

価値を未来へつなぐ技術

マンションの再生・建て替え

長谷工コーポレーションでは2024年に47件目の着工、44件目の建て替え事業の竣工を迎えた。これは日本のマンション建て替え実績の約15%にあたる。

1970年に竣工した「渋谷ローヤルコーポ」は駅前再開発エリア「渋谷サカサステージ」に隣接する32戸のマンションである。住民の高齢化が進む中、6階建てにもかかわらずエレベーターが設置されていないことに加え、給排水管の劣化による頻繁な漏水の発生や設備の老朽化の進行により、賃貸に出せない住戸も出てきた。そこで2006年には建て替えの勉強会を開き、管理組合で

旭化成不動産レジデンスは「マンション建替え研究所」という独自の組織を持つ。再生を検討する管理組合を初期期から一貫してサポートし、多くのマンション建て替えを実現してきた。

建て替えは2024年11月時点で49件(着工ベール)に達しており、デベロッパーとしてトップクラスの実績を持つ。等価交換やマンション建替円滑化法組合施行、マンション敷地売却など全ての事業手法で経験を持つ。

郊外の団地から複合用途型マンション、借地権マンション、都心の小規模マンションなど、あらゆるタイプのマンション

日本でのマンションブームは1960年代に花開き、高度経済成長期以降、多くのマンションが建造されてきた。主に都市型の居住形態として広く普及し、都心部では「億ション」と言われる高級分譲マンションも建設されている。一方、経年に伴う建物の老朽化などの課題も顕著になってきた。例えば、新耐震基準以降のマンションでも築40年を超えるものが出てきており、劣化具合に応じた適切なメンテナンスが求められている。マンションの建て替えには、着工に至るまでいくつものハードルがあり、デベロッパーやゼネコンが果たす役割の重要性が増している。

デベロッパー 重責担う

マンションは主に鉄筋コンクリート造(RC造)も、適切な時期に大規模修繕を行うことで、周辺環境の景観保持に役立つ。戸建て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ず、「長期修繕計画」を作成して計画に沿った修繕・改築をすることが重要だ。

外壁の剥落やひび割れ、鉄筋の露出・腐食、雨漏り、給排水管の劣化などがある。①外壁塗装工事、築40年を超えるマンション

マンションは主に鉄筋コンクリート造(RC造)も、適切な時期に大規模修繕を行うことで、周辺環境の景観保持に役立つ。戸建て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ず、「長期修繕計画」を作成して計画に沿った修繕・改築をすることが重要だ。

外壁の剥落やひび割れ、鉄筋の露出・腐食、雨漏り、給排水管の劣化などがある。①外壁塗装工事、築40年を超えるマンション

専門知識・ノウハウ活用

はおよそ136万9000戸で、10年後の33年には274万3000戸、20年後の43年には463万8000戸になる見込み。10年後に約2倍、20年後に約3・4倍となる計算で、計画的な修繕・改築が求められる。

マンションの建て替えには区分所有者の合意形成や費用負担、所有者の高齢化、容積率など複数の課題を抱えているケースが多々ある。課題解決のために専門知識とノウハウを備えるデベロッパーやゼネコン、コンサルタントの役割が重要となっている。

長谷工コーポレーション



「渋谷ローヤルコーポ」マンション建て替え事業(外観イメージ)

再生を模索し始めた。15年に長谷工コーポレーションが事業協力者に選定され、建て替え検討を支援。当初、従前敷地だけで建て替えを検討すると、建物が既存不適格

建て替え 丁寧な説明 合意形成

再生を模索し始めた。15年に長谷工コーポレーションが事業協力者に選定され、建て替え検討を支援。当初、従前敷地だけで建て替えを検討すると、建物が既存不適格

旭化成不動産レジデンス



旭化成不動産レジデンスが事業協力したアトラス青山レジデンス

再生 管理組合を一貫支援

建て替えを実現している。現在の再生の必要に迫られている分譲マンションの類型として、都心を中心に建てられた民間企業による分譲マンションがある。都心の高級マンションでは、外部居住区分所有者の増加とそれ

旭化成不動産レジデンスでは、合意形成や区分所有者支援についての豊富なノウハウを駆使し、参画から約2年で「建替え決議」成立を支援。決議から約2年で着工し、2023年に14階建て61戸のマンションへ建て替えを実現した。

マンションのことならわかるんだ。
つくってきたからわかるんだ。
長寿命化も建替えも
マンションの再生は長谷工。

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
HASEKO

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

マンション建替え研究所
by Asahi Kasei

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、マンション建替え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、数多くの建替え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ビルズ

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
アトラス四谷本塩町

熊本地震被災マンションの建替え
アトラス上野本

「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
※「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(2024年4月1日時点、株式会社工業市場研究所調べ)