

## MENSHIN Voice

# 免震 × 賃貸マンション

仙台で賃貸マンションの免震化に取り組んだ不動産会社のVoiceをお届けします。

健康、安心・安全を理念に  
住まいづくりを行う  
興和地所株式会社

### Profile 会社プロフィール

#### 興和地所株式会社

本社：名古屋市東区東桜一丁目10番37号  
TEL：052-963-3386（代表）

東京支店：東京都中央区日本橋本町四丁目11番1号  
TEL：03-5641-1040（代表）

医療用医薬品製造・販売の興和グループの企業。事業としてはマンション開発事業、戸建開発事業、賃貸マンション開発・運用事業の3本柱で活動。首都圏を中心に、大型の賃貸物件からファミリーマンション、デザイナーズマンション、ワンルームマンション等幅広く物件を所有・管理しています。

#### お話しいただいた方

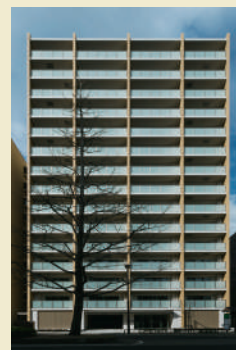


興和地所株式会社  
代表取締役 江里 康宏様

### 大震災を機に 高層マンション建築を計画

当社が仙台に建設した免震構造の賃貸マンションは、建て替え前は同じ興和グループの興和新薬株式会社の自社ビルがあり、仙台支店として営業していました。賃貸マンションに建て替えたきっかけは東日本大震災です。2011年3月11日に大地震が発生して仙台支店の建物は壁面にひびが入るなど損傷を受けました。損傷は軽度でしたが老朽化が進んでいた建物のため、

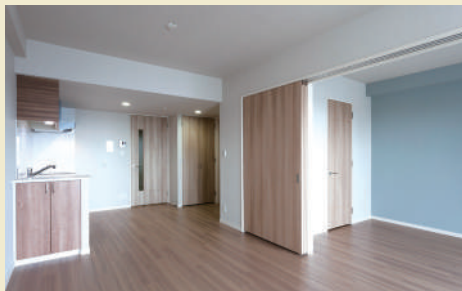
大震災を機に、興和新薬の仙台支店は市内の別の場所に移転し、元の土地は当社が引き継いで有効利用することになりました。広い土地でしたので容積率を活かした高層マンションの建設を計画しました。当社は賃貸マンション



『シュロスミーナ晩翠通』  
構造：免震構造RC造15階建、戸数：56戸

## 「高価格帯賃料の実現、 即満室、高稼働率の達成」

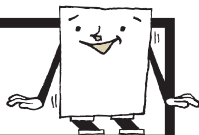
～仙台の免震賃貸マンション～



災害時の対応を重視した設備が特徴。オール電化（災害復旧がガスより早い為）、非常用発電機、災害用マンホールトイレ、節水トイレ、だれでもトイレ、太陽光パネル、LED電球、複層ガラス、保温機能付浴槽、インターネット全戸無料、ワイドバス、ワイドキッチン等を備える。

の管理・運営に多くの実績とノウハウを持つ不動産会社です。この仙台の物件も自社で保有し、賃貸マンションとして運営する方針でした。物件は中心街からも至近で、周辺には東北大学をはじめ、病院や企業の支店があり、環境良好のため多くの分譲マンションが建っています。そこで、高めの賃料を設定することも可能と判断し、「高級賃貸マンション」と位置づけて計画をスタート。健康と安心・安全な暮らしを実現したいという当社の理念と、高級賃貸マンションとしての付加価値を持たせる意味で、「免震構造」を採用しました。

# 免震 × 賃貸マンション



賃貸マンションに  
安心・安全という付加価値を。

## コスト増でも免震装置の信頼性を選択

設計・施工は、興和グループと長年の付き合いのある清水建設さんをお願いしました。免震構造を勧めてくれたのも、実績豊富な清水建設さんのほうから。ブリヂ



現場納入時の様子

ストンの免震ゴムを導入した建築例を見せてもらったところ、どれも震災の損傷がほとんどなく安心できました。賃貸マンションに免震構造を導入するのはコストがかかりますが、免震装置で建物の安全性が高まることで、他の部材のコストを軽減できると提案いただきました。結果的に多少のコストアップで免震構造を導入できました。

不動産業界にいますと、制震や免震についての知識や情報は自然に入ってきますし、私自身も清水建設さんで揺れを吸収する免震装置を体験したことがあるので、性能は理解していました。さらに、建物に組み込まれる免震装置をこの目で見るために、私を含め数名でブリヂストンの横浜工場に行きました。製造工程を見学したり、データ管理や試験結果などを確認したところ、これらの製品なら長期に渡って品質を保ち続けると確信しました。



## 賃貸も免震化を。地震の脅威は続く

こうして免震構造の賃貸マンション『シュロスミーナ晩翠通』は、2014年3月に竣工。地元の不動産販売会社と連携し、募集を開始すると、特に宣伝もせず短期間でほぼ100%の入居が決まりました。想定したとおり、大学関係者や単身赴任で仙台に住まわれる企業の部課長クラスの方などにご入居いただ

いています。賃料が多少高くても免震構造の賃貸マンションを選ぶというお客さまがいることがわかりました。

今回、被災地での自社物件ということもあり、免震構造の賃貸マンションを実現することができました。免震ゴム

は、地震の揺れから確実に身を守ってくれる優れた装置だと思います。建物の揺れを軽減することにより、建物の損傷を防ぐだけでなく、室内での物の落下などを防ぐことで、入居者の安全性に有効と考えます。また、免震構造の賃貸マンションは、まだ市場には少なく、物件競争力に寄与すると考えています。ブリヂストンとは今回初めての取引となりますが、南海トラフ地震など、地震の脅威は今後も続くと思われるので、アフターメンテナンスをきちっとやってもらい、免震建物の普及に取り組んでほしいと思います。



ご入居いただいたお客様のほとんどは県外からの転勤者の方で被災地での生活に不安のあるお客様が多く、免震構造のマンションに住めて安心という声が多く聞かれました。



現場での据付工事の様子

※プロフィールおよびインタビュー内容は2015年3月時点のものです。

### ●お問い合わせ

株式会社ブリヂストン 建築ソリューション事業企画部

〒244-8510 神奈川県横浜市戸塚区柏尾町1番地

TEL: 045-330-1540 MAIL: zzy310.menshin@bridgestone.com

URL: [https://www.bridgestone.co.jp/products/dp/antiseismic\\_rubber/index.html](https://www.bridgestone.co.jp/products/dp/antiseismic_rubber/index.html)

免震のことも少し知りたいと思いませんか？

免震Web

検索

