

土地活用提案の専門家のための情報誌

土地活用プランナーズ通信

Vol.21 2023 年 春号

築 75 年超のビルディングリノベーション

公益社団法人 東京共同住宅協会

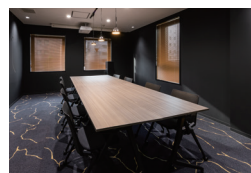
土地活用プランナーが関わったリノベーション事例

事例提供：株式会社プレイスチャームネクサス（施工管理）

BEFORE



AFTER



◆当リノベーションのポイント◆

- ❖銀座に所在する歴史あるビルを工夫によって壊さずに現代のスペックで再生させた❖
- ❖「建物を壊したくない」というオーナー様の想いを叶えることができた❖
- ❖解体して新築することと比較して、コストダウンが図れた❖
- ❖騒音対策や道路環境対策など、周囲の環境に合わせた工事内容を推進していった❖
- ❖銀座にふさわしいデザインにて、地域の方々にも喜んで受け入れられた❖

●フェーズ1. 築 75 年超の物件に関するオーナー様からの相談

東京都中央区銀座に位置する築 75 年超の建物。今後どうしていくべきか、という相談をオーナー様よりいただきました。当時の状況では、建物や設備の老朽化が進み、外壁タイルの剥離落下も発生していました。関係者の多くは「一度壊して建て替えるしかないのでは」という意見をお持ちでしたが、オーナー様は「戦前からの歴史があるビルをどうにか壊さずに活用していきたい」というお考えでした。

◆対象物件概要◆

- | | | | |
|-------------------------------|------------|-----------------------|----------------|
| ■所在：東京都中央区銀座 | ■鉄筋コンクリート造 | ■地上 4 階地下 1 階建 | ■延べ床面積 約 140 坪 |
| ■1947 年時点で登記あり（新築年不詳・築 75 年超） | | ■計画時点では全フロア空室 | |
| ■外壁タイルの剥離落下発生 ライフライン老朽化 | | ■オーナー様は隣地に築 28 年のビル所有 | |

土地活用プランナーズ通信

●フェーズ2. 活用方法検討の方向性と過程

①「増築案」「新築案」の検討

ビルはそれぞれ非常階段とエレベーターが必要になりますが、増築であれば隣の建物の階段とエレベーターが使用できると考えました。

②「解体後コインパーキング案」の検討

敷地の大きさからすると、5台の運用となると想定されました。しかし、近隣状況として日中の取り壊し工事がしづらく、またオーナー様の「できればビルを壊したくない」という想いもあり、取壊しの案は難しいと判断されました。

③「既存の建物を改修する」という方向性に確定

オーナー様のご意向もあり、「既存の建物を改修する」という方向性になりました。なお、複数の設計事務所によるコンペの結果、エイジング塗装※などを取り入れた「古き良き銀座」を表現したデザインが採用されることとなりました。

※エイジング塗装…新しい物を古ぼかしたり、錆びていない物を錆びている様に見せたりするなど、時が経過することによって物などが変化したかのように見える塗装技術のこと

●フェーズ3. 既存建物の部分解体

1階はテナントであった飲食店が閉店し、設備を置いたまま退去していました。2階以上の部分は、事務所として使用されていました。近隣の劇場にて上映中の時など、特に騒音や振動を抑える必要があり、基本的に夜間工事となりました。また、屋上部分には物置などが残っていたので撤去をしました。

< 1階部分 >



< 2階以上部分 >



< 屋上部分 >



●フェーズ4. 外壁剥離部分の補修／建物補強工事

外壁剥離箇所を補修し、加えて建物の補強工事を「躯体 IPH 工法※」にて実施しました。この工法では、コンクリート中に樹脂（エポキシ樹脂）を注入して補強をします。なお、これにより施工後、数値上では約2倍の強度となりました。

※IPH 工法とは…Inside Pressure Hardening の頭文字で、日本語訳は<内圧充填接合補強>となります。経年劣化や地震などにより傷んだコンクリート構造物の「強度回復」「長寿命化」を実現する技術であり、高速道路の橋げたなどの補強にも活用されています。

< 外壁剥離部分補修 >



< 躯体 IPH 工法 > ※緑色の注射器のような器具で樹脂を注入



●フェーズ5. 外壁工事／屋上防水工事の実施

外壁用のフレームを仮設し、その上からパネルを貼り、さらにタイルを貼りました。また、屋上防水は全てやり直すこととなり、吹き付け型の速乾性防水施工を行い、さらに長寿命シートで防水施工を実施しました。なお、防水工事の施工前は漏水がありましたが、施工後は完全に無くなりました。

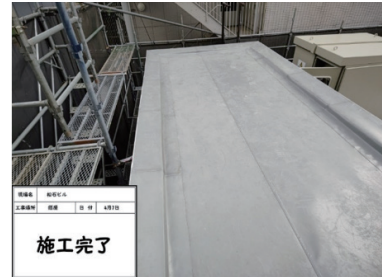
<外壁工事>



<屋上防水施工（速乾性吹付防水施工）>



<長寿命シート（25年）防水施工>



●フェーズ6. 内装工事／給排水管リニューアル工事／電気・空調リニューアル工事の実施

軽量鉄骨で下地を組み、石工ボードを貼って、その上を塗装したりタイルなどを貼って天井と壁をつくりました。なお、内装デザインは外観との調和性を考慮しています。給排水管は全て錆びついていて使用できない状態でしたので、全て交換してリニューアルをしました。非常用ベルやエアコンなどの電機系統や空調関係は全て新しいものに変更しました。

<内装工事>



<給排水管リニューアル工事>



<電気・空調リニューアル風景>



●フェーズ7. 消防検査

消防署の方によって非常照明や火災報知器、避難経路のチェックなどが行われました。

<竣工後の消防検査>



●リノベーション結果

工事について知らない方は、新しいビルが建てられたと思われるかもしれません。また、地元の方には「このエリアに戦前から残っているビルは3棟ほどであり、このビルはその一つ。これを壊すのではなく直すということは、文化的にも非常に価値のあることだ」と評されています。

■ 不動産クラウドファンディングの基礎知識 ■

この記事のポイント

今、何かと話題に挙がる「クラウドファンディング」。この不動産投資版について、興味を持たれているオーナー様もおられるかもしれません。ぜひともポイントをおさえておきましょう。

近年、認知度が飛躍的に向上した「クラウドファンディング」。多くの方が耳にしたことのある言葉でしょう。これは Crowd《群衆》と Funding《資金調達》という言葉を組み合わせたものであり、簡単に言うとネットを通じて多くの人々に「魅力的な企画」をPRして資金提供を呼びかけて賛同をしてくれた人から資金を集め、提供してくれた資金に応じてreturn《お返し》をするというものです。なお、出資対象は食品やグッズ、イベント、旅行など、実に様々なものがあります。今回は、この不動産投資版である「不動産クラウドファンディング」について解説いたします。

1. 不動産クラウドファンディングとは

基本的にはクラウドファンディングと同じです。ただし、ネットを通じて資金を募るのは基本的には個人ではなく事業者となります。事業者がある不動産物件の魅力をアピール。その魅力に同意をした人が投資をし、事業者は集まった資金にて不動産を購入、運用。そして利益を投資した人に還元をするのです。なお、投資対象の不動産は規定の運用期間を経て売却され、出資者が元本を受け取ることで投資が終了します。

2. 不動産クラウドファンディングの根拠となる制度・法律

①不動産特定共同事業

許可や登録を受けた事業者（不動産特定事業者）が投資家から出資金を集めて不動産投資事業を行い、その運用益や売買益を投資家に分配する事業のことをいいます。



②不動産特定共同事業法

不動産特定共同事業法は、同事業の健全な発展と投資家の保護を目的として、1995年4月に施行されました。この法律により同事業を運営するには、国土交通大臣などの許可が必要になりました。

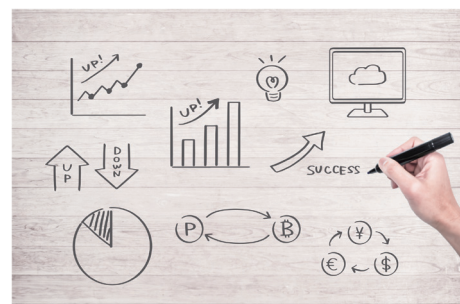
③2019年の法改正

2019年には不動産クラウドファンディングの活性促進を目的として、電子取引業務ガイドラインの策定、不動産特定共同事業法施行規則の改正等がなされました。なお、事業者にとっては規制が厳しくなったとも捉えられ、より投資家の安全性がアップしているともいえます。

3. 不動産クラウドファンディングのメリット

①少額からはじめることができる

一般的に、不動産投資といえば初期投資がかかるものであり、その額は少なくとも数百万円～となります。また、仮にその他の投資であったとしても、数十万円～はかかるものでしょう。一方、不動産クラウドファンディングでは、投資対象が不動産であるにもかかわらず1万円～から投資が可能です。



②自分自身で管理する必要がない

不動産投資では、絶えず物件を利用してもらえるよう、努力をし続けなければなりません。なお、この努力は素人が片手間でできるようなものではありません。なぜならば、プロがしのぎを削りながら入居者や宿泊客といった顧客を奪い合っているからです。ちなみに、不動産クラウドファンディングでは、その努力はプロに全てお任せで OK です。

③投資対象物件をじっくり吟味できる

不動産クラウドファンディングでは、一般的には投資先の物件情報が公開されています。どこまで情報を開示するかは事業者によって変わりますが、この「物件情報公開度合い」からでも、事業者と対象物件の信頼性を測ることができるでしょう。

4. 不動産クラウドファンディングのデメリット

①投資対象物件（チャンス）が少ない

投資家にとって数々のメリットのある不動産クラウドファンディング。しかし、多くのメリットが逆にデメリットになることもあります。それは、人気ゆえに「投資対象物件が足りていない」ということ。募集から数分で締め切りということも少なくありません。そもそも投資のチャンスがなかなかめぐってこないこと。これは最大のデメリットかもしれません。

②途中で解約することができない

不動産クラウドファンディングは運用期間中に解約をすることはできず、流動性が低いといえるでしょう。なお、譲渡等も基本的には認められていません。

③倒産／元本割れリスク

一般的な不動産投資と同じく、不動産クラウドファンディングも元本保証は行っていないため、最悪のケースでは元本割れを起こす可能性もあります。当然、事業主の倒産というケースも考えられるでしょう。だからこそ、投資家自身がしっかりと吟味して投資対象を選ばなければならないのです。



5. 不動産クラウドファンディング選びのポイント

<やはり、最低投資額に注目>

手軽さ＝最低投資金額です。手軽さを重視するならば、最低投資金額は一口 1 万円～というファンドを選びましょう。なお、不動産クラウドファンディングにおける最低投資金額の価格帯は 1 万円～100 万円ほどです。かなり開きがあるので、しっかりと確認するようにしましょう。

<リスクを回避したい方には分散投資がおすすめ>

投資商品には、不動産以外にも多くの種類があります。投資リスクをできるだけ低くおさえるポイントは二つ。一つは、少額でから始めること。そしてもう一つは「分散投資」を行うこと。分散投資とは、様々な種類の金融商品や銘柄に分散して投資を行い、集中投資によるリスクを回避して収益の安定を図るためのものです。もちろん、少額から始められる投資であれば、資金を他の金融商品に回すことが可能になります。



<さらに、「優先劣後」スキームのファンドを選ぶ>

「優先劣後」とは、投資家の元本割れ対策の仕組みのことをいい、仮に、運用中の不動産に損失が発生した場合でも、クラウドファンディング事業者が投資家よりも先に一定額まで損失を負担するというものです。投資家保護の仕組みなので、ぜひこの「優先劣後」のスキームを採用しているファンドを選びましょう。

■ 専門職のひとり言 その6ー司法書士ー ■

この記事のポイント

土地活用プランナーと業務上の関わりのある専門職種に就いている方々のミニコラムです。業務上の知識やオーナー様との会話のネタにしてみてください。

登記業務、事務所につわるお話

1. 「運」と「縁」のお話

日本電産・永守重信会長は、ある本の中で「私は常々、人生は『運が7割、実力が3割』と考えている。精一杯努力をしても、最後に結果を決めるのは『運』である」と書かれています。次の話は、私が経験した実際の「運」と「縁」の話です。25歳で開業した後、長女が生まれましたが、人脈・地縁・実績なしの状態、仕事は全くありませんでした。そんな中で、事務所の社判を作ろうと思い駅前の印鑑屋さんに入りました。見栄を張って「3つ作ってください」と頼んだところ、奥から番頭格の店員さんが出てこられ、「あんたは若いし、金もないんだから1つにしないで。儲かってから増やさない」と諭してくれました。今どきいい人だなと感心し、お店の前を通る度に挨拶しておりました。

その数か月後、突然、店舗を新設された銀行の副支店長さんとその部下の方が事務所に来られ、「新たに出店したので仕事を頼みたい。駅前の印鑑屋さんを紹介された」と言われました。そのころも仕事がなく、事務所を畳んで田舎の北海道に帰るつもりでおりました。今考えても、その番頭格の店員さんに会わなければ自分の人生がどうなっていたか、今まで仕事を続けられていたか、「運」と「縁」がいかに大事なものと、62歳になりつくづく思っております。

2. 多忙を極めた案件について

私は1988（昭和63）年、当時25歳で司法書士を開業し、今までいろいろな業務を行ってきました。その中から司法書士報酬についてお話をさせていただきます。今まで一番多額の報酬をいただいた仕事は、バブルが崩壊した後、1997（平成9）年の金融危機と言われた時代の不良債権処理などの登記申請でした。北海道拓殖銀行とか、「社員は悪くありませんから」と社長が涙ながらに記者会見した山一證券が破綻した頃のことです。私が受託したのは、破綻した東証二部上場の準大手ゼネコンの所有不動産に担保を設定する登記申請でした。その他にも、経営危機にあるノンバンクに対する担保権の移転や設定登記、信用組合破綻のため設定している担保権を都市銀行に移転する登記、外資系のファンドが出資していた工務店が破綻寸前に陥ったため、所有不動産の移転登記申請などを行いました。

当時は、パソコンが普及し始めたばかりで、業務で活用されている時代ではありませんでした。当然、オンライン登記申請制度はありませんから、登記申請はすべて手作業の力仕事でこなし、かつ、すべて1件ずつ法務局に出向いて提出する必要がありました。遠方の案件は現地の司法書士に郵送して代理申請をお願いして対応しなければならず、まともに睡眠すらとれなかったことを覚えております。

3. 相続案件について思うこと

相続税が発生する場合、まず相続人は税理士さんに相談し、協議がまとまった時点で税理士さんもしくは相続人が司法書士へ登記依頼するのが一般的です。しかしながら、税理士さんには税金のかかる不動産しか頭がない方もあり、非課税の公衆用道路などは固定資産税納税通知書の課税明細書に載っていないこともあるため、財産一覧に記載することを忘れる事例がみられます。実際に、あるハウスメーカーさんから紹介を受けた税理士さんが遺産分割協議書を作成したけれども、登記をしないまま数年が経過した案件がありました。その放置された相続登記案件の依頼が当事務所に舞い込みましたが、お世話になっているハウスメーカーさんなので、遺産分割協議書のとおり登記申請をし、無事に完了いたしました。昨年、その不動産が売却されることになり買主側の不動産業者さんが調査したところ、先々代の時代から私道持分の相続登記が行われていないことが判明し、至急、相続登記申請をしてほしいとの依頼がきました。当事務所としては、お客様との関係もあり無報酬で対応させていただきましたが、もう少し税理士さんが調査をしてくれればと今でも思っております。

税理士さんには、法人税や所得税専門、資産税専門、海外税務専門などいろいろな方がいらっしゃいます。皆さんも、専属の税理士さんがどの分野に長けているのか、日頃からよくお調べいただくことが大事だと思います。

法務、税務・会計、経営の側面から総合的・専門的にサポートする

SSJ 司法書士法人 代表社員 城谷浩氏

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿1丁目13番6号 第2伊藤ビル5F

TEL：03-3440-1241 / FAX：03-3440-1242 / Eメール：shiroya@ssjo.jp

URL：http://www.ssjo.jp/index.html

※ 東住協賛助会員は、不動産登記・法人登記等に関する相談が初回無料です！



■ 業界ヘッドライン ■

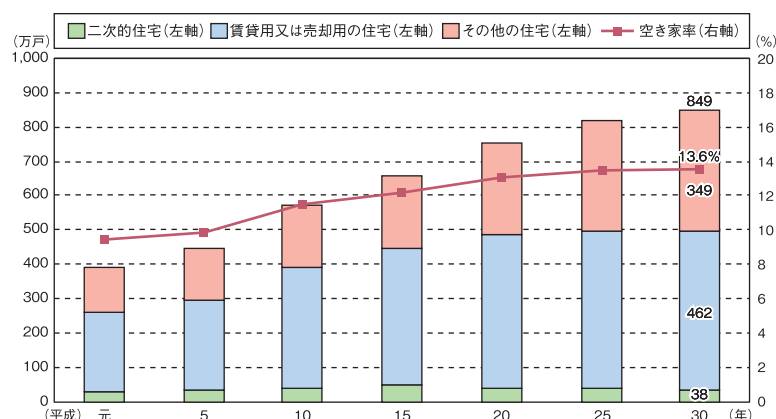
この記事のポイント

たった一行から賃貸・不動産業界の今を読み取る、ニュースヘッドライン。
今回は、2022（令和 4）年 12 月から 2023（令和 5）年 3 月分をまとめました。

- 昨年の出生数 5.1%減の 80 万人割れ、推計より 11 年早くー『日本経済新聞』2023 年 03 月 01 日
- 1 月消費者物価指数 4.2%上昇、41 年 4 か月ぶりの水準ー『日本経済新聞』2023 年 02 月 24 日
- 人気の食事付き学生賃貸マンション、商社など参入続々ー『朝日新聞』2023 年 02 月 17 日
- 中国の新築住宅販売価格 14 年ぶりに下落、マイナス 2.0%ー『日本経済新聞』2023 年 02 月 17 日
- 10 ～ 12 月期 GDP 0.6%増で 2 四半期ぶりのプラスー『日本経済新聞』2023 年 02 月 14 日
- 米家賃高止まりで収入の家賃比率は平均 30%、NY68.5%ー『日本経済新聞』2023 年 02 月 13 日
- 12 月末普通国債発行残高が初めて 1,000 兆円を超えるー『日本経済新聞』2023 年 02 月 11 日
- 1 月都心 5 区オフィス空室率 0.21 ポイント低下の 6.26%ー『日本経済新聞』2023 年 02 月 10 日
- 昨年の名目賃金 2.1%増、実質 0.9%減、2 年ぶりマイナスー『日本経済新聞』2023 年 02 月 07 日
- 22 年新設住宅着工戸数、約 86 万戸で 2 年連続増加ー『住宅新報』2023 年 02 月 07 日
- 22 年首都圏の新築・中古戸建住宅価格、10%以上上昇ー『住宅新報』2023 年 02 月 07 日
- 平均居住期間ファミリー 5 年 1 か月、単身 3 年 3 か月ー『全国賃貸住宅新聞』2023 年 02 月 06 日
- アメリカ FRB 利上げ 0.25%に減速、継続的上げは維持ー『日本経済新聞』2023 年 02 月 02 日
- 東京への人口集中が再加速ー『日本経済新聞』2023 年 01 月 31 日
- 昨年の有効求人倍率が 0.15 ポイント上昇、失業率も低下ー『日本経済新聞』2023 年 01 月 31 日
- 5 月 8 日から新型コロナ 5 類に引き下げ、特別対応も縮小ー『日本経済新聞』2023 年 01 月 28 日
- 22 年首都圏新築マンション価格 6288 万円で過去最高ー『日本経済新聞』2023 年 01 月 27 日
- 首都圏全域の賃貸空室が改善傾向、タス市場レポートー『全国賃貸住宅新聞』2023 年 01 月 23 日
- 家賃保証会社利用 80%に急増、追い出しトラブルもー『読売新聞』2023 年 01 月 22 日
- 23 年度年金支給額を 3 年ぶり増額、67 歳以下 2.2%増ー『日本経済新聞』2023 年 01 月 20 日
- 国交省、民泊業者の登録要件緩和、地方への普及狙いー『朝日新聞』2023 年 01 月 20 日
- 消費税インボイス制度の事業者登録、9 月末受付延長ー『日本経済新聞』2023 年 01 月 17 日
- 22 年国内企業物価指数が前年比 9.7%上昇、最大の伸びー『朝日新聞』2023 年 01 月 17 日
- 22 年末の中国総人口が 85 万人減、人口減少が始まるー『朝日新聞』2023 年 01 月 17 日
- 22 年企業倒産 6,428 件で 3 年ぶり増、国の支援終了などー『朝日新聞』2023 年 01 月 14 日
- 23 年度当初予算案が閣議決定、過去最大の 114 兆円ー『朝日新聞』2022 年 12 月 24 日
- 新築住宅で太陽光パネル設置義務化の東京都条例成立ー『朝日新聞』2022 年 12 月 16 日
- 家賃滞納めぐり、「追い出し条項」違法との最高裁判決ー『朝日新聞』2022 年 12 月 13 日
- 東京都、賃貸住宅トラブル防止ガイドライン第 4 版作成ー『住宅新報』2022 年 12 月 13 日
- タワマン節税に待った、割安な高層階の評価額を見直しー『日本経済新聞』2022 年 12 月 10 日

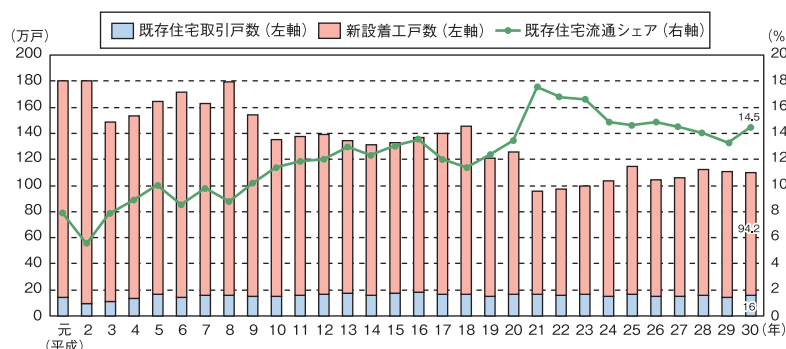
土地活用ピックアップDATA

＜空き家数と空き家率の推移＞ 国土交通省「令和4年度 土地白書」より



平成30年の空き家は、平成25年と比べて約29万戸増加し約849万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.6%と上昇しています。空き家の内訳をみると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約462万戸、別荘などの「二次的住宅」が約38万戸、「その他の住宅」が約349万戸となっており、平成25年と比べると、「賃貸用又は売却用の住宅」が約2万戸増、「二次的住宅」が約3万戸減、「その他の住宅」が約31万戸増となっています。

＜既存住宅流通シェアの推移＞ 国土交通省「令和4年度 土地白書」より



既存住宅流通シェアの動向としては、直近では減少傾向でしたが、平成30年は14.5%となり、4年ぶりにシェアが増加しました。なお、既存住宅取引戸数及び新設着工戸数は、概ね横ばいで推移しています。

公益社団法人 東京共同住宅協会からのお知らせ

＜資格取得者向けフォローアップ企画＞第22回土地活用プランナー養成講座

資格取得者のためのフォローアップとして開催しております「土地活用プランナー養成講座」のYouTube動画を期間限定で配信いたします。今回は、一級建築士の黒田真隆より、築70年の建物をリノベーションにより再生させた事例についてお話しいたします。土地活用プランナーの皆様にとって有益な情報を発信してまいりますので、是非、ご視聴ください。

『一級建築士が解説！築70年の建物のリノベーション事例！』

～実際に採用した最新の工法について具体的に解説します～

動画配信です！

＜講師＞公益社団法人東京共同住宅協会 理事・一級建築士 黒田 真隆

動画配信期間：2023年6月1日(火)～2023年6月30日(金)

動画視聴URL：https://tochikatsuyou.jp/sem/01.html ID：tochi2se / パスワード：6815



【動画視聴方法】

- ①配信期間中に動画視聴URLにアクセスし、上記のIDおよびパスワードをご入力ください(ログインできない場合は、別のブラウザをお試しください)。
- ②レジュメをダウンロードの上、動画をご視聴ください。

東住協は賃貸住宅経営者の支援を通じ共同住宅の改善と社会福祉の増進に貢献する公益法人です

発行：公益社団法人東京共同住宅協会

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4F

代表TEL：03-3400-8620 / 土地活用プランナー専用TEL：03-6897-4115 / FAX：03-6428-6098

HP：http://tochikatsuyou.jp/

