

2026年3月4日
中央日本土地建物グループ株式会社

米国ペンシルベニア州フィラデルフィア近郊に 高級賃貸集合住宅「AVE HORSHAM」を開発

中央日本土地建物グループ株式会社の子会社である中央日本土地建物株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔）は、米国の不動産デベロッパーである RXR Realty LLC（米国ニューヨーク州ニューヨーク 会長兼最高経営責任者 Scott Rechler、以下「RXR」）、Korman Communities（米国ペンシルベニア州プリマス、プリンシパル Larry Korman、Brad Korman、Mark Korman、以下「Korman」）と共同で、米国ペンシルベニア州モントゴメリー郡ホーシャムに賃貸用集合住宅「AVE HORSHAM」を開発します。本年2月25日（現地時間）に着工し、2028年中に竣工の予定です。

本プロジェクトは、パートナーシップ契約を締結している米国所在の不動産デベロッパー RXR とは2件目、Korman とは初めて共同で進める開発物件です。

米国東海岸の中核都市であるペンシルベニア州フィラデルフィアからほど近く、経済的に豊かな世帯が多いエリアに立地する地上4階建て、総戸数274戸の賃貸集合住宅で、米国で「クラス AA」とカテゴライズされる高級賃貸住宅をさらに上回る高級仕様とします。



外観（イメージ）

当社グループは今後も米国における不動産投資を通じて海外事業の拡大を進め、社会動向の変化とニーズを的確に捉えながら、人々の豊かな暮らしを支える事業に積極的に取り組んでまいります。

1. 賃貸集合住宅「AVE HORSHAM」の特長

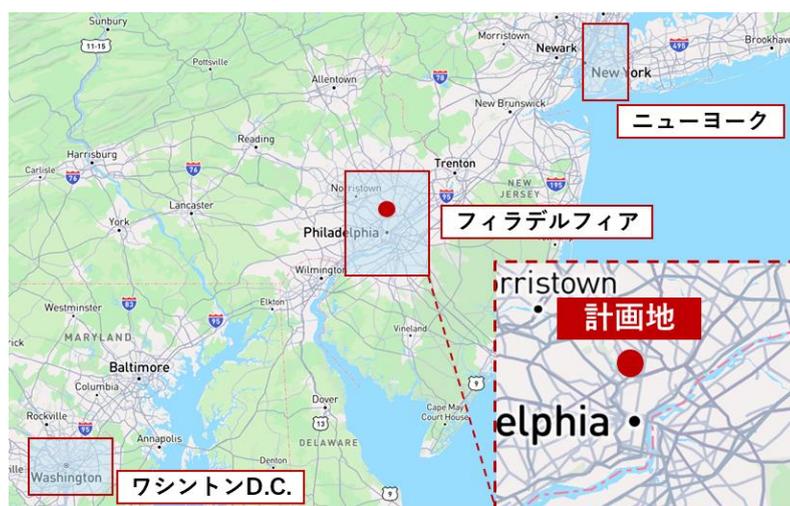
本物件は、地上4階建て、総戸数274戸の賃貸用集合住宅で、入居者満足度評価が3年連続全米1位*の賃貸運営会社である Korman の高級賃貸住宅ブランド「AVE」シリーズのひとつとして開発します。「AVE」シリーズは、高品質な住宅を志向する高所得者層に特に人気があり、きめ細やかなサービスや充実した設備、入居者同士のコミュニティ形成において高い評価を得ています。「AVE HORSHAM」においても、米国で「クラスAA」と呼ばれる高級賃貸住宅を上回る仕様で、屋内には個室ブースや会議室、コワーキングラウンジなど在宅勤務を支える多様なワークスペースのほか、ゴルフシミュレーター、ゲームラウンジ、カフェ&バーやフィットネスルームなど、充実した共用部を用意します。また、屋外にはプールやファイヤーピット、グリルステーションなど、入居者同士の交流を促進する設備を備えた、開放的でリゾート感のある空間を計画しています。RXRが開発した独自の入居者向けアプリ「RXO HOME」を通じて、共用スペースの予約や宅配便の管理、メンテナンスの依頼などが可能です。

* Grace Hill社発表の Kingsley Excellence Awards における Elite5 カテゴリーにて3年連続入居者満足度評価1位を獲得したことに基づく

2. エリアの特長

計画地からほど近い距離にあるペンシルベニア州フィラデルフィアは、アメリカ独立宣言が採択された場所であり、古くから経済発展が著しい東海岸の中核都市です。ニューヨーク市とワシントン D.C.の中間地に位置しており、都市の中心部は大手企業や病院、大学が立地するなど、多様な産業分野の拠点が集積しています。一方、中心部から離れた郊外は落ち着いた環境が広がり、住宅地として人気があります。

計画地があるホーシャムはフィラデルフィアから車で35分という立地で、世帯年収が20万ドルを超える世帯が2割超を占めており、高所得者層が多く居住する地域として知られています。周辺にはホームセンターや商業施設のほか、大型スーパーマーケットなども充実しており、生活利便性の高い立地です。



©Mapbox ©OpenStreetMap contributors

3. 中央日本土地建物グループと RXR について

2023 年 10 月に、中央日本土地建物株式会社と RXR および Arden Group（米国ペンシルベニア州フィラデルフィア 会長兼最高経営責任者 Craig Spencer）との間で、パートナーシップ契約を締結しました。3 社間では、国内外の不動産領域におけるデータ・Tech 活用を共同で進めています。当社グループの保有不動産への活用に向けた検討やグローバルな DX 人材の育成を図るとともに、不動産の共同投資などを見据えた情報交換も行っています。 [パートナーシップ契約に関するプレスリリース（2023 年 10 月）](#)

◆RXR について

RXR は、ニューヨークに本社を構える革新的な不動産企業であり、投資・運用・開発・地域づくりにおいて高い専門性を発揮しています。顧客と地域社会を重視した物件の取得・運営・開発を通じて、すべてのステークホルダーに持続可能な価値を提供しています。約 440 名の従業員を擁する RXR は、全米規模のプラットフォームを活用した垂直統合型のインベストメントマネージャーとして、物件の取得から資産・ポートフォリオ管理、運営、開発、建設、リーシング、技術革新に至るまで、幅広い価値創出活動を展開しています。

同社は、バリューアッド型およびオポチュニスティック型の投資戦略を通じて、不動産クレジット、賃貸住宅、商業物件、不動産テクノロジー分野への積極的な投資を行っています。

2025 年 3 月 31 日時点で、RXR は 109 件の商業不動産および関連投資のマネジメントを行っており、総資産価値は約 174 億ドルに達します。これには、約 3,210 万平方フィートの商業物件、約 9,600 戸の運用中または開発中の集合住宅、さらに約 3,000 戸の集合住宅および分譲住宅の開発権が含まれています。

総資産価値は、RXR の公正価値評価方針に基づき算出されており、同社およびパートナーによる投資資本とレバレッジが含まれています。詳細は、RXR の公式ウェブサイトをご覧ください。 <https://rxr.com/>

◆Korman について

Korman は、ペンシルベニア州に本社を構える不動産企業であり、住宅・ホテルを中心に不動産の開発・運営に高い専門性を持つ会社です。1914 年にフィラデルフィアにて創業し、他社と差別化したラグジュアリーなアメニティやホスピタリティに溢れたサービスを提供する高級賃貸住宅のコンセプトを確立。現在では全米とロンドン併せて 41 の物件を運営し、総評価額約 48 億ドルの開発及び管理能力を備える垂直統合型不動産会社です。郊外のガーデンスタイルから都心の高層住宅まで幅広く、現在 10,000 戸以上の住宅・ホテルを運営しています。詳細は、Korman 社の公式ウェブサイトをご覧ください。 <https://korman.com/>

◆物件概要

所	在	ペンシルベニア州モントゴメリー郡ホーシャム 723 Dresher Road, Horsham, PA 19044	
延	床	面積	31,353 m ² (337,479 平方フィート)
戸	数	274 戸 (スタジオ 18 戸、1BR 91 戸、1BR+DEN39 戸、2BR 101 戸、 2BR+DEN 25 戸) + 駐車場 414 台	
構	造	木造 地上 4 階建 + 駐車場棟	
着	工	2026 年 2 月	
竣	工	入居開始	2028 年 3 月 (予定)

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 (鈴木・向田)
Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940