

## マンション再生－民間ビジネスの時代－

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、10月25日(水)発行の「C R I」2006年11月号に掲載いたします。

既存の住宅を材料に、一棟の単位で改修を加え、価値を高めて市場に供する事業の動きが目立つようになってきた。デベロッパーなど事業者サイドで進められることが特徴で、居住者側によるリフォームや修繕とは区別して、リノベーションなど様々な呼称が用いられている。今のところ実績は多くはないが、既築マンションの将来活用のヒントにもなることから、先行例を紹介し、特に民間ビジネスとしての展望を検証した。

### 棟単位の再生にデベロッパーが進出 共用部も含めて商品性を大幅に向上

▼既築住宅のリノベーション再販は、着手の容易な戸建住宅やマンションの一住戸を再販するビジネスが実績を作りつつある。しかし、マンションでは、専有部を再生しても構造や設備・外観などは古いままであり、また事業のスケールメリットも発揮しにくいことから、再販ビジネスは、あくまで中古流通としての商品性向上にとどまっていた。仲介業やリフォーム業など非デベロッパー系企業を中心であった。▼これに対し、共用部を含めたリノベーションは、現時点では、社宅や賃貸マンションに限られがちだが、商品性を大きく増進できることから、事業スケールも含めデベロッパー企業にふさわしいビジネスになる可能性がある。棟単位のリノベーション事業を推進するデベロッパー企業を実例に、実態をみた。

### 築38年マンションに新築なみの収益性 「イブセ都立大学」(東京都目黒区 30戸)

▼(株)モリモトは、保有していた築38年の賃貸マンションを改修して大幅に収益性を向上させた。「イブセ都立大学」は、老朽のため家賃も頭打ち状態にあったが、既存建物をスケルトン状態まで戻して補強し、新築同等の耐震性と内外装を付加して2005年1月に再生された。家賃は4割も向上して周辺の新築を上回るほどになり、投資家の信頼も得て証券化が実現した。需用者の評判も良好で、空室がでてもすぐに埋まるという。同社では、この蓄積をもとに積極的に後継事業の仕入れを行っている。

### 住宅を仕入れ分譲マンションに 「南浦和・根岸一丁目リノベーションプロジェクト」(埼玉県さいたま市 15戸)ほか

▼(株)リビタは、リノベーション事業専門のデベロッパーとして、事業の柱を一棟単位の再生ビジネスに置いている。2005年5月の設立以来、既に5件を手がけ、うち4件は個別分譲されて、新築供給の少ないエリアや2割程度は安い価格設定で好調な販売実績となった。分譲商品とするため安心感を始めとする商品性を重くみて、既存住宅性能表示制度による評価書の取得や情報開示などに配慮している。同社では、分譲事業を通じて市場への浸透をはかっており、将来は、区分所有マンションの再生事業も構想に据えている。

### 【事業特性】 今日水準の商品性で流通市場にのせる 技術領域を超え総合的な解を発見する

- ①適切な既築素材の存在：保有者側の事情で流通する社宅や賃貸マンションなどが当面の素材
  - ②今日的水準の商品性の確保：新築と比較する水準が、居住者の納得で足る自己リフォームとの相違点
  - ③徹底したコスト管理と配分：コストが事業性を左右するが、遮音や耐震性には思い切った投入
  - ④事業の前後に流通を伴う：売買や家賃改訂により最終的な負担者である入居者が入替わることが現状
- ▼技術課題：リファイン建築を提唱し、イブセ都立大学を手がけた建築家青木茂氏は、適正な設計解を発見するためには、新築の常識から離れ、意匠や構造・設備などを総合的に計画することが必要としている。

### 【将来展望】 郊外や区分所有マンションへの展開に期待 品質に対する責任のあり方など課題

- ▼現状は社宅や賃貸など素材に限られるが、区分所有マンションにも「一度買いとるが希望される方には再生後に再譲渡」((株)リビタ)といった応用が考えられる。建替えと同じ手法で選択肢の一つになりうる。
- ▼新築による再開発等が難しくなっている郊外部についても「地価が安く建築コストの比重が大きいエリアほどコスト抑制が有効」((株)モリモト)という指摘があり、整備手法の選択肢の一つとして期待される。
- ▼その一方、固定化しがちな保有や個人の生活設計のあり方については、流通への理解も必要となる。
- ▼また、竣工時の技術や施工水準が品質を左右する可能性があり、品質責任のあり方も課題といえよう。

### ビジネスの成立と社会認識が普及のカギ デベロッパー企業の動向に注目

▼リノベーション事業はストック社会における整備手法の一つになる可能性がある。ビジネス実績の蓄積により社会の認知が進み、概念やルールが形成されることが期待される。先行企業の動向には注目が要する。