

～三井不動産グループの「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」～ リファイニング建築®で新たに渋谷区、目黒区の旧耐震基準建物 2 物件を再生

三井不動産株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：菰田正信）は、業務提携先の株式会社青木茂建築工房と、同社の建築手法である「リファイニング建築」を活用した老朽化不動産再生コンサルティングサービス」に取り組んでおります。旧耐震基準^(※1)の建物を解体することなく新築同等に再生し、旧耐震建物の耐震改修という社会課題の解決にも貢献します。2017 年および 2018 年に 2 物件の再生が完了し、現在新たに 2 案件（渋谷区、目黒区）に着手しています。また今後、練馬区と新宿区においても新規案件を予定しております。

■社会的背景と本事業の役割

総務省の調査によると、全国の住宅総数 5,210 万戸のうち、17%に当たる 900 万戸^(※2)において耐震性に問題があると言われています。国土交通省は 2019 年 1 月に首都直下地震対策計画第二版^(※3)を発表し、耐震性に問題のある建築物等の耐震改修を推進しており、老朽化不動産の対策は社会的に急務な課題となっています。

本事業ではリファイニング建築の手法を用い、旧耐震建物を解体することなく、現行の耐震基準を満たした建物に再生します。建て替えと比較し、建築費は約 70%に抑えながら、賃料は賃貸住宅では新築に近い賃料設定が可能です。また、法定耐用年数を超えた建物でも 30 年を超える事業費の長期借入を実現するため、事業性能に優れています。

三井不動産は今後も本事業を積極的に推進していくことにより、旧耐震建物の耐震改修という社会的課題の解決に貢献いたします。

リファイニング建築の特徴

- ① 眺望や外観を損なわない耐震補強
耐震性能上問題のない壁や設備を撤去し、建物を軽量化、ブレース等によらない独自の補強方法で耐震性能を向上させます。
- ② 建替えと比較して低コスト、工期短縮
既存躯体の約 80%を再利用することにより建替えと比較して約 70%のコストで設備、内外装を一新。解体と新たな躯体の建築が必要ないため、工期も短縮されます。
- ③ 検査済証を再取得し法的にも新築同等
建物本体にかかる規定を全て現行法規に適合させることで、検査済証の取得を実現し、将来的な流動性の確保を行います。特に構造に関しては、補修の過程をすべて記録に残す「家歴書^(※4)」を作成します。
- ④ 建築廃材を削減し、環境にやさしい
既存躯体の再利用により解体工事で発生する廃材が大幅に削減できます。

＜リフォーム・リノベーションとの違い＞^{★1}

	リフォーム	リノベーション	リファイニング建築
耐震補強	×	△	○
検査済証の取得	×	×	○
長期借入	×	×	○ ^{★2}

★1 本表記載の「リフォーム」「リノベーション」は以下の改修工事を指しますが、全てがこの表に当てはまるとは限りません。

リフォーム：鉄筋コンクリート造のマンション一室での原状回復程度の改修

リノベーション：鉄筋コンクリート造のマンション一室でのスケルトン状態から間取り変更も含めた全面改修

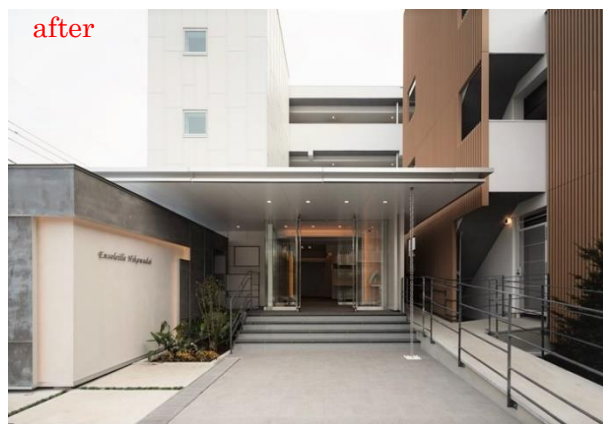
★2 一定の条件をクリアしたものであり、全ての建物、金融機関で対応が可能なわけではありません

■三井不動産グループの「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」について

本事業では、青木茂建築工房のリファイニング建築を活用し建築的な再生に加え、三井不動産グループで不動産全般のコンサルティング、商品企画、賃貸管理運営を行い事業的な再生を図ることにより、老朽化不動産の抱える様々な課題を解決します。

<過去事例（第1号案件「アンソレイユ氷川台」2017年再生）>

【外観】



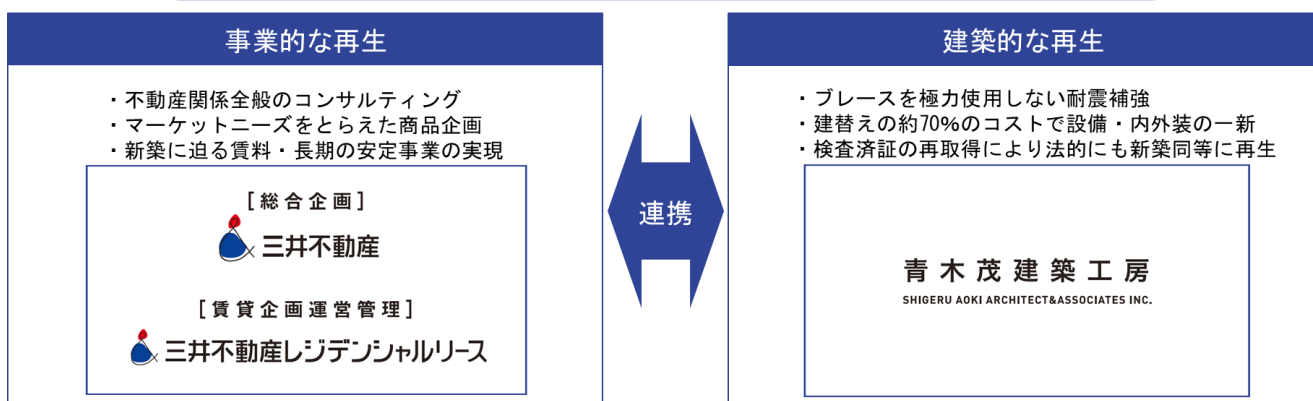
【エントランス】



<事業体制>

老朽化不動産が抱える課題	
事業的問題	建築的問題
・耐震補強だけを行っても、資金回収ができない。 ・法定耐用年数を超えた建物では事業費の長期借入ができない。 ・建替えの場合、建築費高騰のため事業が成立しない。	・ブレースを使用した耐震補強の場合、賃貸募集上ネックになる。 ・検査済証がないことにより、行政協議に大きな支障がある。

老朽化不動産の課題を解決



※1 1981年6月1日以降の建築確認に適用された現行の耐震基準以前のもの

※2 総務省 2013年「住宅・土地統計調査」より

※3 国土交通省 2019年1月29日「首都直下地震対策〔第二版〕」P45 住宅・建築物・宅地の耐震化等より

※4 東京大学生産技術研究所野城智也教授が提唱する建物の履歴書

■新規着手案件について（第3号案件、第4号案件）

① 第3号案件「（仮称）初台2丁目リファイニング建築計画（渋谷区）」について

本物件は、1968年竣工、築51年の共同住宅兼倉庫です。当初建替えを検討しましたが、建替えによって建築当時にはなかった日影規制の適用を受けることから建物規模が減少するため、十分な事業性能が確保できないことが判明。そのため、売却も含めた検討の結果、事業性能が最も優れており事業費の長期借入が可能、さらには環境負荷低減につながるリファイニング建築を活用した物件の再生を図ることとなりました。



リファイニング建築前



リファイニング建築後（イメージパース）

【敷地概要】

所在地	渋谷区初台2丁目
交通	京王新線「初台」駅徒歩10分
用途地域	第一種低層住居専用地域
防火・準防火地域	準防火地域
敷地面積	707.02 m ²

【新規計画概要（予定）】

用途	賃貸住宅（26戸）
構造	RC造
延床面積	1402.61 m ²
建築面積	417.34 m ²
建築確認申請・検査済証	・工事種別：大規模の模様替え・用途変更 ・検査済証取得見込
補強計画	耐震壁の新設により耐震指標Is値0.6を確保
共用部	・アプローチ及びエントランス新設 ・エレベーター新設 ・ポスト更新、宅配ロッカー新設 ・駐輪場新設 ・オートロック、防犯カメラ新設 ・玄関扉、その他共用部扉全て更新 ・パイプスペースを共用廊下からメンテナンスが可能な位置に移設 ・外壁の仕上げを一新 ・共用設備を全て一新
専有部	・マーケットニーズに合わせた間取りへ変更 ・新築同等の住宅設備、内装に刷新 ・複層ガラスのサッシに交換、断熱改修の実施 ・直床⇒2重床への更新 ・倉庫から住宅への用途変更

② 第4号案件「(仮称) 鷹番1丁目リファイニング建築計画 (目黒区)」について

本物件は、1965 年竣工、築 54 年の共同住宅兼店舗です。斜線規制等により建替えによって現状の建物規模確保が不可能となることが判明したため、改修による再生を検討しました。しかし、通常の改修では、建築当初の検査済証がなく行政協議に大きな支障がでること、事業費の長期借入の実現が難しいことから、新たな検査済証の取得、長期借入が可能なリファイニング建築で物件の再生を図ることとなりました。



リファイニング建築前



リファイニング建築後（イメージパース）

【敷地概要】

所在地	目黒区鷹番1丁目
交通	東急東横線「学芸大学」駅徒歩10分
用途地域	準工業地域および第一種中高層住宅専用地域
防火・準防火地域	準防火地域
敷地面積	171.81 ㎡

【新規計画概要（予定）】

用途	賃貸住宅（11戸）
構造	RC造
延床面積	450.76 ㎡
建築面積	103.06 ㎡
建築確認申請・検査済証	・工事種別：大規模の模様替え・用途変更 ・検査済証取得見込
補強計画	・南側減築による軽量化 ・耐震壁の新設 ・南側鉄骨ブレースの新設 ・上記により耐震指標 I_s 値 0.6 を確保
共用部	・アプローチ及びエントランス新設 ・エレベーター新設 ・ポスト更新、宅配ロッカー新設 ・オートロック、防犯カメラ新設 ・玄関扉、その他共用部扉全て更新 ・パイプスペースを共用廊下からメンテナンスが可能な位置に移設 ・外壁の仕上げを一新 ・共用設備を全て一新
専有部	・マーケットニーズに合わせた間取りへ変更 ・新築同等の住宅設備、内装に刷新 ・複層ガラスのサッシに交換、断熱改修の実施 ・直床⇒2重床への更新 ・倉庫等から住宅への用途変更

* 本事業は、SDGs（持続可能な開発目標）における3つの目標達成に貢献しています。

