

建築費高騰で新規開発の採算性が低下するなか、注目を集める“既存物件の再生”。“付加価値創造”による既存物件の稼働率向上・収益向上の手法を事例から解説！



撮影：楠瀬友将

撮影：ナカザアンドパートナーズ

セットアップオフィス

オフィス×サウナ

オフィス・カフェ・キッズスペース複合化

築古ビルの再生建築事例研究

視察

神田SDGsコネクション（旧岡田ビル）

オフィス・レンタルオフィス・カフェ・キッズスペースからなる複合ビルへの再生

- 違反・既存不適格物件の遵法化と検査済証の取得
- 減築、耐震補強、設備更新による収益性・稼働率の向上手法
- 環境性能向上、施設ブランディング、複合ビルへの再生手法

ご案内

建築費高騰が続くなかで、リノベーション・コンバージョンによる「既存物件の収益再生」が注目を集めています。近時では、建替えまでのつなぎとしてのリノベーションではなく、既存物件の資産価値向上が重要視されており、既存不適格の有効活用や現行法適合による法的証明の再取得に加え、建物やエリアの特性を踏まえた付加価値の創造が求められています。

本セミナーは、国内で35以上の既存物件の再生を手掛けてきた、(株)再生建築研究所の神本豊秋氏をお招きし、神本氏が手掛けた再生物件の視察を行なった後に、資産価値向上のための違反・既存不適格物件の遵法化や、既存不適格を活かした収益性・稼働率向上手法、用途変更における検討事項等を解説。さらに、オフィスとサウナの複合用途による再生手法、テナントに「元の物件価値を活かした再生建築」に共感してもらうことでリーシングの成功率を上げる手法など、付加価値を創造することで収益を向上させる具体策について詳解いたします。

開催概要

開催日時 2025年9月10日(水) 13:30～17:00

会場 神田SDGsコネクション（旧岡田ビル）
東京都千代田区神田錦町2-9-15
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 57,200円（1名様／消費税及び地方消費税を含む）
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
49,500円（1名様につき／消費税及び地方消費税を含む）
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社
月刊レジャー産業資料 Property
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6F
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部（FAX.03-3564-2560）迄ご連絡ください。

お問合せ先／総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>
FAXでお申込み 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

参加申込書

築古ビルの再生建築事例研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●振込予定日(月 日)	●振込予定日(月 日)
●当日現金支払い希望... ☐	●ご担当者名()
●所在地(〒)	
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】 弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証／請求書／銀行振込用紙」を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスがFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払いについて
 - ・【インターネットでのお申込み】
 - ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - ・【FAXでのお申込み】
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名／氏名／電話番号／返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報、は弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

築古ビルの再生建築事例研究

セミナープログラム

【視察 13:30~14:30】

I. 視察研究「神田SDGsコネクション (旧岡田ビル)」
——「神田錦町オフィスビル再生計画」から学ぶ

【講演 14:40~17:00】

II. 不動産ストックを取り巻く課題

- 不動産ストックの現状
- 築古ビルのメリット・デメリットの整理
- 不動産ストック活用の需要の変化

III. 不動産バリューアップの具体手法

- 再生における検討事項
 - ・不動産の資産価値向上…適法化・耐震補強・用途変更・増築 など
 - ・違法建築の是正と確認済証・検査済証の取得
- 躯体設計を活用した価値向上策
 - ・減築、増築による機能性の拡充
 - ・設備変更、耐震補強による工夫
- デザイン性・コンセプト設定によるテナントへの訴求
- テナントの入居を維持しながらの施設再生
- 再生物件を核としたエリア再生の手法
 - ・用途変更、増築による周辺エリアへの波及…別府エリア再生計画

IV. 事例分析

- 「神田SDGsコネクション (旧岡田ビル)」
- 「ミナガワビレッジ」
 - …表参道に建つ違反物件だった築68年の木造の共同住宅を、4戸の長屋(事務所兼用住宅)と店舗へ再生。通風環境の改善や断熱改修、構造補強、現行法適合をふまえ、検査済証を取得したことで金融機関の融資を実現し、収益物件として再生。2010年グッドデザイン・ベスト100受賞。
- 「神南一丁目オフィスビル再生計画」
 - …ライブハウスを併設した築44年のRC造の飲食ビルを減築によって再生。地下のライブハウスを入居させたまま耐震改修し、事務所へ用途変更。現在は、グローバルIT企業の音楽部門が入居した複合物件として活用され、賃料の大幅向上を実現している。
- 「HAMACHO FUTURE LAB」
 - …隣接するRC造建物と木造建物の2棟を、減築と増築を組み合わせた設計と敷地境界の変更により、一体的に開発。建物単体では不可能であった複合用途を実現し、オフィス・温浴施設(サウナ)の複合施設として再生し、稼働率を向上。2024年グッドデザイン賞を受賞。
- その他事例
 - ・「Minn Asakusa Kuramae North」
 - ・「ReBreath Hongo 2018」
 - ・「渋谷100BANCH」
 - ・「東郷の杜 東郷記念館」
 - ・「COERU渋谷イースト、COERU渋谷道玄坂」

講師プロフィール



神本 豊秋 (かみもと とよあき)

(株)再生建築研究所 代表取締役
東京大学 生産技術研究所 特任研究員
文部科学省 学校施設整備・活用のための
共創プラットフォーム「CO-SHA」アドバイザー

1981年大分県生まれ。近畿大学九州工学部(現在の産業理工学部)を卒業し、8年間青木茂建築工房に勤務。2012年神本豊秋建築設計事務所を設立。同年より東京大学生産技術研究所 特任研究員(川添研究室)として、約100年ぶりの東京大学総合図書館の再生に従事するとともに、再生建築の研究を行なう。15年に(株)再生建築研究所を設立。18年より、ミナガワビレッジに入居・運営開始。22年12月文部科学省学校施設整備・活用のための共創プラットフォーム「CO-SHA」アドバイザー就任。Forbes JAPAN NEXT100 選出。

■視察施設概要



撮影：楠瀬友将

「神田SDGsコネクション (旧岡田ビル)」
築56年のRC造の違反物件を減築によって
遵法化し、構造・避難・環境の各性能を向
上。物件コンセプトである「再生」に共感し
た外資系SDGs企業への一棟貸しを実現。
カフェ、オフィスとして利用されながら、
まちづくりの拠点としても活用されている。
周辺地域の活性化に寄与すると同時に、
不動産価値を向上させた物件。2010年
グッドデザイン・ベスト100受賞。