

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」
「旧耐震建物の耐震改修」 × 「脱炭素社会の実現」
築47年旧耐震賃貸住宅、第7号リファイニング建築®物件着工
2023年10月12日（木）リファイニング建築耐震補強現場見学会（文京区）開催

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」を活用した老朽化不動産再生コンサルティングサービス（以下「本事業」）に取り組んでおります。この度、7号目となるリファイニング建築物件（文京区、築47年賃貸住宅、以下「本物件」）を着工しましたのでお知らせいたします。また、本物件において、リファイニング建築耐震補強現場見学会を2023年10月12日（木）に開催いたします。

■社会的背景

1923年に発生した関東大震災から100年を迎える本年、国土交通省の調査によると全国で700万戸^{※1}の住宅の耐震性が不足していると言われており、引き続き建物の耐震化対策が社会的な課題となっております。また、国は2050年までのカーボンニュートラル達成、2030年度に温室効果ガス46%削減（2013年度比）を目指すことを表明しており、脱炭素社会の実現も社会的に急務な課題となっております。

（※1）国土交通省 2022年12月集計「住宅・建築物の耐震化の現状と目標」より（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001580488.pdf>）

■老朽化した不動産のオーナーが抱える課題と本事業の役割

老朽化した不動産のオーナーにおいては、耐震ブレースを使用する従来の耐震補強では外観や居住性を損ない、賃料上昇が期待できず投資効果が得られにくいこと、また、建替え時に要する解体工事、新規の躯体工事に伴い多くのCO2排出することが課題と考えられます。

本事業では、リファイニング建築の特徴である、外観や居住性を損なわない耐震補強により、耐震性能を現行法規レベルまで向上させるとともに、三井不動産グループが培ってきた商品企画のノウハウを活用することにより、高い賃料設定が可能となることで、事業性能の向上を図ります。さらに、リファイニング建築は既存躯体を再利用するため、建替えと比較して、建築費の低減およびCO2排出量を7割以上削減が可能です^{※2}。

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および脱炭素社会の実現という社会的課題の解決に貢献いたします。

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

建物の耐震化対策に取り組む上での課題

- 耐震ブレースでは外観や居住性を損ない、賃料上昇による投資効果が得られにくい

脱炭素社会の貢献に取り組む上での課題

- 建替え時に要する解体工事、新規の躯体工事に伴い多くのCO2を排出する

耐震補強と脱炭素社会の実現を両立する「リファイニング建築®」の特徴

- 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。
- 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。
- 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。
- CO2排出量を7割以上削減可能**
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。



■本物件の概要

リファイニング建築7号目となる本物件は、築47年の共同住宅で、既存新築時にはなかった日影規制等の制限を受けるため、建て替えると建物規模を縮小しなければならないことがわかりました。一方、耐震ブレースを使用する耐震補強では、外観や居住性が損なわれ、賃料上昇が見込めず、投資効果が得られにくいという課題を抱えておりました。

今般、リファイニング建築を活用することで、建物規模を維持するとともに、建物デザインに影響の少ない耐震補強を行うことで、現代の賃貸マーケットに合わせた間取り構成や商品企画を行い、新築に近い賃料設定が可能となりました。また、既存躯体を再利用することで、解体費および新規の躯体工事が不要となり、工事費の低減およびCO2排出量の削減が可能となります。なお、竣工後は三井不動産レジデンシャルリース株式会社でサブリースを予定しております。

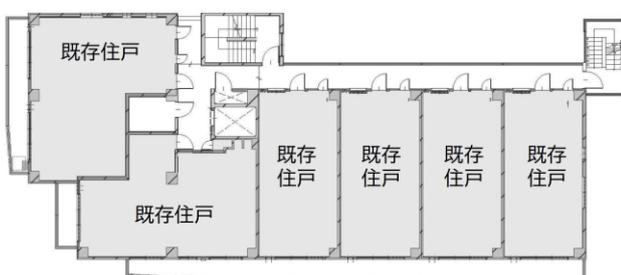
■外観<Before / After>



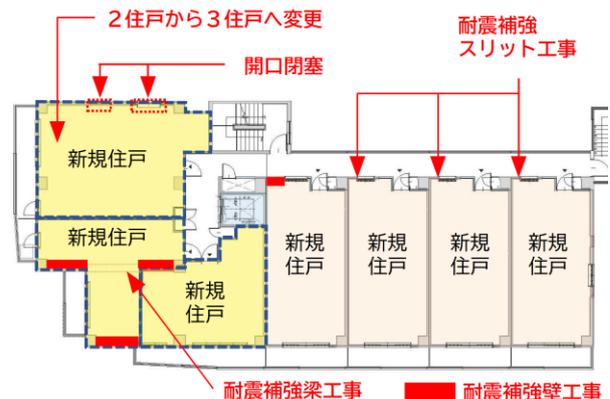
■賃貸マーケットに合わせた商品企画と耐震補強計画の両立

本物件は、従前は6戸の構成でしたが、現代のすまいにおけるニーズや周辺の賃貸マーケットニーズに合わせた計画とするため、7戸の配置とすることで、バリエーション豊かな間取り構成に変更し、事業性能の向上および安定稼働の実現を図りました。また、本計画を実現するため、青木茂建築工場の耐震補強技術を採用することにより、耐震ブレースを使わず、フレキシブルな間取り構成を実現できたことも大きな特徴です。

改修前



改修後



基準階（2階）

■補強イメージ

耐震補強壁



開口閉塞



【物件概要（予定）】

所在地	東京都文京区本駒込 4-19-1
交通	南北線「本駒込」駅徒歩 11 分、JR 山手線「田端」駅徒歩 12 分
用途地域	商業地域
敷地面積	約 550 m ²
建物用途	賃貸住宅 39 戸（従前 住宅 32 戸）・店舗 2 区画
構造	地下 1 階、1 階 SRC 造、2 階から 7 階 RC 造
延床面積	約 2,370 m ²
建築面積	約 350 m ²
建築確認申請/検査済証	確認済証取得（工事種別：大規模の模様替え）/検査済証取得予定
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 1976 年竣工・築 47 年）

【参考① 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 | 老朽化対策 | 三井のレッツ-三井不動産」

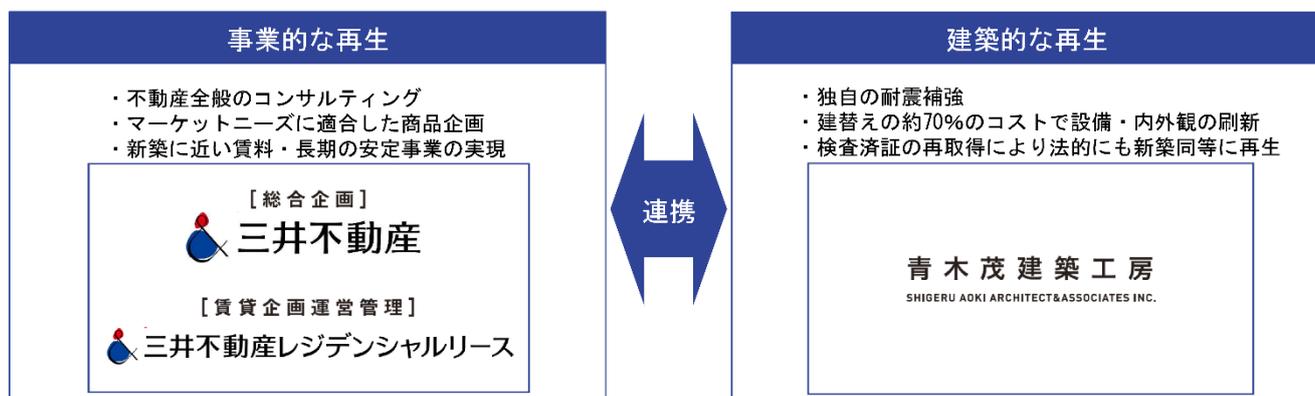
https://lets.mitsuifudosan.co.jp/anti_aging/refining?utm_medium=qr&utm_source=owned&utm_campaign=20230925refiningnews&utm_term=mf&utm_content=news

【参考②「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。

■本事業の体制



■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsuifudosan.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.mitsuifudosan.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.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

・「グループ生物多様性方針を策定」

<https://www.mitsuifudosan.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。

