

2025 年 8 月 19 日

三井不動産株式会社

三井ホーム株式会社

世田谷区に現存する江戸の名主邸を現代の技術で未来へ 三井不動産グループ、築 250 年の古民家を“残しながら”耐震改修完了

本リリースのポイント

- 世田谷区に現存する築約 250 年以上の歴史的建造物「旧用賀名主邸」を、三井不動産グループの総合力で保存・再生。経年優化※¹の街づくりに貢献。
- 古民家のような伝統的構法の建物にも設置可能な制震システム「Hi ダイナミック制震工法」を導入。
- 屋根材を瓦から金属素材に葺き替えることで建物全体の軽量化を図り、層間変形角※²を 1/30 以下に抑え揺れを低減。耐震評点を 1.0 以上に向上させつつ、古民家特有の伝統的な意匠を最大限保存。

三井不動産株式会社(所在:東京都中央区、代表取締役社長:植田俊)と三井ホーム株式会社(所在:東京都江東区、代表取締役社長:野島 秀敏)は、東京都世田谷区にて、江戸時代後期に建築された築 250 年以上の古民家「旧用賀名主邸」(以下、本物件)の耐震改修工事を完了し、2025 年 7 月 31 日(木)に竣工したことをお知らせします。経年優化の思想のもと、一般的な耐震工事と比べ解体する箇所を極力減らし、建物の伝統的な意匠を残したまま耐震性能を向上させ安全性の高い物件に再生いたしました。

日本の住文化や趣を体感できる古民家は、近年注目を集める一方で、地震災害への備え等に課題を抱えております。三井不動産レッツ資産活用部が本物件のオーナー様より所有不動産に関する多岐にわたるご相談を受ける中で、オーナー様の願いである「所有する古民家を最大限残しながら、安全な状態で次代へ残す」耐震改修工事を実施することを決定しました。なお、本工事は三井不動産レッツ資産活用部が総合計画、三井ホームが設計・施工を担いました。

本物件の耐震改修工事では、伝統的構法の建物にも設置可能な制震システムを導入しています。これにより、解体する箇所を極力減らすことで工事費を抑えるとともに、既存の床や天井、縁側等の特徴的な意匠を最大限保存した状態で耐震性能を向上させることを可能としました。

三井不動産グループは、2025 年 4 月に街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」を策定し、「環境」を自然と、人・地域が一体となったものと捉え、持続可能であり魅力が増す街づくりを推進しています。今後もグループ一体となって、地域の自然・文化・歴史を次世代へつなぐ取り組みを進めてまいります。



耐震改修工事前



耐震改修工事後

※1:経年優化…時を経るごとに味わいを増し、魅力を増していく街づくりの思想

※2:層間変形角…地震などの横揺れによって建築物が変形する際、各階の床と真上または真下の床との、水平方向における変形の角度

■耐震改修工事の詳細

本物件の耐震改修工事における特徴的な取り組みは以下の 2 点です。これらの対応により、層間変形角を 1/30 以下に抑えた結果、一般財団法人日本建築防災協会による一般耐震診断※3 にて評点が 0.3 程度から評点 1.0 相当以上となりました。

①「Hi ダイナミック制震工法」の導入

「Hi ダイナミック制震工法」は、江戸川木材工業株式会社が開発した技術であり、古民家のような伝統的構法の建物にも採用可能な制震工法です。建物の壁に複数の制震オイルダンパーを取り付けることで、大地震時の建物の変形を吸収し、柱や梁、壁等への負担を軽減できます。これにより、床や天井の仕上げ材を極力壊さず、耐震性を満たすことが可能となりました。

本物件では、建物南側の特徴的な意匠を残すため、南面の居室の天井・床、縁側は仕上げ材も含めて改修は行わず、その他の部屋にて制震オイルダンパーを設置することで建物全体の耐震改修が可能となるように計画しました。



Hi ダイナミック制震工法



制震オイルダンパー

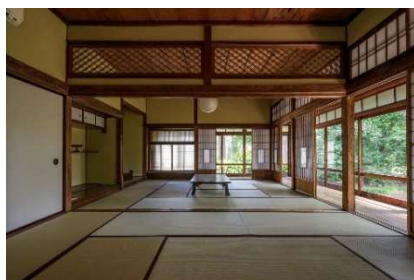
② 屋根材の変更(軽量化)

日本家屋における伝統的構法である柔構造の特性上、従来の重い瓦屋根では地震時に建物が揺れやすくなります。本物件では、屋根材を日本瓦から軽い金属素材へ葺き替えることで屋根の総重量を約 1/16 に抑え、建物全体の軽量化を図りました。

※3 一般耐震診断で 0.7 未満は倒壊する可能性が高いとされ、1.0 以上を目指すことが推奨されている



屋根(改修後)



3 間続きの和室(保存)



縁側(保存)

■物件概要

所在地	東京都世田谷区上用賀 3-11-3
建物用途	住宅
構造	木造平屋
間取り	4SLK
延床面積	約 220 ㎡
設計・施工	三井ホーム株式会社
スケジュール	2025 年 3 月 着工 2025 年 7 月 竣工

■三井不動産「Let's(レッツ)」について

三井不動産の「Let's(レッツ)」では、不動産に関するお客さまのお悩みを伺い、お客様一人ひとりに最適な解決策をご提案する資産経営コンサルティングサービスを提供しています。レッツのコンサルタントが三井不動産グループや各種専門家と連携し、土地活用・相続対策・老朽化不動産対策などについて幅広いソリューションをご提案いたします。

Let's

三井のレッツ HP: <https://lets.mitsufudosan.co.jp/>

■三井ホームは MOCX Green Project を推進します

https://www.mitsuihome.co.jp/company/mocx_green_project/

MOCX Green Project とは、これまでに 25 万棟以上の木造建築をつくってきた当社が、さらなる木造建築の可能性を広げ様々な取り組みを通じて脱炭素に貢献していくプロジェクトです。



【添付資料】 三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」 <https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」 https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

・「& EARTH for Nature」 <https://www.mitsufudosan.co.jp/business/development/earth/for-nature/>

また、2025 年 4 月に、街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」を策定し、「環境」を自然と人・地域が一体となったものと捉え、豊かな「環境」を広げ、未来の世代へつなぐ街づくりを推進しています。本宣言における重点課題として、「緑を守り育む」「水の魅力を生かす」「生態系を豊かにする」「地域の想いをつなぐ」「自然資源を循環させる」の 5 つを定めています。本リリースの取り組みは、「& EARTH for Nature」における重点課題の 1 つに貢献しています。



<リリース画像のダウンロードサイト>

<https://www.mitsufudosan.co.jp/press/>