物件は新築または中古のマンションおよび中古戸建てのいずれかとなっている。都の出資金に対する配当利回りを低くすることで低廉な家賃を実現する。

運営事業者候補となった4つのコンソーシアムは以下のとおり。△SMBC信託銀行、萬富、三井住友銀行、三井不動産レジデンシャル△野村不動産、野村不動産投資顧問、京王電鉄△ヤモリ、三菱UFJ信託銀行△りそな不動産投資顧問、LIVEQUALITY大家さん、マックスリアルティ。

◎ YAK、外国人向け不動産売買を拡大 ― 中国系不動産初、東証マーケット上場

中国系の不動産会社、YAKグループ（東京・台東区）は、華人・華僑を中心に外国人の不動産購入ニーズを取り込み、不動産売買業務を拡大している。このほど、東京証券取引所プライムマーケットに上場、年間成約件数は24年の400件超から25年は500件以上とし、売上高は22億円強から約1・5倍増の30億円を見込む。

海外からの購入ニーズに加え、日本在住者の投資と実需双方の取得需要に応え、コロナ回復期以降、22年度は売上高18億円、売上総利益9・3億円、23年度は同21億円、9・7億円、24年度は同22億円、12・7億円と、年々増加させてきた。

株式上場は、グループを統括するYAKホールディングスが今年6月に上場承認を受け、同月上場、中国系不動産会社としては初となる日本マーケットでの上場となった。

グループの中核を担うのが不動産売買を展開する選YAK（越水亮・代表取締役社長）。多言語対応に加え、10社以上ある提携金融機関からのローン付けで売買を促進する。同社・越水社長によると、「増加する購入ニーズは、不動産投資だけでなく、移住や事業など広がりを見せている。中国からみて日本は最も近い先進国、同じアジア人でもある。円安の影響も大きい」と話す。

このほか、YAKグループは、賃貸管理会社のYAKアセットマネジメント、金融・保険サービスのYAKワールドローン、買取・再販のYAKデベロップメントなどで構成している。

◎地所リアル、東京主要7区は空室率低下

三菱地所リアルエステートサービスは10日、10月末時点の東京主要7区における貸オフィスビルの需給動向をまとめた。延床面積3000坪以上のテナントビルで募集中の全フロアを対象とした、募集中面積の割合を現す潜在空室率は、都心5区で1・96%（前月比0・34%減）、坪当たり平均募集賃料は3万865円（356円減）だった。品川区、江東区を加えた主要7区は潜在空室率が2・46%（0・36%減）、賃料が2万6642円（751円減）だった。

潜在空室率をみると、10月は主要7区すべてで低下した。特に、品川区は3・67%（0・20%減）と

11台に入った。加えて、10月から港区は10・5%（0・5%減）と化が進行。月に2・%（0・%減）

と1%台目前となった。また、即日入居可能な区画の割合を算出した空室率でも、主要7区すべてで低下傾向。都心5区は1・%（0・%減）、主要7区は1・%（0・%減）だった。

◎明豊系、銀座で商業ビルを住宅にリノベ

明豊エンタープライズグループで設計・施工を行う明豊エンジニアリングは、東京・銀座にある商業ビル「銀座SLCビル」を住宅へフルリノベーションした。同社のリフォーム事業はこれまで、マンションの1住戸などの小規模案件を中心に取り組んでおり、フルリノベーションは初となる。

所在地は中央区銀座2―11―14。東京メトロ有楽町

線の銀座一丁目駅と、東京メトロ日比谷線と都営浅草線の東銀座駅から徒歩3〜4分の立地。建物はS造4階建てで、延床面積は約156㎡。1階がリビングで2〜4階が居室となる。タイ在住のオーナーから依頼を受け、リノベーションを実施した。オーナーは主に日本滞在時の使用を想定しているという。将来的にホテルや賃貸住宅として活用できるよう、多用途に対応しやすい構造・設備仕様を採用した。同社は今後も、中古物件の再生に力を入れていく。

◎ ライフルら、包括デザインで共同研究

LIFULL（ライフル）、日建設計、日建設計総合研究所、インクルーシブデザインスタジオCULU MU、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻の5者は、暮らしやまちづくりにおける課題やニーズ調査の共同研究を始めた。住宅分野での知見を蓄積して、将来的に都市空間や社会全体の包摂性の向上を検討していく。高齢者や障がい者など様々な住宅弱者のニーズを反映した設計・開発・サービス提供を促し、適切な住宅を選びやすい社会的な仕組みの構築に取り組む。共同研究では、ユーザーごとに求めるニーズを調査して体系化し、建売住宅や集合住宅の供給者に適切な情報を提供することで、誰もが自分に合った住宅を選びやすい環境の整備を目指す。実態調査では、バリアフリー住宅への住み替えや購入、改修を検討した経験が「ある」と答えた人は一般層で90・1%。一方で、障がいのある当事者で、住まいにバリアフリーの必要性を感じているとの回答は約57%で、「バリアフリーではない住宅に住んでいる」割合が約58%だった。

東京都は10日、住友不動産と日本郵政不動産が参加組合員として参画する「九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業」の再開発組合設立を認可した。事業協力者は住友不動産、特定業務代行者は未定。施行地区は千代田区九段南一丁目。約0・6haの敷地において、業務・商業などの複合的な機能の集積を図るとともに、公共公益施設などを導入する。東京メトロ・九段下駅と直結する重層的な駅前広場空間も整備する。総事業費は約932億円。施設規模は地上32階地下3階建て。高さは約170m。延床面積は約8万1260㎡。施設用途は事務所、店舗、公共公益施設、駐車場など。年度の権利変換計画認可、28年度の工事着手、33年度26の竣工を予定する。

国土交通省は、JR原宿駅の広告看板全面に、GREEN×EXPO2027（国際園芸博覧会）の公式マスコットキャラクター「トウUNKトウUNK」や、公式クリエイターの写真家・蜷川実花氏による作品を用いたデザイン広告を掲出した。農林水産省、²⁷ 年国際園芸博覧会協会、日本交通文化協会との共催。

展示場所はJR原宿駅ホーム前原宿ファッションジ
ョイボード。駅ホーム側13面（掲出終了）、道路側12
面（26年3月まで掲出）で掲載。同駅の広告看板全面
で公共性・社会性に富んだテーマの発信を行う「原宿
ファッションジョイボード文化展」の一環。都内にお
ける27年国際園芸博の大規模広告は今回が初。これ
を皮切りに、今後都内各所で園芸博の機運醸成を行う。

人事異動

7日付。＜国際事業本部付＞ 建築事業担当（執行役員・吉安祐二）11月

◎積水ハウス

《2026年3月期第2四半期連結決算》

◎三菱地所、国内分譲マンションなど好調

＜業績＞営業収益7432億400万円（前年同期比5.9%増）、営業利益1075億9000万円（7.7%増）、経常利益826億4500万円（4.0%増）、部門別売上高（中間純利益）580億7100万円（16.1%増）＜部門別売上高＞コーポラル不動産271億2300万円（178億7300万円増）、住宅193億2800万円（409億4170万円増）、海外565億7500万円（8億78000万円減）、投資マネジメント155億1000万円（8億7800万円減）、設計監理・不動産サービス事業361億4800万円（7億7600万円減）、その他1200万円（5億2000万円増）＜通期業績予想＞営業収益1兆8500億円（前期比1%増）、営業利益3250億円（5.1%増）、経常利益2710億円（2.7%増）、営業収益3250億円（5.1%増）、経常利益2710億円（2.7%増）＜オフィスリーシング＞当期純利益1950億円（3.0%増）。オフィスのリーシング、既存物件の賃料増額改定、商業・ホテル事業の売り上げなどいづれも好調。物件売却の協議も進み、下期にキャピタルゲインを多く計上する予定。丸の内オフィスの事業は再開発のため、部門全体では前年同期比で増益に。同エリアの空室率は9が増え、部門全体の増益が貢献。海外事業は45%増。住宅事業は国内分譲マンシ

◎コスモスイニシア、宿泊事業が牽引し増収増益

＜業績＞営業収益14.65億9000万円（0.6%増）、営業利益11.0億2000万円（1.0%増）、経常利益11.0億2000万円（1.0%増）、部門別売上高（中間純利益）241億4000万円（8.0%増）＜部門別売上高＞コーポラル不動産271億2300万円（16.1%増）＜通期業績予想＞営業収益1兆8500億円（5.1%増）、営業利益3250億円（5.1%増）、経常利益2710億円（2.7%増）＜オフィスリーシング＞当期純利益1950億円（3.0%増）。オフィスのリーシング、既存物件の賃料増額改定、商業・ホテル事業の売り上げなどいづれも好調。物件売却の協議も進み、下期にキャピタルゲインを多く計上する予定。丸の内オフィスの事業は再開発のため、部門全体では前年同期比で増益に。同エリアの空室率は9が増え、部門全体の増益が貢献。海外事業は45%増。住宅事業は国内分譲マンシ

◎サンケイビル、大幅な増収増益

非
上
場

◎日神グループホールディングス、3ケタの増益

業は、新築マンションの引き渡し戸数が減少したが、リノベーションマンションの販売で都市部の高価格帯の商品へのシフトに伴い販売単価が上昇し増収。リノベーションの減益となった。期中の新築マンションの引き渡し戸数は107戸（前年同期は211戸）、リノベーションマンションは124戸（114戸）。宿泊事業は、ホテル施設運営でインバウンド増加などで平均客室単価が5万円（4万8000円）へ上昇したことに加え、ホテル施設販売で2棟の高収益施設の引渡があったことなどにより大幅な増収増益となった。セグメント利益は94.0%増の66億5900万円。客室稼働率は76.2%増の76.9%