

新たな街を創造する

マンションの再生・建て替え

旭化成不動産レジデンスは、2001年以来、全国事例の13%程度に当たる47件のマンション建て替えを手がけた。社員自ら合意形成に携わり、全国初のケースにも取り組む、さまざまなノウハウを蓄積してきた。本年度、無事に建て替えられた都内のマンションは、1981年に「投資用マンション」として分譲されたものであった。旧耐震基準の設計であり、コンクリートの劣化も進んでいたことに加えて、水周り設備は老朽化が進み、居住性も現在の水準から劣るかに劣る状態であった。過去には修繕積立金の値上げが総会で否決された経緯がある。

旭化成不動産レジデンス

長谷エコーポレーション



旭化成不動産レジデンスは建て替えを通じて都市のレジリエンス強化にも貢献

合意形成へ、総合的サポート
り、築後30年頃には積立金の不足に危機感を募らせていたという。区分所有者が内部居住であれば、設備の劣化などに生活の実感を伴ったため、再生検討に理解が得られやすいが、賃貸して



長谷エコーポレーションは、東京都住宅供給公社が手がけた初の大規模団地で、東京都の調布市と狛江市にまたがる約50分の広大な土地に約1800戸の賃貸住宅と約2100戸の分譲住宅の中層マンションが立ち並ぶ。商業施設や公園、運動施設、教育施設も整備されている。一つの「街」といえる大きな団地だ。築40年を迎えるあたり

長谷エコーポレーションではこれまで首都圏近畿圏、東海で計46件のマンション建て替えに携わっている。昨年建て替え工事に着手した多摩川住宅ホウ棟では着々と工事が進んでいる。1988年に建てられた「多摩川住宅」は、東京都住宅供給公社が手がけた初の大規模団地で、東京都の調布市と狛江市にまたがる約50分の広大な土地に約1800戸の賃貸住宅と約2100戸の分譲住宅の中層マンションが立ち並ぶ。商業施設や公園、運動施設、教育施設も整備されている。一つの「街」といえる大きな団地だ。築40年を迎えるあたり

容積率など緩和、建て替えへ

から、建物の老朽化や設備の経年劣化が目立つようになり、住民の高齢化が進む中、エレベーター建て替えの検討で障害となっていたのが容積率だ。周辺地域の容積率は200%だが多摩川住宅は「団地の住宅施設」の規制により60%という容積率だった。そこで、2009年に多摩川住宅全体で「多摩川住宅街づくり事業協力者、参加組合員として携わっている。20年には団地一括建て替え決議が成立。「仮住まい探しや、住戸選定後、約80%の組合員が希望し

デベロッパー、役割 重要に

修繕・改修で資産価値向上

マンションは主に鉄筋コンクリート造（RC造）もしくは鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）で建設されており、戸建住宅に多い木造建築と比較して耐久性が高い。長期的に住環境の堅牢性や快適性を維持するには定期的なメンテナンスが欠かせない。「長期修繕計画」を作成し、計画に沿った修繕・改修を行うことで資産価値の維持・向上にもつながる。適切な時期に大規模修繕が行われないと、外壁の剥落やひび割れ、鉄筋の露出

がある。①外壁塗装工事、屋根防水、給排水管などの更新工事を行う「大規模修繕」②耐震補強やエレベーターの設置など設備機器を追加する「改修」③建て替え④敷地の一括売却である。老朽化の程度、耐震性、容積率や高さ制限などの建築的な制約、所要費用と改善効果などから総合的に比較・検討して選択することになる。国土交通省によると2022年末時点でのマンションストック総数は約694万3000戸に上る。そのうち老朽化の目安とされる

築40年を超えるマンションはおよそ125万7000戸で、42年には445万戸程度になる見込み。一方で、マンションの建て替え実績は建設中の案件を含めて全国でわずか202件にとどまっている。

たのが訪問による個別説明対応だ。事業協力者に選定された同社では、遠方に住む区分所有者であることも社員自らが無償で訪問し、今のマンションの状況や再生検討の内容について丁寧に説明を行った。事業協力者の選定から「建て替え決議」まで1年半の間で2度の個別面談を行い、最終的には約97%の賛成を得て「建て替え決議」が可決された。多数の建て替え実績の背景には、こうした丁寧な対応がある。同社は、注文住宅事業や賃貸管理事業、仲介事業など、顧客と直接に相対する場面を経験してきた社員が多い。一人ひとりに寄り添う姿勢が社内に醸成されており、これが困難とされる合意形成を実現できる要素の一つである。また、本件の建て替えでは、区分所有者のうち再建マンションの住戸を取得したのは約40%程度であった。別の場所への住み替えや、別の投資物件の取得を希望する区分所有者に対して、総合不動産企業としての対応力を発揮。買い替えや融資の借り換えのサポートも積極的に実施したことが円滑に事業を進めることができたもう一つの大きな要素である。

頼れる専門性と安心を。

合意形成のこと、法律のこと、資金のこと、マンション建替はわからないことでいっぱいです。専門的なことで何でも相談できるパートナーがいれば、どれだけ心強いでしょうか。マンション建替え研究所は、数多くの建替をサポートする中で蓄積した知見と、豊富なノウハウを持つプロフェッショナル集団。みなさんに親身に寄り添い、フラットに、わかりやすく、マンション建替えをサポートします。頼れる専門性と安心でみなさんの想いに応えていきたい。マンション建替え研究所です。



河田町住宅マンション建替え事業
アトラス新宿河田町ヒルズ



一団地の廃止と公道移設
アトラス調布



「日本初の民間分譲マンション」の建替え
アトラス四谷本町



熊本地震被災マンションの建替え
アトラス上熊本



「日本初の分譲マンション」の建替え
宮益坂ビルディング

マンション建替え実績No.1^{*} 旭化成不動産レジデンス

資料のご請求、お問い合わせは下記フリーダイヤルもしくはホームページをご覧ください

マンション建替え
「実例集」差し上げます

0120-691-512

【受付時間】平日9:00～18:00

旭化成 建替え

検索

^{*}「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく建替組合認可実績（2023年4月1日時点、株式会社工業市場研究所調べ）

住まいと暮らしの創造企業グループ

長谷工 コーポレーション
HASSEKO

マンション再生相談窓口 受付時間 平日8:30～17:00

0120-095-356
0120-875-600

ホームページを
リニューアルしました。

長谷工のマンション建替え

