

**管理組合の負担軽減と社会的なニーズに対応**  
**マンション大規模修繕工事の長周期化工事（工事サイクルを通常12年前後～18年前後へ延長）**  
**『リサージ18』を開発**

～自社の管理する3物件のマンション管理組合より工事を受注し順次着工～

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：今泉 泰彦）の100%子会社でマンション管理事業を行う株式会社日鉄コミュニティ（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：佐藤 諭貴、以下「当社」）では、管理組合（居住者）の金銭負担や準備にかかわる労力の軽減及びSDGsにも配慮した建物の高耐久化等様々なニーズに対応するため、一般的なマンションが通常12年前後で大規模修繕工事を実施するサイクルを18年前後で行う工事『リサージ18』を開発しました。

当社は、2020年3月から管理するマンション管理組合に『リサージ18』を提案し、「アクアリーナ川崎ロツタワー」（2008年竣工・総戸数126戸）、「アクアリーナ川崎ヴェルデタワー」（2009年竣工・総戸数125戸）、「ライブロード西白井」（1996年竣工・総戸数112戸）の3つの管理組合との間で工事請負契約を締結し、2021年8月から随時、着工しました。

【管理組合の要望】

- ・建物の修繕費用の軽減
- ・工事の際の負担・音や粉塵等ストレスの軽減
- ・理事会や修繕委員会等組合役員様の負担軽減

【社会のニーズ】

- ・マンション修繕資金の不足や組合員高齢化
- ・高耐久による建物維持 SDGs への取り組み

■『リサージ18』とは

『リサージ（RESURGE）』には、再起、蘇生、復活という意味があります。

当社は、マンション管理業務とともに、大規模修繕工事をはじめ、各種修繕工事のご提案、工事受注にも力を入れております。

今般、大規模修繕工事の長周期化工事の提案名称を『リサージ18』とし、管理組合と共に、住まいの安心・安全・快適をプロデュースしてまいります。



リサージ18  
RESURGE18

## ■『リサーチ 18』の概要

これまで一般的に新築時に計画されている大規模修繕工事の周期は、12 年前後です。マンションの大規模修繕工事を 18 年周期にすることで、今まで新築から約 50 年間で 4 回の大規模修繕工事予定に比べ、「リサーチ 18」は、1 回分減り、3 回となります。この回数減により、長期にわたる修繕工事コストの抑制とともに、管理組合の工事準備に係る負担や居住者の工事中における騒音や不自由さ等のストレスの軽減が図られます。

『リサーチ 18』では、近年の材料や工法等の技術革新により、工事サイクルを延ばす長周期化が可能となってきたことに着目。耐用年数以上の性能を持つ材料や耐久性能を上げる工法を採用することで保証期間を延長、さらに工事完了後の点検等を実施することにより、大規模修繕工事の周期（サイクル）を今までの 12 年前後から 18 年程度に延長することを可能にしました。

また、『リサーチ 18』は、管理会社として日常点検を継続する中で、管理組合と共に建物を適切に維持管理していくことがコンセプトです。実施予定の各点検調査で発見された不具合箇所を都度適切に補修していくことで、大規模修繕工事のサイクルを 18 年前後に長周期化する工事提案です。

なお、『リサーチ 18』はマンションの形状、立地等事前の建物検査によりご提案できない場合もあります。

## ■主な工事保証

【工種と保証期間（一般的な保証期間→『リサーチ 18』での保証期間）】

防水工事	シーリング工事	下地補修	外壁等仕上げ工事
10 年→15 年	5 年→10 年	5 年→10 年	(外壁) 7 年→10 年

## ■『リサーチ 18』のアフター点検

『リサーチ 18』のアフター点検は、1・3・5・10 年に実施します。10 年目は総合点検とし、無償の点検項目に加え、有償で全面打診調査や各所の点検、バルコニーアンケートを実施します。その際の不具合箇所に関しては、有償で補修していただくことが条件となります。また、防水工事の保証期限となる 15 年後には、防水箇所の点検と建物診断調査を当社が有償にて実施し、次回大規模修繕工事の実施時期を提案します。

## ■着工済 3 物件の概要

「アクアリーナ川崎ヴェルデタワー」物件概要

- ・建物規模：全 1 棟、20 階建、総戸数：125 戸
- ・管理会社：株式会社日鉄コミュニティ
- ・工 期：2021 年 8 月～2022 年 3 月竣工予定





NIPPON STEEL KOWA  
REAL ESTATE

「アクアリーナ川崎ロツタワー」物件概要

- ・建物規模：全1棟、22階建、総戸数：126戸
- ・管理会社：株式会社日鉄コミュニティ
- ・工期：2021年9月～2022年4月竣工予定



「ライフロード西白井」物件概要

- ・建物規模：全4棟、3～8階建、総戸数：112戸
- ・管理会社：株式会社日鉄コミュニティ
- ・工期：2021年8月～2022年1月竣工予定



＜本件に対するお問い合わせ先＞

株式会社日鉄コミュニティ エンジニアリング統括部 担当：三上

電話：03-6865-1505 E-Mail：resurge18@ns-community.co.jp

株式会社 **日鉄コミュニティ**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町3丁目2番4号 岩本町ビル  
Tel.03-6858-8555（大代表） Fax.03-6858-8538 <http://www.ns-community.co.jp>