

報道関係各位

プレスリリース

2026 年 1 月 22 日
株式会社リアルゲイト

リアルゲイト、都市再生をリードする「100 年都市・建築プロジェクト」を始動

— 自社保有 3 物件を皮切りに、既存ビルを 100 年使い続ける
持続可能な街づくりを目指し、構造的な変革を推進 —

都心部を中心に 100 棟を超えるクリエイティブオフィスの企画・運営実績を持つ株式会社リアルゲイト（本社：東京都渋谷区、代表取締役：岩本 裕、以下「当社」）は、**既存ビルを 100 年使い続ける持続可能な街づくりを目指し、環境負荷の低減と経済合理性を両立させる「100 年都市・建築プロジェクト」を始動**いたします。

まずは当社が渋谷区・港区に保有する 3 物件よりプロジェクトをスタートし、築古ビル再生の新たなモデルケースを確立してまいります。



築 100 年超の建物を活かし、持続可能な街づくりを進めるシドニー

■「100 年都市・建築プロジェクト」概要

本プロジェクトは、日本の都市開発を「新築一辺倒」から「既存ストックの 100 年活用」へと転換させる構造変革への挑戦です。現在、東京都心では新耐震基準を満たすビルの多くが法定耐用年数近くの築 50 年未満で解体されており、建築費高騰や CO2 排出といった大きな課題を抱えています。

一方、昨年の研修で訪れたシドニーでは、築100年を超える建物がホテルや店舗として再生され、活気と魅力にあふれる街並みが形成されていました。環境と経済を両立させたこの仕組みは、既存ストック活用の理想的な成功モデルと言えます。

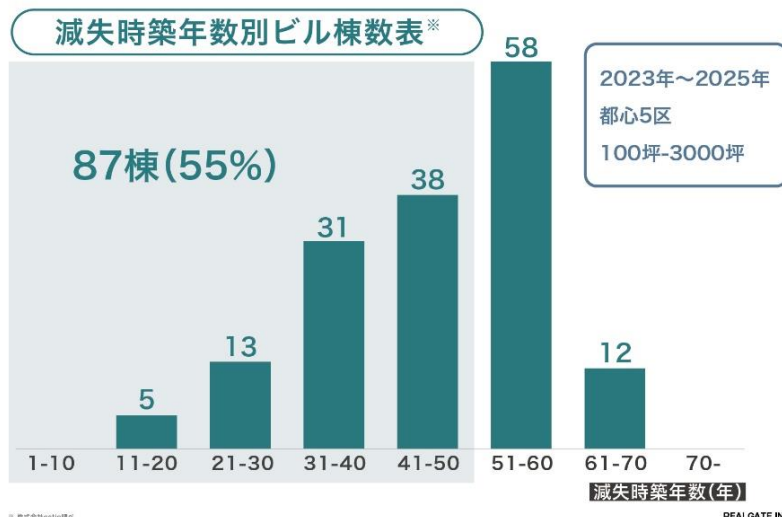
当社は、保有する3物件をモデルケースとして本プロジェクトを始動します。築古ビルに対し、独自の耐震補強技術と企画力を掛け合わせ、新築に比肩する安全性と高い収益性を備えた「100年建築」へと蘇らせます。さらに、大手デベロッパーとの連携や不動産ファンドの組成を通じて大型案件へと展開し、最終的には建築基準法や税制などの法規制、および金融機関の評価基準そのものを変革することを目指します。実績に基づき、建物を100年大切に使い続ける文化を社会に根付かせ、持続可能な都市のあり方を再定義してまいります。

■プロジェクト始動の背景 — 再開発の停滞と環境問題

本プロジェクト始動の背景には、日本の都市開発が直面している深刻な二つの要因があります。

1. 急激な建築費の高騰と再開発の停滞：原材料費の上昇や深刻な人手不足、輸送コストの増大により、新築ビルの建設コストは跳ね上がっています。その影響は甚大で、東京都心部の駅前再開発など、これまで盤石とされていた大規模プロジェクトでさえ、採算悪化による中止や延期が相次いでいます。
2. 建物の短寿命化による環境負荷増大への対応：建物の骨組みであるコンクリートは本来100年程度の寿命があると言われていますが、当社の調査では、東京都心部の商業ビルのうち、実に55%が法定耐用年数（50年）を満たさずに解体されているという深刻な実態が明らかになりました。

建物本来の寿命の前に解体されていくビル

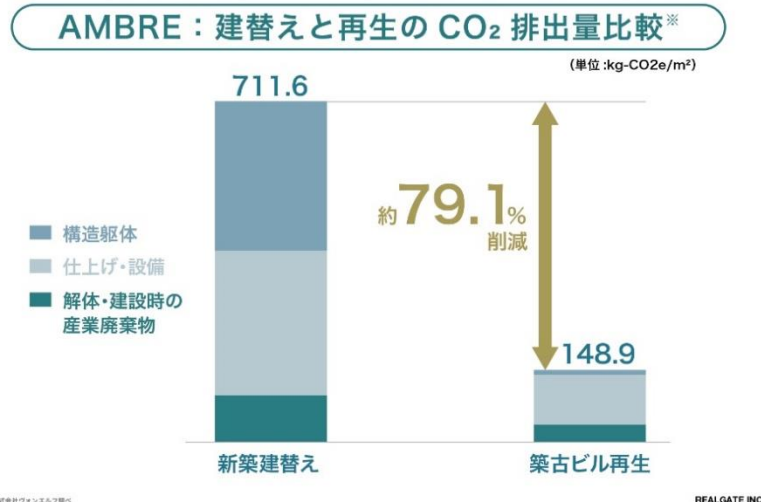


(※1) 都心5区における建物減失の実態調査

本来であればあと数十年は現役でいられるはずの良質なビルが寿命の半分で解体され、また新たなビルに建て替わる現状は、建設時に多くの資源とエネルギーを消費するため、地球温暖化問題の観点からも大きな課題となっています。建物をゼロから建てる新築開発と比較して、既存ビルの構造体を維持したまま再生する手法は、建設段階における二酸化炭素（CO2）排出量を削減することが可能です。当社

物件を基にした試算によれば同規模・同用途の**新築開発と比較して、約 79%の削減が可能**であるとの結論を得ました。

新築建替えと築古ビル再生



(※2) 建替えと再生におけるライフサイクル CO₂ の比較算定調査

当社は、この「経済合理性」と「環境負荷」という二つの深刻な課題を、既存ビルの再生・活用によって同時に解決することを目指します。

■本プロジェクトが乗り越えるべき「課題」

既存ビルを 100 年使い続けるためには、業界全体が抱える以下の課題を突破する必要があります。

・ **安全性と企画の難しさ**：築古ビル再生において、最も困難なのは「安全性」と「付加価値」の両立です。100 年使い続けるための高度な耐震補強や耐久性の向上は、確かな技術力と経験がなければ成し得ません。また、古い建物に現代のニーズを捉えた企画を落とし込み、収益性を最大化することも容易ではありません。当社は、これまで培った技術力と企画力でこの難題を解決します。

・ **金融機関・大手デベロッパーの「評価基準」**：日本の不動産市場には「築 50 年」で資産価値を足切りし、融資を制限する硬直化した慣習が根強く残っています。この「築浅信仰」ともいえる評価基準が、本来再生可能な良質ビルの活用を阻む大きな障壁となっています。本プロジェクトは、こうした金融機関や業界大手の意識そのものを変革することも目的としています。

■自社保有物件から始め、都市再生の新たなムーブメントを創出

当社は、眼前の課題の一つひとつ着実に解決し、確かな実績を持って社会を動かしていきます。プロジェクトの第一歩として、まずは自社保有する 3 物件を「100 年建築」の象徴的なモデルケースへと再生させます。この成功を起点に、大手デベロッパーとの共同事業や不動産ファンドの組成を通じて、よ

り大規模な再生案件へと波及させていきます。金融機関や投資家、および業界大手をも巻き込んだ大きなうねりを創り出すことで、都市開発の主役を「新築」から「再生」へとシフトさせていきます。

私たちが目指す先は、単なるビル再生に留まりません。建築基準法や税制といった社会の仕組み自体を既存ビル活用に有利な形へと変え、100年後も愛される豊かな街並みを次世代へ引き継いでいくこと。この「100年都市・建築プロジェクト」を通じ、日本の街づくりの常識を塗り替える新たなムーブメントを、ここから力強く巻き起こしてまいります。

【本プロジェクトの対象となる自社保有3物件の概要】

- ・OMB 東麻布（港区）：築62年、地下1階／地上5階、延床面積715.62㎡
- ・（仮称）芝5丁目再生PJ（港区）：築62年、地下1階／地上5階、延床面積1,058.99㎡
- ・千駄ヶ谷1丁目再生PJ（渋谷区）：築56年、地上6階、延床面積1505.83㎡

【(※1)(※2) 出典・算出根拠について】

※各データの詳細な調査レポートは、下記リンクのPDF資料をご確認ください。

(※1)：都心5区における建物減失の実態調査

[都心5区失登記集計（2023-2025）PDF](#)

調査協力：株式会社 estie

(※2) 建替えと再生におけるライフサイクルCO2の比較算定調査

[ライフサイクルアセスメント報告書（AMBRE）PDF](#)

調査協力：株式会社 ヴォンエルフ

<株式会社リアルゲイトについて>

会社名：株式会社リアルゲイト

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷3-51-10

設立：2009年8月24日

代表者：代表取締役 岩本 裕

事業内容：都心の築古ビルをスタートアップ向けオフィスや店舗、ホテル等へ再生。

独自の技術力と企画運営力を強みに、最適な空間を創出し不動産の価値を最大化。

環境にも配慮した、持続可能な街づくりを目指します。

公式HP：<https://realgate.jp/>

メディア型オフィス検索サイト：<https://ordermade-tokyo.jp/>

【本件に関するお問い合わせ先】

株式会社リアルゲイト 広報・PR

TEL：03-6804-3944 / E-mail：pr@realgate.jp