ストック活用
～住宅の価値再生～

社宅を環境配慮賃貸住宅に再生
全戸をZEH水準にリノベ

土木・建築事業を主力とする奥村組（大阪市）は、CRE（企業不動産）戦略の一環として、自社保有する社宅の再生プロジェクトを実施した。全国6棟の改修のうち、築49年と最も老朽化が進んでいた兵庫県西宮市の社宅は、全戸をZEH水準にフルリノベーションし、満室稼働を実現している。

奥村組（大阪市）





▲▲OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGOの外観

主力は土木建築業 不動産事業を拡大

奥村組は、中長期的な成長戦略として投資開発事業の強化を掲げている。本業である土木建築業の請負に加え、不動産再生事業の拡大を図る方針だ。その試金石として取り組んだのが、自社で保有する築古社宅ストックのリノベプロジェクトである。

契機となったのは、福利厚生制度の刷新に伴い、社宅の運用を従来の「一棟自社保有」から「民間賃貸住宅の一室借り上げ方式」へと転換したことだ。自社所有社宅の利活用が課題となる中、同社はリノベによって物件の資産価値を高め、一般向けの賃貸住宅へ転用するCRE戦略を選択した。

今回のプロジェクトでは6棟の社宅を対象に改修を進めた。各物件の築年数や立地条件に応じたリノベを施し、すでに全棟が完工している。

その中でも、西宮市に位置する「OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO」は、一棟全戸をZEH Orientedの仕様とする、付加価値の高い改修を施した。

同社がZEH化に踏み切った背景には、既存住宅ストックのZEH化ノウハウを蓄積する狙いがある。今後の外部物件の取得・再生ビジネスの展開に向け、実践的な知見を得るための取り組みだ。

さらに、同物件は今後20年間にわたる長期運用を見込んでいる。省エネルギー性能の高い物件は、脱炭素化が進む不動産市場においても強い競合優位性を保ちやすく、将来的な稼働率や賃料の下落リスクを抑えて資産価値を長く維持できると考えた。

熱損失を防ぐ施工 BELS評価取得

RC造7階建ての同物件は、一棟全46戸をZEH Oriented仕様にするため、建物の熱損失を最小限に抑える工夫を取り入れた設計を行っている。

外壁内側への高性能断熱材の施工や、全窓への複層ガラス・高断熱サッシの導入を実施した。温熱計算およびBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）評価の取得にあたっては、積水化学工業の技術協力を得た。

本プロジェクトは、事業企画・設計は奥村組とリノベるが共同で実施し、設計監理・施工はリノベるが担当した。コンセプトは「人と地域と緑のつながり」で、人と人、自然と人がつながるウェルビーイングな暮らしの提供を目指した。既存樹木を生かした建物周辺の緑化に加え、1階住戸には専用庭およびテラスを設置している。ほかには、共用ラウンジやドッグランの整備、全戸分の宅配ボックス設置など、単身者・ファミリー・ペット共生世帯の多様な利便性を高める仕様を盛り込んでいる。

約9カ月で満室 相場以上の賃料

2025年3月に完工した同物件は現在、満室稼働している。24年11月に入居募集を開始。周辺の同築年帯の相場を上回る賃料設定で、9カ月後の25年8月には全戸で入居が決まった。賃料は共益費込みで10万1000円～15万円。間取りは1LDK～3LDKだ。物件の管理および運用は、旭化成不動産レジデンスがマスターリース方式で行っている。

入居者属性は、全契約者の約7割を「結婚予定」または「既婚」の新婚・ファミリー層が占めている。専有面積は約45～75㎡のゆとりある広さを確保したことで、近隣の新築分譲マンションや高額賃貸と比較検討する子育て世帯やDINKS層の需要を捉えたようだ。

入居の直接的な決め手として多く挙げられたのは、新築同等に刷新された明るい内装のほか、ペット飼育可の条件と充実した共用設備だったという。

専有部の改修費用には1戸あたり約1000万～1500万円を投じた。既存資産を生かしたことで、稼働後の利回りは簿価ベースで5%以上を確保しているという。

26年9月には、リノベるが同物件の入居者を対象に実施した居住者実態調査結果を公表した。同調査結果では、入居前に築古物件特有の「暑さ・寒さ」に対して不安を抱いていた入居者のうち、居住後にその不安が解消された割合は100%に達した。さらに、入居前にZEHの概念を認識していなかった層の約7割が、居住後に「次回も省エネ性能の高い住宅を選びたい」と回答している。

今後はリノベーションや改修工事においてもZEH仕様の導入が標準化し、入居者への強力な訴求力となることが見込まれる。奥村組は今回の取り組みで得たノウハウを生かし、今後は外部物件の取得を含めた不動産再生事業の本格展開を進めていく考えだ。



◀▲専有部は設備の入れ替えや間取りの変更を行った

物件概要

物件名：OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO（旧・奥村組西宮社宅）
アクセス：阪急電鉄今津線阪神国道駅徒歩7分
構　造：RC造7階建
総戸数：46戸
間取り：1LDK～3LDK（専有面積 45～75㎡）
竣　工：1975年（2025年3月改修完了）

