

2026年10月16日

Concept K

株式会社Concept K

【築地再開発エリアに誕生】大型レジデンスを高級フレキシブルリビングに。「KYŌ RESIDENCE 銀座築地」が2027年1月に開業

～銀座・丸の内3km圏・築地まちづくり事業に隣接する総戸数85戸大型レジデンスを順次切り替えバリューアップ。市場の「空白地帯」を突く高収益投資モデル第二弾～

訪日外国人・海外ビジネスパーソン向けの高級フレキシブルリビング「KYŌ RESIDENCE」を企画・運営する株式会社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、国内機関投資家と協業し、シリーズ第二弾となる「KYŌ RESIDENCE 銀座築地」(東京都中央区築地6丁目、2024年10月築、総戸数85戸)をフレキシブルリビング(FL)としての運用を2027年1月上旬に開始するため入居者募集を開始したことをお知らせいたします。



(KYORESIDENCE 銀座築地 エントランスイメージ図)

本プロジェクトは、1月初旬より先行して5戸をフレキシブルリビング（以下：FL）運用して稼働開始し、既存住戸の契約切り替えに合わせて順次FLへと転換を図るバリューアップモデルです。

訪日外客数が増加の一途をたどる中、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）の需要は拡大を続けています。一方で市場は「1泊数十万円の高級ホテルや高級サービスアパートメント（坪単価10万～15万円相当）」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、その間の高品質な滞在拠点が決定的に不足しています。

「KYŌ RESIDENCE」シリーズでは、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 × 空間の再定義』を軸とした新たな事業モデルを展開。

第一弾（新宿代々木）において、完成写真がないソース段階から予約問い合わせ200件超を獲得し、数ヶ月先まで稼働率90%超・坪単価4万円台（周辺相場比2倍以上）を達成した実績に続き、再開発に沸く築地エリアにおいても高収益モデルの拡大を推進してまいります。

The Luxury Residential Suites

ホテルの設えを日常にする、高級フレキシブルリビング

KYŌ RESIDENCE GINZA-TSUKIJI

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

■ 立地ポテンシャル | 銀座・丸の内至近 + 約9,000億円の「築地再開発」目の前の希少立地

「KYŌ RESIDENCE 銀座築地」が位置する築地6丁目は、訪日外国人に圧倒的な人気を誇る「銀座エリア」への快適なアクセスに加え、日本有数のビジネス街である「丸の内・八重洲エリア」へも3km圏内という絶好の立地を誇ります。

さらに本物件は、東京都および民間企業連合が約9,000億円を投じて進める「築地地区まちづくり事業（敷地面積約19万㎡、総延べ面積約126万㎡）」の対象地の目と鼻の先に位置しています。全天候型マルチスタジアムやMICE・ホテル・レジデンス棟、ライフサイエンス複合棟などが整備される国際交流・ビジネス拠点化の流れに先駆け、今後の圧倒的な地価上昇・需要高まりを享受するアセットとして期待されています。

■ 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目指します。

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。

■ 有力な国内機関投資家との協業により、大型アセットへ展開

第一弾(新宿代々木)における高収益モデルの実証を経て、第二弾となる「KYŌ RESIDENCE 銀座築地」では、築浅の大型賃貸アセットへの適用を推進していきます。

大型アセットならではの運用効率と、築地の強い需要ポテンシャル、市場にない商品を掛け合わせることで、都心好立地における大型の共同住宅の新たな資産価値向上モデルとして、市場に存在感を示すプロジェクトとなるよう推進してまいります。



(KYŌ RESIDENCE 銀座築地 41.4㎡パース図)



(KYO RESIDENCE 銀座築地 25㎡パース図)



(KYO RESIDENCE 銀座築地 エントランスパース図)

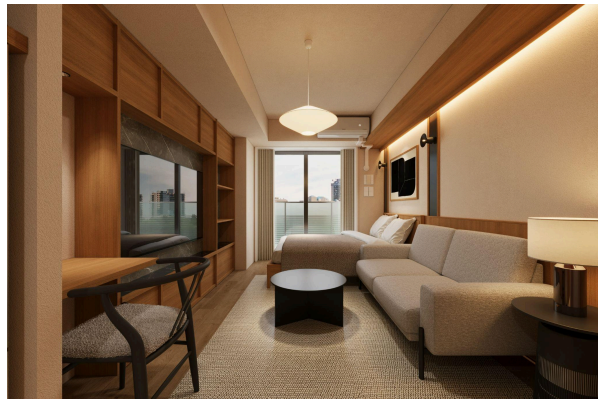
■ プロダクトの設計思想 | 可処分空間の最大化による坪単価向上

既存の賃貸住宅レイアウト(過剰な廊下・細分化された収納)を中長期滞在者の行動様式に合わせて再設計。

デッドスペースを削ぎ落として生活の中心となるLDKエリアへ集約・還元することで、オンライン上で予約を判断する海外顧客にとって不可欠な「圧倒的な抜け感(開放感)」を創出し、高い坪単価設定を可能にしています。

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)
2階~12階	25㎡	1DK → Studio	引き戸を撤去し、可処分エリアを広げ 奥まで視線が通り光が届く開放的な一続きのスタジオ	371,000~408,000
2階~12階	41.4㎡	1LDK → Studio	間仕切り壁や対面キッチンを変更したことで、可処分エリアを最大化。	613,000~674,000

25㎡ before▶after



41.4㎡ before▶after



■ 物件概要

- 名称: KYŌ RESIDENCE 銀座築地
- 所在地: 東京都中央区築地6丁目
- 交通: 東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩圏内
- 構造・規模: 鉄筋コンクリート造(RC)・地上12階建
- 築年月: 2024年10月築
- 総戸数: 85戸(1月初旬5戸オープン後、順次切り替え)
- 企画・開発・運営管理: 株式会社Concept K
- 開業予定: 2027年1月上旬

公式サイト: <https://kyo-residence.jp/>

■ 今後の展開

Concept Kはパートナー企業とともに、拡大を続けるインバウンド需要と多角化する滞在スタイルに応えるべく、需要データに基づく都心主要エリアへの「KYŌ RESIDENCE」シリーズの積極展開を推進してまいります。「KYŌ RESIDENCE」は、新宿代々木に皮切りに、銀座築地、白金、南麻布の開業を予定しております。

ユーザー視点と不動産投資を融合させた、これまでにない革新的なプロダクトをシリーズとして順次展開してまいります。

■ 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。

会社概要

- 社名: 株式会社Concept K
- 代表者: 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
- 事業内容: 不動産投資開発・アセットマネジメント、フレキシブルリビング(FL)の企画・開発・運営
- URL: <https://concept-k.jp/>

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社Concept K
広報担当
pr@concept-k.jp