News Release

あしたを、つなぐ 野村不動産グループ

報道関係者各位

2026 年 3 月 30 日
野村不動産パートナーズ株式会社

リリースカテゴリー：運営管理

マンション管理会社からの新提案

修繕積立金不足に対応する「re:Sati-Nas®（リ・サチナス）」本格提供開始

― 独自の瑕疵保険を活用した防水保証により大規模修繕工事のタイミングを延伸 ―

本ニュースリリースのポイント

1. 一般的に、築 30 年超のマンションに発生しやすい大規模修繕工事実施時に他の大型更新工事が重なり、修繕積立金が不足する課題への対応商品として、サービス名称決定のうえ、管理会社から管理組合へ本格的に提供開始
2. 当社独自の瑕疵保険によって、大規模修繕前に防水保証※1期間（5 年間）を設けることで安心して大規模修繕工事実施のタイミングを延ばし、延伸した期間で修繕積立金を積み増すことが可能に
3. これまでに、国土交通省による令和４年度・令和５年度「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・バリューアップ・アワード 2023 を受賞

野村不動産パートナーズ株式会社（本社：東京都港区／代表取締役社長：問田和宏、以下「当社」）は、これまで提供してまいりました分譲マンションの修繕積立金不足に対応するサービスの名称を「re:Sati-Nas®※2（リ・サチナス、以下「本サービス」）」とし、本格的に提供を開始いたしましたのでお知らせいたします。

re:Sati-Nas
リ・サチナス

本サービスは建物維持に必要な最低限のメンテナンス工事実施と当社が保険会社と協同で開発した独自の瑕疵保険に加入することで可能となった 5 年間の防水保証※1 を提供し、安心して大規模修繕工事の実施時期を延ばすことが可能となるサービスです。当社はマンションにお住まいの皆さまが安心して暮らし続けられる環境づくりを支えることを使命とし、管理組合が抱える課題に真摯に向き合ってまいりました。その中で寄せられた多くのご相談や現場の声を踏まえ、マンション管理組合における課題解決として本サービスを開発いたしました。

「re:Sati-Nas®」は、ラテン語で健全化を意味する「sanitas（サニタス）」を語源として「幸せを成す」という想いを込めており、居住者の安心・安全の実現を目指す本サービスを象徴する名称として採用いたしました。

※１：本リリースにおける「保証」とは、当社が保険会社の保険に加入し、当社が受領した保険金の範囲で補修対応をすることを指します。
※２：商標名: re:Sati-Nas ® /登録番号:第 7019586 号

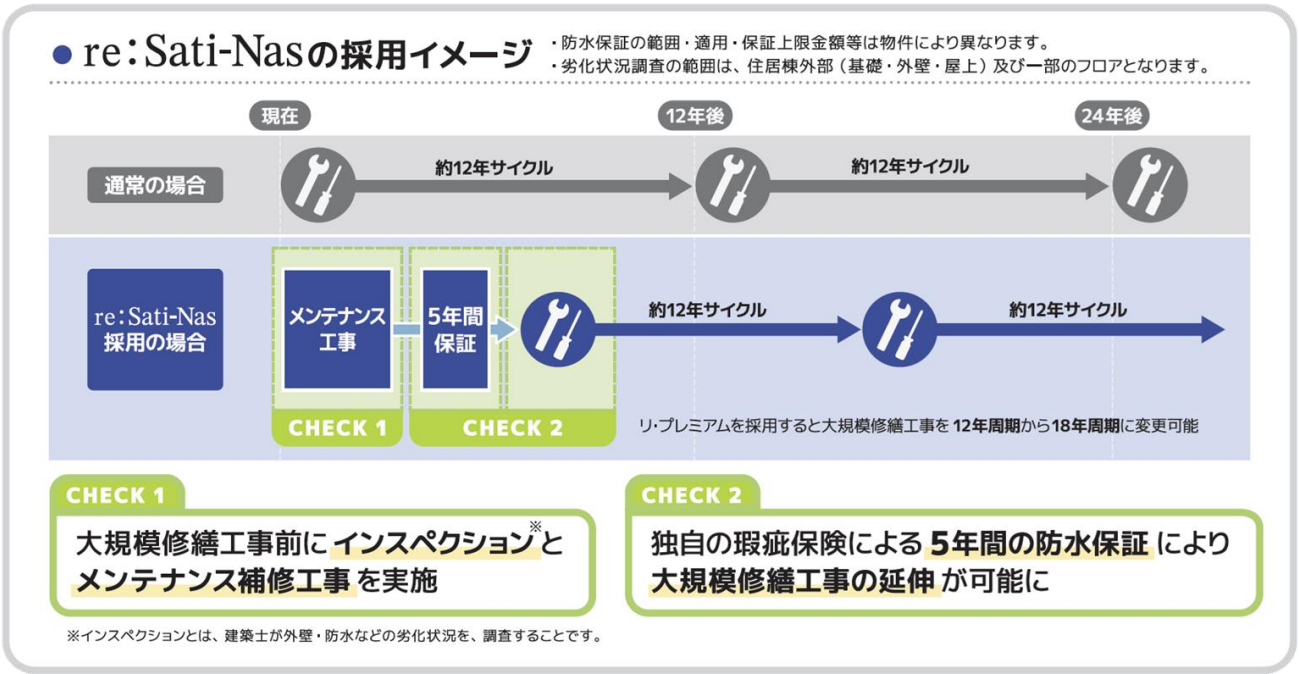
1．サービス開始の背景

国土交通省の調査※3によると、計画に対し修繕積立金が不足しているマンションは 36.6%にまでのぼっており、修繕積立金の不足は社会課題のひとつとなっています。一般に大規模修繕工事は防水性能の維持をするものですが、特に築 30 年超のマンションでは、大規模修繕工事以外に給排水管・エレベーター・サッシなど設備の大型更新工事が必要となることが多く、それらが重なることで管理組合の修繕積立金不足となるリスクが高まります。

修繕積立金不足により、必要なタイミングで大規模修繕工事や設備更新が行えず、建物の劣化が進行してしまうこと、それにより居住者の安全性や資産価値の低下を招くことや、こうした状況が放置された場合、将来的により大きな費用負担が発生する可能性も懸念されます。従来の対応としては、居住者が修繕一時金を負担することや、工事の範囲縮小や仕様の見直し等がありますが、応急的なものとなり、管理組合内での合意形成が図りにくい課題もあります。

※3：出典 国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」（令和 6 年 6 月 21 日公表）

2．サービス概要

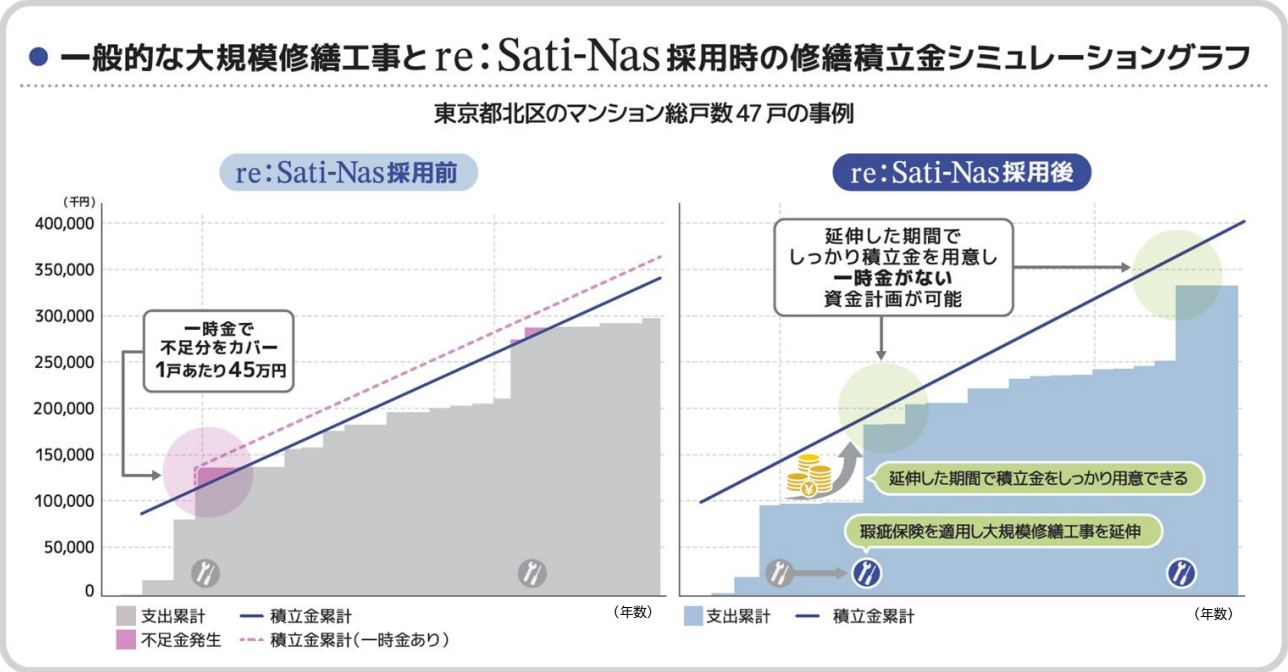


本サービスは、大規模修繕工事について当初計画の時期・仕様通りに実施するのではなく、インスペクション※4・メンテナンス工事・防水保証を一体的なパッケージとしてご提供することによって、大規模修繕工事までの期間を延伸し、修繕積立金会計の健全化を目指すものです。

具体的には、当社によるインスペクションを実施し、現在建物維持に必要な最低限の補修範囲を明らかにします。その後建物の防水性能維持に必要なメンテナンス工事（屋根、外壁ひび割れ、シーリングなどの補修工事）のみを実施します。メンテナンス工事には 5 年間の防水保証がついております。この仕組みによって、雨漏れなどのリスクを低減し、単に大規模修繕工事を先送りするのではなく、安心して大規模修繕工事の時期を延伸いただくことができます。

この仕組みを可能にしたのは、これまでのお客様や現場の声をもとに、当社が保険会社と協同で開発した独自の瑕疵保険です。従来の瑕疵保険では大規模修繕工事実施後の工事保証※5 期間に重複する形で適用しますが、本サービスでは上記メンテナンス工事を実施することで大規模修繕工事前に 5 年保証を適用することができました。

管理組合は本サービスを活用することで、メンテナンス工事と防水保証を支えとして大規模修繕工事を延伸し、その期間中に修繕積立金を計画的に積み増すことが可能となります。これにより、修繕一時金徴収を回避したり、緊急性の高い設備更新工事の費用に充当したりと、居住者の負担を抑えながら将来の修繕工事に備えることが可能となります※6・7。



※4：建築士が外壁・防水などの劣化状況を調査することを指します。
※5：施工会社が発行する工事保証
※6：延伸期間における管理組合の修繕積立金の積み増し額によります。
※7：本サービスは野村不動産分譲物件であること等、適用条件があります。

3. 実績と外部評価

この度の本格的な提供開始を前に、2022 年より提案を始めており、これまでに計 4 棟（計 184 戸）で採用いただきました。

一例として、東京都北区のマンションでは排水枝管の漏水により、大規模修繕工事の時期と排水管更新工事（大型更新工事）が重なりましたが、本サービスの採用により、修繕積立金会計の健全化ができ、一時金を発生させることなく必要な修繕を実施可能となりました。この際の取り組みは、国土交通省による令和 4 年度・令和 5 年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業※8・9」に採択され、また、マンション管理業協会による「マンション・バリューアップ・アワード 2023※10」では工事メンテナンス部門にて部門賞を受賞し、高い評価をいただいております。

本サービスは 2026 年 3 月時点で、首都圏及び関西・中部圏で提案を開始しております。

また、延伸した大規模修繕工事に対し既存のサービスである「re:Premium」や「re:Premium Duo」（大規模修繕工事の長周期化商品）※11 を組み合わせて適用することで、更なるライフサイクルコストの低減も可能です。

当社は、これからも管理業務に関するさまざまな社会課題の解決に正面から向き合い、お客様に「安全・安心」と「快適」を提供する最良のパートナーであり続けることを目指して、管理業務に取り組んでまいります。

※８：今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに改修や建替によるマンションの円滑な再生を図る取組を促進する為、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う先導的な再生プロジェクトを公募。国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例・ノウハウを収集しマンションの再生に向けた全国への普及展開を図ることを目的とした事業

※９：2022 年 9 月 30 日 当社リリース 令和４年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に認定
URL https://www.nomura-pt.co.jp/cms/files/news/n2022093000106.pdf
2023 年 12 月 1 日 当社リリース 令和 5 年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業」に認定
URL https://www.nomura-pt.co.jp/cms/files/news/n2023120400131.pdf

※１０：一般社団法人マンション管理業協会 「マンション・バリューアップ・アワード 2023 結果発表 工事・メンテナンス部門 部門賞」
複数の大型工事が到来する高経年マンションの課題解決に向けた修繕積立金会計の健全化プロジェクト
URL https://mansionvalueup.com/2023/sho193/

※１１：2017 年 10 月 20 日 当社リリース 「re:Premium」（リ・プレミアム）を分譲マンション「プラウド」にて提供
URL https://www.nomura-pt.co.jp/cms/files/news/n2017102000039.pdf
2021 年 11 月 10 日 当社リリース 「re:Premium Duo」（リ・プレミアム デュオ）の提供開始
URL https://www.nomura-pt.co.jp/cms/files/news/n2021111000093.pdf

【ご参考①】

野村不動産グループの 2030 年までのマテリアリティと SDGs について

野村不動産グループ マテリアリティ
DECARBONIZATION 脱炭素　BIODIVERSITY 生物多様性　CIRCULAR DESIGN サーキュラーデザイン　DIVERSITY & INCLUSION ダイバーシティ＆インクルージョン　HUMAN RIGHTS 人権

本リリースの取組が該当するマテリアリティ	野村不動産グループの取組特色	本リリースの取組が特に貢献するSDGs(持続可能な開発目標)
CIRCULAR DESIGN サーキュラーデザイン	私たちの事業の中で推進している、建物の長寿命化、シェアリングを取り入れた街づくりやサービス、廃棄物排出量の削減、再資源化への取り組みなどを通じ、脱炭素社会、循環型経済に貢献していきます。	11 住み続けられるまちづくりを　12 つくる責任 つかう責任

※野村不動産グループの重点目標（マテリアリティ）を国連の SDGs（持続可能な開発目標）に当てはめて整理しております。サステナビリティの取組み詳細は以下をご確認ください。
URL：https://www.nomura-re-hd.co.jp/sustainability/

【ご参考②】

野村不動産グループ 2030 年ビジョン「まだ見ぬ、Life ＆ Time Developer へ」の実現を目指し、グループ全体で、人びとの「幸せ」と社会の「豊かさ」の最大化を追求するため、2025 年 4 月に新たな経営計画を公表しました。

＜経営計画における３カ年計画の事業方針＞

基本方針		グループ全体で事業量の拡大を図り、持続的な成長を実現しながら、 バランスシートを適切にマネジメントし、高い利益成長と高い資産・資本効率を両立する。
事業方針	基幹事業	分譲住宅事業・オフィス事業において、デベロップメント分野とサービス・マネジメント分野の連携を一層強化しながら商品企画力とサービス力を向上させ、確固たるポジションを構築する。
	注力領域	持続的な成長に向けて、以下5つに注力する。
		1 成長事業（賃貸住宅、ホテル、シニア住宅、物流施設）への重点的な投資
		2 開発事業、賃貸事業における投資家資金の導入
		3 グループ内連携、野村グループとの連携の強化
		4 海外事業の将来収益拡大に向けた取り組み
		5 戦略投資（M&A）による成長の加速

※3 カ年計画は長期経営方針を基に、今後 3 カ年で注力する事業方針を示したものになります。

※経営計画の詳細は【野村不動産グループ　経営計画】をご確認ください。

【報道関係者様向けお問い合わせ窓口】
野村不動産パートナーズ株式会社　経営企画部（担当：井上・馬場）
TEL：03-6435-0626　/　MAIL：kouhou@nomura-re.co.jp