



リノベーションで実現する ビル・マンションの「100年化」

構造部分を含めて改修し、ビルの寿命を約100年に伸ばすリノベーションの普及に力を注ぐ。古い建物を耐震化・スマート化し、価値ある建物に甦らせる。多くの経験で蓄積した建物の検査・評価ノウハウが強みだ。

ヤシマ工業株式会社は、1804年（文化元年）、本所業平（現・東京・墨田区）に柿洪問屋「下文」として創業した老舗企業である。

柿洪は、渋柿を絞って発酵させた防腐効果のある伝統的な塗料で、江戸の建物を守り続けてきた。明治以降は柿洪の需要が激減して同社の業態も変化。ペンキや接着剤の販売業を経て、戦後は塗装工事請負業に参入、現在はビルやマンションの総合改修を事業の中核に据えている。

七代目経営者である代表取締役の小里洋行氏は「ビルやマンションは『第三の建築』により、100年間使い続けることができる」と言う。第一は新築、第二はリフォーム。そして同社が普及を目指すのが、第三の建築であるリノベーション（建物の再生）だ。外観や内装だけでなく、構造部分にも耐震補強などを施すことで、平均して40年程度で建て替えられている鉄筋コンクリート造りの



東京・杉並区にある本社ビル

「リノベーションは経済合理性に適い、二酸化炭素の排出削減など環境保護にもつながる」と話す小里洋行代表取締役



Corporate Profile

代表取締役 小里洋行
所在地 東京都杉並区上井草 2-14-3
創業 1804年
設立 1964年11月
売上高 55億1,600万円（2017年3月期）
従業員 80人（2017年4月現在）
<http://www.yashima-re.co.jp/>

ビルやマンションの寿命を大幅に伸ばすことができる。

ちょうど今、高度経済成長期に建てられたビルが築50年を超えており、再開発から取り残されたものも多い。そこにリノベーションの大きな潜在需要がある。日本では古い建物は取り壊して建て直すという発想が強いが、欧米には古い建物に手を入れて

大事に使う文化がある。「それは経済合理性にも合致している」と小里社長は指摘する。

柿洪の時代から現在に至るまで、同社の経営理念に脈々と受け継がれてきたのは、環境保全へのこだわりや「建物を守る」という意識だ。それが、リノベーションの普及を図る原動力になっている。

建物の評価・診断と スマート化に強み

同社の強みは、綿密なインスペクション（建物診断）の技術を持つこと。建物の劣化調査に基づいて残存耐用年数を査定する。これまでの建物診断実績は3000棟以上。明確な残存耐用年数を示すことで、新築かリノベーションかで迷う不動産オーナーが決断しやすくなっている。耐震補強だけでなく、配管など各種設備の更新とともに外断熱によるスマートビル（省エネルギー）化を図る。エネルギーコストは改装前の60%ほどまで低減するという。

最近の事例に、築45年のマンションがある。1階は店舗で、住宅部分8部屋中、再生前は2部屋しか入居していなかったが、再生後は満室になり、家賃も月額8万円から10万円にアップさせることができた。

工事費も、建て替えなら約2億円のところ、約8000万円で済んだ。規模や内容にもよるが、工事費は新築の50〜60%程度となるケースが多いという。収益性の向上と工事費の節減を両立できるのは、オーナーにとって大きなメリットになる。

同社は「居ながら工事」も手掛けている。オフィスビルのリノベーションの際、仮オフィスに引っ越す

ことなく工事を行う。企業にとって、引越費用の削減や業務の停滞を起さないことがメリットになる。「第三の建築はサービス業であり、とにかく丁寧なその内容を説明することが重要」と小里社長は言う。居ながら工事のようにビル内移転と工事を並行して進めるには、顧客との綿密な打ち合わせと細かなプランニングが必要で、こうしたソフト面をさらに充実させていく。

今後は、AI（人工知能）を利用した建物診断の実現や、収益物件に投資する「建物再生REIT」の組成も視野に入れる。新たな展開に注目したい。

内装before

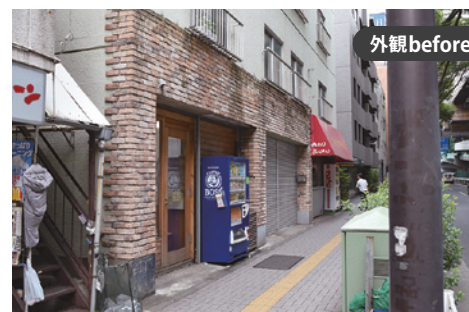


このリノベーション事例では、住宅8部屋中、2部屋しか入居していなかったが、再生後は満室になった

内装after



外観before



外観after



新築と見まがう美しさに生まれ変わるとともに、外断熱でエネルギーコストも削減できる



綿密な検査に基づいて構造部分も改修し、耐震基準をクリアする