

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2018年8月2日
野村不動産株式会社
野村不動産パートナーズ株式会社

～野村不動産グループ 住宅事業の未来戦略～

安心・安全を永く マンション大規模修繕長周期化への取組み

「アトラティブ 30」発表

～ 大規模修繕周期をこれまでの12年から16～18年へ ～

野村不動産グループでは、2002年にスタートした分譲マンション『プライド』が、竣工済総戸数58,857戸（2018年4月時点）、分譲マンションの管理総戸数が17万戸を超えるなど、分譲マンション事業において多くの実績を築いてまいりました。ライフスタイルが多様化する中、永く安心してお住まいいただくために、当社グループとして、様々な観点から住宅事業の未来に向けた取組みの調査研究を行っております。

今回、野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区／代表取締役社長：宮嶋 誠一）および野村不動産パートナーズ株式会社（本社：東京都新宿区／代表取締役社長：福田 明弘）は、分譲マンションにおける大規模修繕※1の長周期化への取組みとして「アトラティブ30」の導入を決定しましたのでお知らせいたします。

昨今、マンションに永くお住まいの方が増加する中で、新築時の長期修繕計画が、その後の経済環境やマンションごとの状況変化等により、例えば慢性的な修繕積立金不足や、修繕工事実施時に修繕積立金不足分を一時金の徴収や金融機関からの借り入れで補うマンションが約20%程度※2存在するなど、永く安心して住まうための対応策が望まれています。

野村不動産グループでは、このような社会的課題に対応すべく、長期間に渡って無理なく安心してお住まいいただくことを目指し、運営管理面での工夫や外装材・設備など大規模修繕の対象となる部材の調査研究等を行ってまいりました。そして今回、新築分譲時から高耐久部材等を採用することで、大規模修繕周期をこれまでの約12年から16～18年まで長周期化する「アトラティブ30」を開発、今後の当社分譲マンションにて導入する運びとなりました。

※1 大規模修繕とは、マンションの老朽化防止のため、計画的に実施される修繕工事

※2 国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドラインより

「アトラティブ30」とは

新築時の高耐久部材・工法の採用と、野村不動産パートナーズによる大規模修繕「re:Premium」(リ・プレミアム)の導入 ※最終頁(参考)参照 により、大規模修繕の長周期化を実現。30年間で提示している長期修繕計画以降も含め、長期間の負担を減らすことで魅力的(attractive)な建物を維持、「後(アト)」の負担が「楽(ラク)」になり、「アクティブ」なマンションライフをお楽しみいただくことを目指し開発した取組みの総称です。

あしたを、つなぐ

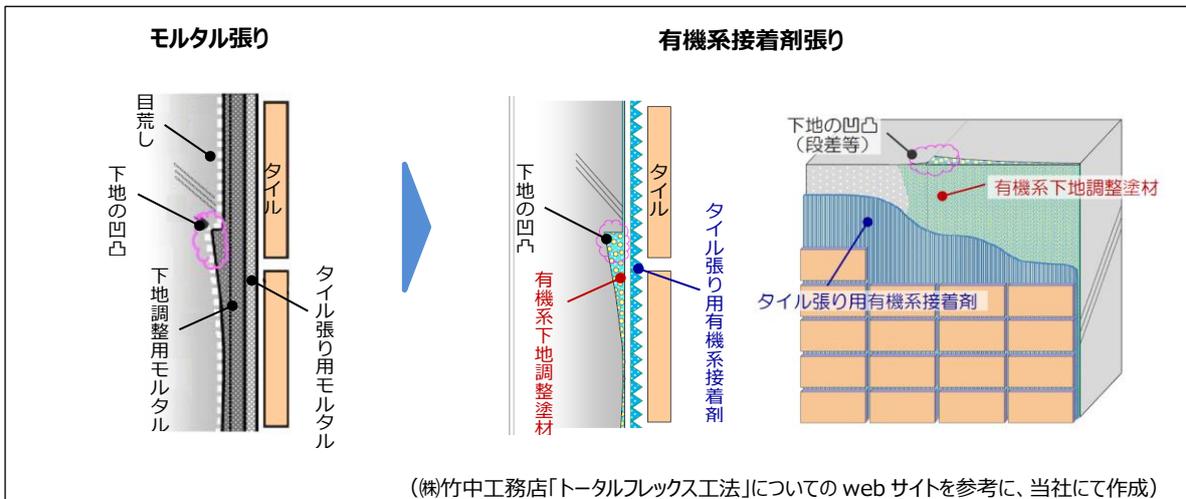
PRESS RELEASE

1. 「アトラクティブ30」の取り組み

(1) 大規模修繕の長周期化に向けた部材・工法等の対応

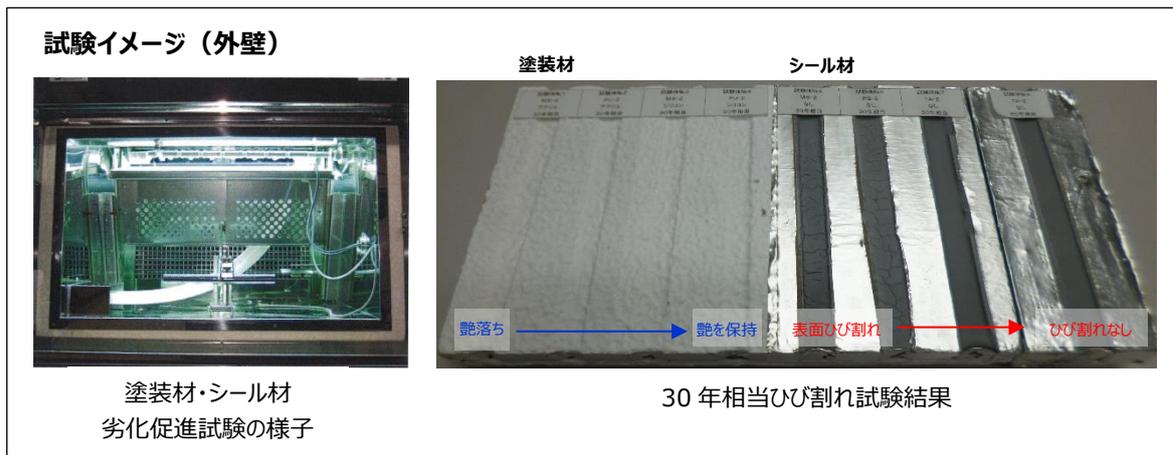
・外壁タイルに「有機系接着剤張り工法」を採用

外壁タイルのうち、妻面や手摺外側など大規模修繕の際に外部足場掛けが必要な部分（建築基準法に定める「落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分」を含む）には、タイル剥離・剥落の危険性の少ない有機系接着剤張り工法を採用いたします。平成 30 年 5 月 23 日に国土交通省より発表された「建築物の定期調査報告における外壁の外装仕上げ材等の調査方法について」により、竣工後 10 年毎に行うとされていた全面打診検査（ただし、3 年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合を除く）が、有機系接着剤張り工法を採用した場合は、引張接着試験により確認する方法でも対応可能になるなど、大規模修繕の長周期化を実現します。



・塗装材およびシール材には、より耐久性の優れた材料を採用

塗装材、シール材は、それぞれの材料を組み合わせ使用した場合も含め、劣化促進試験を実施。高耐久となる仕様・組み合わせを開発しました。



・屋上防水に 15 年保証の仕様を採用

屋上防水には、一般的に採用される 10 年保証のアスファルト防水やシート防水に代えて、15 年の高耐久を実現する新仕様を採用します。

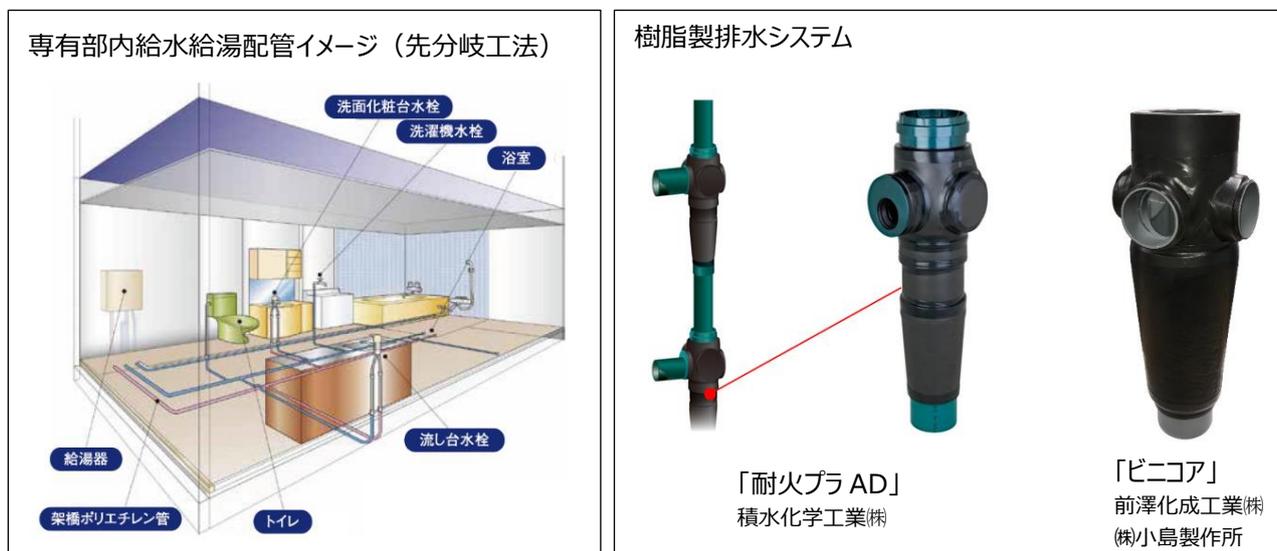
あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

・更新コストの負担が大きい部材における高耐久化

～専有部内のすべての給排水管において長寿命化を実現した配管システムを採用～

給水給湯配管は、耐食性、耐薬品性、耐塩素水性、耐クリープ性などに優れた長寿命の架橋ポリエチレン管、ポリブテン管を採用。排水管には、継ぎ手部分も含め、軽量で耐食性・耐薬品性に優れたオール樹脂の排水管を採用。さらに、共用部の給水配管についても樹脂化を進めてまいります。



(2)大規模修繕の長周期化に向けた運営管理面での対応

・野村不動産パートナーズによる大規模修繕の長周期化のための取組み

野村不動産パートナーズが管理組合の委託を受け、建物の長寿命化を目的とした建物点検や小修繕を提案・実施します。それに加え、当社がご提供する大規模修繕「re:Premium」(リ・プレミアム)を採用いただくことにより、その後の大規模修繕の周期を概ね16～18年に設定、延伸することが可能となります。

2. 「アトラクティブ 30」採用予定物件について

以下の物件より「アトラクティブ 30」の導入を開始し、今後は順次他物件にも導入を進めてまいります。

〔「アトラクティブ 30」導入予定物件〕

物件名	プライド港北センター北	プライド市川マークス
所在地	神奈川県横浜市都筑区中川中央一丁目4番10他 (地番)	千葉県市川市市川一丁目586番1
交通	横浜市営地下鉄グリーンライン・ブルーライン「センター北」駅 徒歩4分	J R 総武線・総武線快速「市川」駅 徒歩5分
敷地面積	1,193.40m ²	1,369.77m ²
総戸数	90戸	53戸
間取り	3LDK	2LDK～4LDK
専有面積	67.49m ² ～ 75.81m ²	65.67m ² ～100.16m ² (一部トランクルーム0.55㎡～0.94㎡含む)
施工	西武建設株式会社	野村建設工業株式会社
公式HP	https://www.proud-web.jp/mansion/center-kita	https://www.proud-web.jp/mansion/p-ichikawa2/
竣工時期	2019年8月中旬(予定)	2020年1月下旬(予定)

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

(参考) 野村不動産パートナーズによる大規模修繕「re:Premium」(リ・プレミアム)

野村不動産パートナーズによるこだわりの品質を誇る責任施工と、業界標準を超える長期保証を実現した大規模修繕工事が「re:Premium」(リ・プレミアム)です。既存の『プライド』においても、「re:Premium」(リ・プレミアム)を採用いただくことにより、その後の大規模修繕の周期を概ね16~18年に設定、延伸することが可能となります。

「re:Premium」は、すでに竣工から十数年が経過した『プライド』で、複数採用をいただいております。

「re:Premium」(リ・プレミアム) ホームページ

<http://www.nomura-pt.co.jp/business/renewalconstruction/repair/repremium/>

The image displays promotional materials for the re:Premium renovation program. On the left is a flyer with the text: "プライドの長期保証付き大規模修繕工事 re:Premium リ・プレミアム re:Premiumが目指すもの 住まいに対する 「安心」を提供すること そして 「住まう楽しみ」をもう一度、取り戻すこと". In the center is a diagram showing the collaboration between Nomura Real Estate Partners, Material Makers, and Construction Companies, with goals to "improve durability and create new construction methods". To the right is a table comparing warranty periods for various works.

作業内容	保証期間の比較	
	標準仕様	re:Premium仕様 (長期保証)
屋上防水工事	10年保証	15年保証
外壁シーリング工事	5年保証	10・15年保証
外壁塗装工事	5年保証	7年保証
鉄部塗装工事	2年保証	3・5年保証
バルコニー・廊下防水工事	5年保証	10年保証

Below the table are two photographs: one showing a building under renovation with scaffolding and another showing a worker in a dark uniform inspecting a wall with a clipboard.

野村不動産グループは、今後も安心して永くお住まいいただけるマンションライフの実現を目指し、大規模修繕の長期化、建物の長寿命化のために、より良いサービスのご提供に努めてまいります。

以上

【本件に関するお問い合わせ窓口】

野村不動産株式会社 コーポレートコミュニケーション部 (山口・小沼・佐保・秋葉・渡部)

TEL03-3348-7805・FAX03-3343-0445

野村不動産パートナーズ株式会社 経営企画部 (高野・大塚)

TEL03-3345-0685・FAX03-3344-3900

あしたを、つなぐ