

## 建物のコンバージョン ーますます期待が高まる建物の用途転換についてー

### 1. はじめに

近年、都心部において、設備の老朽化等によりテナント確保が難しくなるオフィスビルが見受けられるようになりました。こうしたオフィスビルでは、設備の改良や更新等によりテナント需要を高める努力が求められ、場合によっては建替え等を検討することにもなります。

一方で、こうしたオフィスビルを、住宅やSOHO、シニアハウス等にコンバージョン(用途転換)して、物件の市場価値を高めるような動きも盛んになってきています。建物の有効活用と共に、地域の活性化に繋がることも期待されます。また、建物を取壊すことがないため、産業廃棄物を発生させることにもならず、環境保全にも繋がることとなります。

今回は、このようなオフィスビル等のコンバージョンに関して、コンバージョンの典型を紹介するとともに、コンバージョンを実施するにあたって留意すべき事項を取り上げ、不動産鑑定士の役割についてもまとめます。

### 2. コンバージョンが盛んとなりつつある背景

オフィスビルのコンバージョンに関しては、アメリカやイギリス等の欧米諸国において、1990年代初頭から盛んに行われてきました。欧米諸国においてコンバージョンが盛んである要因として、オフィスの空室率が上昇する一方、都心部における住宅需要が高まってきたことが挙げられます。また、欧米諸国では築後50年、100年経ったビルも利用され続けることが多く、建物は長期的に利用してゆくものであるという考え方が元々強かったことも挙げられます。

日本でも、社会経済の成熟化を迎え、ようやく既存ストックの活用に向けた社会的な機運が高まりつつあり、スクラップ・アンド・ビルド型社会から、循環型・再生型社会への転換が求められています。

また、若年層や単身者を中心に、職住近接、都心居住のニーズが高まっています。その一方、オフィスの需給バランスから、テナントが撤退して空室を抱えているオフィスビルが多くなりました。特に、築年数の経過したオフィスビルでは、設計・設備等が現在のニーズに対応しきれないものもあり、テナント確保が困難な状況にあります。

こうした状況を背景に、古いオフィスビルを、建替えずに再生させる方法として、コンバージョンが日本でも注目されるようになったと考えられます。

なお、コンバージョンと同じように、古い建物を有効活用する方法として、リノベーション(建物の刷新・大規模修繕)も積極的に行われています。古民家再生もその一つです。

ただし、コンバージョンは、立地条件等を勘案して、利用者のニーズに合うよう建物の用途を転換することになるため、リノベーション以上に、建物の市場価値の向上や地域の活性化が期待できる場合があると考えられます。

### 3. コンバージョンの典型－オフィスビルから住宅への転換－

オフィスとしての需要が低下した地域において、長期にわたり空室が発生しているようなオフィスビルの事業性向上を検討する場合、選択肢の一つとして、賃貸マンションなどの住宅用途に転換することが考えられます。この場合、職住近接志向の高い若年層のライフスタイルやニーズに対応した住宅の供給が可能となります。

また、ビル1棟全てを住宅に転換するだけでなく、住宅とオフィスや店舗を混在させるなど、工夫次第で様々な活用方法が考えられ、オフィスビルの所有者にとっては、従来のビル経営に代わる新たな活用策となり、資産の有効活用につながります。

さらに、建替えに比べて、一般的には、短期間かつ低コストで新たな事業展開が可能となり、固定資産税・都市計画税についても、住宅用途に転用した場合には、土地について住宅用地の課税標準の特例措置が適用されることとなります。

### 4. その他のコンバージョンについて

オフィスビルのコンバージョンに関して、想定される用途は住宅ではありません。S O H O や保育所、シニアハウス、ホテル、トランクルーム等、様々な用途が考えられます。

逆に、オフィスビルのコンバージョンだけでなく、遊休化した倉庫や商業施設等についてもコンバージョンを行うことが考えられます。倉庫等をコンバージョンする場合、既存建物の景観を生かしたり、高い天井を利用したりすることで、コンバージョンならではの個性ある建物再生が期待されます。例えば、京都市では代々木ゼミナール京都校別館がコンバージョンされて高級感のあるホテルに生まれ変わっています。

また、観光地でもコンバージョンが進められています。例えば、小樽運河沿いには石造倉庫をコンバージョンした飲食店などの店舗が並んでおり、山形県の酒田市には米穀倉庫として使われていた土蔵造りの建物を歴史資料館や観光物産館にコンバージョンした建物があります。また、京都府の舞鶴市では戦前からの赤レンガ倉庫をコンバージョンしてイベントホールや市政記念館として利用しており、大津市では旧大津公会堂をコンバージョンしてレストランとして利用しています。いずれも建築当初の面影を残しながら商業施設等として生まれ変わり、多くの人を集めています。

### 5. コンバージョンにおける留意事項

コンバージョンを行う場合には、建替えの場合とは異なった留意事項があります。いくつかの重要なポイントを次のようにまとめました。

建築関係のポイント	
①既存建物の竣工図面の確認	
竣工図面があると、コンバージョンの計画・設計が行いやすくなります。	
②既存建物の現状確認	

既存建物がコンバージョンに耐えうる物的状況にあるか、具体的には構造躯体の状況、階高の状況等の確認が必要となります。また、耐震性についても、新耐震基準（昭和56年施行）によって建築された建物かどうかの確認が必要となります。

### ③既存建物の機能・設計の確認

住宅にコンバージョンする場合、台所や風呂などの水回り設備や配管のためのスペースが必要となります。また、空調室外機等の設置スペースも必要となります。これらを設置できるようなスペースを確保できるかどうかの確認が必要となります。

## 地域特性・事業性のポイント

### ①地域特性の把握

一般的には、コンバージョンした用途が、地域特性に適合する必要があると考えられます。市場分析により需要者・テナントを確保できるかどうかを把握する必要があります。

### ②経済合理性の判断

循環型・再生型社会への転換が重要とはいっても、慈善事業ではないのですから、コンバージョンによる採算性を把握する必要があります。  
地域特性や事業費の把握を踏まえ、現状用途の継続とコンバージョンのどちらが経済合理性に適うかを判断することになります。

このように、コンバージョンには様々な留意事項があり、上記以外にも専門的知識が必要となる事項が生じる可能性があります。

## 6. コンバージョンにおける不動産鑑定士の役割

不動産鑑定士が鑑定評価を行うにあたって準拠する不動産鑑定評価基準において、コンバージョンに係るのは最有効使用<sup>1</sup>の判定に関わる箇所、次のように規定されています。

- ・ 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

つまり、不動産鑑定士が建物を含んだ不動産の評価を行う場合には、用途変更、つまりコンバージョンの可能性も考慮に入れて評価を行っているのです。

当社には、1級建築士及び2級建築士が在籍しており、いずれも不動産鑑定士と建築士の資

<sup>1</sup> 最有効使用とは、不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用方法であり、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用法のこと。

格をダブルで有しております。不動産鑑定士と建築士の両方の観点から、建物の現状、それを踏まえたコンバージョンの可能性等について、専門的な判断が可能です。

コンバージョンを検討されている方で、採算性を踏まえたコンバージョンの是非やコンバージョンによる物件の市場価値を把握されたい場合には、当社にご相談いただき、資産の有効活用に役立てていただければと思います。

#### 参考資料

「空きオフィスなどの住宅転用（コンバージョン）について」大阪市都市整備局企画部住宅政策課住宅政策グループ

「オフィスビル用途転換のいま」東京都住宅局

「近頃よく耳にするコンバージョン建築って何？」HOME' Sホームページ