

旧耐震基準建物も含めた「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」開始
～三井不動産グループのワンストップソリューションで
老朽化不動産を新築同等に再生し、減災にも寄与～

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、株式会社青木茂建築工房と業務提携し、同社のリファイニング建築という建築手法を活用して、旧耐震基準*建物等の老朽化不動産の再生コンサルティングサービスを開始しました。

老朽化した不動産の再生に当たっては、多くの場合その耐震性が大きな問題となりますが、耐震化が進まない大きな理由の一つとして、旧耐震基準*建物等で、競争力低下により事業継続が困難となった賃貸不動産オーナーにとっては、耐震補強を行っても賃料収入が上がらず、資金回収ができないという問題があります。本事業により、築年数によらず賃料の改善を実現し、耐震化とともに資金回収ができる賃貸不動産への再生が可能となります。

当社は、本事業を通じて、グループ各社と連携した老朽化不動産の再生事業を本格的に進めることとなり、現在既に2件（東京都練馬区、東京都大田区）の賃貸不動産再生案件が事業推進中です。

■三井不動産グループのワンストップソリューションで老朽化賃貸不動産を再生

本事業では、これまで耐震化で問題となっていた問題を解決すべく、事業全体のコーディネートから、事業推進の前段でネックとなる相続、権利関係等の調整、事業性能の検証といった不動産の問題の解決をサポートします。

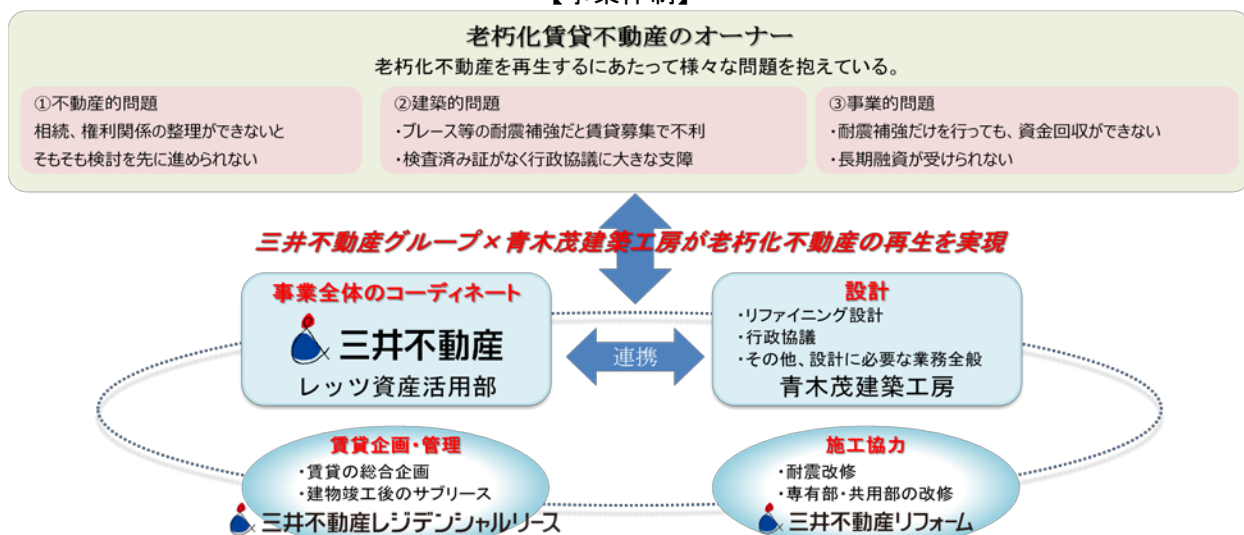
その上で、青木茂建築工房のリファイニング建築の手法を活用し、新築工事の70%程度のコストで、居住者の眺望や外観を損なう耐震ブレースを使用しない独自の手法で耐震化し、外装・内装・設備等も新築同等の建物とし、更には、確認申請の再提出、検査済み証の取得と、法的にも新築同等とした建物への再生を行います。

改修後の建物は、賃貸事業の安定化を目的に三井不動産レジデンシャルリースがサブリースを行い、長期融資の枠組みも活用できることから、賃貸事業としての再生の可能性が高まります。

また、耐震補強を含めた改修工事は、三井不動産リフォームによる施工も可能であり、老朽化不動産の再生に当たって、三井不動産グループがワンストップでソリューション提供することとなります。

本事業により耐震化に関する問題点を解決することで、国、都が掲げる耐震化率の目標達成や減災に寄与するとともに、近年問題視されている空き家問題の解決や、欧米諸国と比較して低い水準にある中古住宅の流通促進といった、これまで既存ストックの活用でネックとなっていた様々な問題解決の糸口になるものと考えています。

【事業体制】



※旧耐震基準：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。

■リファイニング建築とは

リファイニング建築（商標登録第 4981412 号）とは、青木茂建築工房の独自の建築手法で、リフォームやリノベーションと異なり、耐震上問題のある建物の耐震性能を軽量化などにより、ブレース等に頼らない補強方法によって現行レベルまで向上させるとともに、既存躯体の約 80%を再利用しながら、建て替えの 60~70%のコストで、大胆な意匠の転換や用途変更、設備一新を行い、その行為を繰り返すことによって建物の建築の長寿命化を図る新たな再生手法です。

また、法的な部分についても、単体規定については、全て現行法に適合させることも大きな特徴です。特に構造については調査、診断、補強を行った上、工事過程の全ての履歴「家歴書（※東京大学野城教授が提唱する建物の履歴書）」の作成を行います。結果、新たに確認申請書を提出し、竣工後には、完了検査済証の交付を受けることができます。

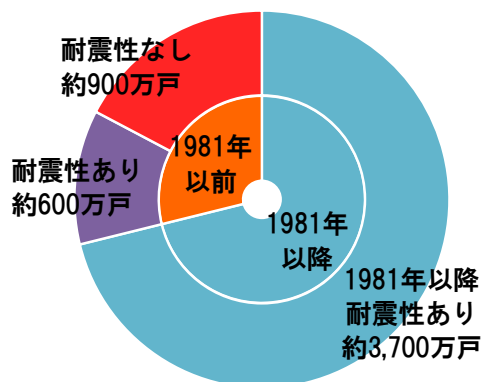
また、同社が業務協定を行っている金融機関から、一定の基準を満たせば長期融資を受けることが可能であるため、資金面の課題もクリアできます。

【青木茂建築工房 事例写真】

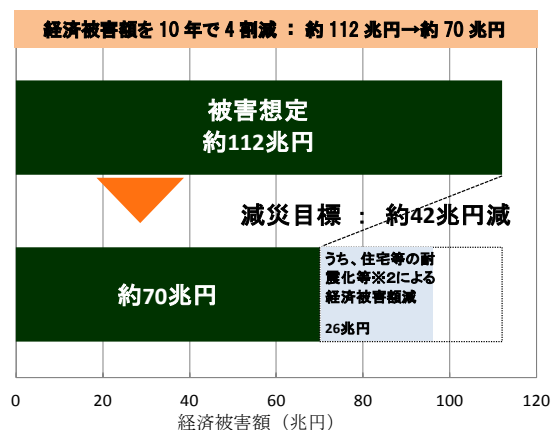


■進まない耐震化による減災対策

老朽化不動産の再生を行うに当たっては、多くの場合その耐震性が大きな問題となります。国交省調べでは 2013 年時点で、全国の住宅で約 17%、900 万戸が耐震性に問題があるとされています。耐震化が進んでいない大きな理由は、建替えによる耐震化は工事費高騰がネックとなり実現しないのが実態です。特に賃貸不動産に着目すると、①事業の前段となる相続や権利関係の整理といった不動産の問題、②賃貸募集で問題となるブレース等の耐震補強、検査済証がなく行政協議に大きな支障があるといった建築的問題、③耐震補強だけを行っても事業として資金回収ができない、金融機関から長期融資が受けられないといった賃貸事業の問題、の 3 つに大別でき、これら 3 つの課題をワンストップで解決することが耐震化促進では最も重要であると考えております。



【2013 住宅の耐震化率】
国交省 HP のデータをもとに当社で再作成



【首都直下地震による減災目標】
国交省 2012 住宅・建築物の耐震化のデータをもとに当社で再作成