

2024年7月12日

報道関係者各位

株式会社東急コミュニティー

## 令和6年「マンションストック長寿命化等モデル事業」に採択 ～マンション五反田の再生方針整理及び将来ビジョン策定で重要な一歩～

株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、代表取締役社長：木村 昌平、以下「当社」）は、国土交通省が支援する「マンションストック長寿命化等モデル事業（※1）」の「先導的再生モデル・計画支援型（※2）」に、当社が管理受託している「マンション五反田」管理組合（東京都品川区）と協議の上応募した「管理不全に陥る懸念のある複合用途大規模マンションの再生方針整理及び将来ビジョンの策定」が採択されましたので、お知らせいたします。

本件採択は、東急不動産ホールディングスグループが掲げる全社方針「環境経営」のうち、重点課題「脱炭素社会」「循環型社会」に貢献するものであり、令和4年度に続き当社管理受託物件において2件目の採択となります。



### ■本事業の取り組み背景

当社は、マンション五反田管理組合が抱えていた以下の課題に基づき、総合的なマンション再生検討の提案を行い管理組合と協議を重ねてまいりました。その結果、管理組合にてマンション再生検討の必要性をご理解いただき、本事業に応募し、今回のモデル事業採択に至りました。

#### ①課題

マンション五反田は築45年が経過し、建物設備の老朽化や機能低下の顕在化、漏水の発生、長期修繕計画における修繕資金不足、特定緊急輸送道路沿道耐震性能不足物件である中で耐震改修の方針が定まらない等の課題がある状況でした。

当マンションは都心に位置し、主に単身者や少人数家族向けで非居住区分所有者割合が約1/3を占め、一般的なファミリーマンションと比べるとマンション管理への関心が薄くなる傾向にあります。このため、管理組合として組織的にマンションの将来に向けた検討が進められないまま、建物設備の老朽化や権利者の高齢化が進行すれば、再生の見通しが立たず管理不全に陥る懸念がありました。

## ②提案内容

以上の課題を踏まえ、当社は適時適切な計画修繕を安定的に実施できる環境整備、耐震化等管理組合として必要と認める性能向上工事を含めた機能更新のほか、長寿命化施策(計画)と建替え計画を比較検討することで、管理組合が主体的にマンション再生方針を整理し、将来ビジョンを策定することを支援することとしました。具体的な再生検討内容は、以下の通りです。

- ・日本建築センターの躯体耐用年数評価により長寿命化の可能性、対策を確認
- ・耐用年数評価結果を踏まえ、計画修繕の長周期化や改修仕様を検討
- ・専有横引き管の漏水対策として更新計画を策定
- ・耐震補強案の一つである韌性改善型SRF工法施工との親和性を考慮した専有横引き管の更新に合わせた住設機器更新、フルスケルトン専有リフォーム商品企画検討
- ・建替え計画検討(※3)
- ・上記改修計画検討結果及び建替え計画検討結果を管理組合に提示の上、アンケート等による意向調査の実施、マンション再生方針の整理、将来ビジョン策定のための支援

## ③採択内容

補助上限額6,000千円として採択を受けました。

今後交付申請を行い、交付決定通知受領後に当該補助金を原資として事業着手する予定です。

## ■物件概要

マンション名	マンション五反田
マンション所在地	東京都品川区西五反田8-8-14
建築確認年月日	1977年3月4日
竣工年月日	1979年5月31日
敷地面積	1,286.30㎡
建築面積	832.85㎡
延べ床面積	9,324.57㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上14階建



▲マンション五反田

## ■東急不動産ホールディングスグループとしてのマンション再生支援

当社は総合不動産管理会社として、マンションが抱える課題に真摯に向き合っており、令和3年度より管理受託している高経年マンション管理組合向けに東急不動産ホールディングス株式会社(本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：西川 弘典、以下「東急不動産ホールディングス」)と連携し「マンション再生検討支援サービス」の提供を開始、各管理組合の事情に応じたサービスを提供し、特に修繕積立金会計が潤沢とは言えない管理組合向けに、補助金・助成金を最大限活用したサービス提供を実施しています。

<支援サービス一例>

- ・「建替え」か「修繕」かのマンション再生方針整理支援
  - ・大規模修繕工事の長周期化検討等を含めた修繕積立金会計の健全化支援
  - ・建替え事業推進支援
  - ・耐震化等性能向上工事検討支援
- 等

当社は、マンションストックにおける社会課題解決を図りながら、建物の長寿命化を実施することで大規模改修工事の回数を減らし、工事期間中に発生する廃棄物やCO<sub>2</sub>排出量の削減等、脱炭素化に向けた取り組みを展開しています。これらの取り組みにより、東急不動産ホールディングスグループが掲げる全社方針「環境経営」のうち、「脱炭素社会」「循環型社会」に寄与してまいります。

## ■グループ長期ビジョン「GROUP VISION 2030」で目指す「環境経営」

東急不動産ホールディングスグループでは、社会課題を踏まえたマテリアリティを設定したうえで、「環境経営」を全社方針に掲げた長期経営方針を定めています。「脱炭素社会」「循環型社会」「生物多様性」の重点課題への取り組みを通じ、環境を起点とした事業の拡大を目指し、今後も多様なグリーンで2030年にありたい姿を実現していく私たちの姿勢を表現する「WE ARE GREEN」をスローガンに、グループ全体で連携をしながら「環境経営」を推進してまいります。

### 貢献するSDGs



東急不動産ホールディングス「GROUP VISION 2030」について  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/about/group-vision-2030/>

東急不動産ホールディングス「中期経営計画2025」について  
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/>

- ※1…「マンションストック長寿命化等モデル事業」とは、今後急増する高経年マンションについて、適正な維持管理及び長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生プロジェクトに対し、国土交通省が行っている支援事業のことを言います。
- ※2…「先導的再生モデル・計画支援型」とは、先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要となる調査・検討等の準備段階の取り組みを対象としたものになります。
- ※3…旭化成不動産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：高橋 謙治)の協力のもと実施予定です。

< 出典 >

国土交通省ウェブサイト「令和6年度マンションストック長寿命化等モデル事業」  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001738617.pdf>

## ■株式会社東急コミュニティー 会社概要

所在地 : 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエア タワー  
代表者 : 代表取締役社長 木村 昌平 (きむらしょうへい)  
事業内容 : マンションライフサポート事業、ビルマネジメント事業、リフォーム事業  
URL : <https://www.tokyu-com.co.jp/>