

注目を集めるコンバージョン

東京での大型再開発によるオフィスビルの供給過剰が叫ばれる中、オフィス住宅に用途転換するコンバージョンが注目されています。

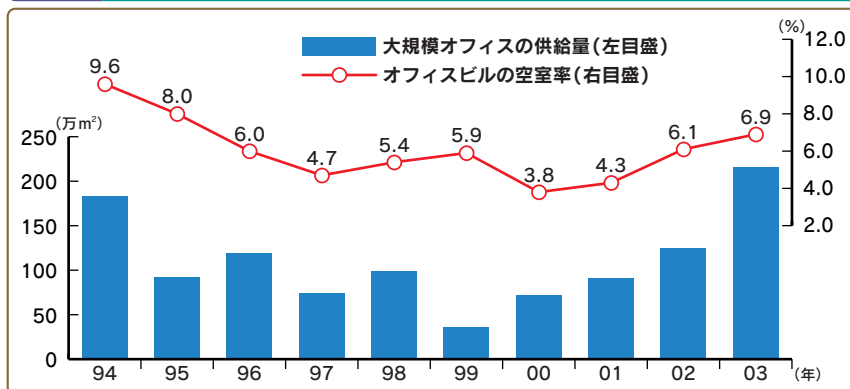
コンバージョンとは、既存のビルや商業施設、倉庫などを用途転換する手法です。このコンバージョンは、古い建物を改修しながら利用し続ける欧米では広く普及しており、米国ニューヨークマンハッタンでは、オフィスを転用した住宅が供給され、都心定住人口の増大や治安の向上に繋がったケースがあります。

これまで日本では、中小オフィスビルが老朽化して競争力が低下した場合、建替えることが主流でした。しかし、このコンバージョンは、建替えに比べて建築コストが安価で、解体費も不要なため、投資額を抑えることができ、収益改善が困難となった中小オフィスビルで再び競争力を回復するための有用な手段の一つとして注目されています。

このようにコンバージョンが注目されている背景としては、①オフィスビルを取り巻く環境、②都心での住宅事情、③受注機会の拡大を狙う建設業者側の事情の3点を挙げることが出来ます。

まず、第1に、都心のオフィスビルを取り巻く環境については、空室率の上昇と賃料の低下が挙げられます。即ち、空室率の上昇については、長引く不況により企業はオフィスの縮小やテナントの撤退を進めている上、大型再開発に端を発したオフィスビルの供給過多が進んでいます。その結果、03年の東京23区内にあるオフィスビル全体の平均空室率は6.9%にまで上昇しています。このため、特に築後年を経た中小オフィスビルでは慢性的に空室を抱えているとみられます。また、賃料の低下については、既存の大規模オフィスビルがテナント確保のため賃料を引下げており、これが中小オフィスビルへも波及し、都心の一部地域では、オフィス賃料よりも住宅の賃料が高くなる現象（レントギャップ）も見られています。更に、中小オフィスビルのオーナーは、オフィスビルとしての立地や現状の賃料水準からみて、投下資金を回収出来ない可能性が高く、建替えに踏み切れないことも挙げられます。

図表1 オフィスビルの供給・空室率の推移



図表1
森ビル(株) 資料より三重銀総研作成
(注) 供給量、空室率は、東京23区内の数値

第2に、都心での住宅事情については、若い世代が都心の利便性を見直し、職住近接を目指す都心回帰の動きが一層高まりを見せています。更に、かつて郊外にマイホームを建てた中高年層も、リタイアの時期を迎え、子供が独立した後は、広さよりも利便性を優先し、都心に移り住むケースが増加しており、都心での住宅のニーズが旺盛であることが挙げられます。

第3として、建設業者側としても、新築の建設需要の増加がそれ程見込めない中で、コンバージョン市場は将来有望とみており、大手ゼネコンを中心に新規に専門部署を立ちあげて、ビル所有者に転換する提案を行うなど積極的に事業展開を行っています。

こうした事情に加え、行政側でもこのコンバージョンが、街の空洞化に繋がりがかねない「空きビル」対策の有用な手段とみて、ビルオーナーに対して改良費の一部を助成する施策をとり普及を後押しする動きもみられます。

日本における住宅へのコンバージョンの実績はまだ数件に止まっていますが、あるゼネコンの推計によれば2006年には市場規模が3,000億円程度になると見られています。

もっとも、①立地面において住宅として不向きな地域があるなど全てのオフィスビルが対象となるわけではないこと、②現行の建築基準法では、共同住宅はオフィスと異なり特殊建築物に該当することから、採光基準などオフィスに比べて法的制限が厳しく（注）、条件をクリアできず断念するケースもあること、③1981年の新耐震設計法以前に竣工した建物では、耐震改修が必要となる場合があり、改修コストが高む可能性があること、等の課題もあります。

コンバージョンは既存建物の有効利用や地域活性への有効な手法の一つと見られるだけに、行政による建築基準法などの規制緩和など利用に向けた促進策も期待され、今後の動向が注目されます。

菰方 隆智

(注)
採光基準として、共同住宅では、居室床面積の1/7以上の採光上有効な開口部を設ける必要がある。

図表2 オフィスビルから住宅へのコンバージョン事例

物件名	事業主	施工業者	特徴
港区Nビル	日本土地建物	竹中工務店	築39年の中古オフィスビルを、一階に店舗を併設した賃貸住宅に改造
千代田区Sビル	平和不動産	竹中工務店	築16年のオフィスビルを、ワンルームの賃貸住宅20戸に転換
文京区Fビル	フィットリアルエステート	野原産業	築12年のオフィスビルを、1フロア1住戸の分譲マンションに転換
文京区Sビル	セボン	近藤建設	築13年のオフィスビルのうち、2～11階までを分譲マンションに転換

図表2
新聞等より三重銀総研作成