

2025  
7・14 月4回  
月曜日発行  
サミット特大号 第1397号

# 週刊 不動産経営

Real Estate Management News

発行所 (株)不動産経営ジャーナル  
〒104-0061  
東京都中央区銀座7-17-12 2F  
TEX 03(3543)7421  
FAX 03(3543)5839  
発行人 垂澤清三  
年間購読料 33,000円(税込)

不動産業界  
ニュースサイト  
「ビルモール」は  
毎週月曜日更新



## 居ながら施工でビルをリニューアル

ハードル高まる建替え 用途変更で立地に適した物件へ

先を見据えて取り組む  
不動産経営の再生術



▲「ZEB Ready」認証取得も目指した改修を実施



▶1階のエレベーターホール(上)と会議室(下)

**保有する「矢作豊田ビル」  
リニューアル工事進行中**  
1967年7月設立の矢作ビル&ライフ(名古屋市中区)は、愛知県豊田市小坂本町1丁目目に保有するオフィスビル「矢作豊田ビル」のリニューアル工事を進めている。完成は2026年9月頃の予定だ。矢作ビル&ライフは0.0%子会社で、収益

建築費の高騰が影響し、年々物件の建替えが難しくなってきた。一方で立地場所によっては「もったいない」状態で放置されている物件もある。今後需要の高い用途や立地場所に適した運用方法を見つけ出し、早期に対策を練る必要がある。その一部事例を紹介する。



矢作ビル&ライフ 施設管理事業本部 グループリーダー

吉田 純平氏



▲貸室を共用ラウンジに改修して居心地の良い空間を提供

の半分以上はビル、マンションなどの建物総合管理業務。リニューアル工事中の「矢作豊田ビル」は、同社が保有する唯一のテナントビル。1985年6月竣工。地上階S造・地下階SRC造の地上11階地下1階建て。愛知環状鉄道線「新豊田」駅徒歩2分、名鉄三河線・豊田線「豊田市」駅からは徒歩4分とアクセス性に優れている。施工は矢作建設工業が手掛け、以降矢作ビル&ライフが運営・管理してきた。今年で竣工から40年が経過。2〜3年前から設備の劣化や改善箇所が複数見られたため、今後の管理面や収支等をシミュレーション。ビルの長寿化に向けて取り組むべきという経営判断をし、リノベーションの強化なども見据えて大規模なリニューアルを選択した。着工は今年3月から。外装・内装の美観更新や1階のエレベーターホールの改修、貸室の設備更新などを行

う。既に貸室内の空調更新や照明のLED化は済んでいるが、照明と連動した人感センサーの導入や警備システムとの連携、また「ZEB Ready」認証取得を目指して改修などを行う。最初に9階から開始。3フロアずつ、改修階以外はテナントが入居したままの「居ながら施工」を進めていく方針を採用。一部テナントには同じビル内や外部の他のテナントビルに移転してもらったり、事前に協力を依頼して作業となった。

か、来館者の打ち合わせに必要なことも柔軟に対応できることが可能です。エレベーターホールや現在のデザインも現在のトレンドに合わせて改修します。そのため、入居テナントの利便性・快適性向上に寄与します」と語った。ちなみに

**ビル改修のモデルケース  
オーナー等への提案意識**  
施設管理事業本部グループリーダーの吉田純平氏は「見た目で外観が大きく変化するとともに、1階のエレベーターホールも様変わりします。また、1階は従前貸室でしたが、そのスペースを共用のラウンジと2部屋のモデルケース」という位置付けでもある。昨今、建築費が高騰し

新しいビル外観のデザインは社内投票で決定した。プロジェクトに関わるメンバーはあえて参加せず、若手社員や女性社員などにヒアリングを実施。会社全体の3分の1の社員の協力のもと、新しいデザインが決定した。基準階貸室面積は約280㎡。数フロアにまたがって入居する企業や長期にわたって入居している企業がい

ではなく改修・リニューアルを選択するオーナーが増えており、モデルケースのような需要は高い。オーナー、管理会社、施工会社という3つの視点を持ち、ここで蓄積したノウハウを強みにPRしていく方針だ。