

大阪ビルディング協会 技術セミナー
2017年11月20日

改修チェックリストの活用による効果的なリノベーション ～ストックビルが生き残るためのヒント～

ザイマックス不動産総合研究所
取締役 主幹研究員
吉田 淳

当資料につきまして、事前の了承なく、複製、引用、転送、配布等を行わないようお願いいたします。

Contents

1. ザイマックスのご紹介 (P.2~3)
2. オフィスビル経営アンケート調査 (P.4)
3. 良いビルは賃料が高いのか (P.5~28)
4. ストックビルの魅力・良いビルとは (P.29~39)
5. 改修チェックリスト (P.40~65)
6. 生き残るためのヒント (P.66~77)

Profile



吉田 淳 (よしだ あつし)

(株)ザイマックス不動産総合研究所 取締役 主幹研究員

日本リクルートセンター（現・リクルート）入社。ビル事業部西日本部長などを経て、リクルートビルマネジメント（現・ザイマックス）取締役。
2001年ザイマックスビルディングサイエンス（現・ザイマックス不動産総合研究所）を設立し、現職。建物管理、修繕、エネルギー・環境不動産分野の研究を主幹している。CASBEE不動産評価検討小委員会委員、スマートウエルネスオフィス研究委員会・評価ツール開発WG委員、不動産証券化協会・資格教育小委員会分科会委員などを務める。

ザイマックスグループの事業

> 賃貸用不動産をお持ちのお客様

- 不動産マネジメント
- 賃貸仲介
- 不動産評価・鑑定
- 不動産の有効活用
- 所有不動産の購入・売却サポート

> 一般事業法人のお客様

コンサルティングサービス

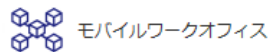
- 企業における不動産戦略マネジメント
- 多店舗、多拠点展開事業者様向け不動産戦略マネジメント

実践サービス

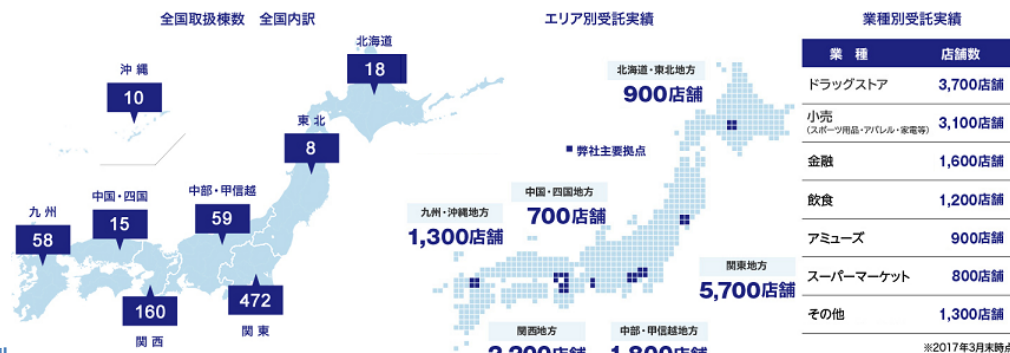
- ファシリティマネジメント
- 不動産マネジメント
- 賃貸仲介
- 不動産の有効活用
- 所有不動産の購入・売却サポート
- 不動産の評価・鑑定



からかさホテル



モバイルワークオフィス



株式会社ザイマックス XYMAX CORPORATION

所在地 : 東京都港区赤坂1丁目1番1号
 設立 : 1990年(平成2年)3月1日 株式会社リクルートより分社独立
 資本金 : 26億1286万5000円
 売上高 : 840億7300万円(2017年3月期実績) ※グループ連結
 従業員 : 4,378名(2017年4月1日現在) ※グループ連結

ザイマックス関西のご紹介

社名	株式会社ザイマックス関西
所在地	大阪府大阪市北区堂島1丁目1番5号 ザイマックス梅田新道ビル 8階
設立	2009年2月5日（平成21年）
資本金	1億円 株式会社ザイマックス（100%出資）
免許	宅地建物取引業 大阪府知事（1）第57134号 警備業 大阪府公安委員会第62002629号 電気工事業 大阪府知事登録第2013-0164号 一般建設業 大阪府知事（般-27）第143701号
資格者	宅地建物取引士 96名 ファシリティマネジャー5名 一級建築士 6名 第二種電気主任技術者 3名 第三種電気主任技術者 69名 第一種電気工事士 40名 エネルギー管理士 5名 建築物環境衛生管理技術者 110名 一級建築施工管理技士 3名 等



1. テナント管理

不動産運営において、テナントとの良好な関係の構築は大変に重要です。不動産の安定稼働を実現するために、テナントと緊密なリレーションを構築することで、移転リスクの有無・賃料減額リスク等を事前察知し、効果的なサポートを提供します。



2. テナント誘致

ザイマックスグループの賃貸仲介部門によるダイレクトアプローチだけでなく、仲介会社との強力なパートナーシップによる戦略的リーシングマネジメントを提供します。



3. 会計・レポーティング

不動産運営において発生する入出金の管理を行います。また、テナントの入居状況や物件管理コストについて、より容易かつ正確に整理・把握・共有することを目的にレポーティングサービスを提供致します。



4. 資産維持

豊富な修繕実績に基づくデータベースを活用し、最適な時期・内容・価格で修繕工事を立案・実施して『必要なコストの最適化』と『十分な物件価値の維持』の両立を目指します。



5. 建物管理

“不動産の価値を維持・向上させる”設備管理を目指し、コンプライアンスを重視した最適な仕様・コストでのメンテナンスサービスを提供します。



6. 清掃業務

弊社の100%子会社であり、エリア密着型の清掃専門会社マックスクリーンにて行います。ドミナント化を推進し、緊急時、近隣物件の巡回勤務者を派遣することができる体制を構築しています。

アンケート調査ご協力ありがとうございました

- ・ 早大小松研と共同で、賃貸オフィスビル経営に関するアンケート調査を実施
- ・ 大阪ビルディング協会会員の皆様のご協力をいただき、134社様からの回答（東西で492社）
- ・ 10月25日に「賃貸オフィスビル経営に関するアンケート調査2017」として結果を報告

ザイマックス不動産総合研究所
RESEARCH REPORT

ビルオーナーの実態調査 2017
～賃貸不動産ストックの形成にむけた課題と中小規模ビルオーナーの期待～ 2017年10月25日

ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）は、2015年に続き早稲田大学建築学系小松研と共同で中小規模ビルを保有するビルオーナーに対するアンケート調査を行った。

第2回目となる今回は、東京都心部だけでなく大阪市まで対象を広げ、現在の賃貸ビル事業の経営実態から今後の見通しや継続意向などについて、アンケートおよびヒアリング調査を行った。本レポートはその集計結果をとりまとめたものである。

* 早稲田大学建築学系小松研共同研究：http://www.waseda.jp/sem-ykoom/
* 「ビルオーナーの実態調査2017」：https://token.xymax.co.jp/2015/11/26/151126-building_owner_survey_2015/

主な調査結果

- 1. ビルオーナー（経営者）の属性**
 - ビルオーナー（経営者）の年齢は6割以上が60歳以上。ビルの保有数は1～2棟が約7割。
 - 賃貸ビル事業の全体の売上に占める割合が7割以上になる事業者は約半数で、事業歴は30年以上前から6割を占める。
- 2. 現在の「賃貸ビル事業」について**
 - 賃貸ビル事業での重視項目として、9割近い事業者が「テナント要望への対応」「中長期の修繕計画作成」「ビルの改修やリニューアル」をあげ、それぞれの実施した割合も高い。
 - 一方、「既存不適格の改修」や「耐震対策」は重要と考えているものの、実施した割合は低い。
- 3. 今後の「賃貸ビル事業」について**
 - 3年程度先の短期的な見通しは楽観派が43%で、悲観派の15%を上回る。一方、5～10年先の中長期的な見通しでは、悲観派が38%と増加し、楽観派の18%を上回る。
 - 東京の方が大阪にくらべて、短期的、中長期的とも楽観的にみる割合が高く、悲観派が少ない。
 - 今後の賃貸ビル事業での不安は、「収入・支出」に関する項目が上位を占め、「経営」に関する項目、「運営」に関する項目が続いている。
- 4. 賃貸ビル事業の経営上の課題と期待**
 - 保有時における課題として、「税金の負担」「環境変化（周辺・社会的ニーズなど）への対応の困難さ」「補助金活用の難しさ」などがあげられた。
 - 建替え時の課題としては、「容積率の関係で建物より同じか小さくなる」「入居テナントの移転に時間と費用がかかり、予測できない」など経済メリットが得られないことがあげられた。
 - 期待項目として、「税金の負担軽減」や建替えや大規模改修時における各種施策の要望が多い。

ビルオーナーの実態調査 2017
本レポートは調査の結果を公表するものではありません。正確性、完全性を保証するものではありません。
本レポートの作成に、調査、分析、編集、印刷、複製等を行うことができません。
Copyright © 2017 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

調査結果

1. ビルオーナー（経営者）の属性

- ・ ビルオーナー（経営者）の年齢は6割以上が60歳以上。ビルの保有数は1～2棟が約7割。

2. 現在の「賃貸ビル事業」について

- ・ 重視項目として、「テナント要望への対応」「中長期の修繕計画作成」「ビルの改修やリニューアル」をあげ、それぞれの実施した割合も高い。

3. 今後の「賃貸ビル事業」について

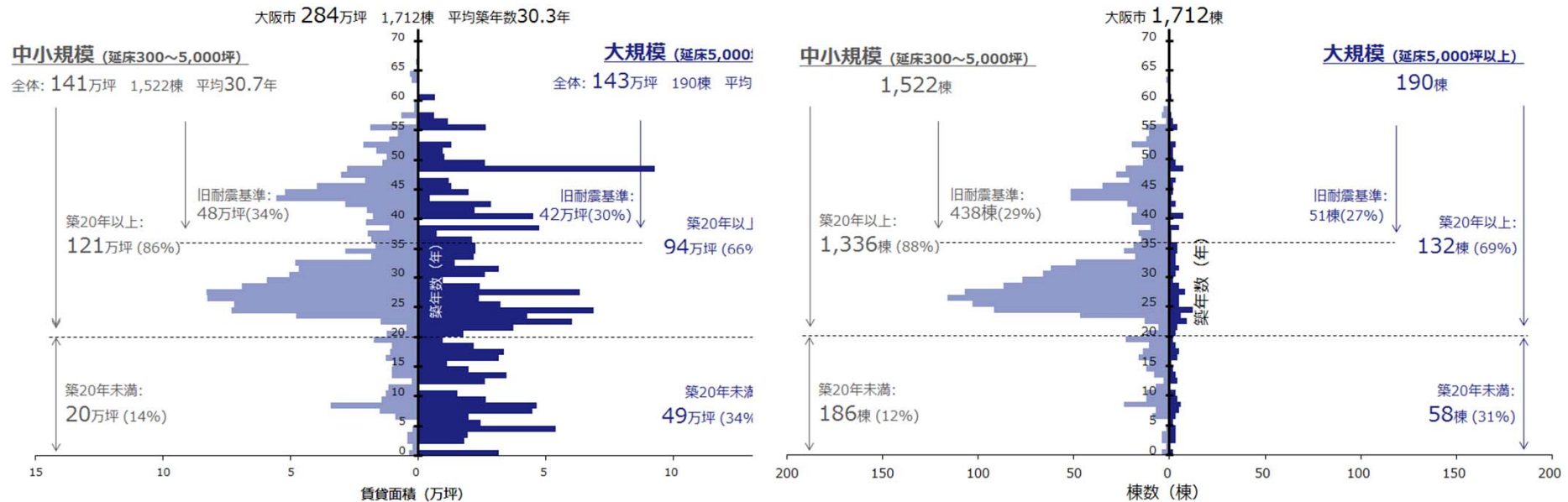
- ・ 5～10年先の中長期的な見通しでは、悲観派が38%と増加し、楽観派の18%を上回る。賃貸ビル事業での不安は、「収入・支出」に関する項目が上位を占める。

4. 賃貸ビル事業の経営上の課題と期待

- ・ 保有時「税金の負担」「補助金活用の難しさ」など。
- ・ 建替え時の「容積率」「入居テナントの移転」など。
- ・ 期待項目「税金の負担軽減」や建替えや大規模改修時における施策。

ザイマックスオフィスピラミッド2017

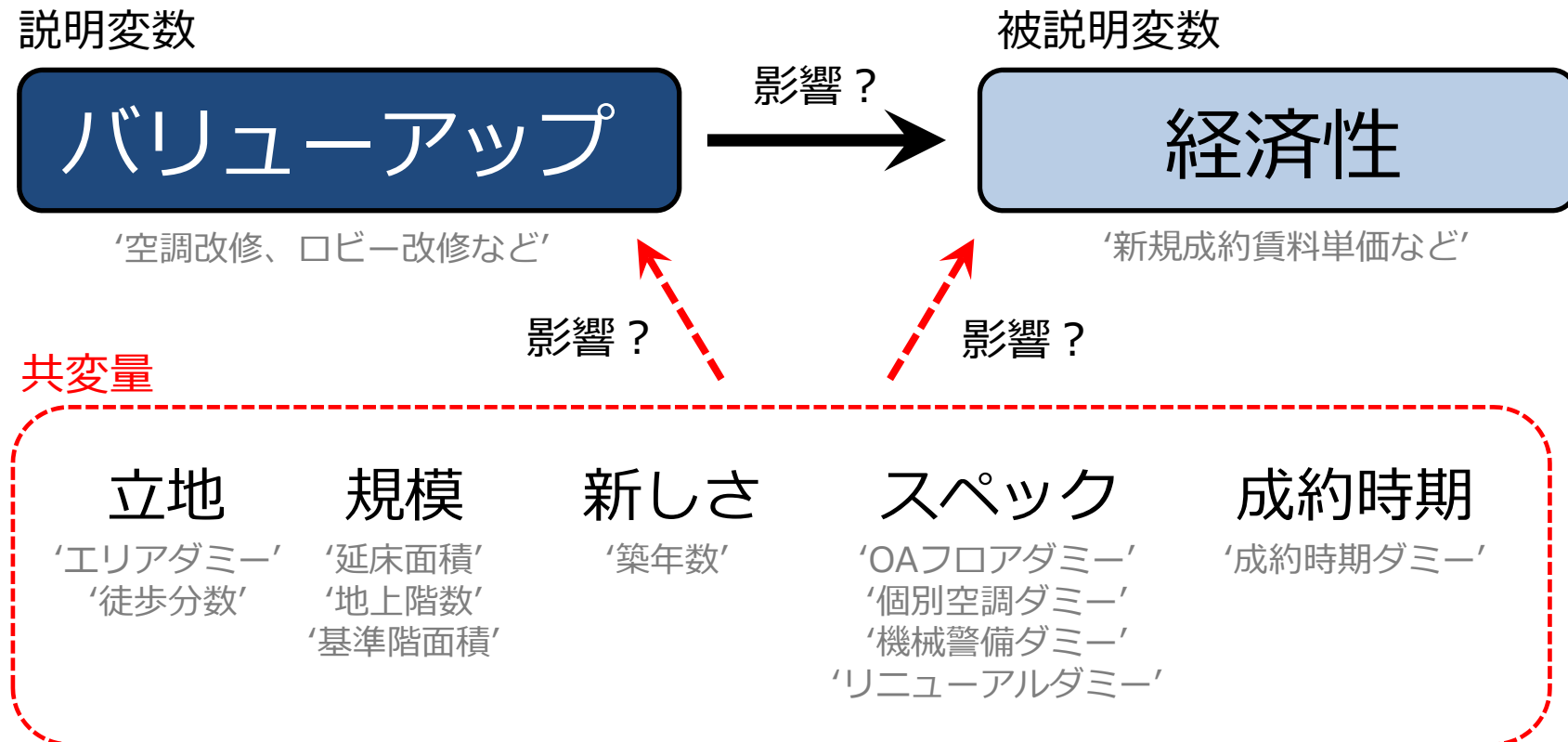
- ・ストック化社会へと移行している
- ・供給の中心は大規模ビルであり、中小規模ビルが築古化している。中小規模オフィスビルの魅力が引き出せないと、空きビル化し、社会問題化してしまう虞がある
- ・新Aクラスビルと旧Aクラスビルのスペックの差が拡大し、大規模ビル間の競争が激化する



出所：ザイマックス不動産総合研究所「大阪市オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」
 なお、以降のページで出所記載がない図表は、全てザイマックス不動産総合研究所

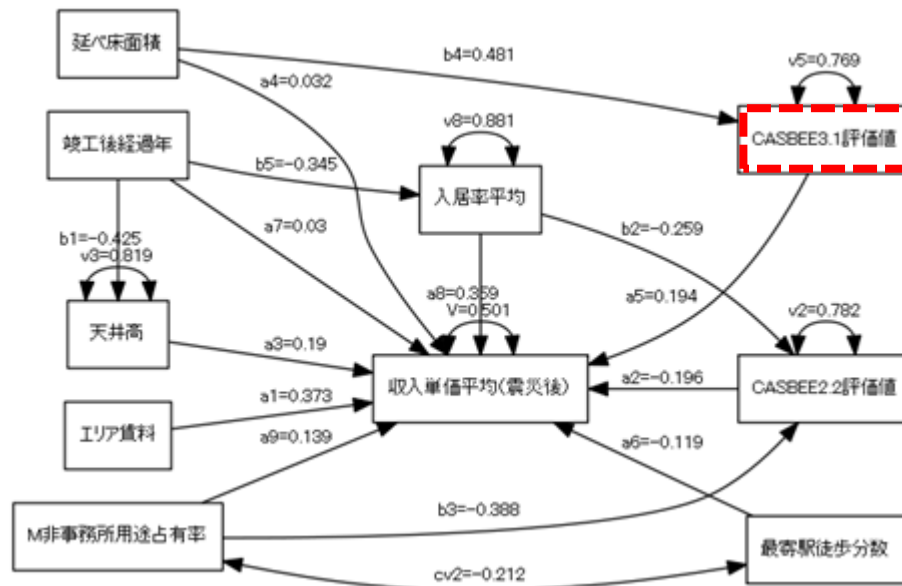
定量的なバリューアップ効果測定は可能？

- バリューアップの賃料等への影響を測定するには、単純な平均値の比較ではなく、規模、新しさ、立地、成約時期など賃料に影響を与える他の変数 = 「共変量」の影響を取り除く必要がある



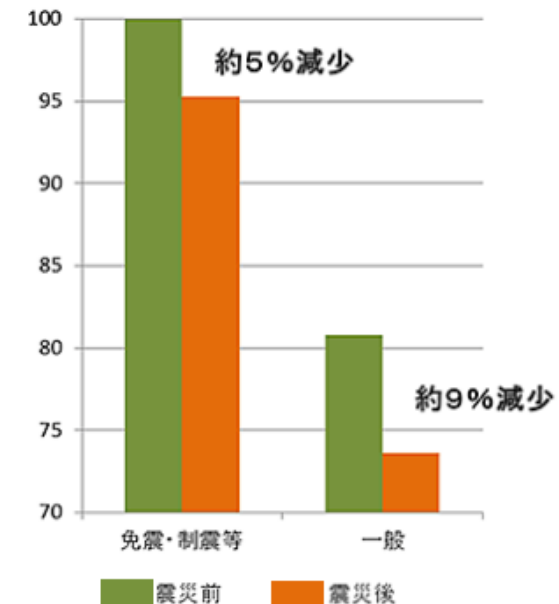
効果が実感しづらい

- 京都大学加藤直樹研究室との共同研究（2013年）
- CASBEE評価を構成する各要素と収益性との関係を詳細に確認した
- 「構造方程式モデリングによる賃貸収入の推計モデル」に、震災後のデータをあてはめた
→ 正の影響（耐震性が高いほど収入単価平均が高くなる）を持つことを示した
- 賃料が低下している局面で、ビルオーナーは効果を実感できなかった可能性



震災後：CASBEE3.1「耐震・免震」から収入単価との間に有意な影響が見られる（偏回帰係数0.194）

出所：京都大学加藤直樹研究室



収入平均単価を比較

出所：ザイマックス不動産総合研究所

経済性についての研究①：修繕の経済性

・こまめに工事を実施すると新規賃料が3~7%高い

「事前に準備」し、かつ「こまめに工事を実施」することの重要性
 修繕は、故障や不具合を直すだけではなく、計画的に継続的に取り組むことにより劣化リスクを抑え、経済的メリットにつながる

分析対象：工事の種類を主成分分析により6種類に分類。東京23区オフィスビル245棟の1997年~2015年までの新規賃料データ
 2,167件に、延床面積、築年、エリアなどの特性データと、計画的継続的な修繕が実施されているかのデータを付与

説明変数	計画的で継続的な修繕を実施した場合	(参考) 計画性や継続性を考慮しない場合
空調工事	<u>+3.51%</u>	+0.93%
設備工事	<u>+6.87%</u>	-2.32%
法令対応工事	<u>+5.19%</u>	+0.87%
入居対応工事	-3.31%	+0.41%
清掃工事	+0.38%	+0.20%
改善工事	<u>+6.94%</u>	<u>+2.27%</u>

* 下線ありの太字が統計的に有意な値

出所：ザイマックス不動産総合研究所「修繕の経済性分析2016.09.28」

経済性についての研究②：環境認証の経済性

・環境認証の有無による新規成約賃料への影響：約4.4%プラスの影響

規模、新しさ、立地、成約時期、他の性能・設備などの影響を考慮した上でも、環境認証を持っていることは、新規成約賃料に対して約4.4%プラスの影響を与える
この結果は統計的にも有意である（95%信頼区間：+2.1~+6.7%）

分析対象：成約時期が2013年1月から2014年12月の賃料サンプルが得られるビル2,689棟（6,758件の成約事例）、そのうち環境認証（CASBEE、CASBEE不、DBJ、SMBC）をひとつでも取得しているビル97棟（361件の成約事例）

環境認証のプラスの影響



・層別化しての分析結果

大規模中心：プラスでもマイナスでもない

中規模中心：9.6%程度新規成約賃料が高い
（統計的にも有意である）

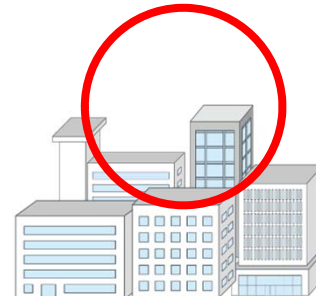
小規模中心：誤差が大きく不明（今後に期待！）

[サンプル少なく不明]



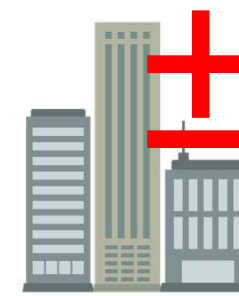
小規模・築古が多い層

[プラスの影響]



中規模が多い層

[+でもーでもない]



大規模・築浅が多い層

環境マネジメントの経済性分析の結果のまとめと考察

・環境認証の有無による新規成約賃料への影響：

規模、新しさ、立地、成約時期、他の性能・設備などの影響を考慮した上でも、環境認証を持っていることは、新規成約賃料に対して約4.4%プラスの影響を与える。この結果は統計的にも有意である（95%信頼区間：+2.1~+6.7%）

・物件の特徴による影響の度合いの違い：

サンプルを似たような特徴をもつグループに層別化して分析したところ、層によって影響の度合いが異なる

・大規模で築浅の物件が多い層：

環境認証の有無による新規成約賃料への影響は、明確には確認されなかった。規模や新しさ、グレードなど、すでにテナントにとって魅力を感じる要素を備えており、環境認証が加わることによる更なる賃料のプラスには結びつきにくいなどの背景があるためと考えられる

・中規模の物件が多い層：

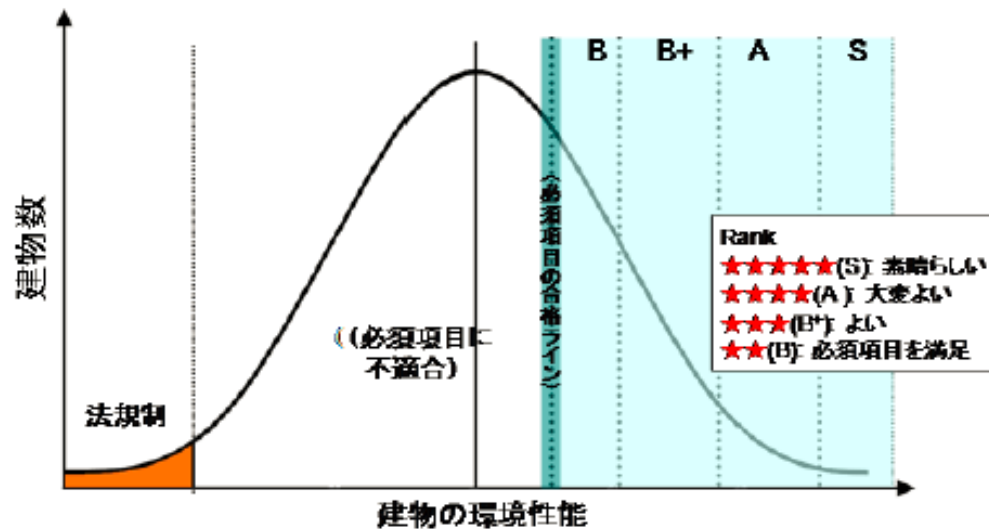
影響の度合いは、4~15%程度のプラスで有意な結果となった。規模や新しさ、性能など「標準的な物件」においては、環境認証をもつこと（環境マネジメントへの取り組み）が経済性に表れやすい傾向がある

・小規模で築古の物件が多い層：

環境認証を持つサンプルが少ないこともあり、影響の度合いは誤差が大きく明確には分からない。プラスの影響があるのか、この層の利用者にとって魅力と感じにくく影響がないかは、環境認証の今後の普及状況により判明するものと考えられる

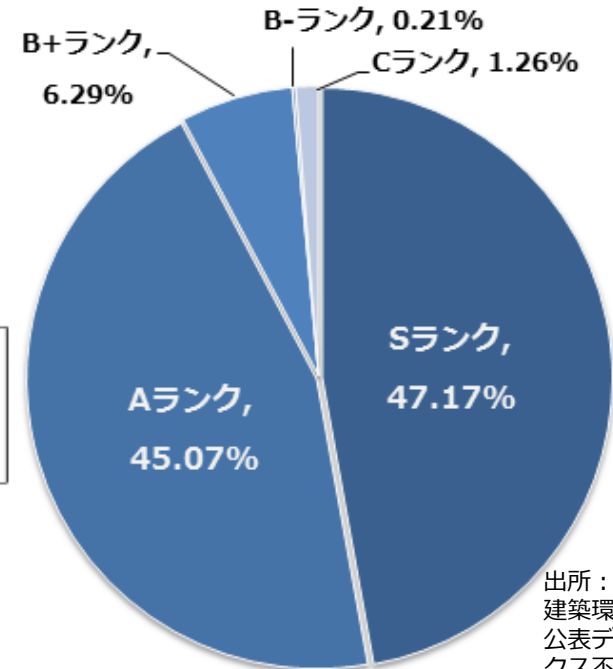
活用しきれていない環境認証

- ・表示は、SランクとAランクが中心
- ・認証物件は高性能なのだが、**低いランクだと「認証を受けない」「表示したくない」**



出所：CASBEE-RE_2016Manual

CASBEE建築・不動産のランク内訳



出所：一般財団法人
建築環境・省エネルギー機構
公表データより ザイマックス
不動産総合研究所作成

ミシュランガイド

3つ星	それを味わうために旅行する価値がある卓越した料理	5フォークとスプーン	豪華で最高級
2つ星	極めて美味であり遠回りをしてでも訪れる価値がある料理	4フォークとスプーン	最上級の快適
1つ星	その分野で特に美味しい料理	3フォークとスプーン	非常に快適
ガイドに掲載	調査員の評価に値する例え星がついていなくても一定の基準値を超えている	2フォークとスプーン	快適
		1フォークとスプーン	適度な快適

働き方の変化とオフィスの変化

これまで：

<働き方>

- ✓ 通勤するオフィスの場所は一つ
- ✓ 社員は固定席
- ✓ 営業はオフィスに戻り、事務処理
- ✓ 正社員終身雇用+派遣雇用
- ✓ 労働時間で社員を管理
- ✓ 育児や介護による退職

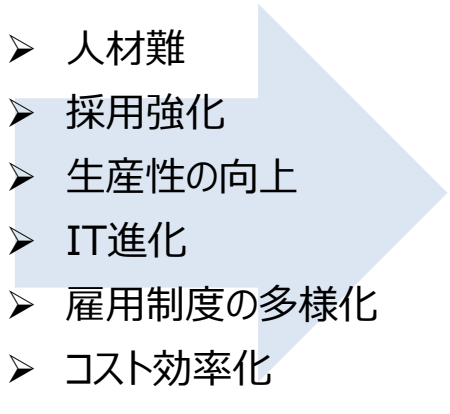


<オフィス需要>

- ✓ 立地も面積もFIXしがち
- ✓ 人数を基にしたオフィス面積

<企業を取り巻く 社会環境と課題>

- 人材難
- 採用強化
- 生産性の向上
- IT進化
- 雇用制度の多様化
- コスト効率化
- WLB
- 女性・中高年層の活用
- 労働条件等の法整備
- 外資・外国人の流入



これから？：

<働き方>

- ✓ 働く場所は複数。業務にあわせて選択、移動する？
- ✓ オフィス内のモビリティも上がる
- ✓ 営業は、オフィスに戻らない？
- ✓ 雇用形態の流動化が進む？
- ✓ 労働時間で社員を管理しない？
- ✓ 多様な人材の雇用が進む？



<オフィス需要>

- ✓ 集約するオフィスにこだわらない・分散するオフィスへ
- ✓ 都心に全員分のスペースを必要としない
- ✓ 多様な使い方のオフィススペースニーズが出てくる？

テナントが求める「良いビル」は多様化している

★日本の企業の
99%は中小企業★

室内の内装を自由に作りたい
原状回復義務を免除してほしい

床、壁、天井、きれいに
仕上げなくてもいい
むしろ打ちっ放し？

賃料が安いといい

いわゆる「新築Aクラスビル」を
良いビルと思っていませんか？

既存ビルも『やり方』次第！

レトロモダンな建物外装がいい
ただ古くて汚いのは嫌

24時間働きたい
宿泊を許可してほしい
シャワーブースがほしい
キッチンもあれば料理ができる

屋上を使いたい

完璧なIT環境がほしい

自転車でフロアまで
行きたい

知的生産性のコスト

- 「1%」のエネルギーがオーナーやテナントの関心事なのか？

Energy costs	5,400円	Rental costs	64,697円	Staff costs	602,000円
--------------	--------	--------------	---------	-------------	----------

エネルギーコスト 5,400円

* $1,613\text{MJ/m}^2 \cdot \text{年} \times 1.92\text{円/MJ} \div 0.6$ (レントブル比) $\times 3.3 \times 3.8\text{坪}$ (1人当り面積) $\div 12$ か月 マネジメントコスト含まず

ザイマックス不動産総合研究所「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査(2016年12月まで)」

賃料 64,697円

* ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査(2016年)」

人件費 602,000円

* 平成28年賃金構造基本統計調査の東京(男女)の平均給与額に、

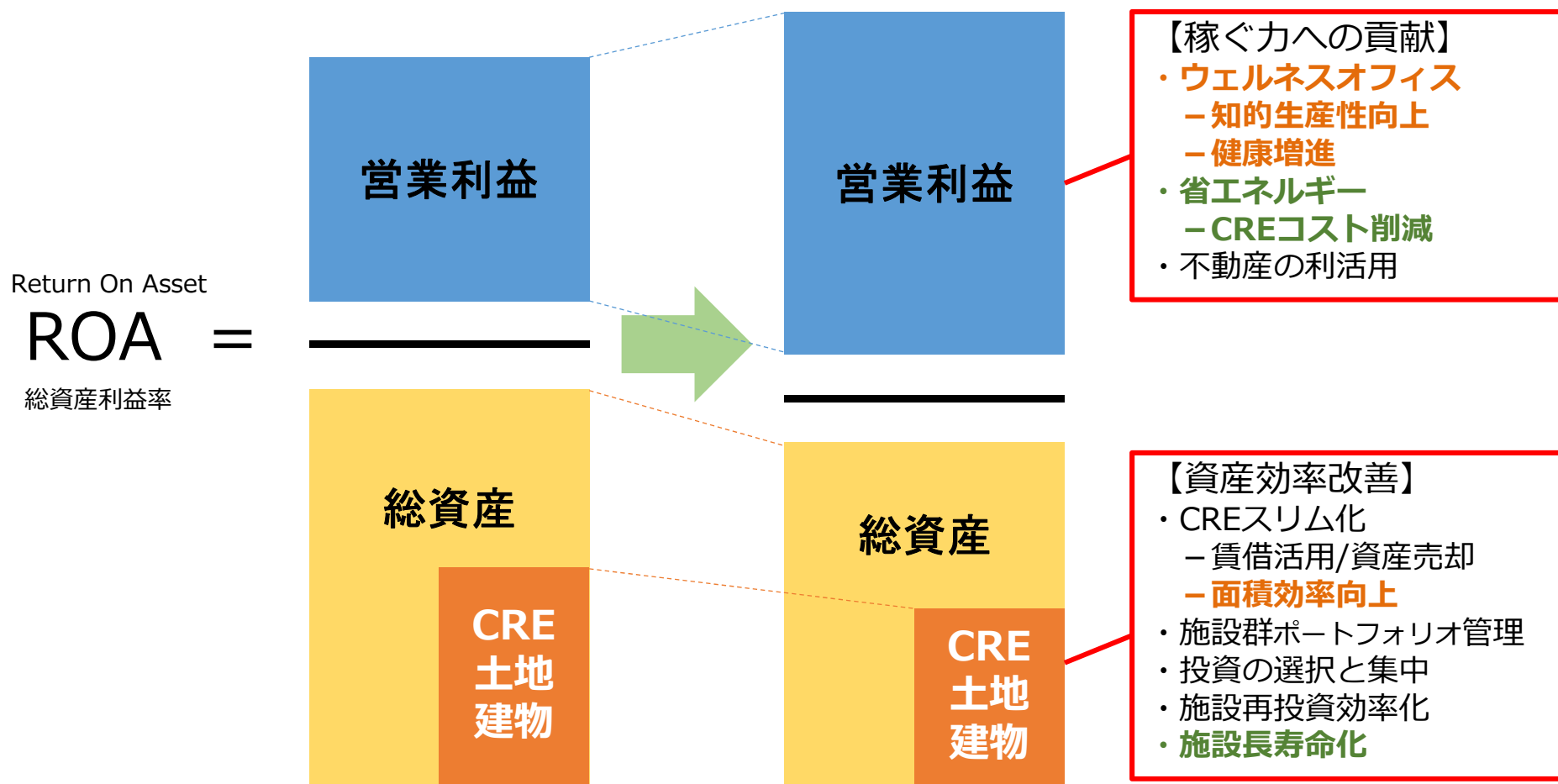
福利厚生費調査(経団連2013年)の現金給与に対する法定・法定外福利厚生費の割合19.3%を加えた額

東京	年齢	勤続年数	所定内実労働時間数	超過実労働時間数	きまって支給する現金給与額	年間賞与其他特別給与額
	歳	年	時間	時間	千円	千円
男女計	41.4	11.7	160	13	403.4	1219.1
男	42.8	13.2	161	14	445.3	1428.7
女	38.6	8.9	159	10	320.4	803.6

出所：平成28年賃金構造基本統計調査(都道府県別第1表10人以上)

稼ぐ力への貢献

- ・ビル利用者におけるCREマネジメントの観点



新たな認証制度創設に向けて

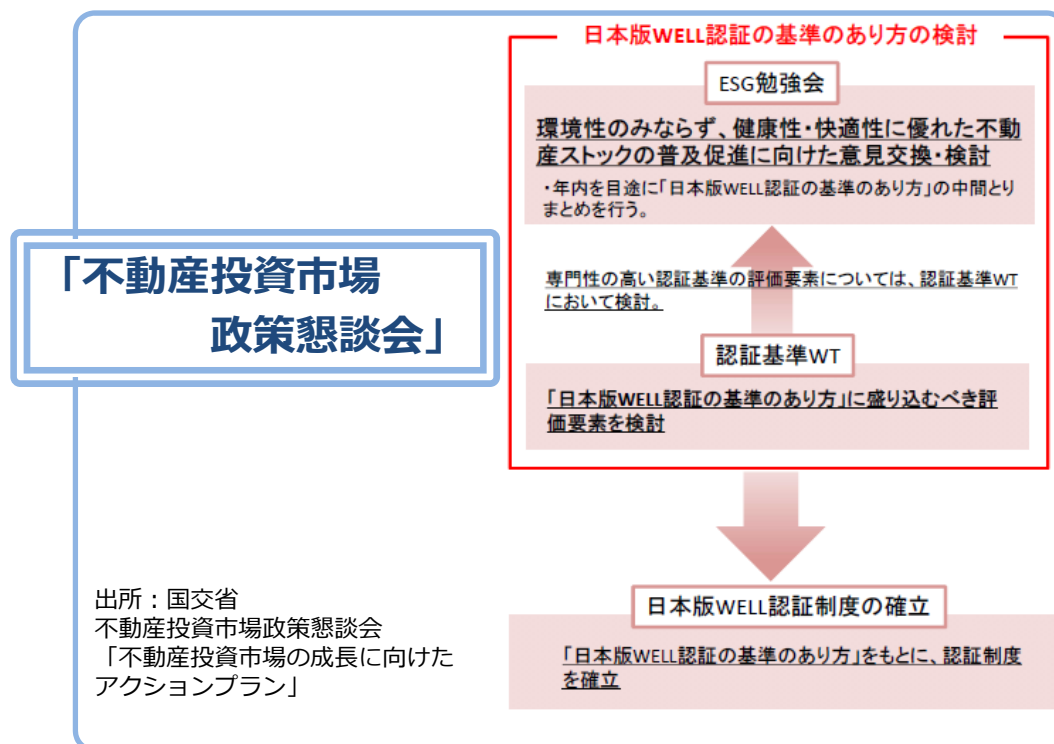
- 「未来投資戦略2017」（2017年6月9日閣議決定）

- 4. インフラの生産性と都市の競争力の向上等

- (2) 新たに講ずべき具体的施策

- iii) 民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

- ・ 成長性の高い不動産への転換や供給に向けた投資を促す観点から、**環境性、快適性等の品質に優れた不動産を適正に評価**するなど、(中略) **新たな認証制度の創設**、不動産鑑定評価制度の見直しについて本年度中を目途に行う。



産官学民の協働による
「スマートウェルネス
オフィス研究委員会」
一般社団法人日本サステナブル建築協会

CASBEE Wellness Office
の開発

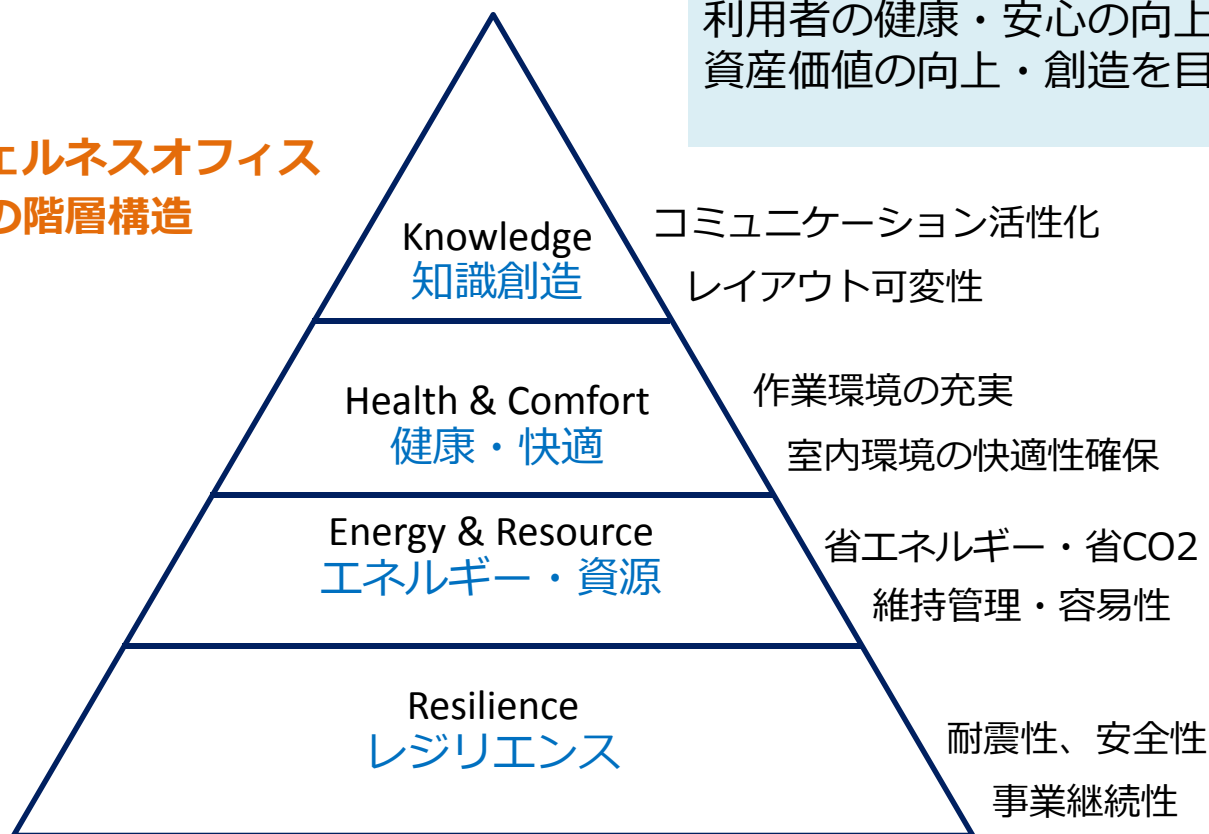
これからのオフィスに求められるもの

- ・テナントのニーズを受け止めるオフィス
- ・ニーズを実現できるビルが市場で競争力を持つ

<スマートウェルネスオフィスコンセプト>

オフィスは、知的生産資源の集積・運用の場である。スマートウェルネスオフィスでは、高い知的生産の場を実現するとともに、利用者の健康・安心の向上を積極的に図り、資産価値の向上・創造を目指す・・・

スマートウェルネスオフィス コンセプトの階層構造



出所：スマートウェルネスオフィス研究委員会

オフィスビルの性能診断チェックリストの開発

チェックリストは以下の目的から開発

- ビルオーナーやその他のステークホルダーに対して、
- ビルの計画・仕様・運用に関するチェックを通して、
- 知的生産性等を中心とする「ビルの多様な性能を把握」する。



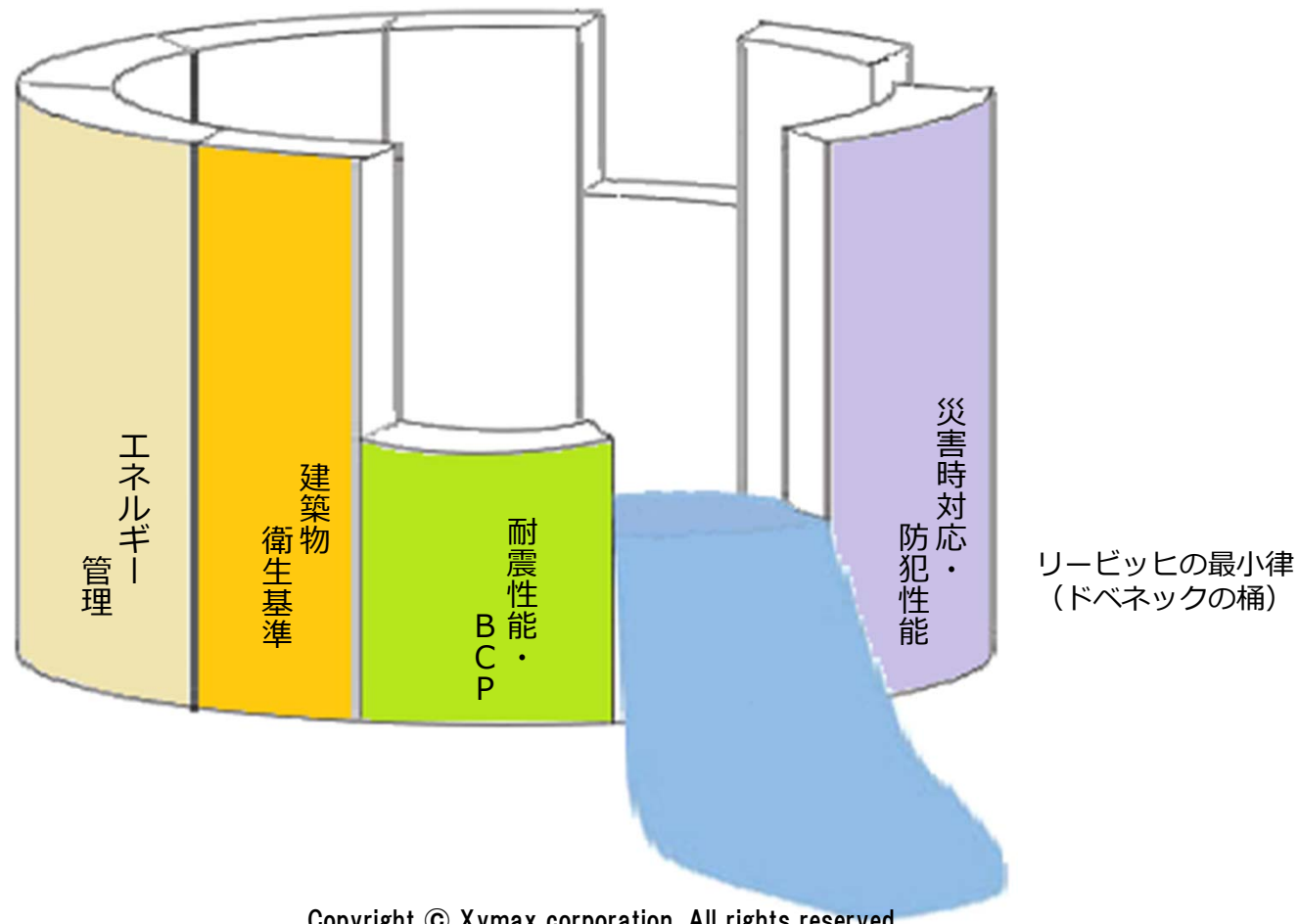
チェック結果を通じて、
ビルの改修・改善等に向けての「気付き」を与える



中小既存ストックビルの付加価値向上を促進し、
市場が活性化することを目的とする。

チェックリストや認証制度の活用

- ・「気づき」が大切 → すべてを完璧に！という事ではない
- ・ターゲットにより、どのレベルとするか、**取捨選択**する
- ・選定は、地域性や競合物件と比較して判断する
- ・チェックリストを活用すると、**何を検討しなければならないかが明確**になる



日本サステナブル建築協会のWebサイト

http://www.jsbc.or.jp/research-study/swo.html

調査・研究事業 RESEARCH STUDY

講習会・セミナー SEMINAR

資料 DOCUMENT

当協会について JSBC

調査・研究事業

- CASBEE
- SWH
- SWO
- DECC
- LCCM住宅
- スマートエネルギーネットワークの推進
- 省エネ基準検討委員会
- 省エネルギー基準計算支援プログラム

SWO (スマートウェルネスオフィス) に関する研究

オフィスは今や、企業・団体にとって「働く場の供給」という意味だけでなく、経営を左右する投資対象として考える時代を迎え、アジアをはじめ、世界各国との競争力強化という背景から見ても、生産性向上に資するオフィスの供給は、急務の課題となっています。日本経済に活力を与え社会的な良質な資産を構築するためには、ワーカーの健康増進になる環境整備、知的生産性の向上などによるオフィスビル（ストックビル）の品質向上が社会的に求められており、知識社会に適合するワークプレイス（空間と環境）を提供することは、建築分野の責務と言えます。

これに対応し、知的生産性向上に資する課題を解決するため、産官学民の協働により分野横断的な研究を行うため、平成19年度より「知的生産性研究委員会」を組織し、続く平成25年度からは、研究委員会名称を「スマートウェルネスオフィス研究委員会」として、蓄積された研究成果を活用し知的生産性向上によるビルの品質向上に関する研究に取り組んでいます。

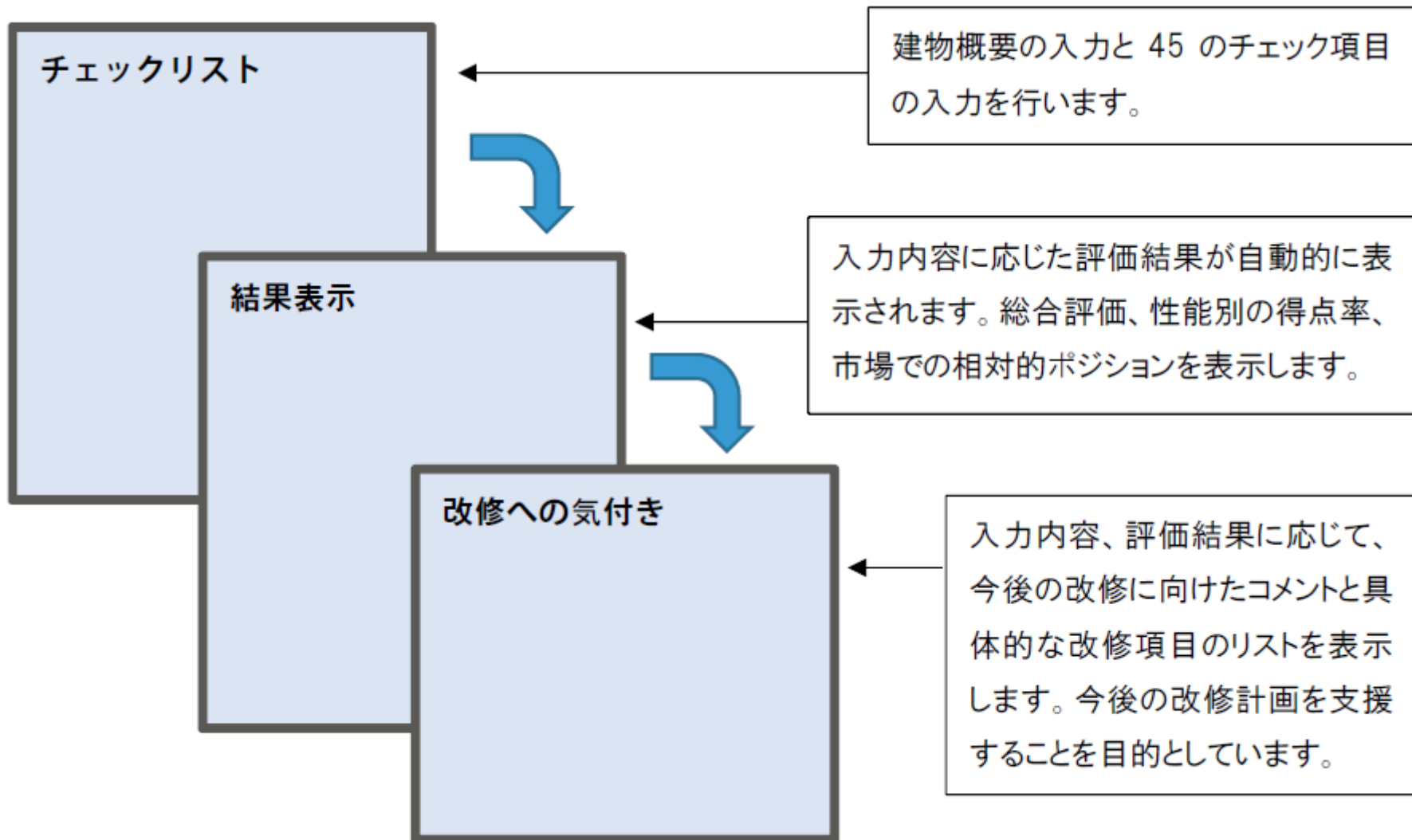
このページでは、その研究活動の成果の一部をご紹介します。ぜひ、ご自身のオフィスの評価や改修などにご活用ください。

- ・SWO (スマートウェルネスオフィス) チェックリスト
- ・中小ビルの改修ハンドブック ～そろそろ改修をお考えの方へ

一般社団法人 日本サステナブル建築協会のWebサイトにて、**無償でダウンロード可能**

出所:「5. 改修チェックリスト」の項の図表は一般社団法人日本サステナブル建築協会のWebサイト及び同サイトの「改修ハンドブック」「改修チェックリスト」による

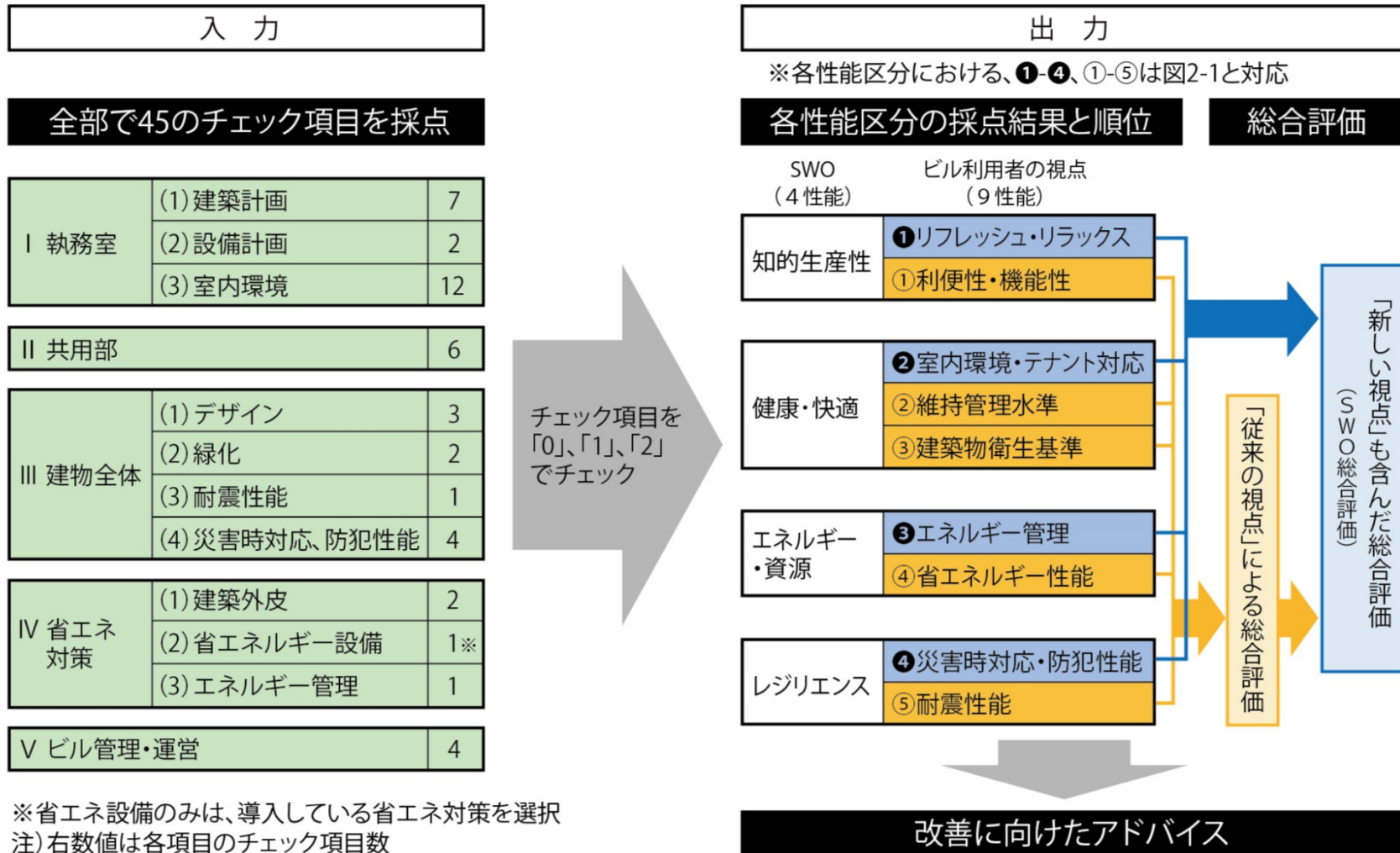
チェックリストの構成



ビル性能の整理

SWOを構成する 4性能	ビル利用者の視点		
	「従来の視点」		「新しい視点」
	法令遵守	テナントの 選別基準(現況)	テナントの 付加価値(今後)
知的生産性		① 利便性・機能性	① リフレッシュ・ リラックス
健康・快適	③ 建築物 衛生基準	② 維持管理水準	② 室内環境・ テナント対応
エネルギー・資源	④ 省エネルギー性能		③ エネルギー管理
レジリエンス	⑤ 耐震性能		④ 災害時対応・ 防犯性能

チェックリストの出力項目



具体的なチェックリストの内容(1)

↓ ピンクセルの採点欄で「0」「1」「2」をプルダウンで選択する

分類	No.	質問項目	採点	劣っている:0点	一般的水準:1点	優れている:2点
執務室	建築計画	1 執務室の形状は整形(長方形、L字型、コ字型、ロ字型)ですか。	2	整形でない	部分的に整形でない室がある	整形である(長方形、L字、コ字、ロ字型である)
		2 執務室の天井高はどの程度でしょうか。	1	2.5m未満である	2.5m以上2.7m未満である	2.7m以上である
		3 執務室の奥行はどの程度でしょうか。	1	5m未満である	5m以上10m未満である	10m以上である
		4 執務室内に壁面から分離して柱がありますか。	1	結構ある。レイアウト効率が大きく低下している。	多少ある。レイアウト効率は大きく低下していない	ない
		5 執務室の荷重にゆとりはありますか。	1	床荷重が300kg/m ² 未満	床荷重が300~500kg/m ² である	床荷重が500kg/m ² 以上+HD(ヘビードューティゾーン)有
		6 執務室にシステム天井を採用していますか。	1	採用していない	部分的に採用している	全面的に採用している
		7 執務室の床配線にフリーアクセス方式を採用していますか。	1	採用していない	採用している(H=100mm未満)	採用している(H=100mm以上)
	設備計画	8 コンセント容量は増設分も含めてどの程度でしょうか。	1	30W/m ² 未満である	30~40W/m ² である	40W/m ² 以上である
		9 通信キャリアのインフラがあり、配線スペースがとられていますか。	1	インフラがない	スペースはあるがインフラはない	インフラがあり、予備スペースもある
	室内環境	10 反響音があり、会話がしにくいと業者から言われることがありますか。	1	よくある	たまにある	全くない
		11 外部や室外からの騒音が気になると業者から言われることがありますか。	1	よくある	たまにある	全くない
		12 設備機器や吹き出し口からの音が気になると業者から言われることがありますか。	1	よくある	たまにある	全くない
		13 執務に適切な照度が確保されていますか。	1	やや暗い(300lx未満)	確保されている	タスク・アンビエント照明等により個別の調整が可能
		14 開口部からの眺望が執務室全域で確保されていますか。	1	確保されていない	概ね確保されている	確保されている

『中小ビルの改修ハンドブック』

- ・編著：
スマートウェルネスオフィス研究委員会
- ・A4版／180頁／2016年6月発行



内 容

- 第1章 スマートウェルネスオフィスが開く
新たなオフィスマーケット
- 第2章 ビル性能診断から改修・改善の方向付け
- 第3章 改修の進め方と改修の方法
- 第4章 改修の評価と市場への訴求
- 第5章 改修建物と新技術の事例集

仕様：A4版／リング製本／フルカラー／180頁
頒布価格：6,000円/冊（税込、送料無料）

<http://www.jsbc.or.jp/swo/handbook.html>

上記 一般社団法人 日本サステナブル建築協会の
Webサイトにて、PDF版が**無償でダウンロード可能**

日本ビルディング協会連合会 大規模改修等事例研究会報告書

日本ビルディング協会連合会 大規模改修等事例研究会報告書（2015年）より

* 課題

- ・ 資金関係 ・ テナントの調整 ・ 施工面での課題 ・ 地域社会対応

* 課題解決の道筋

- ・ 経営にあたっての判断力が必要
- ・ 専門家チームの活用

・ ビル経営にあたっての判断材料の収集、整理

景気、賃貸マーケット、テナントの状況（人の増減・活気・ニーズ）、設備の状況など

・ 中長期の計画

修繕計画、収支の見込みなど

・ 計画の立案・実施に向けた、専門家チーム

税務、資金、規制、補助金、設計、工事、テナント誘致、既存テナント対応など

★ターゲット企業の見極めや、ビルのあるべき姿の作り込みを
専門家の力を上手に使いながら実施していく

全館リノベーションと補助金

「建築物省エネ改修等推進事業」の採択を受けての全館リノベ

- ・空調設備の全面更新、カーテンウォール更新による断熱性向上、耐震改修、美観・機能・アメニティを向上させる共用部改修
- ・入居者と連携した省エネ・節電対策、LCCを考慮した中長期的な修繕計画、きめ細かな運営・管理の実施

改修前



改修後



コンバージョン事例 からくさホテル1

地上7階建 (約1100㎡) のオフィスビルをホテル (36室)、工期約6か月
地上9階建 (約2500㎡) のオフィスビルをホテル (69室)、工期約6か月

アジアからの旅行者をターゲットとしたホテルへのコンバージョン
デザインコンセプト

「Xymaxブランドイメージ × JAPANブランドのアピール = **Japanese Modern** (和モダン)

改修前



改修後



ご清聴 ありがとうございます

改修チェックリストの活用による効果的なリノベーション

～ストックビルが生き残るためのヒント～

3つのヒント

- (1) 判断材料の収集、整理
- (2) 中長期の計画
- (3) 立案・実施に向けた、専門家チーム



ザイマックス不動産総合研究所の調査・研究は、ダウンロード可能です。
<https://soken.xymax.co.jp/> を、ご訪問ください。

株式会社ザイマックス関西(電話:06-6341-2840)のホームページです。
<https://www.xymax.co.jp/xy-k/index.html> を、ご訪問ください。
* 本セミナーに関するお問い合わせ先
担当: ザイマックス関西 松田 tmatsuda@xymax.co.jp