

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」

築 50 年超の旧耐震賃貸住宅を「リファイニング建築®」で「リハイツ長者丸」として再生
建築費高騰・脱炭素時代における既存不動産再生

本リリースのポイント

- ・ 築 50 年超の共同住宅「長者丸ハイツ」をリファイニング建築®により、建築費低減、工期短縮を実現し新築同等の建物「リハイツ長者丸」に再生。
- ・ リファイニング建築®の特徴である、既存躯体の約 80%を再利用し、同規模の建て替えと比較し建築費を約 30%削減するとともに CO2 排出量を約 60%削減※。
- ・ 建物規模を維持し、建物の機能更新と長寿命化を図ることで、新築に迫る賃料設定を可能とし、高い事業性を確保。
- ・ 旧館・新館ともに新たな検査済証を取得し、建物の遵法性を確保。

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」)は、株式会社青木茂建築工房(所在:東京都港区、代表取締役:青木茂、以下「青木茂建築工房」)が提唱するリファイニング建築®を用いた「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」を活用し、松岡地所株式会社(所在:東京都新宿区、代表取締役:松岡 清美)が所有する築 50 年超の既存共同住宅(東京都品川区上大崎、以下「本物件」)の再生事業(以下「本事業」)を進めておりましたが、今般本物件が竣工しましたのでお知らせいたします。

近年、資材価格の高騰や人手不足の影響により建築費の高騰が進んでおり、建て替え事業には従来以上に高度な事業性判断が求められています。また、脱炭素社会の実現に向けて、解体・新築に伴う環境負荷の低減が求められる中、既存建物の有効活用的重要性が高まっています。一方で、築年数の経過した建物では、耐震性の問題や、仕様・設備の老朽化に加え、検査済証未取得など制度面の課題が再生の障壁となるケースも少なくありません。

本物件は、1968 年築の旧館と 1974 年築の新館からなる共同住宅「長者丸ハイツ」を再生し、この度新たに「リハイツ長者丸」として竣工したものです。既存建物の躯体を補修・補強したうえで再利用するリファイニング建築®を活用することで、現行法規に適合させながら、建物の機能更新と長寿命化を図りました。また、リファイニング建築®の特徴である既存建物の約 80%の再利用により、同規模に建て替えた場合と比較して、建築費を約 3 割削減するとともに、工期短縮を実現しています。さらに、CO2 排出量を約 60%削減しております。建築費の高騰や脱炭素への対応が求められる中、環境負荷低減と事業性の両立を図る取り組みとなっています。

さらに、三井不動産グループによる賃貸マーケットニーズを踏まえた商品企画を行うことで、新築に迫る賃料水準を実現し、収益性を確保しました。

三井不動産は、これまで培ってきたリファイニング建築®の知見を活かし、今後も既存不動産の価値向上に取り組むとともに、持続可能な街づくりに貢献してまいります。



改修前 外観



改修後 外観

■建物の長寿命化と、商品企画による価値向上

本物件は、建て替えを行う場合、既存建物の建築時にはなかった日影規制等の建築基準法の規制を受けることから、現状より建物規模の縮小が想定されるため、十分な事業性の確保が困難という課題がありました。そこで、リファイニング建築®を活用した再生により、建物規模を維持するとともに、三井不動産グループによる賃貸マーケットニーズを捉えた商品企画を行うことで、新築に迫る賃料設定を可能とし、高い事業性を確保しています。また、建物の不良箇所の調査・補修と併せて、耐震補強等を行うことで、建物の長寿命化を実現しております。

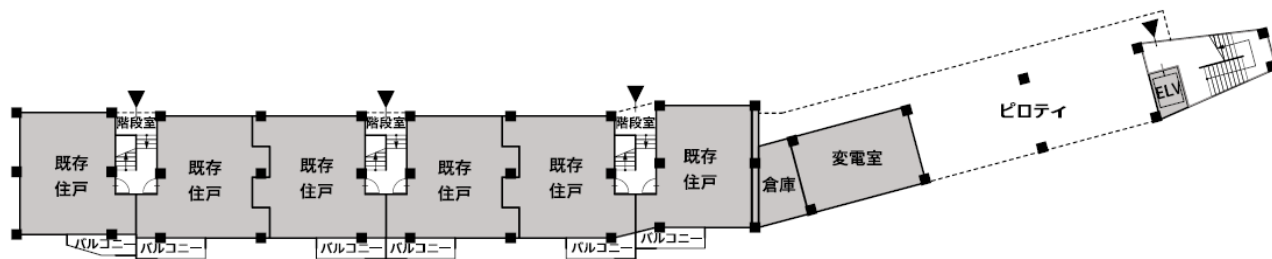
旧館においては、従来の階段室型住戸を屋内廊下型へと変更することで、住戸へのアクセス性を向上させるとともに、雨天時の利便性や防犯性にも配慮しました。併せて、従前は階段として利用されていた空間を住戸へ再編し、空間の有効活用を図りました。また、エレベーターの新設により、日常的な利便性およびバリアフリー性を向上させています。

新館においては、ピロティや借室を有効活用し、セキュリティエリア内に駐輪場や宅配ボックス、ゴミ保管庫を新設するなど、基本性能の向上を図りました。さらに、既存建物にはなかった機能として多目的スペースを新設することで、入居者の居住性の向上を実現しています。

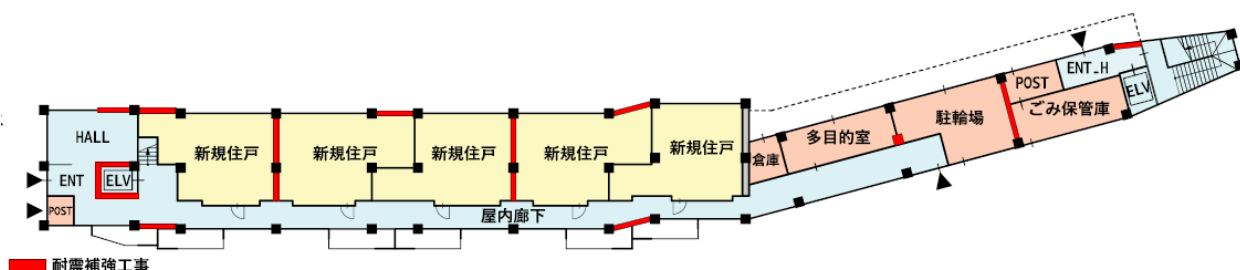
なお、本物件の新館は建築当時の検査済証が未取得でしたが、本事業により新たに取得することで、建物全体としての遵法性を確保しました。また、断熱性能の向上や設備更新等により、省エネルギー性能の向上にも配慮しています。これらの取り組みにより、既存建物でありながら、遵法性の確保とともに、現代の居住ニーズに適応した快適性と機能性を備えた住環境を実現しています。

<旧館・新館 計画図>

改修前 1F



改修後 1F



<内観>



改修前



改修後

＜建物の長寿命化に関する工事の様子＞



建物の不良箇所の調査



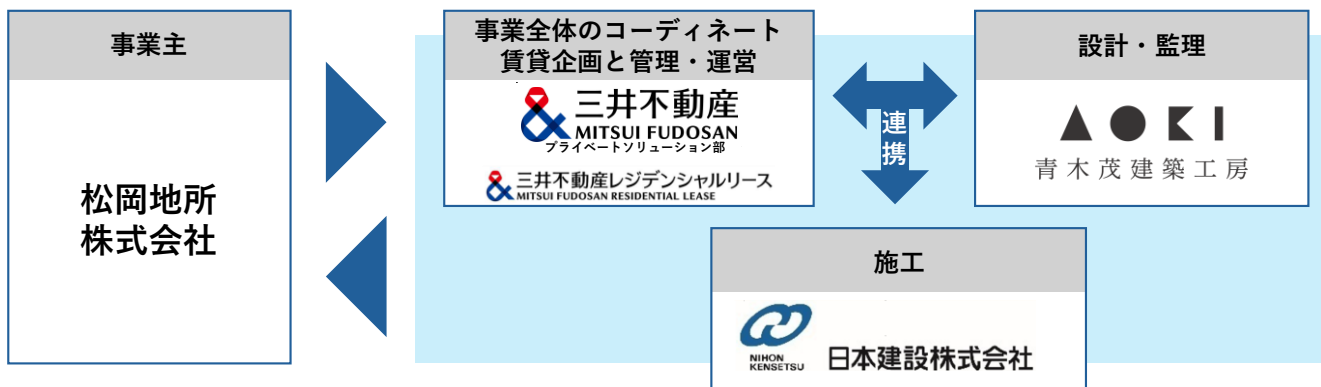
耐震補強壁



省エネ化のための断熱工事

■本事業の体制

本事業では、建物所有者および事業主を松岡地所株式会社、事業全体のコーディネートを三井不動産プライベートソリューション部、賃貸企画および竣工後の運営管理を三井不動産レジデンシャルリース株式会社、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います。



松岡地所株式会社

東京都新宿区に本社を置き、東京都心を中心にオフィスビル、マンション、駐車場、土地の賃貸事業を展開する不動産会社。自社所有不動産の企画・開発・管理・保守も手がけ、長年にわたり都心部の不動産運営を担っている。1951年12月設立、代表取締役は松岡清美氏。なお、グループ会社には、松岡冷蔵株式会社のほかに、東京都港区白金台にある松岡美術館があり、定期的な企画展を実施。

株式会社 青木茂建築工房 会長 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	東京都品川区上大崎 2-2-9
交通	東京メトロ南北線「白金台」駅 徒歩 13 分/JR 山手線「目黒」駅 徒歩 15 分
用途地域	第一種中高層住居専用地域
敷地面積	約 1,032 m ² (約 312 坪)
建物用途	改修後 賃貸住宅 40 戸 (改修前 賃貸住宅 42 戸)
構造	RC 造一部 SRC 造 旧館:RC 造 4 階 新館:SRC 造(1~4 階)、RC 造(5~7 階)
延床面積	約 2,115 m ² (約 639 坪)
建築面積	約 443 m ² (約 134 坪)
建築確認申請/検査済証	確認済証取得(工事種別:大規模の模様替)/検査済証取得
補強計画	耐震壁の新設により耐震指標 I _s 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	2025 年 2 月 着工 2026 年 8 月 竣工 (既存建物竣工 旧館:1968 年 / 新館:1974 年)

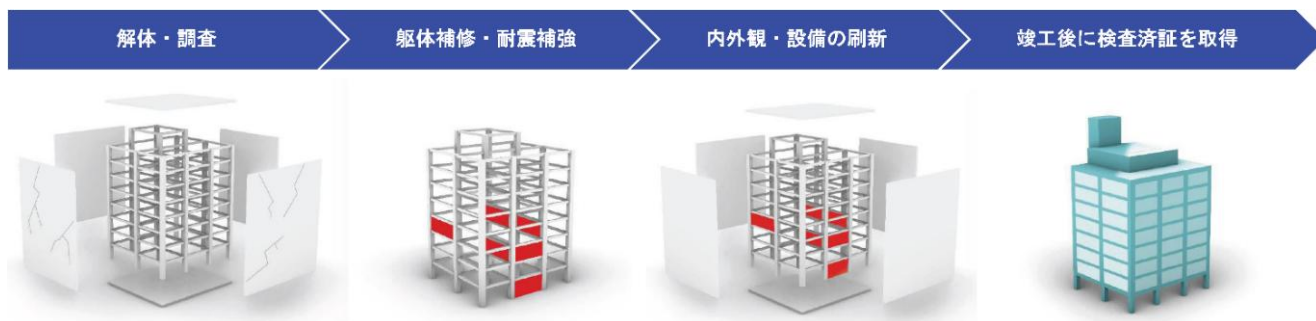
【位置図】



【参考】

■リファイニング建築®とは

リファイニング建築®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®」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

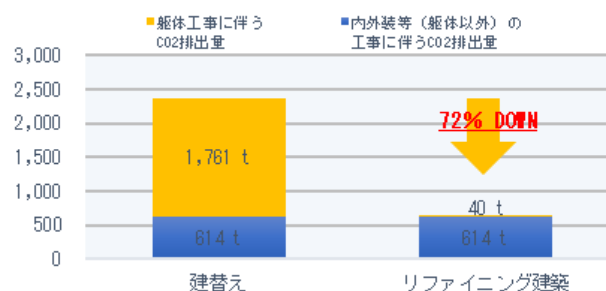
第三者機関の耐用年数評価報告書、検査済証を取得することで、建て替えと同等の長期融資を可能とします。

③ 建て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、建て替えと比較して約 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、建て替えと比較して主に躯体工事に伴う CO2 排出量を 60～70%以上削減できます。



※第 6 号リファイニング物件「シャトレ信濃町」の場合

■三井不動産「Let's(レッツ)」について

三井不動産の「Let's(レッツ)」では、不動産に関するお客さまのお悩みを伺い、お客さま一人ひとりに最適な解決策をご提案する資産経営コンサルティングサービスを提供しています。レッツのコンサルタントが三井不動産グループや各種専門家と連携し、土地活用・相続対策・老朽化不動産対策などについて幅広いソリューションをご提案いたします。

Let's

本物件は、「Let's」における老朽化不動産対策の一つとして、青木茂建築工房とともに取り組む、同社が提唱するリファイニング建築®を活用した再生コンサルティングサービスによるものです。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、建築的な再生にとどまらず、商品企画や賃貸管理・運営まで含めた事業的な再生を、三井不動産グループの連携により総合的に支援しています。

・三井のレッツ HP: <https://lets.mitsui-fudosan.co.jp/>

・リファイニング建築®について: https://lets.mitsui-fudosan.co.jp/cost_opt/refining

【添付資料】

■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024年4月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】

- ・「グループ長期経営方針」 <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>
- ・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/