

「再生建築」特化ファンド

東急不、築古物件を活用

建材高騰下、工事費を抑制

東急不動産は建物解体せず改修する「再生建築」に特化した国内初のファンドを設立した。中東情勢の影響で建材が値上がりする中、再生建築は低コストで建物価値を高められる手段になり得る。ファンドを通じて流通を後押しする。

第1号は再生建築を施した東京都渋谷区のオフィス2棟を組み入れ総額50億円を調達した。東急によると、国内で再生建築に特化した不動産ファンドは初めて。

出資者は東急不動産のほか、三井住友ファイナンス&リース子会社のSMFLみらいパートナーズ（東京・千代田）、N

解体せずに補強・改修

▼再生建築 老朽化した建物解体・建て替えせず、基礎や柱などの構造部分を生かしたまま、耐震補強や設備更新、内外装の改修をして建物の寿命を延ばす建築手法。

通常のリノベーションが使い勝手や収益性の改善に主眼を置くのに対し、再生建築は新築並みに建物の性能を回復さ

東急不動産が保有していた築年数が約40年と約50年たつオフィスビル2棟を再生建築の手法で改修した後、ファンドが取得した。建物の基礎や柱を残したまま耐震補強やホテルからオフィスに転換する工事を実施し、解体・建て替えに比べ工事費を3〜5割抑えた。

東急不動産が保有していた築年数が約40年と約50年たつオフィスビル2棟を再生建築の手法で改修した後、ファンドが取得した。建物の基礎や柱を残したまま耐震補強やホテルからオフィスに転換する工事を実施し、解体・建て替えに比べ工事費を3〜5割抑えた。

東急不動産は1年以内で2号ファンドの設立も目指す。1号目は物件売却の受け皿として組成したが、再生建築の工事費の調達を担うファンドも検討する。住宅やホテルなど他分野への展開も視野に入れる。

これまで旧耐震基準の築古物件は資産価値が評価されにくく、融資や売却のハードルが高かった。再生建築研究所の神本豊秋代表は「築古は工事費の多くて2〜3割程度までしか融資を受けられないケースが多い」と話す。

日本不動産研究所（東京・港）によると、1月時点全国47都市に賃貸オフィスビルは約2万4000棟あり、旧耐震基準となる1981年以前に竣工したビルは23%。いずれの都市でも築30年以上のビルが約7割に達し、今後増加が見込まれる。ファンドを通じて築古ビルの流動性が高まれば、再生建築の後押しになりそうだ。

業界では再生建築の動きが広がる。ヒューリックは2月、リノベーション事業を手掛けるサイバーエージェント子会社と組み、都心の築古ビルを再生する事業を始めた。今後5年で1000億円を投じ、築30年超のビルを取得・改修し、価値を高めた上で売却する。

中央日本土地建物も、25年に博多駅（福岡市）前で既存建物の一部骨格を生かして改修したオフィスビルを竣工した。



ファンドが取得した「COERU 渋谷イースト」（東京都渋谷区）

再生建築の主な取り組み	
東急不動産	再生建築に特化したファンドを設立
ヒューリック	築古ビルの再生事業を担う新会社を設立
中央日本土地建物	オフィスビルの既存骨格を一部再利用して免震化や増築