

このままFAX送信してください

FAX **03-3928-1863** **24時間
受付中!!**

※マンション建替支援室の定休日は、土曜・日曜・祝日となっております。定休日に頂きましたFAXにつきましては、翌日のご連絡となります。あらかじめご了承ください。

フリガナ		
お名前	様	
ご住所	〒 -	
ご連絡先	<input type="checkbox"/> 電話： - -	<input type="checkbox"/> FAX： - -
※ご希望の連絡方法に☑をご記入の上ご連絡先のご記入をお願いいたします。	<input type="checkbox"/> 携帯： - -	<input type="checkbox"/> Mail：
◀ お住まいのマンションに関するお悩みについてお聞かせください。 ▶		
マンションに関するお悩みをお聞かせください。(☐に☑をご記入下さい。)		
<input type="checkbox"/> 建物が古くなってきて修繕と維持に手間と費用がかかる <input type="checkbox"/> エレベーターがない、段差があるからベビーカーや車いすが使いづらい <input type="checkbox"/> オートロックや防犯カメラなどがないため防犯・防災上不安がある <input type="checkbox"/> 大きな地震が来ても大丈夫だろうか不安だ <input type="checkbox"/> 水廻りが古くて使いづらい、天井が低くて暗い、外壁のデザインが古臭い		
<input type="checkbox"/> 資料のご請求 セミナー資料を プレゼントいたします! お気軽にお問い合わせください。		<input type="checkbox"/> その他 (ご自由にご記入下さい。)

弊社は、個人情報保護に関する法令を遵守し、お客様からご提供いただく個人情報を、細心の注意を払って取り扱っています。お客様からご提供いただいた個人情報は以下の目的で利用いたします。
 1. お客様に対し、住宅プランを提供するため。 2. お客様と請負契約または売買契約を締結するため。 3. お客様と締結した請負契約または売買契約を履行するため。 4. 弊社が販売したお客様宅のアフターメンテナンスを行うため。
 5. 弊社がお客様に提供するサービスにおいて利用するため。 6. 弊社の販売した住宅の利用状況や利用環境などに関する調査を実施して客観的にお客様の満足度を把握するため。 7. 必要に応じてお客様に連絡を行うため。

お住まいに関するお悩みなど、お気軽にご相談ください

マンション建替支援室  **0120-77-6569**

◀ お問い合わせ ▶ マンション建替支援室 担当：金丸 直高 (定休日：土曜日・日曜日・祝日)

株式会社 大興ネクスタ 〒177-0052 東京都練馬区関町東2-13-12 FAX.03-3928-1863 Mail: consulting@daiko-nexta.co.jp

マンション再生通信

創業40余年、マンション建替え事業、等価交換事業など、権利者様と共同で推進する事業実績を通じて培ってきたノウハウを結集し、「マンション再生」のパートナーとして、マンションのこれからを力強くサポートします。

vol.
04
2019年 Summer

株式会社 **大興ネクスタ** 
 〒177-0052 東京都練馬区関町東 2-13-12 DAIKŌ NEXTA

「建物の老朽化」や「劣化」、「居住者の高齢化」が、マンションの存続を危うくする…

あなたのマンションは、本当に大丈夫ですか？

マンションを襲う“2つの古い” 「建物の老朽化」「居住者の高齢化」

国土交通省の調査によると、マンションの戸数は、2018年末現在で約**654.7万戸**。鉄筋コンクリート造りのマンションの寿命は50～60年とされていますが、築40年を超えるものが約**81.4万戸**と全体の約1割あり、10年後には約2.4倍の約197.8万戸、20年後には約4.5倍の約366.8万戸と、**加速度的に老朽化が進むことが予想されています**。

ところが、このような古いマンションでは、高齢化した居住者の定年退職による収入減、長期入院などによって、**管理費・修繕積立金が長期滞納されるケースが増えています**。国土交通省の調査（30年度）によれば、3か月以上の管理費などの滞納者がいるマンションは全体の24.8%にも及び、**築年数が古いマンションの方が割合が高くなる傾向にあります**。



建物における“3つの劣化” 「物理的劣化」「機能的劣化」「社会的劣化」

住み始めたときには新しくきれいだった建物も、年を経るごとに徐々に劣化していくことは避けられません。「劣化」とは具体的にどういうことを指すのでしょうか。

物理的劣化

経年使用により建物に化学的変化、物理的変化が生じるために起こる劣化です。外装材の変色や破損、構造材の腐食や変形、壁材や床材の傷や汚れなどがこれに該当します。

機能的劣化

技術の進歩によりそれまでよりも優れた機能を持つものが現れたために、比較して古いものの価値が下がります。例えば、お風呂やトイレ、キッチンなど「使えないわけではないが機能が見劣りする、不便を感じる」ということを言います。

社会的劣化

使用者の生活スタイル、要求水準に変化が生じ、それまでの建物の在り方では対応できなくなることです。例えば、インターネットやオール電化、HEMS対応、防災システムなどの設備性能など、居住者のニーズに対応できないことを言います。

老朽化と高齢化が進むマンションは、空き部屋が多くなり、スラム化します。
そうなる前に、行政の支援策と住宅金融支援機構を活用したマンションの再生を真剣に考えましょう。
私たちは「コーポラティブハウス自主建替え」方式をご提案しています。

第5回 マンション再生セミナー 開催報告

2019年7月7日（日）に第5回目となる「老朽マンションの再生」を真剣に考えるセミナーを開催いたしました。

会場：AP 西新宿（新宿喜楓ビル4階）

1. 日本の耐震基準と地震について
2. 旧耐震マンションの抱える現状と課題とは
3. 「コーポラティブハウス自主建替え」方式の提案
4. マンション建替えに関する金融面での支援策、建築条件の大幅な緩和策
5. マンション建替え事例の紹介

【講師】

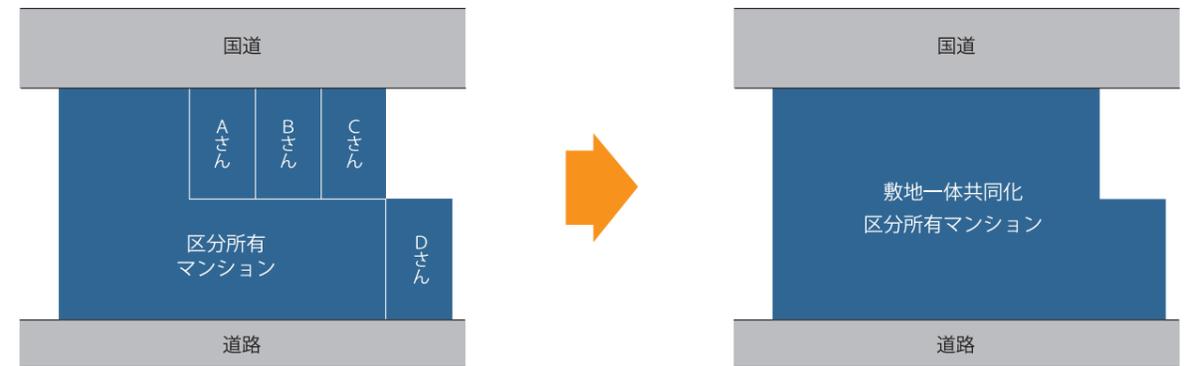
北川 武史氏

一般社団法人 日本マンション再生支援機構
代表理事／一級建築士

今回は築年数が30年、40年になるマンションにとって大きな課題とは何か？を皆さまと一緒に考えるセミナーとしました。権利者の高齢化によるマンションのスラム化（管理不全）が進んでいる現状と、高まる2つの大地震「首都圏直下型地震」「南海トラフ地震」について、分かりやすく数字を基にご説明しました。このような状況の中、今後急がれる老朽化マンションの再生手法として、「コーポラティブハウス自主建替え」方式についての解説と弊社で手掛けた様々なマンション再生事例をご紹介します。

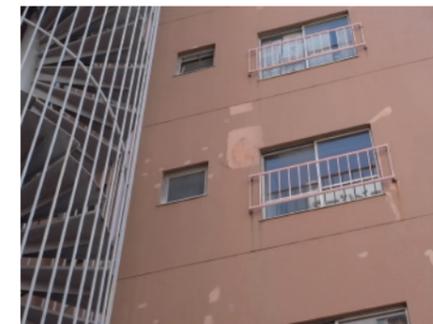


隣接地権者と敷地を共同化することによって 実現した「分譲マンションの建替え」事例



2011年に施行された「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化条例」で指定された、特定緊急輸送道路沿いに建つ築43年の10階建てマンションで、耐震性不足が判明し老朽化も激しく再生の検討を行いました。マンション単体では自己負担が膨らんでしまうため、周辺5軒の木造戸建て住宅と交渉を行い、マンション敷地に取り組みことができました。このことにより保留床を生み出すことができ、住民の負担を大きく軽減することができました。

Before



After

完成予想イメージ



次回、「第6回マンション再生セミナー」は、9月末頃開催いたします。
ご参加をご希望の方は、下記までお気軽にお問い合わせください。

資料無料プレゼント!

今回のセミナー資料をプレゼントいたします!
ご希望の方は、お電話・FAX・メールにてお問い合わせください。



お問い合わせ
はこちらから

マンション建替支援室 担当：金丸（かなまる）
フリーダイヤル **0120-77-6569**

FAX：03-3928-1863
Mail：consulting@daiko-nexta.co.jp