

～長谷工コーポレーションとの連携による大規模修繕工事の周期延伸スキーム構築～ 2 社合同によるマンション修繕費削減の取り組みスタート 第一弾として「ザ・パークハウス 川越フロント」に導入

三菱地所レジデンス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役 社長執行役員：宮島 正治、以下「三菱地所レジデンス」）は、株式会社長谷工コーポレーション（本社：東京都港区、代表取締役社長：熊野 聡、以下「長谷工コーポレーション」）の技術提案を受け、マンションの大規模修繕工事の周期を延伸するスキームを構築。居住者のマンション修繕費を削減する取り組みをスタートし、第一弾として「ザ・パークハウス 川越フロント」に導入いたします。

近年の物価上昇による工事費高騰を受け、三菱地所レジデンスでは居住者負担を軽減するため、工事費の大きな割合を占める外壁に足場を掛ける仮設工事を伴う大規模修繕工事の周期を 40 年間で 3 回から 2 回に減らす検討を行ってまいりました。長谷工コーポレーションおよび管理会社の三菱地所コミュニティ株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役 社長執行役員：大井田 篤彦、以下「三菱地所コミュニティ」）と協議を重ね、新築時および大規模修繕工事時において、外壁に使用する外壁材に耐久性の高い材料を選定すると共に、適切な点検・補修を行うことで、大規模修繕工事の周期を 12 年から 18 年まで延伸させるスキームを構築し、長期修繕計画に反映しました。

■大規模修繕工事 12 年周期 外壁材の耐久性



■大規模修繕工事 18 年周期：ザ・パークハウス 川越フロント 外壁材の耐久性



『ザ・パークハウス 川越フロント』では「大規模修繕工事」の回数を40年間で3回から2回に削減

※大規模修繕工事 18 年周期については、施工会社グループの 10 年目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。

その結果、三菱地所レジデンスの試算では、周期を 18 年まで延伸させることにより 40 年間の修繕積立金総額が 4～9%程度軽減される見込みであり、「ザ・パークハウス 川越フロント」ではおおよそ 9%程度・総額約 2.3 億円軽減される計算結果となります。

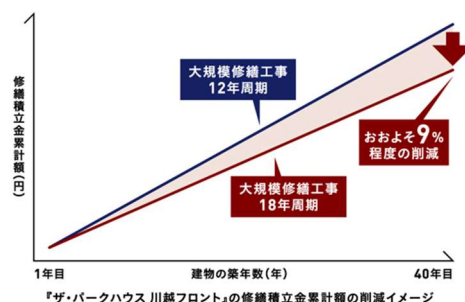
長期的視点で将来のゆとりを生み出す 18 年周期の「大規模修繕工事」。

『ザ・パークハウス 川越フロント』では、18 年周期の「大規模修繕工事」採用により、従来の 12 年周期と比べ、築 40 年時点で修繕積立金を約 9%、総額にして約 2.3 億円軽減することが期待できます。

■『ザ・パークハウス 川越フロント』大規模修繕費用 40 年シミュレーション

	1 年目	5 年目	10 年目	15 年目	20 年目	40 年目	40 年目までの修繕積立金総額	差額
12 年サイクル	170 円/㎡	245 円/㎡	320 円/㎡	395 円/㎡	445 円/㎡	445 円/㎡	約 25.5 億円	-
18 年サイクル	170 円/㎡	230 円/㎡	290 円/㎡	350 円/㎡	395 円/㎡	395 円/㎡	約 23.2 億円	約 2.3 億円

1 住戸当たり約 120 万円の削減



『ザ・パークハウス 川越フロント』はおおよそ約 9%・総額約 2.3 億円軽減可*

※2025 年 5 月時点での修繕積立金シミュレーションのため、軽減額を確約するものではありません。物価高騰等や租税公課により変動する場合がございます。また管理組合の決議により変更となる場合があります。

また、大規模修繕工事を周期 18 年とすることにより、40 年間で、CO2e(温室効果ガスの排出量を二酸化炭素に換算し表記する単位)は約 225 t の削減(スギの木で例えると、約 1 万 6 千本が 1 年間に吸収する量に相当)が可能となります(One Click LCA による算定)。

今回、大規模修繕工事の周期を 12 年から 18 年まで延伸させるにあたり、耐久性の高い材料として採用したものは、主として絶壁外壁材(1 次外壁部)※におけるタイル(剥離防止工法)、仕上塗材(高品質上塗り材)、シーリング材(高耐候性材)、屋上防水(シート防水)となり、これらの採用と共に、適切な点検・補修が行われることを前提に、長期修繕積立計画上、足場を掛ける修繕工事の周期を 18 年に延ばすことが可能となりました。

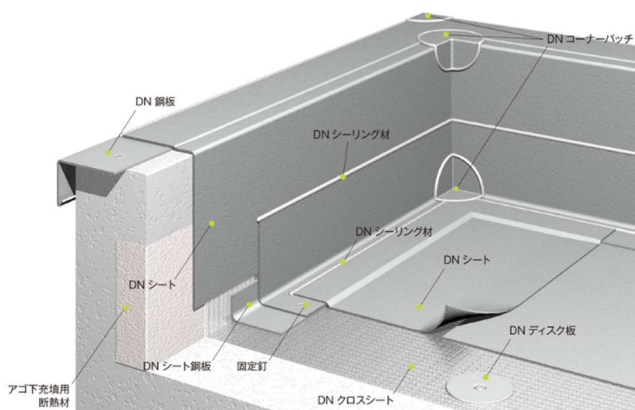
※絶壁外壁材(1 次外壁部)・・・建物の外側から見える外壁材や屋根材など、雨水や風雨から建物を直接守るための最初の防水層

■各外装高耐久部材の特徴

【屋上防水】

15 年保証のシート防水(最長 20 年)※を採用。一般の屋上防水保証期間は約 10 年を目安とされているところ、長谷工コーポレーションの標準仕様のシート防水を採用することで 15 年保証(最長 20 年)となります。

防水 15 年の保証は、リニューアル時に長谷工コーポレーションのグループ会社にて引継ぎ可能となります。

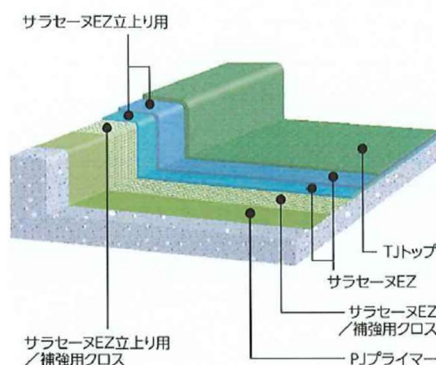


※15 年保証のシート防水・・・軟質塩化ビニル樹脂製のシートを使った防水工法で、高い耐候性、耐熱性、耐薬品性、優れた耐久性をもつ

【ウレタン防水】

10 年保証のウレタン防水(3mm メッシュ入り仕様+フッ素トップ)を採用することで、高耐久化を図っています。なお、第 2 総プロ※では、標準耐用年数(リファレンス サービスライフ)は 15 年と報告されています。

※第 2 総プロ・・・2012 年に独立行政法人建築研究所が作成した「建築物の長期使用に対応した材料・部材の品質確保ならびに維持保全の開発に関する検討委員会報告書」のこと



【シーリング材】

耐久性区分 10030 相当(シーリング材が 100℃の高温下で 30%の圧縮、および-10℃の低温下で 30%の伸張に耐える)、建築用シーリング材の耐久性を表す JIS 規格(JIS A 5758)において最高グレードの高耐久 MS-2、期待耐用年数 20 年のシーリング材を採用することで、高耐久化を図っています。

【タイル】

接着耐久性に優れる Q-CAT 認定有機系接着剤によるタイル張り工法を採用し、適切に施工記録を残すことで建築物の定期調査報告(10 年毎、報告義務は行政による)において、一部の引張接着試験のみで建物全面の打診検査が免除されます。

<Q-CAT 認定工法>

タイル基準、接着剤基準、組み合わせ基準の 3 つの基準に基づき、認定されたタイルと接着剤の組み合わせに付与される「Q-CAT 認定マーク」が適用された Q-CAT 認定工法を採用し、施工品質の確保と安全性の向上を図っています。

【吹付材】

開放廊下側の内壁を除き、防水型複層塗材 E*（ウレタントップ以上）を採用しています。防水型とすることでひび割れ追従性も良く、通常のアクリルトップに比べ高耐久化を図ることができます。期待耐用年数はアクリルトップが 5～7 年であるのに対し、ウレタントップは 8～10 年になります。

※防水型複層塗材 E・・・ JIS A 6909 で規定されている「アクリルゴム系壁面防水化粧材」のことで、下地のひび割れに追従する性能を持ち、雨水の侵入を防ぎます。

■環境負荷低減の期待

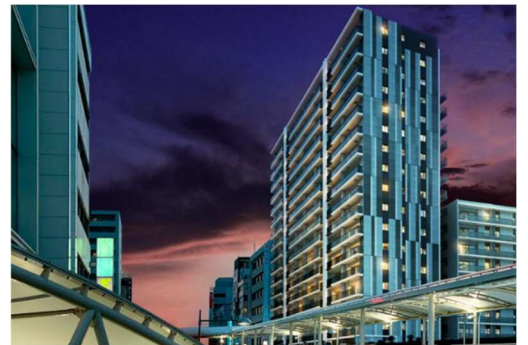
高耐久外装材を採用することで、CO₂ の長期固定化が図れるため、環境負荷低減につながるものと考えています。

■「ザ・パークハウス 川越フロント」の概要

「ザ・パークハウス 川越フロント」は、東武東上線・JR 川越線「川越」駅（西口）徒歩 2 分。再開発が進む西口に誕生する 2 棟構成、全 192 戸のレジデンスです。

専有面積 70 m²台を中心に、1LDK～3LDK、全 18 タイプの豊富なプランバリエーション。二層吹き抜けのラウンジやパーティールームなど、共用施設も充実しています。

所在地：埼玉県川越市脇田本町 13 番 3 他 2 筆（地番）
交通：東武東上線・JR 川越線「川越」駅（西口）徒歩 2 分
西武新宿線「本川越」駅（蔵のまち口）徒歩 13 分
敷地面積：2,258.28 m²（売買対象面積）、2,258.15 m²（建築確認対象面積）
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上 19 階建
総戸数：192 戸（募集対象外住戸 42 戸含む）
専有面積：44.51 m²～80.62 m²（戸別宅配ボックス 0.31 m²含む）
間取り：1LDK～3LDK
販売価格：未定
施工：株式会社長谷工コーポレーション
竣工：2027 年 1 月中旬（予定）
入居：2027 年 3 月下旬（予定）
売主：三菱地所レジデンス株式会社
販売スケジュール：【第 1 期】2025 年 6 月 13 日（金）販売開始



以 上