

---

**毎日新聞社×三井不動産グループ**  
**毎日新聞社が所有する新聞販売店を**  
**環境に配慮したリファイニング建築<sup>®</sup>を活用し、共同で賃貸住宅へ再生**  
**三井不動産の「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」初の一棟コンバージョン**

---

株式会社毎日新聞社(所在:東京都千代田区、代表取締役社長執行役員:松木健、以下「毎日新聞社」)は、三井不動産株式会社(所在:東京都中央区、代表取締役社長:植田俊、以下「三井不動産」)が提供するリファイニング建築<sup>®</sup>を用いた「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」(以下、「同サービス」)を活用し、毎日新聞社が所有する新聞販売店の建物(東京都板橋区、築26年、以下「本物件」)を賃貸住宅へとコンバージョン<sup>(※)</sup>する事業(以下、「本事業」)を共同で推進していましたが、今般本物件が竣工しましたのでお知らせいたします。

本物件は毎日新聞社が所有する新聞販売店でしたが、メディア媒体を取り巻く環境が急激に変化する中で従来の用途での利用が終了し、建物の老朽化が進むとともに、収益を生まない状態となっていました。こうした建物は一般的には建替えによる新たな活用を検討しますが、昨今の建築費の高騰による事業性能の低下や、その過程で多くのCO2を排出することが課題と考えられます。

今般、リファイニング建築<sup>®</sup>を活用した同サービスとして初となる建物一棟のコンバージョンを実施することで、安定した収益を生み出す賃貸住宅への再生を可能としました。また、リファイニング建築<sup>®</sup>の特徴である既存躯体の補修および補強を施し既存建物の80%以上を再利用することで、建替えと比較して工事費を低減することが可能になります。また、事業性能の向上を図るとともに、建替えと比較してCO2を70%以上削減できることが判明しております。

両社は本事業を通して、脱炭素社会の実現とともに、社会構造の変化に伴い従来用途の継続が困難となった建物の再生を行い、様々な社会課題の解決に貢献いたします。

※コンバージョン … 既存建物の用途を変更して別の用途に転用すること

**■外観と内観 <改修前(新聞販売店)/改修後(賃貸住宅)>**



改修前 外観



改修後 外観



改修前 エントランス(左奥)



改修後 エントランス位置変更(右奥)



改修前 作業所・事務所部分



改修後 賃貸住宅へコンバージョン

## ■用途変更の実現および事業性能を向上する商品企画との両立

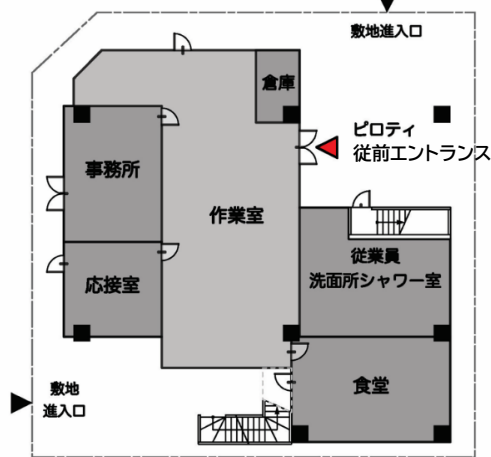
本物件は、新聞販売店として、従来1階は事務所・作業室、2階は管理人住居、3階と4階は配達員寮室として利用されていたものを、総戸数 14 戸の賃貸住宅へ建物一棟をコンバージョンしています。現代の賃貸マーケットニーズに合わせた仕様設備・間取り構成を計画し、内外観・設備の刷新を行うことで、新築同等に再生させました。

### 本計画の特徴

- ① 用途変更に伴う大胆な間取り変更を実現するため、エントランス位置を変更。
- ② 賃貸住宅としての間取りを成立させるために躯体壁の一部を撤去、また耐震補強工事として外観や居住性に影響の少ない位置に耐震壁を配置。
- ③ 1階ピロティ、2階一部バルコニーを専有部に取り込み、賃貸面積が増えることで事業性能の向上にも寄与。
- ④ エレベーター、オートロック、宅配ボックスを新設するなど新築同等に機能を向上。
- ⑤ 耐震補強計画の信頼性の向上のため、第三者機関より耐震判定書を取得。

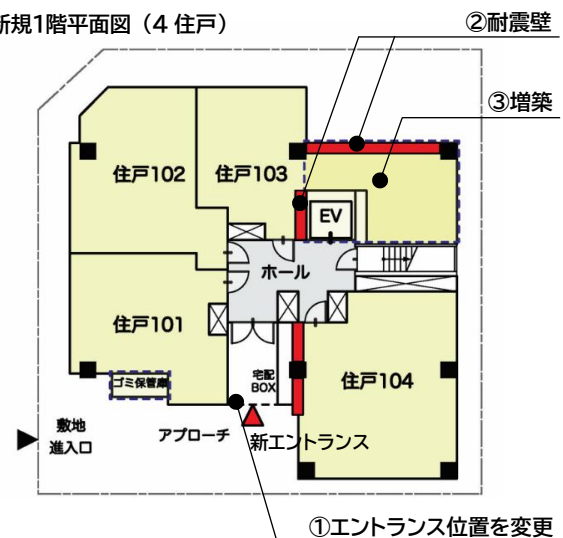
### 改修前(新聞販売店)

既存1階平面図 (事務所・作業室)

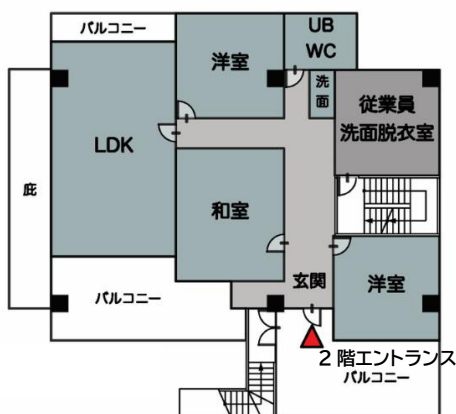


### 改修後(賃貸住宅)

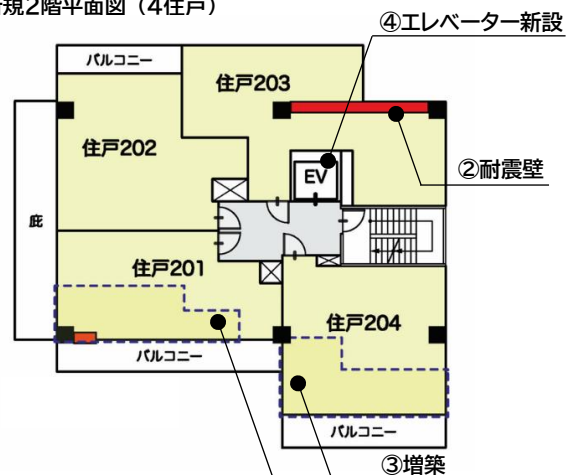
新規1階平面図 (4 住戸)



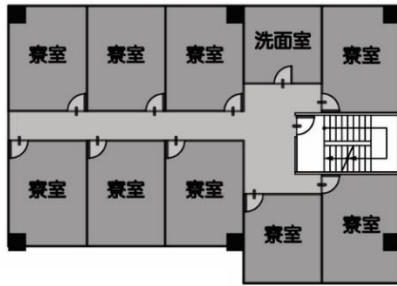
既存2階平面図 (管理人住居)



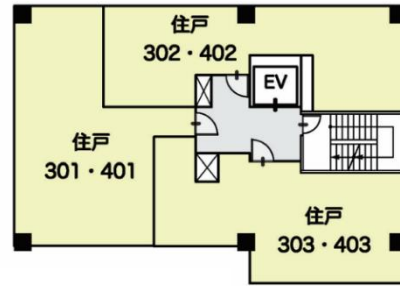
新規2階平面図 (4 住戸)



既存3・4階平面図（配達員寮室）

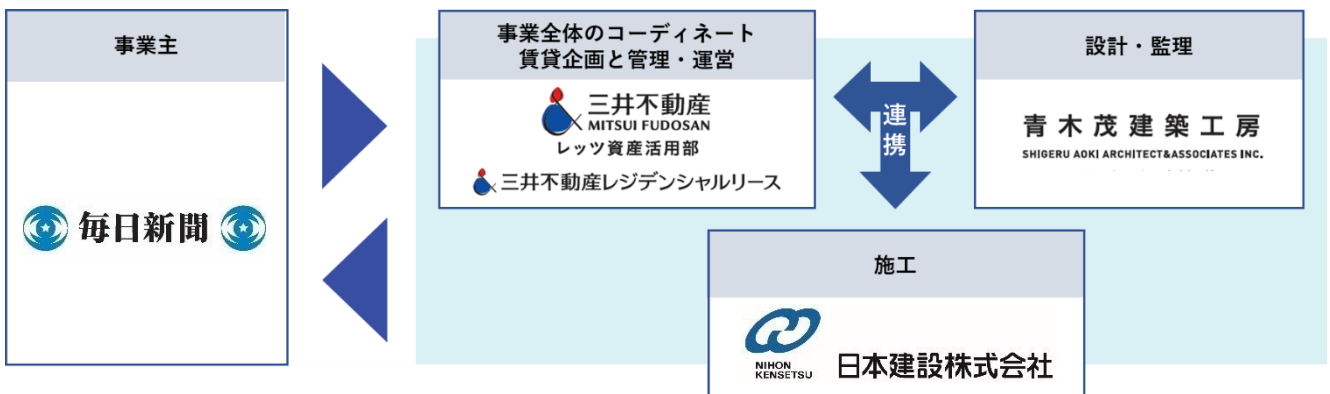


新規3・4階平面図（3住戸）



### ■本事業の体制

本事業は、建物所有者および建物投資の事業主を毎日新聞社、事業全体のコーディネートを三井不動産レッツ資産活用部、賃貸企画・建物竣工後の運営管理を三井不動産レジデンシャルリース、設計・監理を青木茂建築工房、施工を日本建設株式会社が担当しております。



### 株式会社 青木茂建築工房 代表取締役 青木茂

大分県生まれ。一般社団法人リファイニング建築・都市再生協会 理事長。一級建築士、博士(東京大学工学)。大連理工大学客員教授、日本文理大学客員教授、韓国モグオン大学特任教授、前橋工科大学客員教授。「リファイニング建築®」を提唱し、共同住宅をはじめ公共建築や事務所ビルなど数多くの再生建築を手がける。著書に「団地をリファイニングしよう」「長寿命建築へ」「REFINNING×SMART CITY」「住む人のために建てもの再生」「リファイニングが導く公共建築の未来」など多数。



【物件概要】

所在地	東京都板橋区高島平 1-22-10
交通	都営地下鉄三田線「西台」駅徒歩 12 分
用途地域	第 1 種住居地域
敷地面積	約 230 m <sup>2</sup> (約 70 坪)
建物用途	賃貸住宅 14 戸(従前 住宅/事務所/寮/作業所)
構造	地上 4 階 RC 造
延床面積	約 490 m <sup>2</sup> (約 150 坪)
建築面積	約 150 m <sup>2</sup> (約 45 坪)
建築確認申請/検査済証	確認済証取得 (工事種別:増築、用途変更) / 検査済証取得
補強計画	耐震壁の新設により耐震指標 Is 値 0.6 を確保
設計会社	株式会社青木茂建築工房
施工会社	日本建設株式会社
スケジュール	2023 年 4 月 着工 2024 年 3 月 竣工予定(既存建物 1997 年竣工)

【地図】



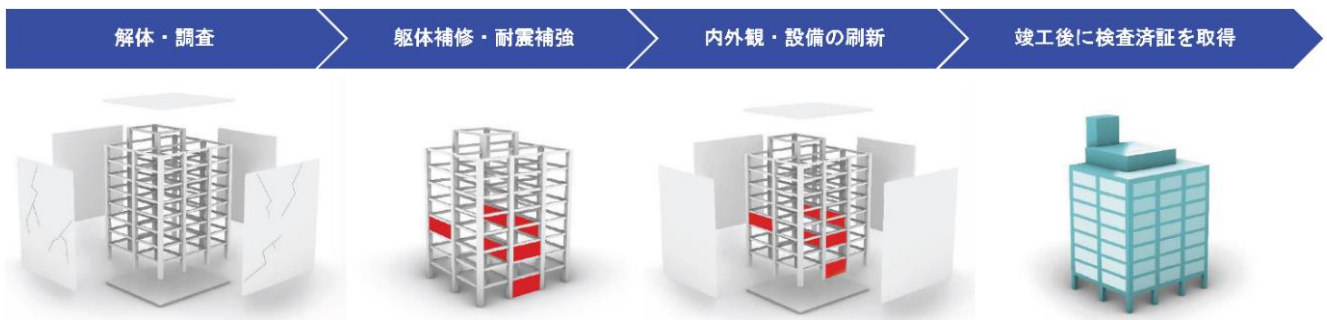
## 【参考①】「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」について

三井不動産は青木茂建築工房と、同社の建築手法であるリファイニング建築<sup>®</sup>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います。

本事業は、旧耐震基準の建物を中心とした老朽化不動産のオーナーに対して、単に建築的な再生を図るだけでなく、三井不動産グループの連携により、不動産に関する課題解決のコンサルティング、商品企画、賃貸管理運営等、事業的な再生までサポートし、老朽化不動産の抱える様々な課題を解決します。

## 【参考②】リファイニング建築<sup>®</sup>とは

リファイニング建築<sup>®</sup>とは、青木茂建築工房独自の建物再生手法です。既存躯体以外はすべて解体し、躯体補修・耐震補強により現行法規のレベルまで耐震性能を向上させるとともに、デザインの転換や設備の刷新を行い、新築同等に再生します。リノベーションとは異なり、建物の長寿命化を図るとともに、竣工後に新たに検査済証を取得することが大きな特徴です。



・「リファイニング建築<sup>®</sup> | 老朽化対策 | 三井のレッツ-三井不動産」

[https://lets.mitsuifudosan.co.jp/anti\\_aging/refining?utm\\_medium=qr&utm\\_source=owned&utm\\_campaign=20230925refiningnews&utm\\_term=mf&utm\\_content=news](https://lets.mitsuifudosan.co.jp/anti_aging/refining?utm_medium=qr&utm_source=owned&utm_campaign=20230925refiningnews&utm_term=mf&utm_content=news)

## 「リファイニング建築<sup>®</sup>」の特徴

### ① 建物デザインに影響の少ない耐震補強

耐震性能上問題ない壁や設備を撤去し建物を軽量化することで、外観や居住性に影響の少ない耐震補強を行い、高賃料・高稼働に寄与します。

### ② 各種評価により長期借入が可能

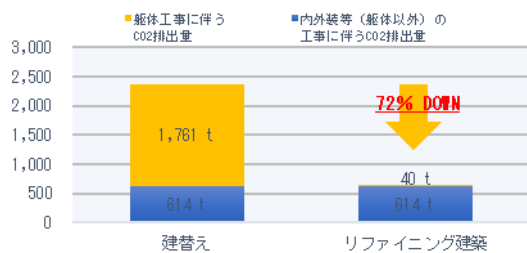
第三者機関の耐用年数評価報告書、検査済証を取得することで、建替えと同等の長期融資を可能とします。

### ③ 建替えと比較して低コスト、工期短縮

解体工事および新規の躯体工事が不要なため、建替えと比較して約 70%のコストで内外観、設備を刷新します。また、工期の短縮も可能です。

### ④ CO2 排出量を大幅に削減可能

既存躯体の再利用により、建替えと比較して主に躯体工事に伴う CO2 排出量を 70%以上削減できます(※)。



(※)関連リリース 2021 年 9 月 22 日付リリースより(<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/0922/>)

## 【添付資料①】毎日新聞社のSDGsの達成に貢献する取り組みについて

毎日新聞社は、「人間ひとりひとりの尊厳とふれあいを重んじます」という企業理念のもと、日々の報道や事業に取り組んでいます。1991年には環境理念、環境方針を制定。1996年には「科学部」を「科学環境部」に改称するなど地球環境問題への取り組みを強化してきました。現在も気候変動やヤングケアラーなどのキャンペーン報道、視覚障害者向けの点字新聞「点字毎日」の発行や日本語の「もったいない」を広める「MOTTAINAI キャンペーン」など、SDGsの達成に貢献する多様な取り組みを進めています。創刊150年を迎えた2022年には「2030年ビジョン」を策定しました。社会をつなぐコミュニケーター・カンパニーとして、社会課題を伝えることで誰もが自分らしく生きられる社会の実現を目指してまいります。

### 【参考】

・毎日新聞社 企業理念、環境理念

<https://www.mainichi.co.jp/company/brand-identity/>

・毎日新聞社 ビジョン・ミッション・バリュー

<https://www.mainichi.co.jp/vision/>

・サステナビリティに関する報道や多様な取り組み

<https://www.mainichi.co.jp/sustainability/>

## 【添付資料②】三井不動産グループのSDGsへの貢献について

[https://www.mitsufudosan.co.jp/esg\\_csr/](https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/)

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわちESG経営を推進しております。当社グループのESG経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021年11月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」、2023年3月には「生物多様性」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

### 【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

[https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129\\_02/](https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/)

・「グループ生物多様性方針を策定」

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2023/0413/>

\* なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における3つの目標に貢献しています。

目標 11: 住み続けられるまちづくり

目標 12: つくる責任 つかう責任

目標 17: パートナーシップで目標を達成しよう

