

「築古ビル」壊さず役割転換

ちくふる

東急不動産など新事業

完成から40年や50年が過ぎた「築古（ちくふる）ビル」を壊さず、改修と用途転換で資産価値を高める動きが出てきた。国内では1990年代以前に完成したオフィスビルが全体の8割を占めるともいわれる。「ビル再生」成功の条件は何か。

東急不動産は新事業として東京・渋谷で、完成から40年や50年ほどの2棟をオフィスに改修した。同社が採用したのは「再生建築」と呼ぶ手法だ。柱や梁（はり）は残し、他の設備を更新して耐震性を高める。

1972年に竣工の旧マンションは家具付きセ

ットアップオフィスに刷新した。天井に吹き抜けを設け、負荷を抑えて耐震性と開放感を高めた。築50年以上の物件だが、

周辺で同規模の新築オフィスに近い賃料で成約した。最上階の賃料は同社の渋谷のセットアップオフィスの最高水準だ。

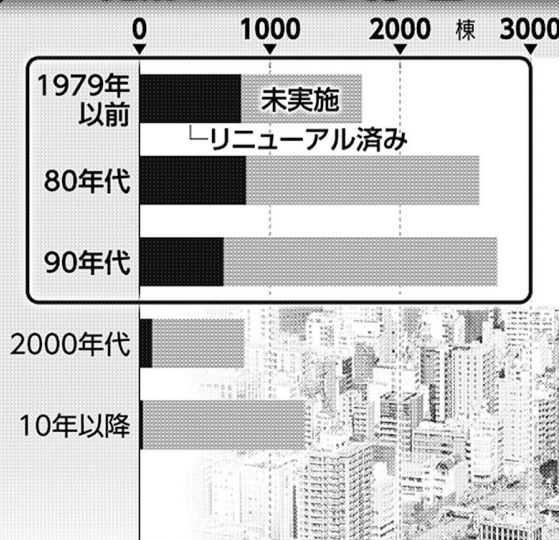
市場で不動産価値を保てる期間を第三者機関が算定する「経済的耐用年数」も60年延び、2086年までとなった。再生ビルの売却受け皿

も再生建築の案件を探していく。投資企画部の山口太一郎氏は「解体費や建築費の上昇で、再生を選ぶ可能性はさらに高まる」と勝算を明かす。

立地・劣化を精査

ただし、すべての築古ビルが再生に適しているわけではない。まず都心にあり、駅に近いことが有力な条件となる。そして劣化状況の精査が均一に並ぶ。

東京23区は90年代以前に完成したビルが約8割



(注) サイマックス総研調べ、延べ床面積が300坪以上で原則自社ビルを除くオフィスビル

再生で資産価値が高まる「築古ビル」の4条件

- ① 都心や駅前に立地している
- ② 柱など構造部の劣化が少ない
- ③ ホテルなどに用途転換できる
- ④ 新築並みの賃料を見込める

グラフィックス 内海 悠

い。こんな局面ではリノベーションも有力な選択肢となる。岡本氏は「リノベなら他社の新築提案に対抗できる」と話す。築古ビル再生は始まったばかりだ。不動産調査のサイマックス総研（東京・港）によれば、2025年7月の時点で東京23区にはオフィスビルが9120棟ある。

そのうち1990年代以前に完成の建物が8割を占めている。79年以前のビルは半数がリニューアルされていない。

一方、築年数が古いほど改修による賃料上昇の効果が大いとのデータもある。同社の調査で、リニューアルから11～15年後のビルの賃料は「未実施」に比べ、築20年以下で5%増、築21～35年で3.7%増だった。これに対し、築36年以上では16.7%増となった。

建築費の高止まりは続くことみられ、新築オフィス供給が増える可能性は低い。森ビルによると、23区の大規模オフィスの供給量は30年までの5年間で年平均82万平方

メートル、合計で200億円規模の案件が決まっており、資産価値を高めて売却益を狙う。

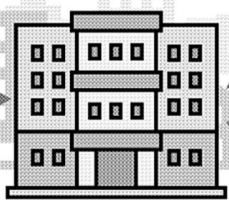
費用高騰が契機

ヒューリックがビル再生に参入した背景にあるのは建築費の高騰だ。新事業創造部の岡本卓巳参事役は「この数年で建築費は2～3倍になったが、賃料はそこまで上がっていない。スクラップ・アンド・ビルドでは事業が回らないと話す。都心では用地不足で不動産の入札競争が激化しているが、土地代や建築費の上昇で新築ビルの採算が見通しにくい。応札価格の引き上げも難しい。」（斎藤 萌）

築40年のオフィスをホテルへ

東京・東銀座で1985年に竣工

事務所フロアをバルコニー付きの客室に



改装費は建て替えと比べて約3割で済む

駐車場はジムやバーに刷新

訪日外国人の需要を獲得

築50年超のマンションがオフィスに

東京・渋谷で1972年に竣工



オフィスとしての快適性と防災を両立

外壁をガラス張りにして日光を取り込む

バルコニーを撤去して床面積を拡大

最上階にはルーフトラスを新設

補強で現在の耐震基準と同等の性能に

屋根材を減らして柱の重量負担を軽減