+100 百年環境グループ years Environment Group

中小ビルの
百年建築

永続的な建物の価値を生み出す「知恵」の結集

+100 百年環境グループ years Environment Group

百年建築ビル

シャトレ赤坂	シャトレ恵比寿	天神マンション
東京都港区	東京都渋谷区	山形県山形市
延床面積　1073.10㎡	延床面積　1005.97㎡	延床面積　2960.98㎡
鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
1969年竣工	**1970年竣工**	1979年竣工

モンド梅ヶ丘	SuSLOB北参道	新宿ユーエスト
東京都世田谷区	東京都渋谷区	東京都新宿区
延床面積　1073.10㎡	延床面積　685.92㎡	延床面積　1005.97㎡
鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
1986年竣工	1986年竣工	1990年竣工

山田ラインビルⅢ
東京都千代田区
延床面積　1116.68㎡
鉄筋コンクリート造
1992年竣工

and so on

BACKGROUND

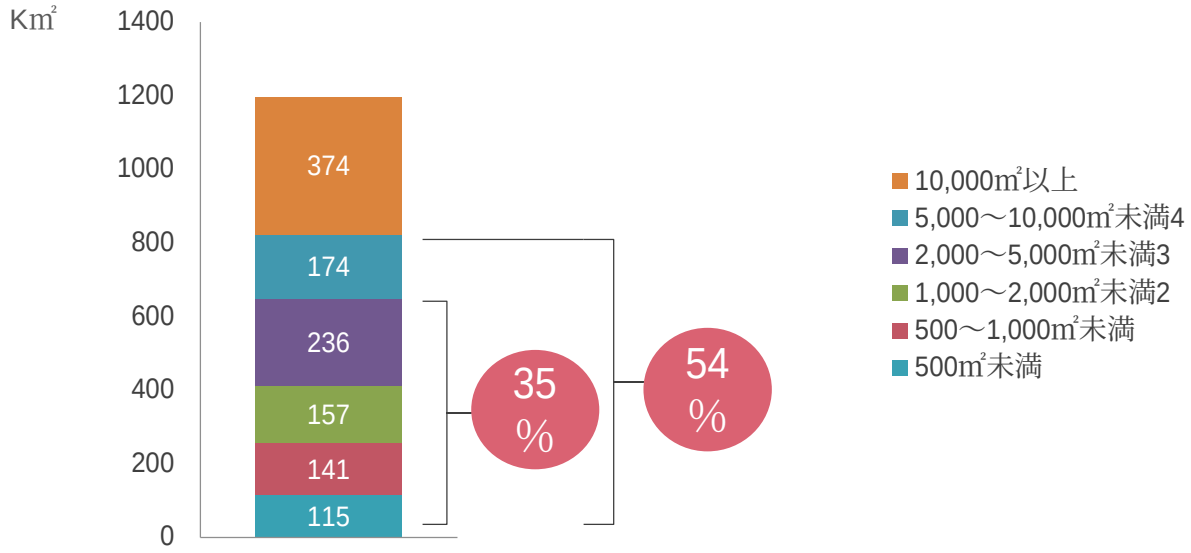
５０年の経験で百年建築の実現を確信した

百年建築を望むビルオーナーのお手伝いがしたい

中小ビルの MARKET 1

延床面積2,000㎡未満の建物の面積は全体の約35%を占めていて

延床面積5,000㎡未満の建物の面積は全体の約54%を占めている

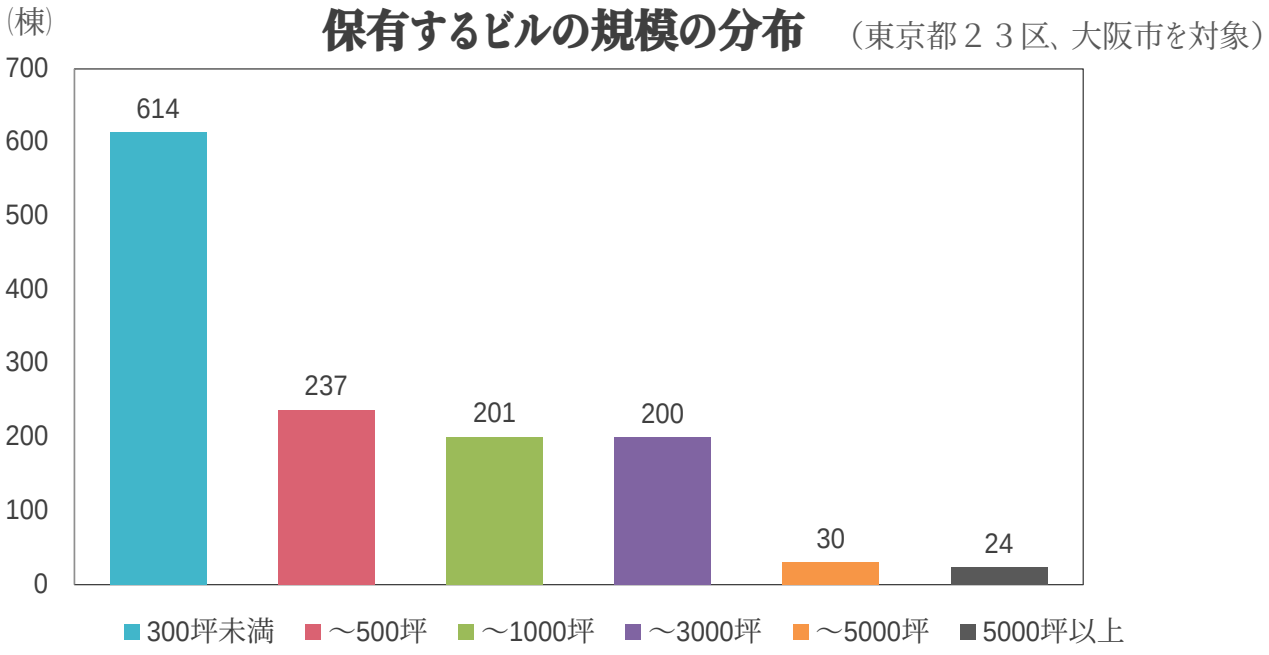


建物の延床面積別 建物延床面積（工場は除く）

平成25年 国土交通省 土地基本調査総合報告書

中小ビルの MARKET 2

全体の半数近くを300坪未満のビルが占める

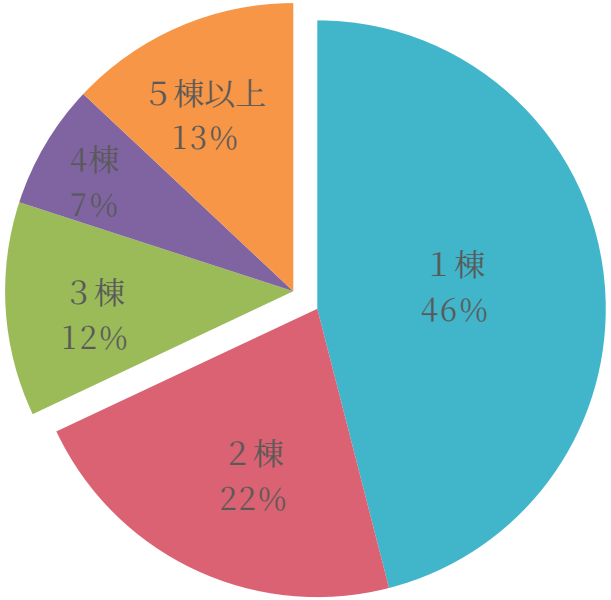


出典：「ビルオーナーの実態調査 2017」
（ザイマックス不動産総合研究所）を基に作成

中小ビルの　MARKET 3

保有する棟数は1～2棟の事業者が全体の7割を占める

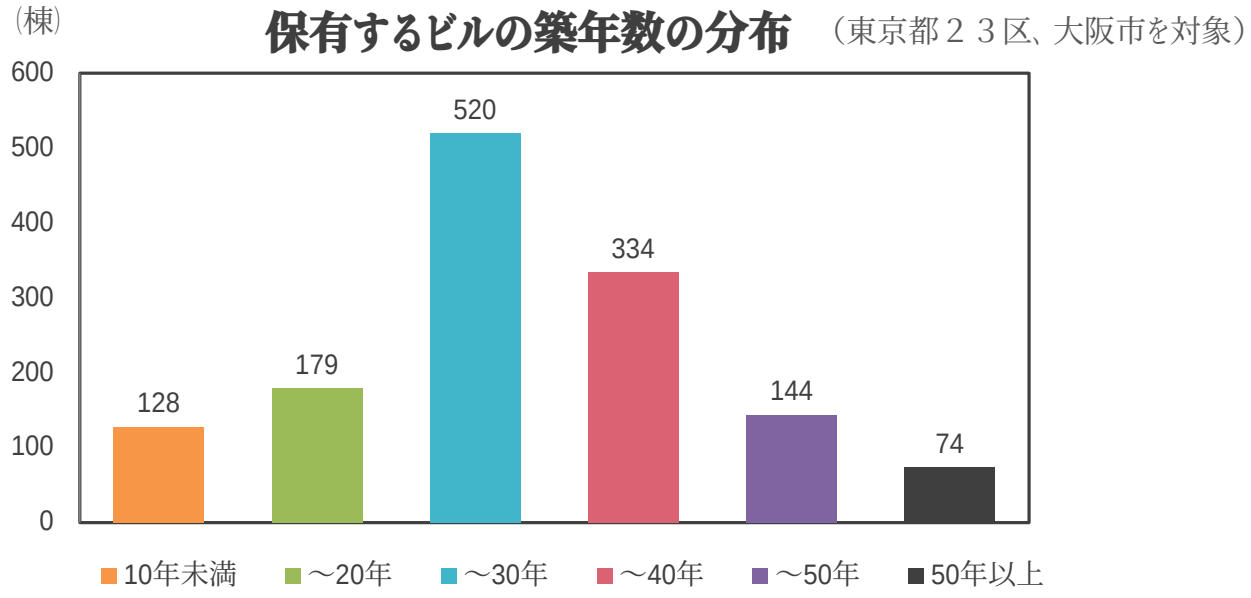
合計保有棟数　（東京都２３区、大阪市を対象）



出典：「ビルオーナーの実態調査 2017」
（ザイマックス不動産総合研究所）を基に作成

中小ビルの MARKET 4

全体の8割が築20年以上のビルを保有している



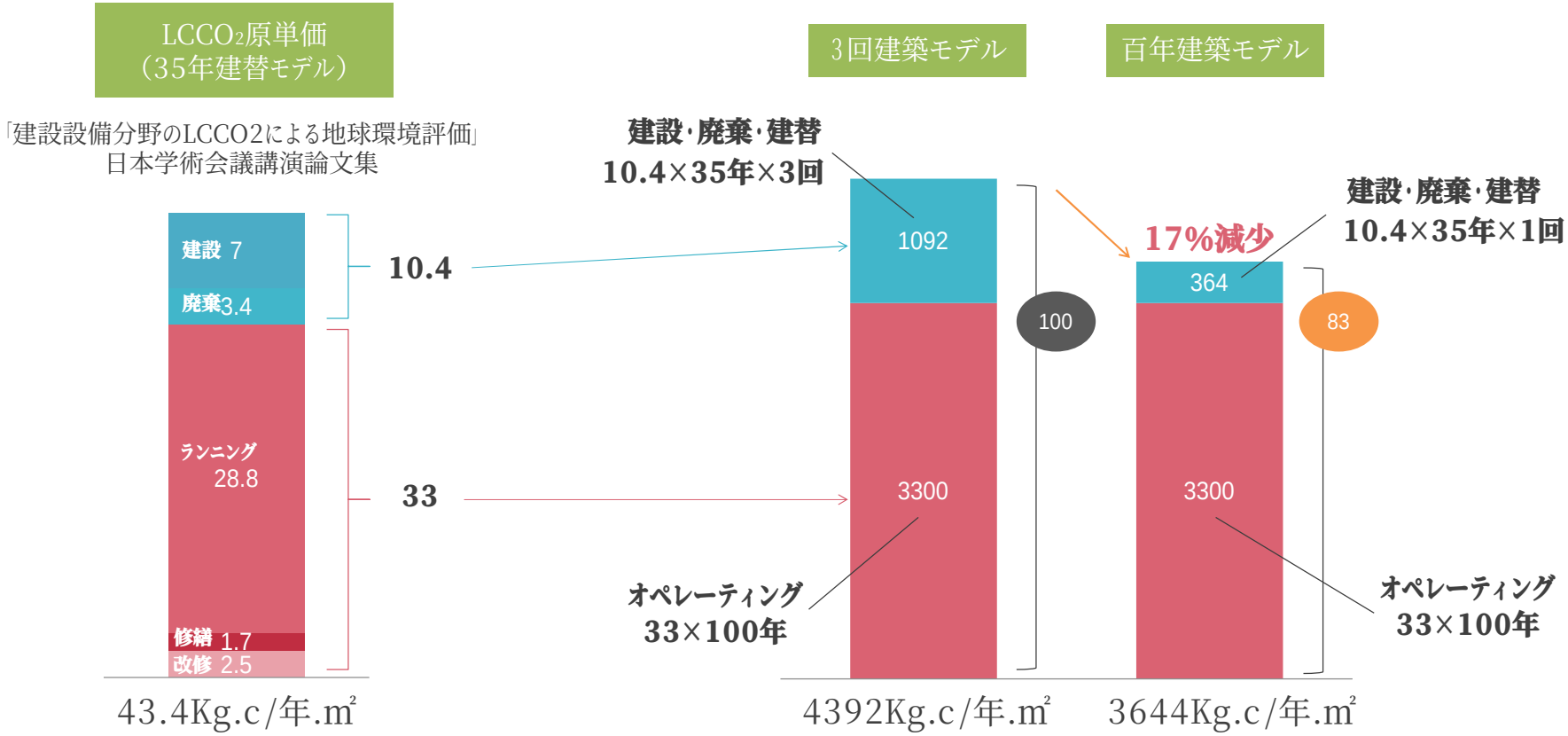
ザイマックス総研 調査研究「ビルオーナーの実態 2017」
東京都23区、大阪市を対象

CONCEPT

1. 老朽化した建物を取り壊すことなくビル経営の収益性を確保する
2. 物理的･機能的･文化的価値を百年維持する

百年建築の CO2

100年単位での比較



METHOD

建物管理　百年建築改修計画プログラム

賃貸管理　現状回復トラブルの防止

100年改修運用計画　　SuSLOB北参道

※使い方　当シート(運用計画)には当初計画シートで入力したものが反映されます。改修実績等は当初計画シートに入力して保存版とし、このシートに当初計画を加筆修正して、実行計画を作成してください。

※1 表右 上段(グレー)は工事計画金額、中段(ピンク)はメモ、下段は実績を示します。下段の入力箇所はオレンジ色にかわり、消したり0を入れると白くなります。
※2 表右の基準施工期と金額を変えるには、表左の施工周期、数量、単価、金額を上書きします。
※3 区分の普通と大改修は、普通は一般的な大規模改修を示し、大改修は建て替えを回避するための戦略的な大改修をいいます。
※4 工事期間およびピークのデータは、社団法人建築設備維持保全推進協会による築経過年数ごとの全国ビルの建築・設備の工事件数による。

2019年10月25日

(単位:千円)　　竣工年数 ▼(35)　　SuSLOB北参道-1

【定義】
・維持保全 既存建築物の初期の性能及び機能を維持するためにおこなう行為。
・修 繕 劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を現状(初期の水準)あるいは実用上支障の無い状態まで回復させる行為。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除く。
・更 新 劣化した部位・部材や機器等を同性能・同仕様の新しい物に取り替える行為。
(例)建築部位：吹付けタイル(既存) → 吹付けタイル(新規)
・改 修 劣化した建物等の性能・機能を現状(初期の水準)を超えて改善する行為。
(例)建築部位：吹付けタイル(既存) → アルミカーテンウォール

○社会的劣化による工事
・使用形態の変化に伴う変更
・デザイン性・イメージの向上
・利便性・快適性の向上
・環境配慮(省エネ)

○物理的劣化による工事
・故障多発、使用継続の限界
・部材・機器の劣化、破損
・法的更新
・室内環境

【基本入力データ】

基本入力	竣工日	1986年2月1日	
	建築面積	91	㎡
	延床面積	688.71	㎡
	階数	9	階
	テナント数	8	室
	テナント面積	67.00	㎡
	基準周長	38.00	m
	ELV台数	1	台
	ELV停止床数	9	床
	高さ(PH除く)	31	m
外壁仕様	タイル	992	㎡
1178 ㎡	吹付け	186	㎡
	パネル		㎡

A. 建築　建築全体では、21～25年をピークに6～45年の間に工事が行なわれている

項目		内容		原単位	施工周期	数量		単価	金額
1 屋上防水 断熱性能アップ ○値→○値	普通	本工事がアスファルト防水の場合、30年後にウレタン防水改修工事、以後20年ごとに同仕様同金額で防水改修工事(やり替え)。ウレタン防水メッシュ補強工法(立上り+脱気筒含む)、トップコートは修繕に含む。初回改修は30年以後20年ごと。		屋上面積	20年	91	㎡	18.0	1,700
2 外壁 断熱性能アップ ○値→○値	部材により定期的に改修するが、50年は耐久性の点と陳腐化対策として、元の素材に係わらず大改修メニュー①塩ビ擬石板貼り付け ②ガリバニューム鋼板等のカバー工法とする(資産計上)。								
	普通	タイル貼り 打診調査(懸垂工法)	ブランコ工法にて、全シール打替え＋タイル部分取替補修工事(修繕費)。改修サイクル以降はタイル剥離部分を随時修繕する。10%程度の貼り替え補修打ち継目地、開口部回りのコーキング打ち、外壁補修を含む	外壁面積	25年	992	㎡	8.0	8,000
	普通	吹付けタイル 全面吹付(足場、ネット)	足場をかけて高圧洗浄＋吹付タイル吹き替え(修繕費)。下地調整含む。打ち継目地、開口部回りのコーキング打ち、外壁補修を含む	外壁面積	20年	186	㎡	15.0	2,800
	普通	パネル 全面吹付(足場、ネット)	15年ごとに、足場をかけて高圧洗浄＋塗装(修繕費)＋シーリング。打ち継目地、開口部回りのコーキング打ち、外壁補修を含む	外壁面積	20年		㎡	15.0	
	大改修	①塩ビ擬石板貼り付け ②ガルバニューム鋼板等	①下地補修、塩ビ擬石板貼付、足場、ネット ②下地補修、ガルバニューム鋼板等、サッシカバー、足場、ネット	外壁面積	50年	992	㎡	30.0	29,800
3 屋外階段	普通	スチール製	屋外鉄製階段は定期的に修繕(塗装)を行い保全する。重ねて定期的な改修を行い仕様アップを図る。当改修計画ではタキステップ加工とした。(仕様アップ、資産計上)。	階数	25年		階	700.0	
4 共用部改修 共用部LED化 ○Kw→○Kw	デザイン陳腐化対策で、25年ごとに改修。50年ごとはエントランス大改修								
	普通	エントランス改修 EVホール・階段含む	エントランスの建築工事(サイン、ポストを含む)と設備(主に照明等)の大規模改修		25年	1	式	3,000.0	3,000
	大改修	エントランス大改修 EVホール・階段含む	エントランスの25年工事に加え、エントランスデザインの大規模改修を行う(資産計上)。外構工事含む		50年	1	式	12,000.0	12,000
5 専有部改修	大改修	建築 専有部SuSLOB改修	専有部改修は、ほぼ築50年目に、次の50年を目指して行う大改修工事。空室が条件のため10年程度の期間をかけて計画的に実行する(資産計上)スケルトン天井、2重サッシュ、扉、ペンキ塗装等。設備塗装を含む	専有床面積	50年	536	㎡	61.0	32,700
	大改修	設備 専有部SuSLOB改修	空調、衛生器具、照明器具の通常改修機器更新に加えて、換気、電気、防災等の建築デザイン変更(スケルトン)に対応する改修工事行う。盤・配線・ダクト・配管を露出仕様に盛り替え	専有床面積	50年	536	㎡	23.0	12,400
6 耐震補強	大改修	新耐震1981.06.01以前の竣工建物に適用		延床面積			㎡	100.0	

項目	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	TOTAL
(目安)			設備法定耐用年数	設備改修適正期 / 室内改修	設備初代限界期			建築法定耐用年S造		建築法定耐用年											
A. 建築		PEAK ← 工事時期 →																			
1 屋上防水	MEMO					1,700	至急実施														
2 外壁 タイル貼り	MEMO				8,000	2013 北面 2864484 2015 南東 / 7,749	2018 西壁、屋外階段 / 8,234														
2 外壁 吹付けタイル	MEMO			2,800			上記実績に含む														
2 外壁 パネル	MEMO																				
2 外壁 大改修	MEMO																				
3 屋外階段	MEMO																				
4 エントランス改修	MEMO				3,000 / 2010,12済																
4 エントランス大改修	MEMO				2010,12済 / 19,150																
5 建築 専有部	MEMO				2,3F 済 / 13,200	5,6,7,8F 済 / 16,501	4,9F未了逐次実施														
5 設備 専有部	MEMO				2,3F 済 / 9,563	5,6,7,8F 済 / 15,525	4,9F未了逐次実施														
6 耐震補強	MEMO																				

100年間

概略予算
実　　施
実施工事費

重要改修工事
12項目

2頁

重要改修工事

1. 屋上防水
2. 外壁改修
3. 屋外階段
4. エントランス廻り改修
5. 基準階内装
6. 耐震補強
7. 給排水設備
8. 衛生器具
9. 空調設備
10. 受変電設備
11. 室内電気･照明器具
12. ＥＬＶ設備

MERIT

1. 適切な時期に適切な工事ができる
2. 各種工事の連携・テナントの出入など
   複雑な要因を調整できる
3. 事前に資金準備が計画できる

MERIT

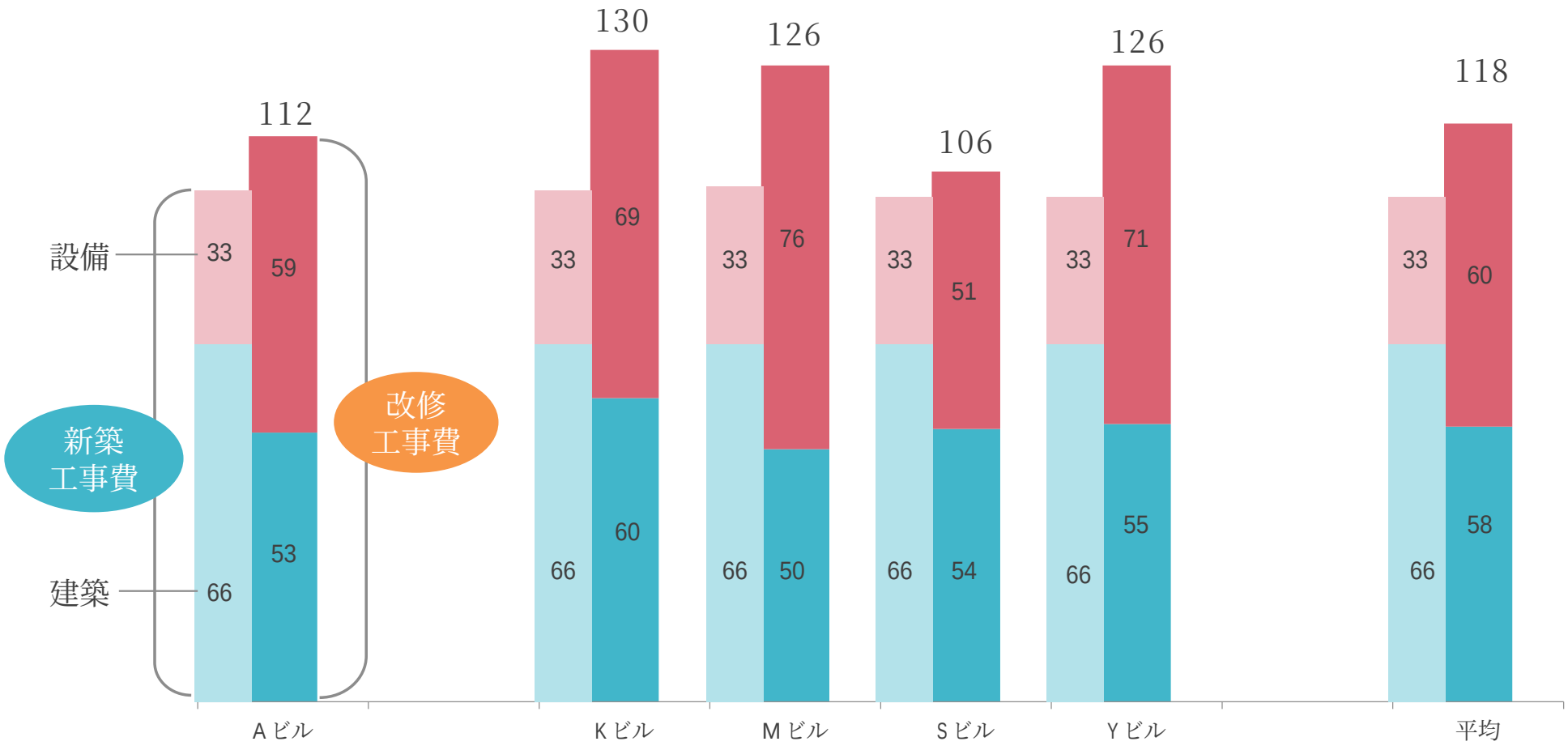
もったいない精神

使えるものはなるべく長く使う
メーカーの理想的な提案に惑わされない

やる時はやる精神

25年、50年を見据えた改修内容
基本的システムの変更も視野に入れる
事前に改修計画を立てておく。
急なトラブルでの拙速対応を避ける
他工事と同時改修を検討する（結果的にコストが安くなる）
テナントの入出退等のタイミングを考慮

百年改修工事費


112
130
126
106
126
118
設備
建築
新築
工事費
改修
工事費
33
59
66
53
33
69
66
60
33
76
66
50
33
51
66
54
33
71
66
55
33
60
66
58
Aビル
Kビル
Mビル
Sビル
Yビル
平均

ESSENCE

1. 公平・オープン・簡明な賃貸契約を目指す
2. 最も多いとされる現状回復のトラブルを解決する

+100 百年環境グループ years Environment Group

MERIT

賃貸契約に原状回復の概算見積書を添付して

解約時のトラブルを未然に防ぐ

原状回復工事(事務所)主要部見積書　　モンド梅ヶ丘501

項目	数量	単位	単価	金額	備　考
床工事	56	㎡	2,700	151,200	リボスクリア塗装　EVホール、WC含む
巾木工事	41	式	600	24,600	リボスクリア塗装
壁工事	112	㎡	2,200	246,400	漆喰塗装(アレスシックイ)、木部塗装、盤等鉄部塗装
天井	56	㎡	2200	123,200	処置義務なし
テラス	27	㎡	2,100	56,700	オスモ外部用クリア
EV扉枠	1	式		40,000	塗装工事、木扉2枚は処置義務なし
ブラインド	1	式		0	故意過失による損傷がなければ処置義務なし
ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ	56	式	1,600	89,600	ガラス・エアコン・換気扇含む室内清掃一式
工事費 計				731,700	
仮設費	1	式	8%	58,536	
諸経費	1	式	15%	109,300	
合 計				841,000	

原状回復工事費が
廉価になるような仕様

終わりに

早稲田大学教授で著名な建築家、故今井兼次先生はその著書
『建築ヒューマニティ』の中で建築の歓びを三つ挙げておられます。

1. 設計が始まり諸問題、諸要素が展開され、多くの努力のもと完成する歓び。
2. 地上工作（現場工事）の途上、集団協力の働きで完成実現する歓び
3. 完成の日（竣工）の歓び。

僭越ですが、四つ目の歓びをこれに付け加えたいと思います。

4. 所有者、居住者、管理者、改修工事業者の協力のもと、
建物を維持管理し**『百年建築』の環境を持続させる歓び。**

事例紹介

SuSLOB北参道

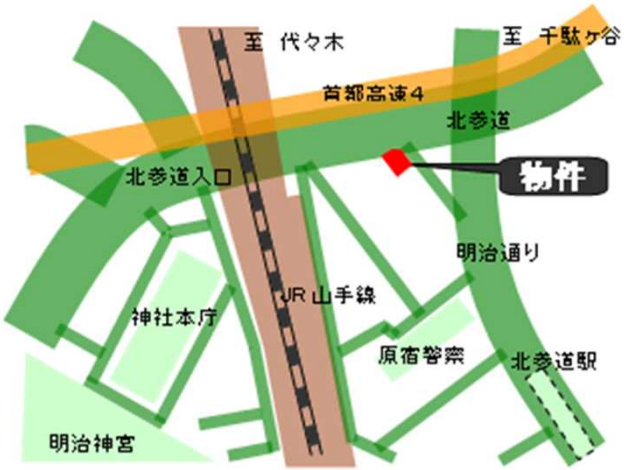
Sustainable
Small
Lease
Office
Building

B -1. アウトライン

案内図

SuSLOB北参道は、1986 年竣工、築33年の9 階建てのオフィスビル。

通りに沿った立地で、最寄駅は東京メトロ副都心線の北参道駅徒歩 3 分、JR 千駄ヶ谷駅、JR 代々木駅。



B -2. アウトライン

建物概要

○敷地概要

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-5-4
用途地域	商業地域、第二種住居専用地域
敷地面積	113.12m2 (34.21 坪)
容積率	600% 500・300% (許容容積率 581.43%)
建ぺい率	100% 60% (許容建ぺい率98.30%)

○建物概要

主要用途	事務所
階数	地上9 階 搭屋1 階
主要構造	SRC 造
建築面積	91.54m2
延床面積	685.92m2 (207.49 坪)
容積対象床面積	656.12m2 (容積率580.02%)
建物高さ	31m　軒高 29.7m

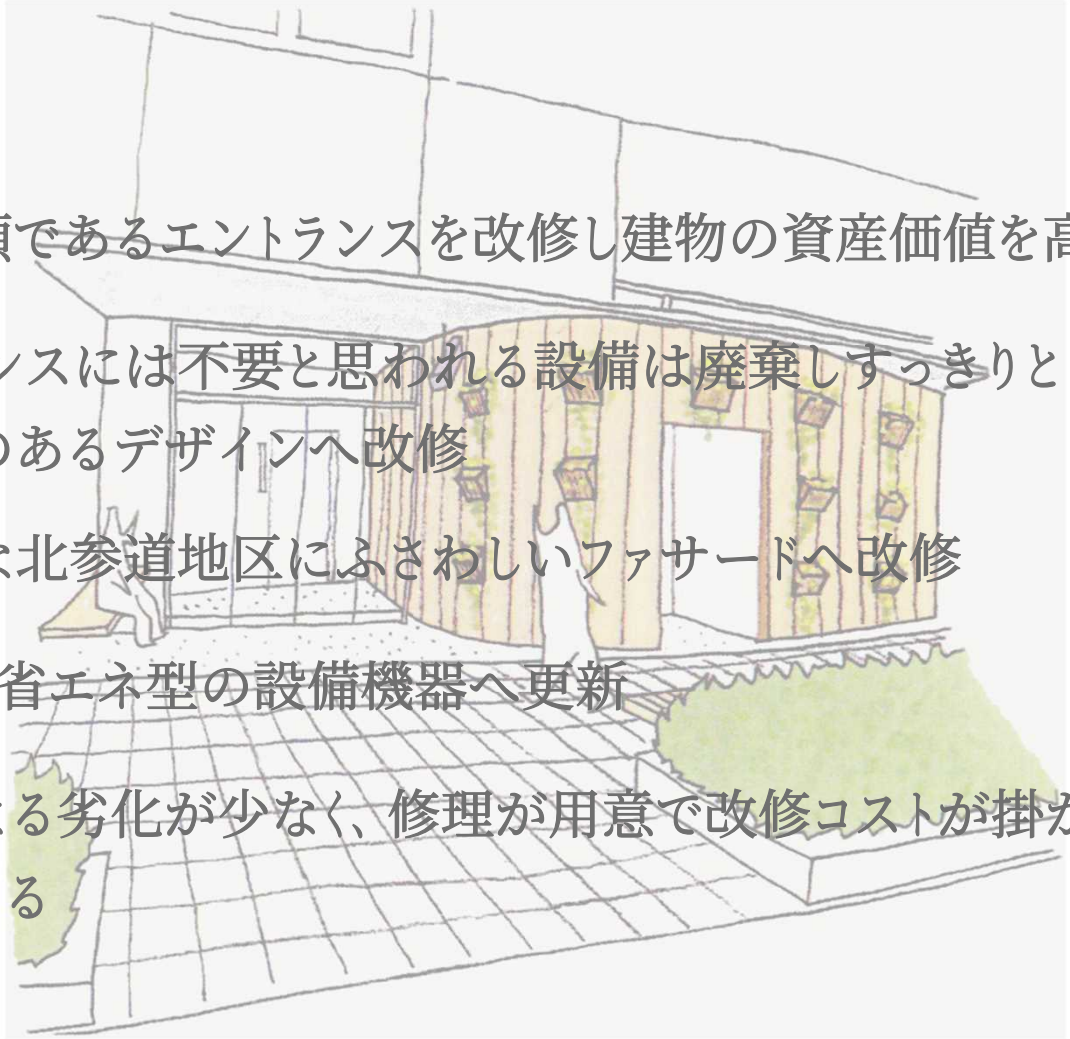
F -2. 百年建築の大改修計画（SuSLOB改修）

●：計画　　●：実施済み

改修項目		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1986竣工/2006取得												
①基準階全面改修	901											●
	801		●									
	701							●				
	601		●									
	501					●						
	401											●
	301	●										
	201	●										
	101	飲食店舗										
②エントランス･外溝		●										
③屋上防水												●
④外壁					●		●		●	●		
⑤給水方式変更		●										
⑥受変電設備						●						
⑦ELV				●								

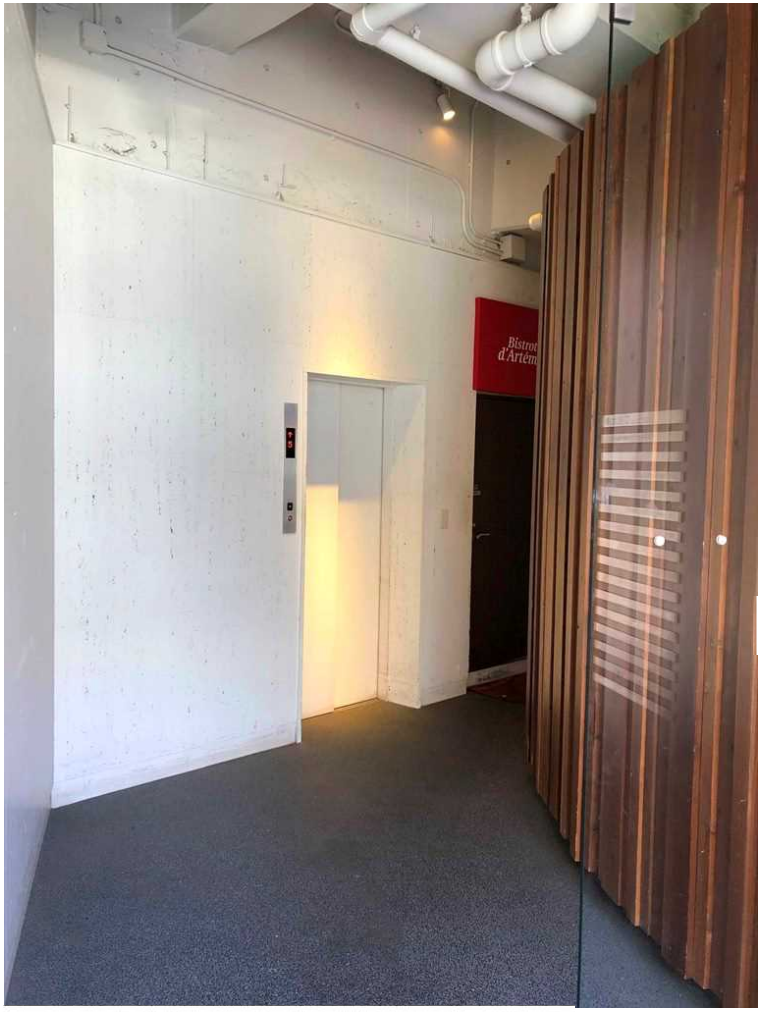
C -1. エントランス改修

Design Concept



1. ビルの顔であるエントランスを改修し建物の資産価値を高める
2. エントランスには不要と思われる設備は廃棄しすっきりとした清潔感のあるデザインへ改修
3. 緑豊かな北参道地区にふさわしいファサードへ改修
4. 長寿命･省エネ型の設備機器へ更新
5. 経年による劣化が少なく、修理が用意で改修コストが掛からない材を用いる

After



間伐材･玉砂利･LED照明をしたエントランス

コルテン鋼のサインプレート

集合ポスト

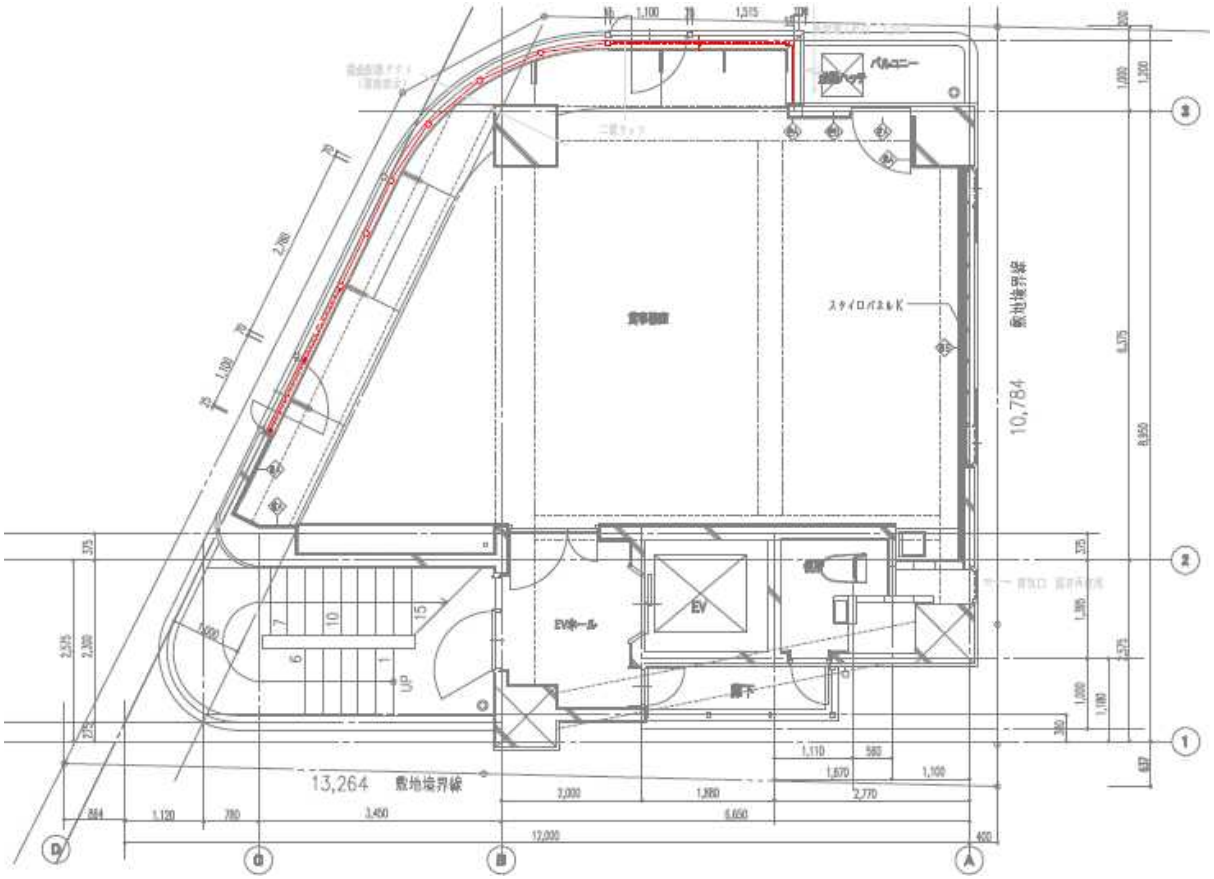
Before

見た目の悪い自動販売機

安価なアクリルのサインプレート

D -1. オフィス

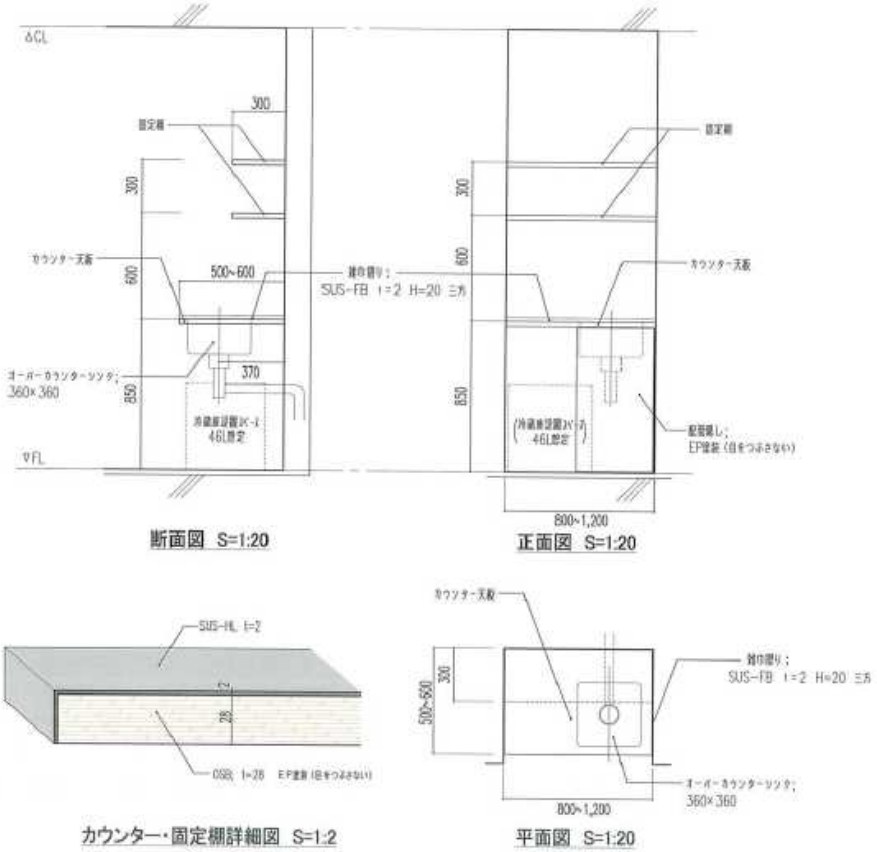
改修後　基準階プラン



D -3. オフィス

Design Concept

キッチンコーナー



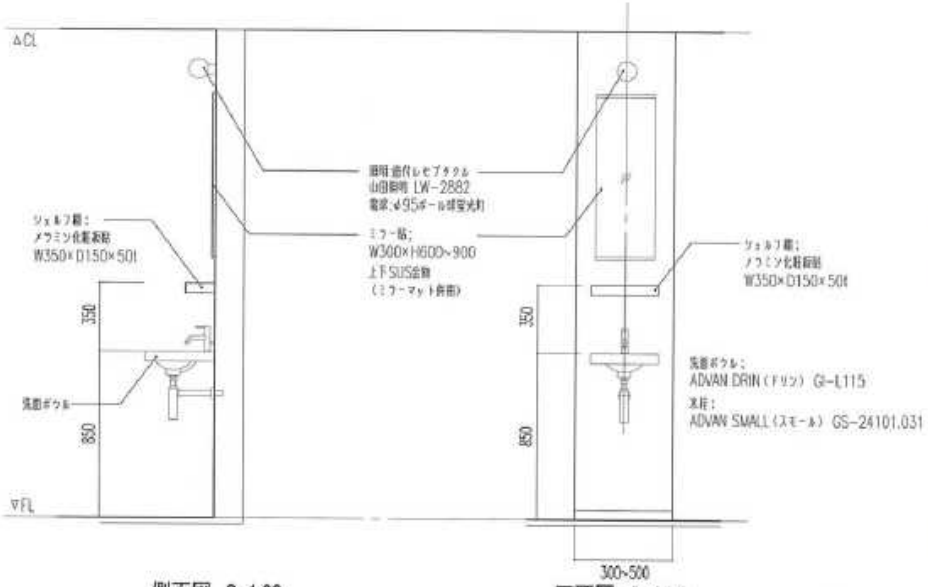
断面図 S=1:20　正面図 S=1:20

カウンター・固定棚詳細図 S=1:2　平面図 S=1:20

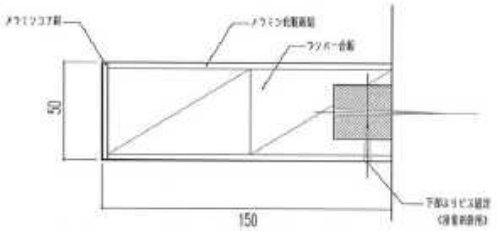
D -4. オフィス

Design Concept

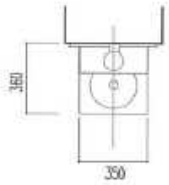
トイレ



側面図 S=1:20　　正面図 S=1:20



シェルフ棚詳細図 S=1:2



平面図 S=1:20

D -5. オフィス

Design Concept

スケルトン仕様で天井高さ3200mmの空間を実現

白色の壁と天井、モノトーンに統一された落ち着いた室内

照明器具のレイアウトが自由にできる

設備更新や原状回復が容易

断熱&二重サッシで、快適で静かな室内

E -5. 省エネ効果

改修前改修後電力容量比較（基準階）

＜改修前＞

項目	仕様	W
照明器具	FLR40W×2灯用×14台	1288
	FLR92W×14台	
換気扇	55W×2台	110
	45W×1台	45
エアコン		5190
合計		6633
	床面積当り （W／㎡）	94.8
	＊床面積：70㎡	

＜改修後＞

項目	仕様	W
照明器具	Hf32W×15台	480
	トイレ	16
換気扇		30
エアコン		2600
合計		3126
	床面積当り （W／㎡）	44.7

F -1. 主な改修工事履歴

オフィス改修

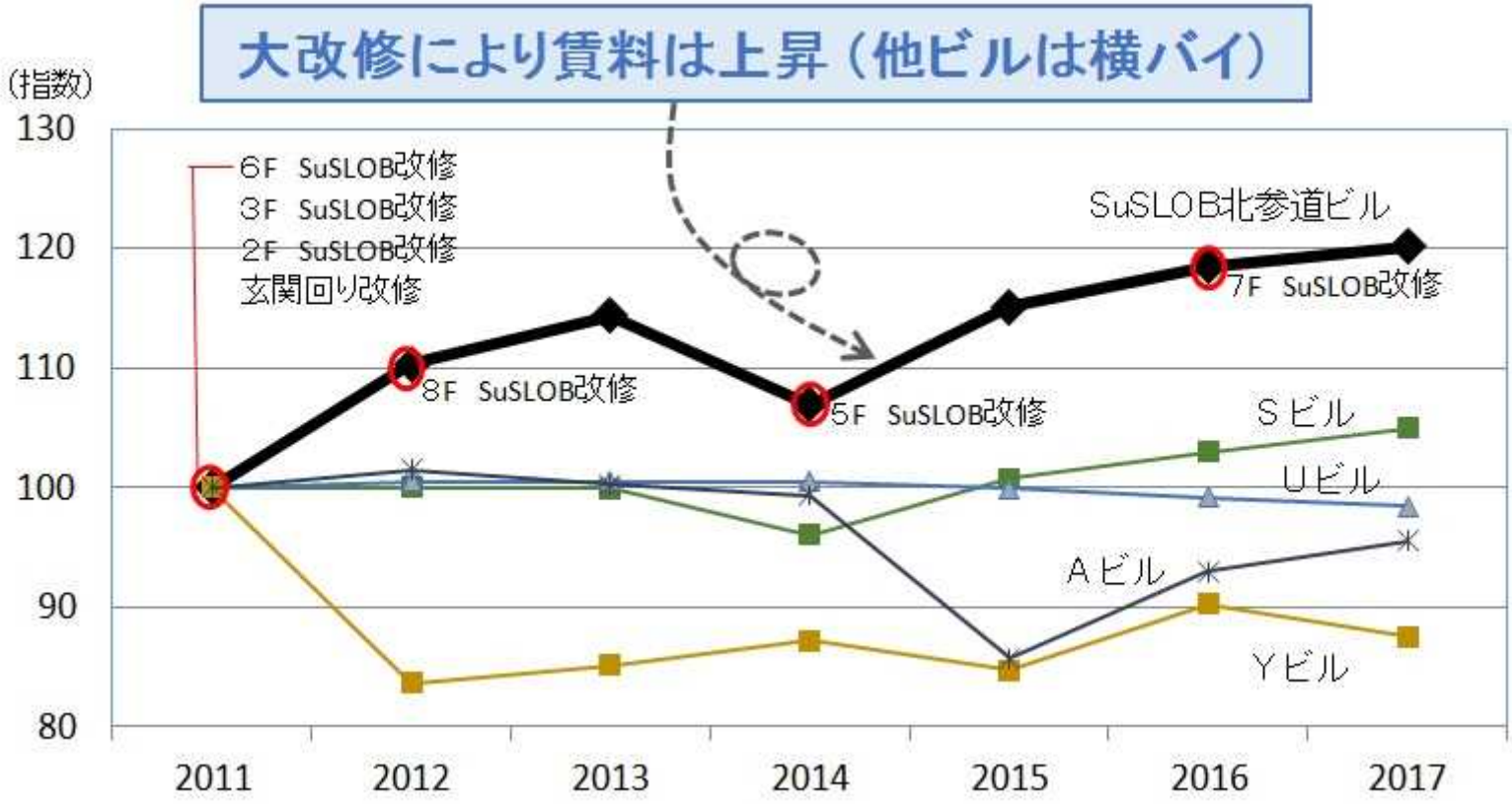
改修年月	2010.03	2010.06	2011.06	2011.11	2014.06	2016.04
部屋番号	301	201	601	801	501	701
工事費	77万/坪	48.2万/坪	46.1万/坪	48.1万/坪	42.9万/坪	39.8万/坪
天井	天井スケルトン					天井スケルトン
壁	断熱＋木毛板目透貼＋ペンキ					ペンキ
床	タイルカーペット					タイルカーペット
窓	インナーサッシ					インナーサッシ
建具	入口ドア刷新					入口ドア改修、枠利用
空調	エアコン更新					既存エアコン利用
	ロスナイ設置					換気扇
照明	高効率照明器具					高効率照明器具
衛生器具	外国製便器、洗面器					国産便器、洗面器
	SUS製流し台					SUS製流し台

コスト・コントロール

2010.12
玄関回り改修
給水方式改修
3600万

2017.08
101　レストラン改装
ビストロダルテミス

G -2. SuSLOB効果　賃料動向



G -3. SuSLOB効果 COST PERFORMANCE

年間収支 千円

項目	改修前（2009年）	改修後（2018年）	備考
賃料（坪単価/月）	28,834（13,969円）	33,986（16,466円）	賃貸面積172坪
空室率（%）	-1,442（5.0%）	0（0.0%）	
収入合計	**27,392**	**33,986**	
維持管理費･税	10,294	10,283	
減価償却 既存(取得時)	6,001	5,752	固定資産台帳
減価償却 改修(取得後)	144	4,376	固定資産台帳
借入利息（改修分）	0	1,125	1.2%
経費合計	**16,439**	**21,536**	
税引前利益	**10,953**	**12,450**	

工事費用 千円

区画	工事費
エントランス	19,000
内装（基準階6フロア）	55,400
設備※	19,300
合計	93,700

※設備改修内訳（給水主管･高圧電気･エレベーター）

2019.06.03版
2019.11.26更
2020.09.28更

シャトレ恵比寿･改修概要

耐震補強工事
共用部改修工事
専有部改修工事

建物概要

建築名称	シャトレ恵比寿
建築場所	東京都渋谷区恵比寿南一丁目20-4
事 業 者	シャトレ恵比寿管理組合
敷地面積	210.395㎡　（ 63.644坪）
地域・地区	第２種住居専地域
	防火地域　高度地区：40m高度地区
	日影規制(現行法規) 有　5/3h（4m）※北側周辺
	基準建蔽率/指定建蔽率　60.00%（角地＋耐火：80.00%）
	基準容積率/指定容積率　400.00%
建築規模	地上7階　塔屋1階　／　鉄筋コンクリート造
	建築面積　146.63㎡（ 44.35坪 ）　計画建蔽率　69.69%
	容積対象面積　841.253㎡（254.47坪 ）　計画容積率　399.84%
	延べ床面積　959.935㎡（290.38坪 ）
竣　　工	昭和45年2月（1970年）※築 **48** 年（2018年完了時点）
用　　途	１～２階店舗　３～７階共同住宅　１４戸

検討経緯

【耐震化】
2012年：検討開始→
2018年：補強工事完成

■耐震化

2012年9月
建替え検討
『ボリューム検討』

→ 2013年2月
『耐震一次診断』

→ 2013年7月
『耐震二次診断』

→ 2014年5月～10月
『耐震関連工事計画案』
・合意形成
・大規模修繕計画との調整

→ 2016年3月
『補強工事減額案等
素案検討』

→ 2016年7月
～2017年1月
『補強工事実施設計』

→ 2017年9月
臨時総会
『共用部補強
工事の実施承認』

→ 2017年11月
『着工』
・準備工事より着手

→ 2018年10月
補強工事完成

■専有部改修

2015年3月～7月
501室

2019年10月～2019年3月
402・602室

2019年6月～
302室

本プロッジェクトのテーマ

①「百年建築」

「築50年」の建物を
耐震補強により
「百年建築」に変貌させる

②「住みながら工事」

住民・テナントへの
負担軽減のため「住みながら」
耐震工事を行なう

③「安心できる建物」

安心して生活・活動できる
建物にする

④「築古ビルの賃料向上」

「築古ビル」の賃料を
維持・または向上させる

改修にあたって

改修工事内容

内容	今回実施	今後の計画
耐震補強	○	
玄関回り改修	○	
外壁改修		○
給水方式改修		○
電気引込改修	○	
ELV改修	○（実施済）	

①「住みながら工事」では、耐震ブレースをバルコニー側に設置が望まし かった

②中央に耐震ブレースを設置する為に店舗出入口の移動や設備配管の切り替えが必要だった

③「工事期間中の対応」ではバルコニー内の設置の使用の確保

改修前後

改修前

改修後

変わらぬ改修チーム

- 事業者：シャトレ恵比寿管理組合
- 設　計：南條設計室・サダリ構造設計室
- 施　工：古溝工務店（建築）・アステック（設備）
- 健康住宅内装監修
- 　　：樋口佳樹准教授

- 当初よりこのマンションの改修に携わり、建物の内容を熟知した施工業者に参加をいただき、チームとして改修事業を進めた。
- 『百年改修工事の重要ポイントの一つ』

診断結果と改善状況（Is値）

Is値総括表

〔X方向〕

階	構造	現況							改修後						
	種別	Fu'	Eo	SD	T	Is	CTUSD	判定	Fu'	Eo	SD	T	Is	CTUSD	判定
7F	RC	1.00	1.386	0.855	0.951	1.127	1.185	OK	1.00	1.326	0.855	0.976	1.106	1.133	OK
6F	RC	1.00	1.249	0.950	0.951	1.129	1.186	OK	1.00	1.203	0.950	0.976	1.116	1.143	OK
5F	RC	1.00	1.003	0.950	0.951	0.907	0.953	OK	1.00	0.946	0.950	0.976	0.878	0.899	OK
4F	RC	1.00	0.868	0.950	0.951	0.785	0.825	OK	1.00	0.818	0.950	0.976	0.759	0.777	OK
3F	RC	1.00	0.694	0.950	0.951	0.628	0.660	OK	1.00	0.654	0.950	0.976	0.606	0.621	OK
2F	RC	1.00	0.272	0.684	0.951	0.177	0.186	NG	1.40	0.730	0.855	0.976	0.609	0.428	OK
1F	RC	1.00	0.757	0.950	0.951	0.684	0.719	OK	1.00	0.732	0.950	0.976	0.678	0.695	OK

〔Y方向〕

階	構造	現況							改修後						
	種別	Fu'	Eo	SD	T	Is	CTUSD	判定	Fu'	Eo	SD	T	Is	CTUSD	判定
7F	RC	1.00	0.881	0.950	0.951	0.796	0.837	OK	1.00	0.896	0.950	0.976	0.831	0.851	OK
6F	RC	1.00	0.708	0.950	0.951	0.640	0.672	OK	1.00	0.719	0.950	0.976	0.667	0.683	OK
5F	RC	1.00	0.508	0.950	0.951	0.459	0.483	NG	1.00	0.873	0.950	0.976	0.809	0.829	OK
4F	RC	1.00	0.439	0.950	0.951	0.397	0.417	NG	1.00	0.730	0.950	0.976	0.676	0.693	OK
3F	RC	1.00	0.356	0.950	0.951	0.322	0.338	NG	1.00	0.656	0.950	0.976	0.608	0.623	OK
2F	RC	1.00	0.430	0.950	0.951	0.389	0.409	NG	1.00	0.707	0.950	0.976	0.655	0.671	OK
1F	RC	1.00	0.452	0.950	0.951	0.409	0.429	NG	1.00	0.682	0.950	0.976	0.632	0.648	OK

※Is値は正負加力時のIs値の小さい方を採用し、表に記載する。

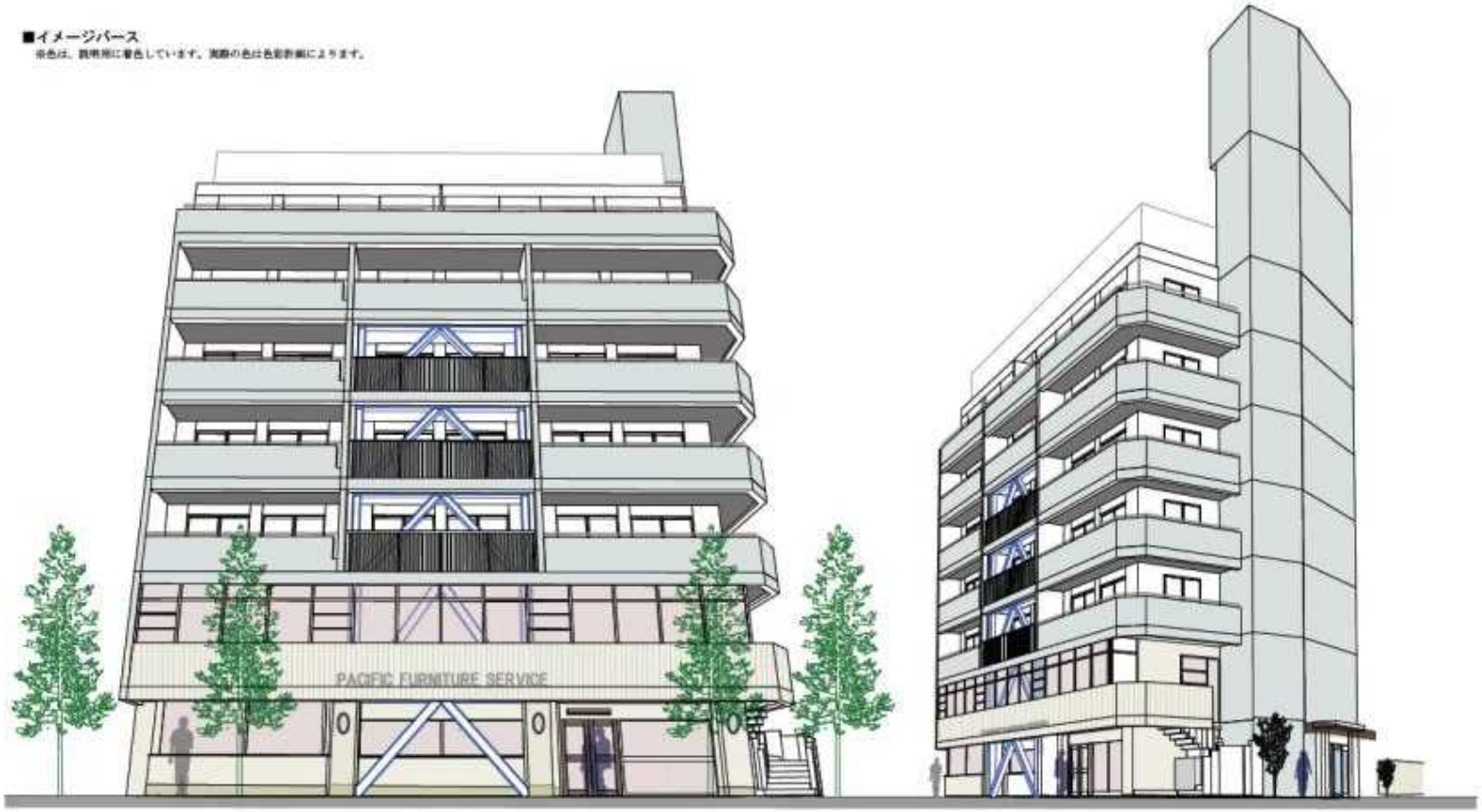
※網掛け内は、診断時判定指標値を下回った階を示す。

Is値： 0.3～0.4

→ 0.6以上に 改善

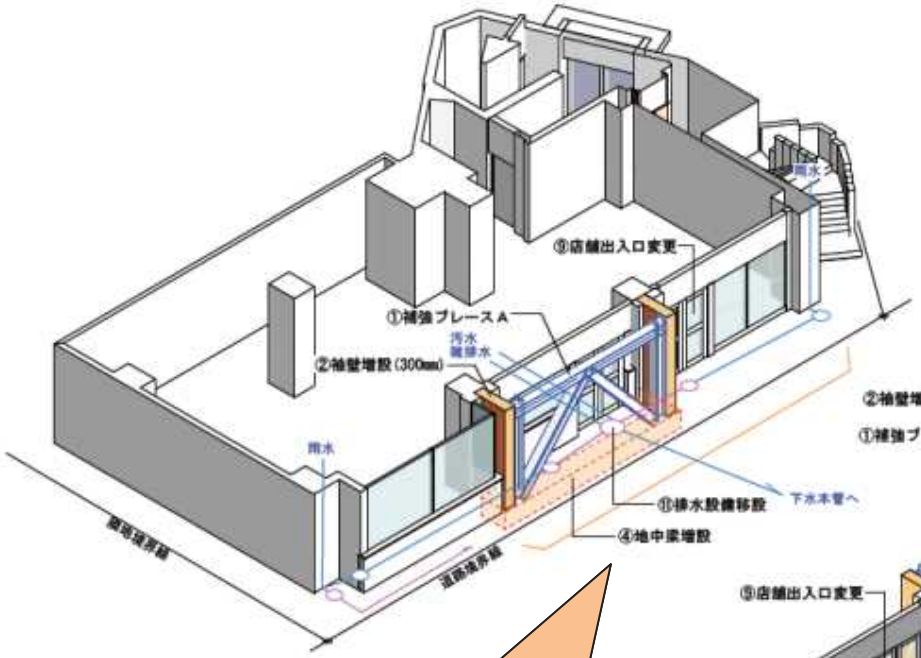
耐震補強計画

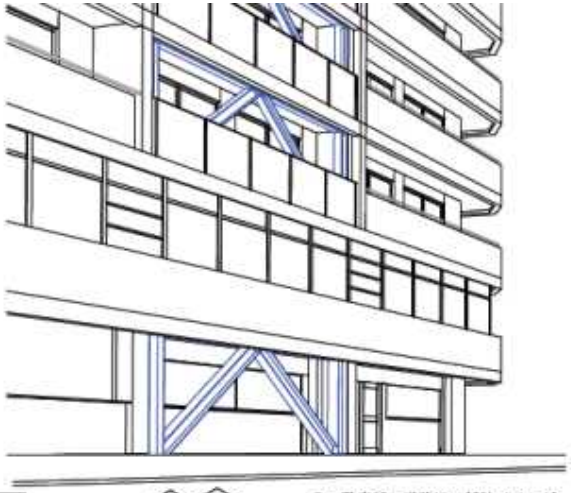
■イメージパース
※色は、説明用に着色しています。実際の色は色彩計画によります。

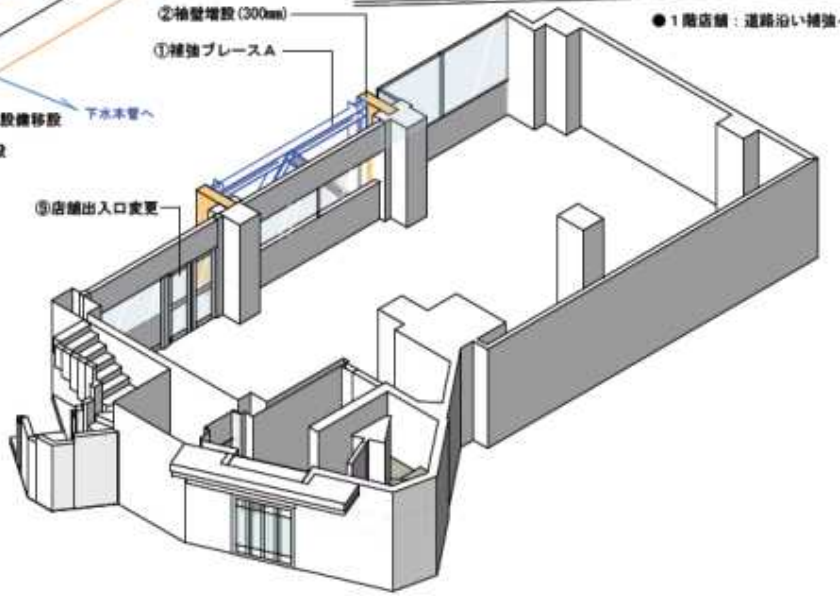


■現況写真

1階（店舗前）



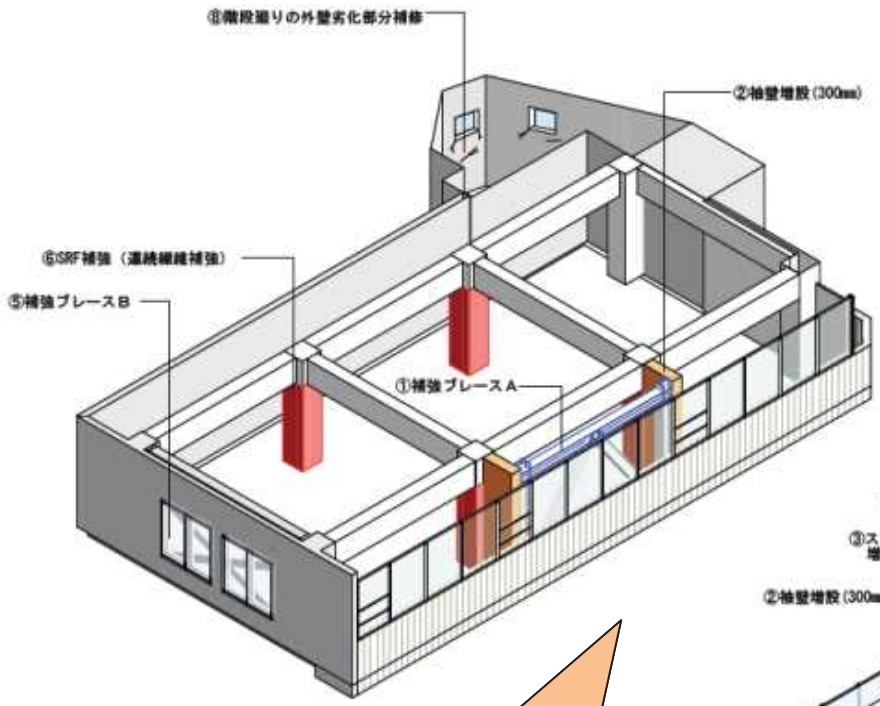


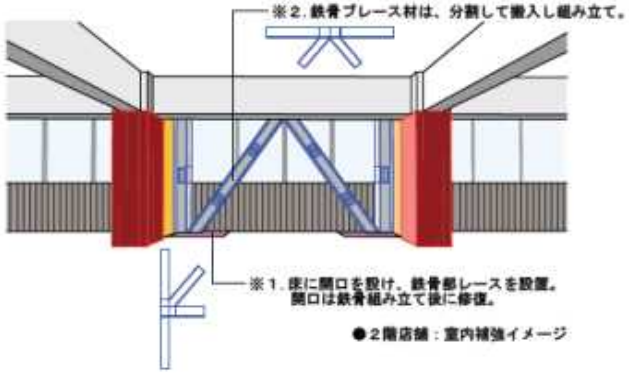


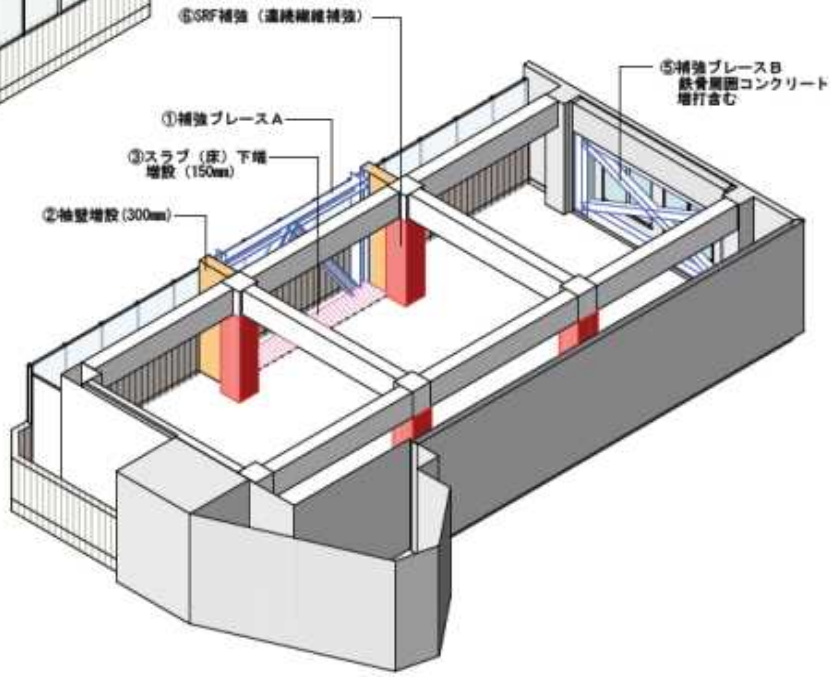
●1階店舗：道路沿い補強イメージ

ブレース設置に先立ち
出入り口　と　配管経路を変更

2階（店舗内）



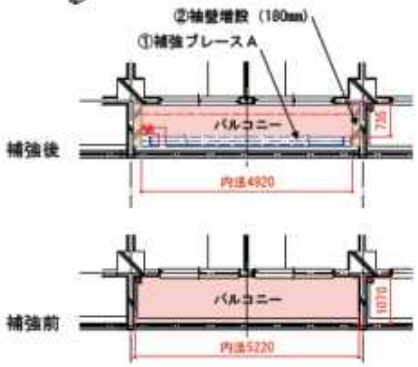


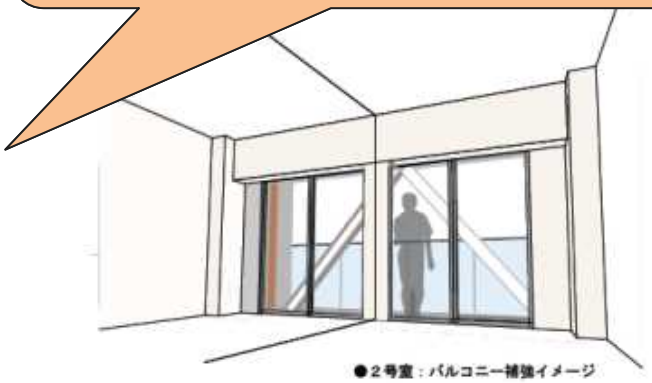


ブレース設置
と　単独柱の補強

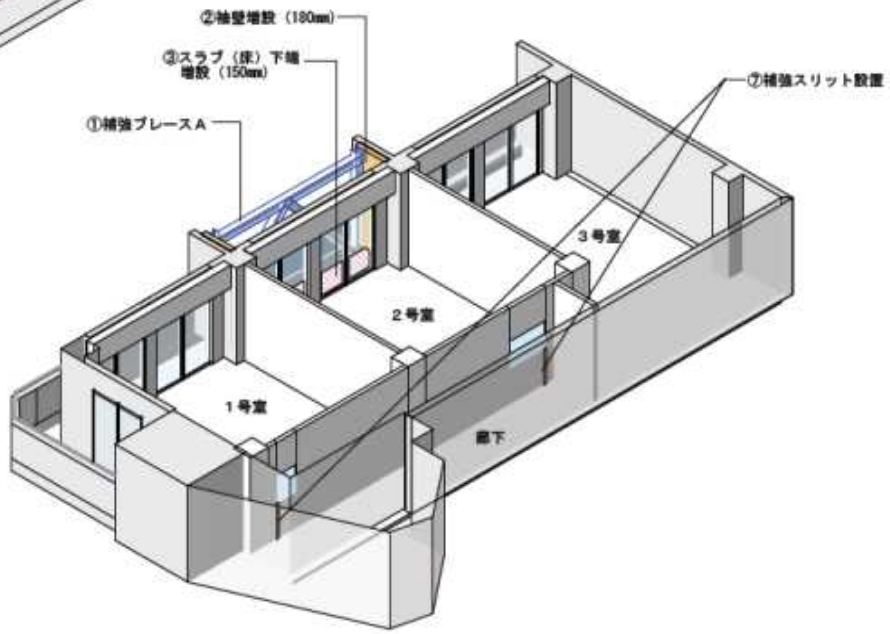
3階～5階（住宅）

バルコニー先端にブレース設置
・補強スリットの設置



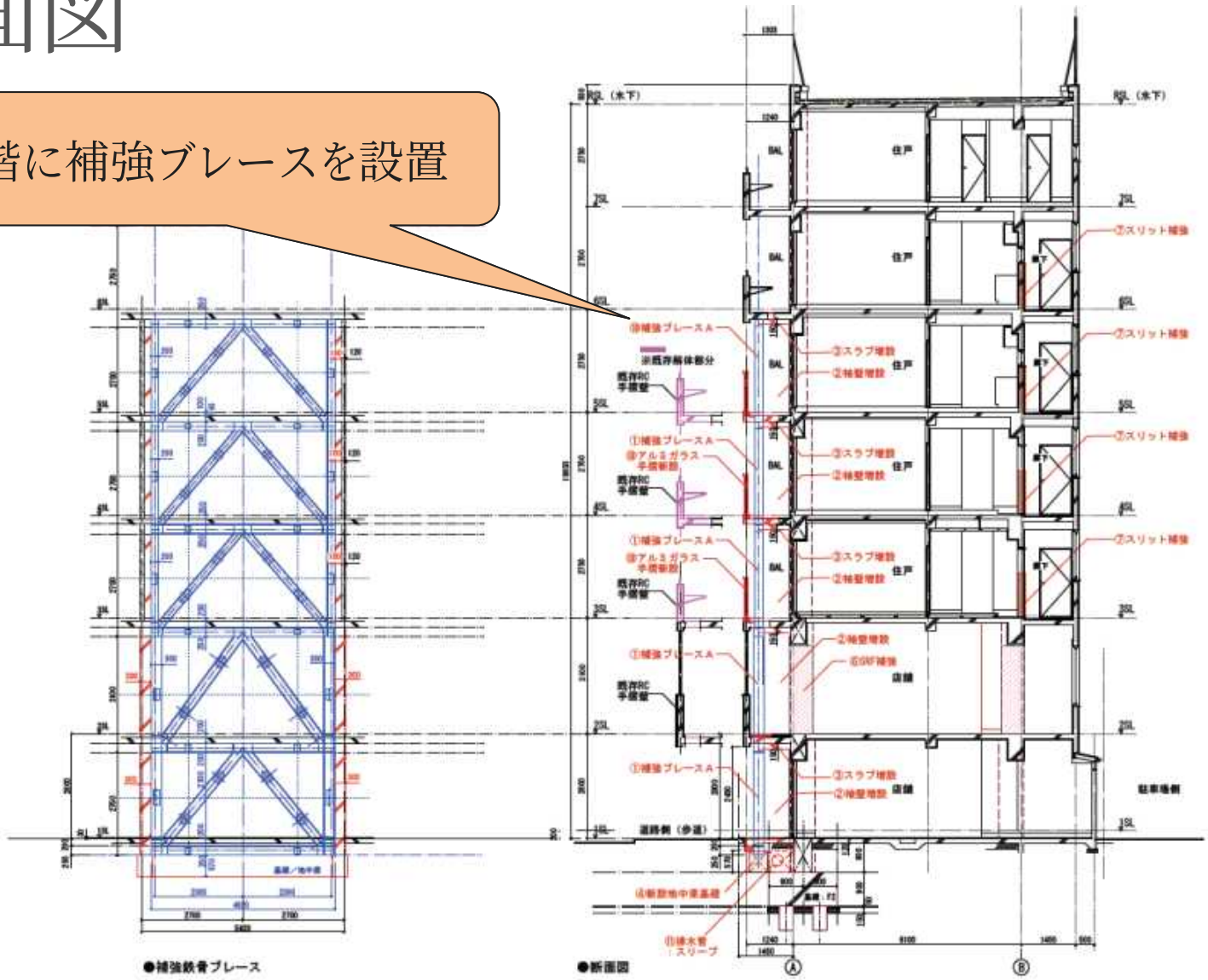


●2号室：バルコニー補強イメージ



断面図

1～5階に補強ブレースを設置



耐震化完了・東京都（耐震基準適合）

耐震改修済

耐震基準適合

交付番号　27-C-0001194

建物名　シャトレ恵比寿

建物所在地　渋谷区恵比寿南1-20-4

建物の構造　鉄筋コンクリート造　地上7階

建物の用途　共同住宅

適合種別　耐震改修

この建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律又は建築基準法に基づく耐震基準に適合している建築物です。

平成31年2月25日

東京都知事　小池百合子

鉄骨ブレース揚重

鉄骨ブレース揚重

鉄骨ブレース揚重

鉄骨ブレース揚重

鉄骨ブレース建て込み

鉄骨ブレース建て込み

鉄骨ブレース取付け完了

バルコニースラブ配筋

バルコニー型枠工事

コンクリート打設

ＳＲＦ補強　ポリエステル繊維巻き

ＳＲＦ補強　完了　(鉄骨プレート固定)

店舗内内装下地工事

店舗内　補強工事完了

外観　補強前

外観　補強後

店舗　補強前

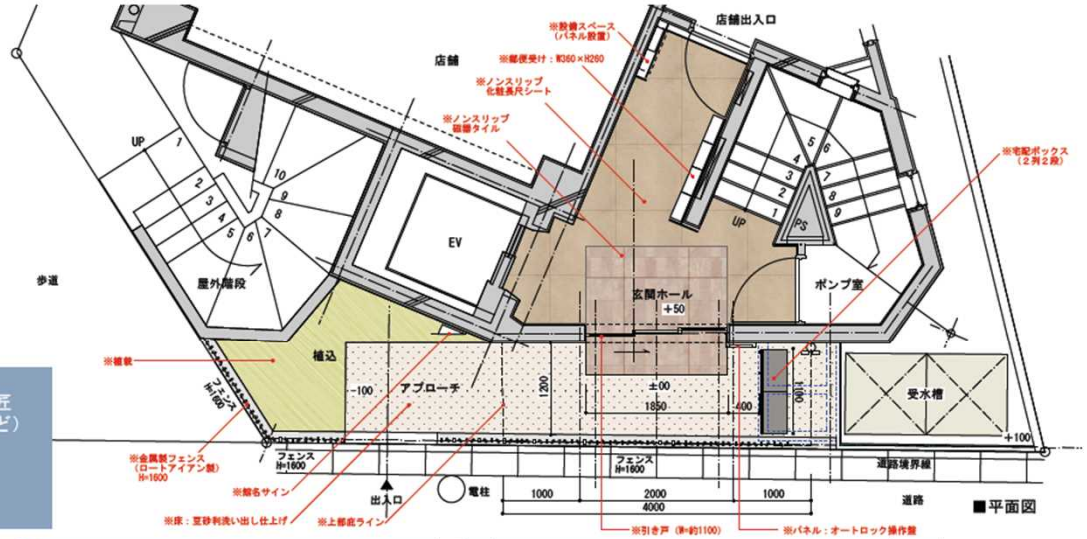
店舗　補強後

共用部改修工事

■素材イメージ

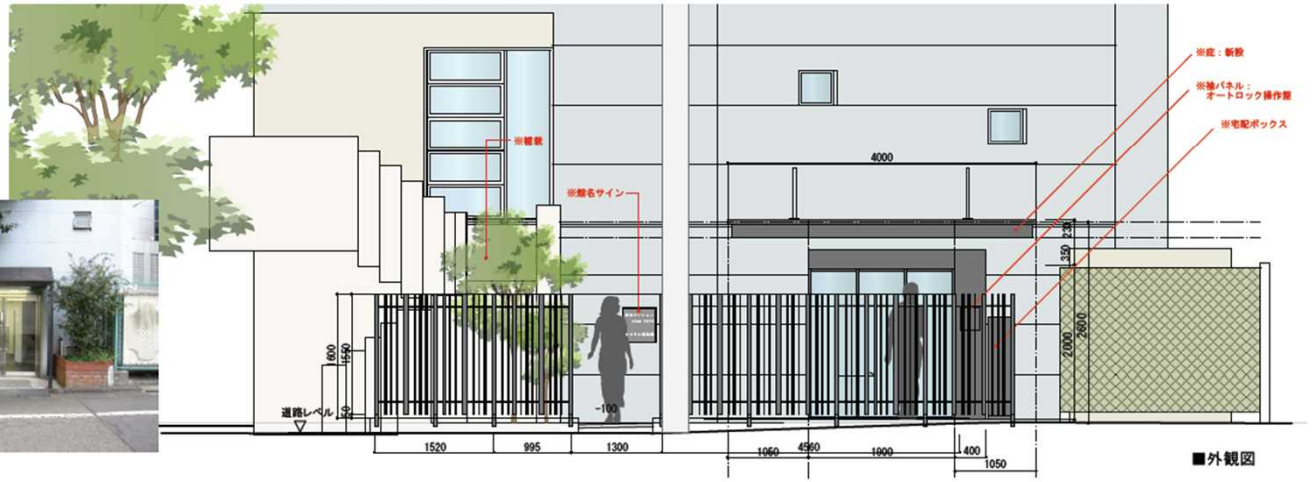
●エントランスとしての構えを感じられる意匠
（出入口経路の変更、フェンス、庇の設置など）

●機能性向上
（セキュリティー、宅配ボックスなど）



■平面図

■現況写真



■外観図

共用アプローチ　改修前

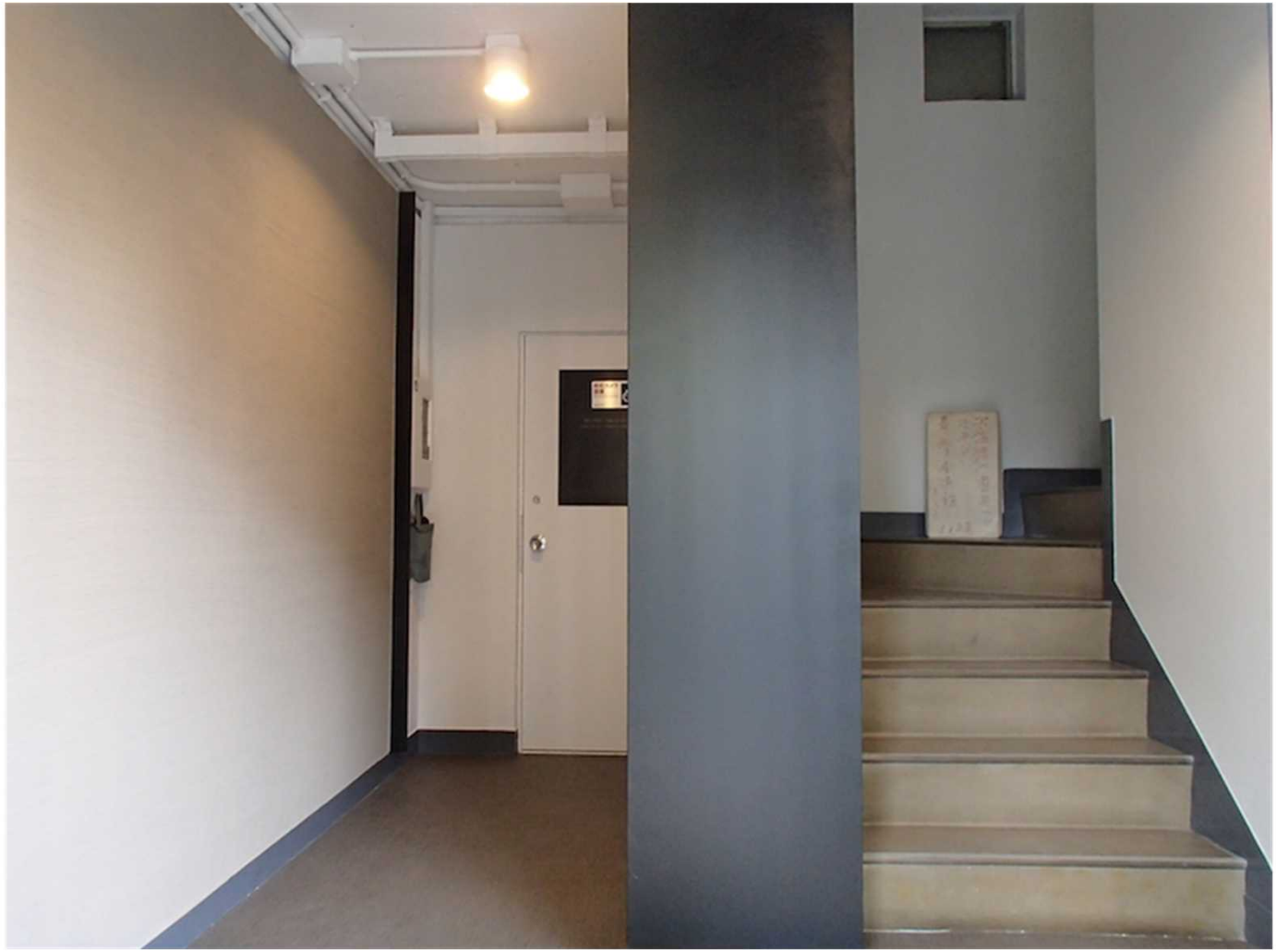
共用アプローチ　改修後

共用玄関　改修前

共用玄関　改修後

共用玄関ホール　改修前

共用玄関ホール　改修後



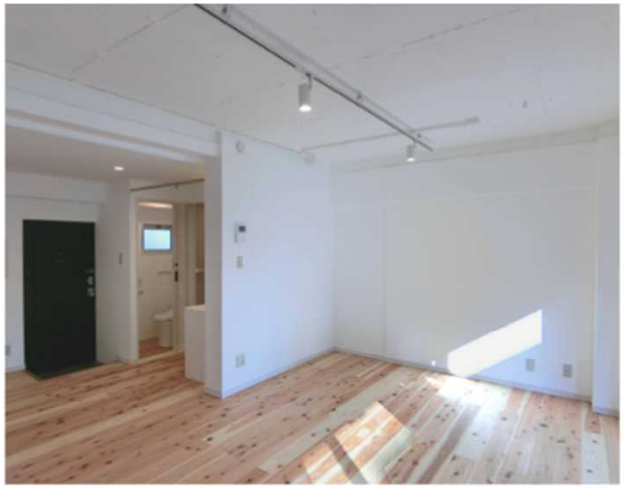
共用玄関ホール　改修後

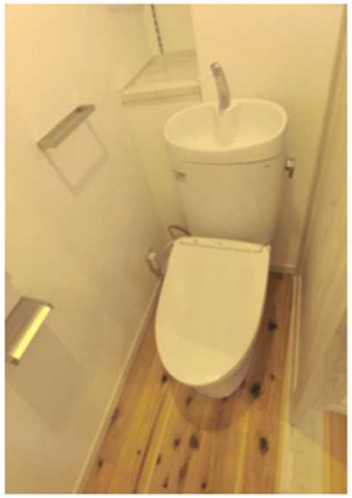
専有部改修（改修前）

間取り：2DK

専有部改修（改修後）　健康住宅

ワンルーム化





改修前と後の電力容量比較（602号室35m²）

床面積当たり
約25.5（W/m²）効率アップ

改修前

床面積当たり：65.5（W/m²）

項目	種類	仕様	W
照明器具	流し元	FL20W×1灯	23
	ダイニング灯	FL20W×5灯	114
	居間灯1	FCL-40W+32W	77
	居間灯2	FCL-40W+32W	77
	浴室	シリカ60W	60
	トイレ	シリカ40W	40
空調	エアコン		850
			950
	換気扇		100
合計			2,291

改修後

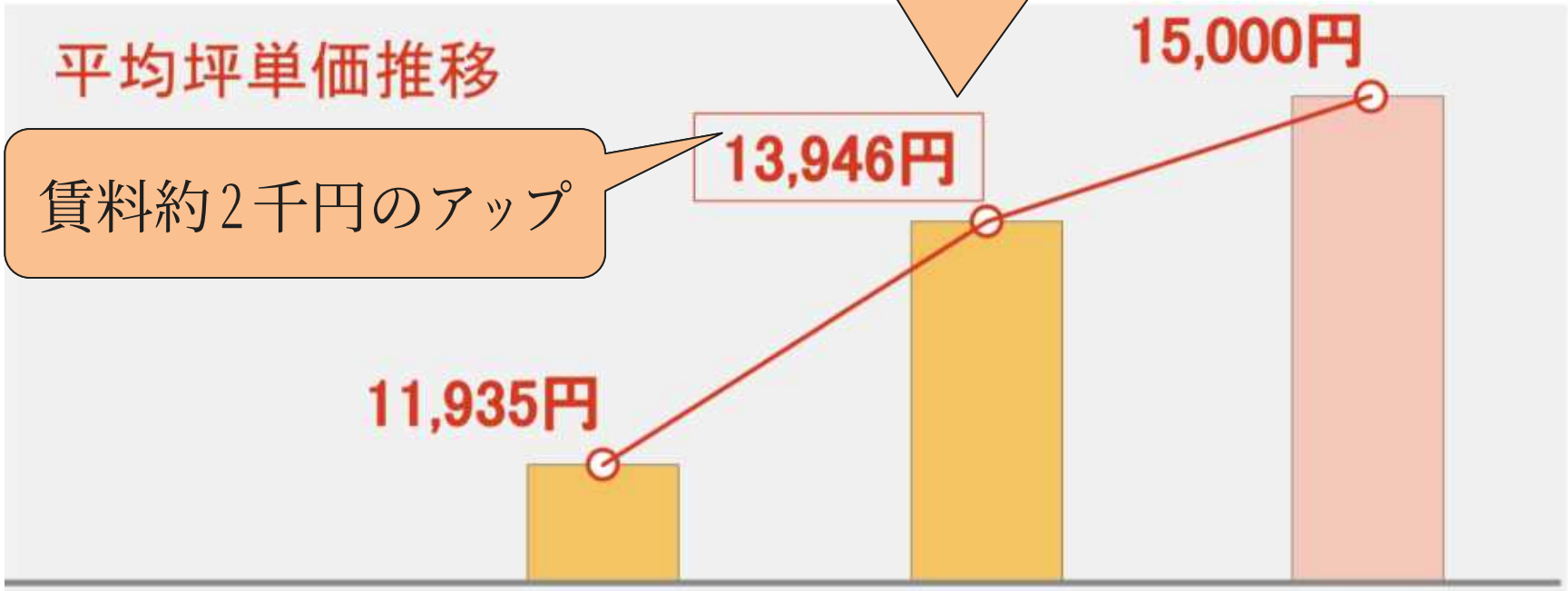
床面積当たり：40.0（W/m²）

項目	種類	仕様	W
照明器具	ダウンライト	6.3W×5	31.5
	スポットライト	6W×3	18
		FCL-40W+32W	
		FCL-40W+32W	
		シリカ60W	
		シリカ40W	
空調	エアコン		1,330
	換気扇		20
合計			1,340

LED化・ワンルーム化エアコン台数減

改修後の賃料

住戸7戸のうち改修4戸
1.2階賃料据え置き



賃　貸	2014（改修前）	2018（改修後）	目　標
単価（円/坪）	11,935	13,946	15,000
賃料（円/年）	21,556,656	24,684,945	28,462,140

耐震改修前と後の収益

支出
・耐震工事費
68,648千円
・工事費借入金利

	年月	2014.10	2019.6		
		改修前	改修後		
収入	賃料(千円／年)	21,557	24,685		
	空室率	7%	2%	2%	
	単価（円／坪）	11,900	13,700	15,800	
	指数	100	115	132	
支出	管理経費	4,037	4,037	4,037	
	減価償却	5,284	5,284	5,284	
	減価償却（耐震工事）	ー	2,640	2,640	耐震工事費68,648千円 平均耐用年数26年
	金利	ー	513	513	耐震工事費借入
利益	税引前	12,236	12,211	15,988	
	指数	100	100	131	