
～大規模修繕工事の長周期化をはかり、入居者様の負担を軽減～
業界初^{※1}となる屋上・外壁からの屋内漏水 18 年保証^{※2}
高耐久部資材を新築分譲マンションへ採用開始
運用段階のライフサイクル CO₂ 排出量 約 38%削減^{※3}で脱炭素社会へ貢献

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区 代表取締役社長：嘉村 徹）は、お客様の多様なライフステージに応え続け、時の深まりとともに潤うすまいとくらしのご提供を実現するため、「Life-styling × 経年優化」のブランドコンセプトを掲げておりますが、このたび、大規模修繕工事の長周期化をはかるべく、分譲マンション建築時に高耐久部資材の採用を開始いたします。また、マンション業界では初めてとなる^{※1}、新築時の屋上および外壁から屋内への漏水保証について、現行の 10 年間から 18 年間に延長^{※2}することで、より安心なすまいとくらしをご提供いたします。本取り組みは、2022 年 3 月に着工しました「パークホームズ志木コンフォートテラス」を第一号物件とし、今後当社が新築する分譲マンションで順次展開をまいります。

当社はこれまで多数のマンション分譲を行ってまいりましたが、年月を経て、現在の経済環境やマンションの使用環境などにも変化が生まれ、建物完成後の維持・管理についても時代の変化に応じた対策が求められています。今般、当社の長年にわたるレジデンシャル・カスタマーサービスの実績や三井不動産レジデンシャルサービス株式会社（本社：東京都江東区 代表取締役社長：世古 洋介）が積み上げた約 21 万戸の管理実績に加え、2021 年度に実施した約 600 件の入居者様を対象とした調査結果^{※4}も踏まえ、高耐久部資材の採用を決定いたしました。当該部資材の採用により、大規模修繕工事の長周期化をはかることで、大規模修繕工事回数削減が見込まれ、マンション管理組合の労力・負担軽減とともに、修繕工事中の入居者様のくらしの負担（仮設足場の設置音や防護ネットによる日当たり減少等）の軽減効果も期待されます。また、廃材処理量・運搬等を使用される車両数の削減等を通じて運用段階のライフサイクル CO₂ の排出量を約 38%削減^{※3}することで、カーボンニュートラルの実現に貢献する役割も果たしております。

今後も、当社住宅事業のブランドコンセプト「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するニーズに応える商品・サービスをご提供することで、持続可能な社会の実現・SDGs への貢献を進めてまいります。

本取り組みのポイント

- 1. 大規模修繕工事の長周期化をはかるべく、分譲マンションに高耐久部資材を採用。
マンション管理組合の労力や負担軽減へ。**
- 2. マンション業界初^{※1}、新築時の屋上・外壁からの屋内漏水 18 年保証^{※2}の採用。**
- 3. 大規模修繕工事を長周期化することで、運用段階のライフサイクル CO₂ 排出量を約 38%^{※3}削減。**

※1 当社調べ（2021 年の首都圏におけるマンション供給戸数ランキング上位 10 社において）

※2 高耐久部資材を採用していること、管理会社による定期点検および管理組合による適切な補修・検査を行っていること等、当社が定める条件を満たした物件を対象に、不動産売買契約に付帯するレジデンシャル・カスタマーサービス保証規程に基づく漏水保証項目の一部について、保証期間を現行の 10 年間から 18 年間に延長。

※3 当社調べ（当社の標準的な建物仕様に基づく運用段階（修繕・改修）を対象とした計算結果）。削減効果は大規模修繕工事周期延長における 3 部材のみの比較。

※4 当社販売物件の入居者様を対象に実施したすまいとくらしに関する WEB アンケートおよびインタビュー調査

1. 大規模修繕工事の長周期化をはかるべく、分譲マンションに高耐久部資材を採用。

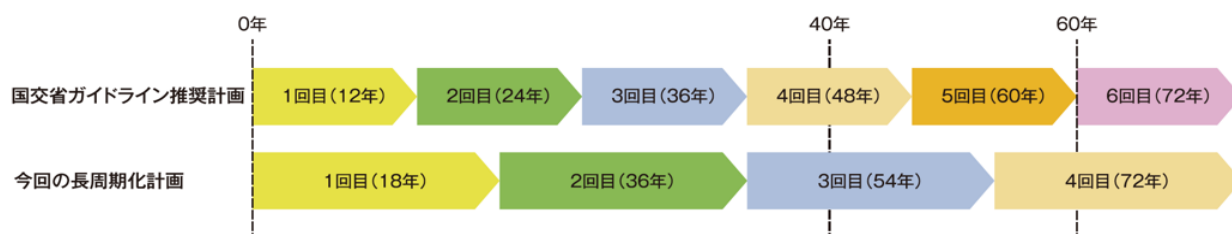
マンション管理組合の労力や負担軽減へ。

高耐久部資材を採用することで、長期修繕計画上の大規模修繕周期を国土交通省ガイドライン推奨周期（12～15年）よりも長い、18年へ長周期化をはかります※⁵。これにより試算上、国土交通省ガイドライン推奨周期と比べて60年間で大規模修繕工事回数を2回減らすことが期待されます（12年周期との比較における試算）。さらに、約14%のコスト削減（当社の標準的な建物仕様にに基づく算出）を見込むことができ、修繕委員会の立ち上げや総会決議等、管理組合の労力軽減が期待できます。（実際の工事実施時期等は、管理組合にて決定されます。）

※5 当初の18年以降は以下の条件のもと、大規模修繕工事の周期について18年へ見直すことが期待できます。ただし、大規模修繕工事における請負会社の保証期間は異なります。

- ・当該マンションの所在地が首都圏であること。
- ・大規模修繕工事において、一定の施工条件を満たしていること。
- ・管理会社による定期点検および管理組合による適切な補修・検査を行っていること。

なお、管理組合の決議により大規模修繕工事の周期・工事実施時期等は変更となる場合があります。



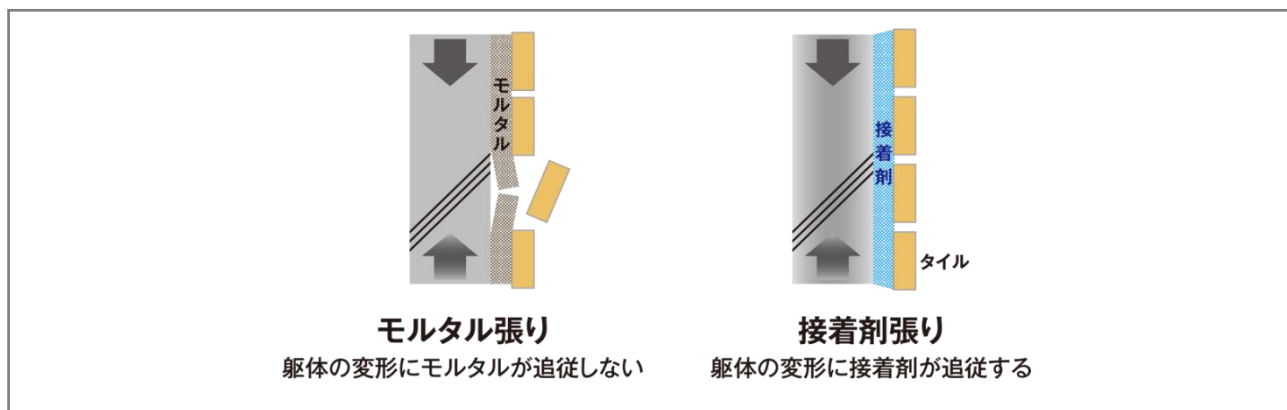
国土交通省ガイドライン推奨周期（12年周期とした場合）と今回の長周期化計画の比較イメージ

■高耐久部資材について

分譲マンション建設時に、建物外皮の劣化抑制効果が期待される以下の3点をセットで採用することにより、建物の長寿命化をはかります。

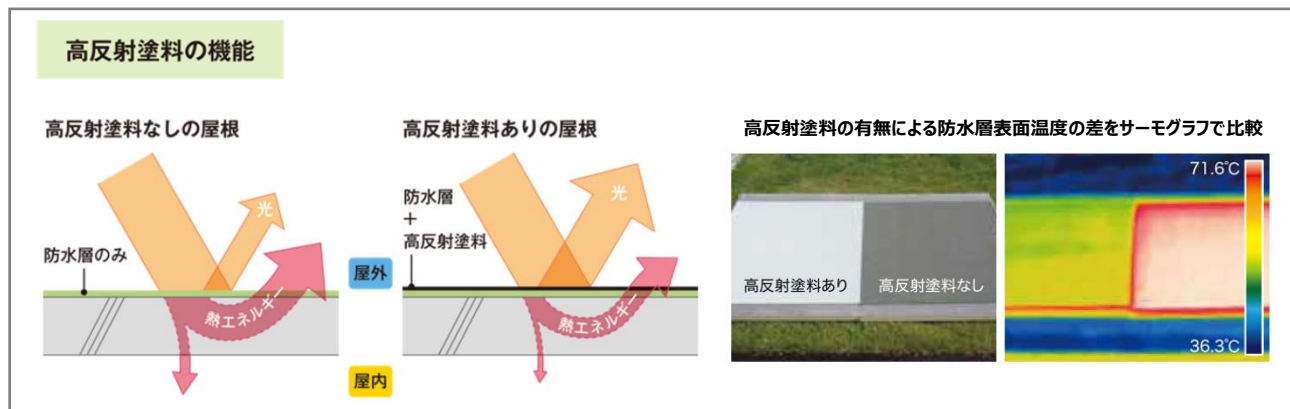
① 外壁タイルに「有機系接着剤張り工法」を採用

外壁タイル張りに「有機系接着剤」を採用します。弾力性（伸縮性）のある接着剤を用いて外壁のタイル張りを行うことで、接着界面に発生する応力を低減できることから、コンクリート表面の超高压水洗浄およびモルタル張り工法に比べてタイルはく離・はく落防止性能が優れると考えられています。



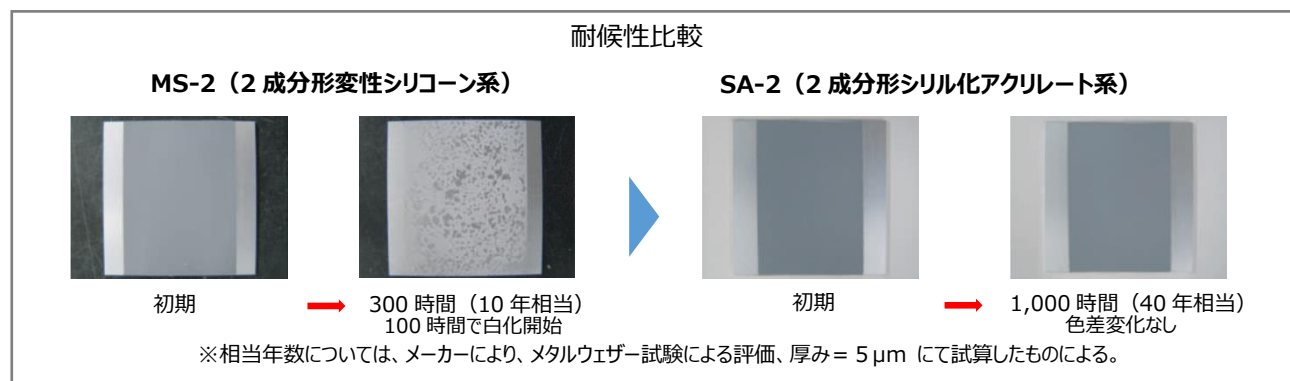
② 屋上アスファルト防水に「高反射塗料」を採用

太陽光による防水層への蓄熱を抑制して熱劣化を防ぎ、屋上アスファルト防水の耐久性向上に寄与する高反射塗料を採用いたします（メーカー推定耐用年数：23～25 年程度）。太陽光をより多く反射させることで熱エネルギーへの変換量が減少し、ヒートアイランド現象の緩和にも貢献いたします。



③ 耐候性・耐久性にすぐれた外壁シーリング材を採用

外壁シーリング剤には、メーカー推定耐用年数 20～25 年程度の、耐候性・耐久性に優れたシーリング材（SA-2）を採用します。



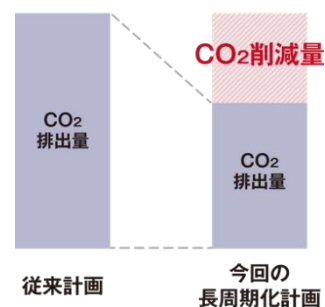
2. マンション業界初^{※1}、新築時の屋上・外壁からの屋内漏水 18 年保証^{※2}の採用。

当社直営のレジデンシャル・カスタマーセンターと、約 2,400 物件（約 21 万戸）の豊富な管理実績を誇る三井不動産レジデンシャルサービス株式会社の双方に蓄積されたデータや知見を活かし、上記高耐久部資材を使用することで、屋上および外壁から屋内への漏水保証について、現行の 10 年間から 18 年間に延長いたします。^{※2}

3. 大規模修繕工事を長周期化することで、運用段階のライフサイクル CO₂^{※6} 排出量を約 38%^{※3} 削減。

大規模修繕工事回数の減少に伴い、廃材処理量や運搬等に使用される車両数が削減されることなどの理由により、運用段階（竣工後から建物の解体までの期間）において約 38%の CO₂ 排出量削減^{※3} 効果が期待できます。

※6 ライフサイクル CO₂ とは、新築工事（資材製造時に発生する CO₂ を含む）から建物の解体までの期間における CO₂ 排出量。



■「パークホームズ志木コンフォートテラス」より導入開始

「パークホームズ志木コンフォートテラス」は東武東上線「志木」駅より徒歩 7 分、全 135 戸の大規模マンションです。専有部ではウォールドア・ダブルアウトフレームを採用することで、可変性・有効性の高いゆとりのある間取りを実現し、さらに本物件から本取り組みを導入し大規模修繕工事の長周期化をはかることで、入居者様や管理組合の負担を軽減し、より安全・安心なすまいとくらしのご提供を目指しています。



外観完成予想 CG



エントランスアプローチ完成予想 CG



エントランスホール完成予想 CG

■「パークホームズ志木コンフォートテラス」物件概要

所在地	埼玉県新座市東北 1 丁目 2135 番 2 他（地番）
交通	東武鉄道東上線「志木」駅徒歩 7 分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 8 階建
総戸数	135 戸
敷地面積	4,850.76 m ²
間取り・住戸専有面積	2LDK～4LDK・ 56.66 m ² ～83.24 m ²
建物竣工時期・入居時期	2023 年 10 月中旬竣工予定 ・ 2023 年 11 月上旬入居予定
施工会社	株式会社長谷工コーポレーション
管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
販売開始予定時期	2022 年 7 月中旬予定
物件 HP	https://www.31sumai.com/mfr/X2009/

■物件位置図



■三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

- ・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

- ・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後のくらしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいとくらしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

*なお、本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における 2 つの目標に貢献しています。

目標 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに
目標 11 住み続けられるまちづくりを

