

2025 年 3 月 7 日

各 位

～ リファイニング建築(※1)の先駆的企業「株式会社青木茂建築工房」と連携 ～
～ デベロッパーと管理会社の一体的組織による本格的なマンション再生支援 ～

「明和地所グループマンション再生相談室」開設のお知らせ

明和地所株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：原田英明）は、グループでマンション管理事業を担う明和地所コミュニティ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：近藤洋介）と連携し、デベロッパーと管理会社の一体的組織による「明和地所グループマンション再生相談室」を開設し、高経年マンションの管理組合が抱える再生問題に対して、ワンストップで対応できる支援体制を整備しました。

■背景：高経年マンションの増加状況と管理組合が抱える課題

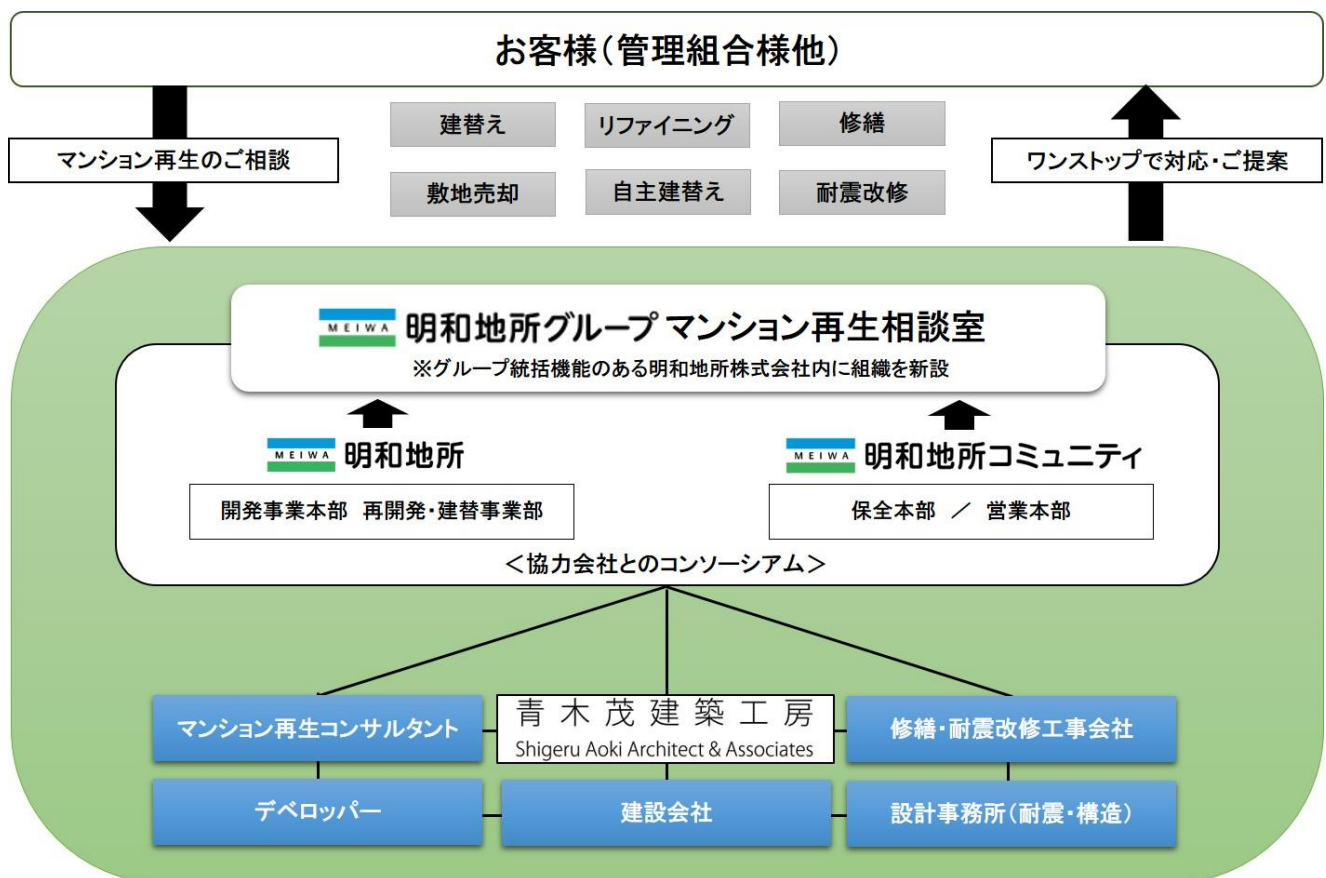
現在、国内の分譲マンションストック数は、約 704 万戸で、そのうち築 40 年を経過した高経年マンションは約 136.9 万戸と推計されており、10 年後には約 274.3 万戸にまで増加することが想定されています。一方で、高経年マンションの管理組合では、建替えなどマンションの将来に関する検討の動きが増えているものの、課題の難しさや負担の大きななどから管理組合のみで進めることは困難な場合が多く、議論が進まず先送りになるケースが多く見受けられます。これは、初期段階における専門家の支援が不足していることが要因の一つと考えられます。

■「明和地所グループマンション再生相談室」概要

マンションの再生は、一般的に「修繕・改修、建替え、敷地売却」が主な方法と考えられますが、近年、「リファイニング建築」による再生が注目されており、マンション再生の選択肢の一つになりつつあります。「明和地所グループマンション再生相談室」では、マンション再生コンサルタント等の専門家との連携のみならず、リファイニング建築の先駆的企業である「株式会社青木茂建築工房（本社：福岡県福岡市、代表：秋山徹）」と連携し、コンソーシアムを組むことにより、必ずしも「建替えありき」ではなく、様々な条件・制約を受けるマンション固有の事情等を十分に考慮の上、高経年マンションの管理組合においては大きな課題となっている「再生問題」の解決に向けて、複数ある選択肢の中から最適な再生方法を決定するためのサポートが可能と考えます。

※1:リファイニング建築とは、株式会社青木茂建築工房の商標です。詳細は後述の「リファイニング建築とは」を参照ください。

「明和地所グループマンション再生相談室」におけるコンソーシアムイメージ



●建替え・敷地売却のプロフェッショナルである「明和地所（デベロッパー）」と、修繕・改修のプロフェッショナルである「明和地所コミュニティ（管理会社）」が一体的組織となる「明和地所グループマンション再生相談室」に結集。

●さらに、リファイニング建築のプロフェッショナルである「青木茂建築工房」等の専門家とコンソーシアムを組み、本格的なマンション再生支援をスタートします。

■明和地所グループだからできる「明和地所グループマンション再生相談室」の特徴

1. 初期段階からのサポート

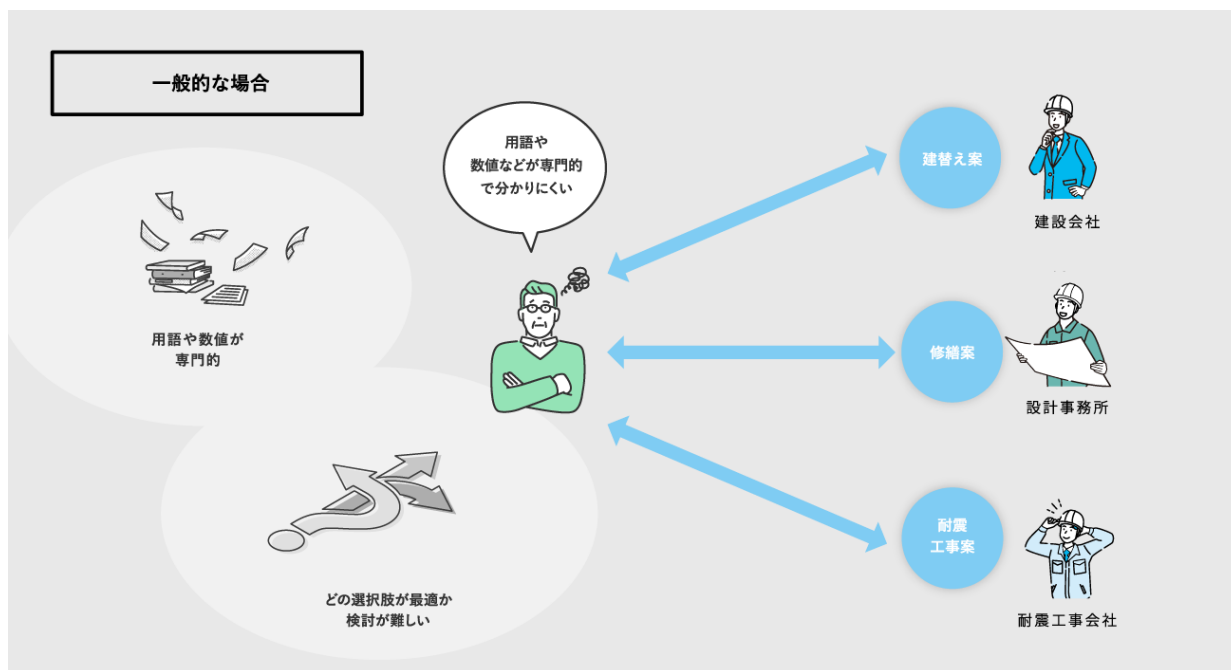
再生検討をこれから始める、又は始めたばかりの段階でもお気軽にご相談いただけます

2. プロフェッショナル集団による的確なアドバイス

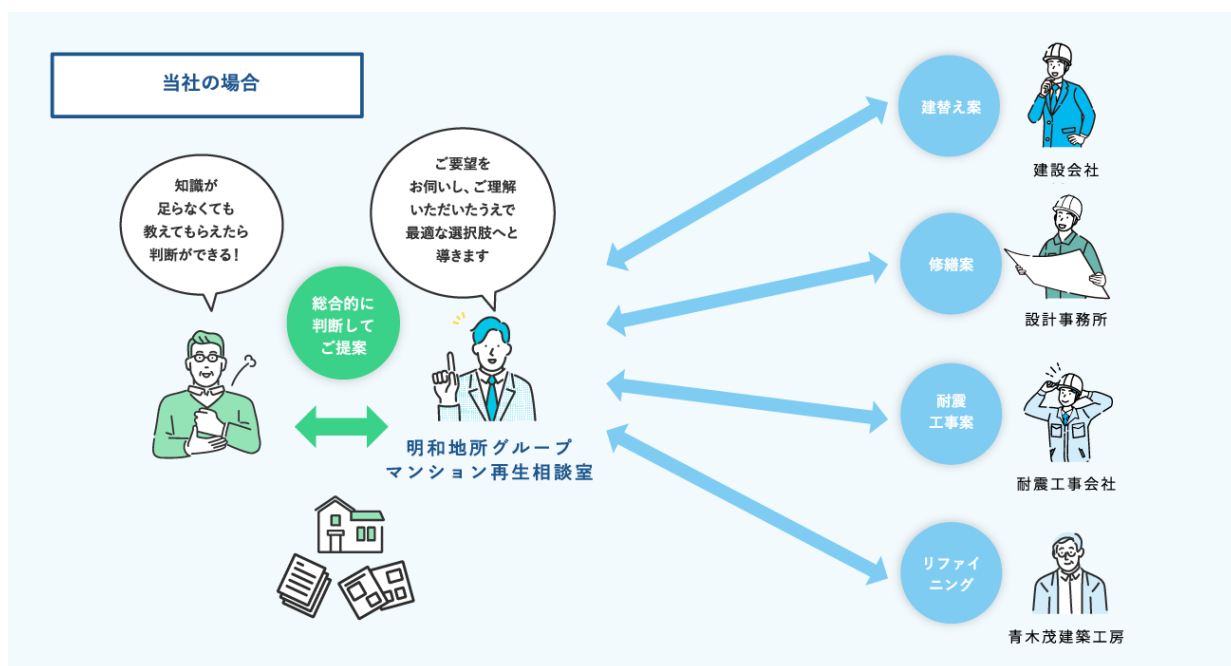
明和地所グループ（デベロッパー、管理会社）、コンサルタント、青木茂建築工房、建設会社などプロフェッショナルが対応

3. 多様な解決策のご提案

修繕・改修、耐震補強、建替え・敷地売却、リファイニング建築など、幅広い選択肢をご提案



理事会等にてそれぞれの専門家に相談し、どの選択肢が最適か検討する必要があります。専門性が高いため、理事会で判断するには負担が大きくなります。



「明和地所グループマンション再生相談室」では、お客様のご相談内容をお伺いし、当社のマンション建替えノウハウを活かしつつ専門家と連携しながら、管理組合様にとって最適な再生方法をご提案いたします。また、建替えに限らず、修繕や耐震工事、リファイニングなどもご提案いたします。

■リファイニング建築とは

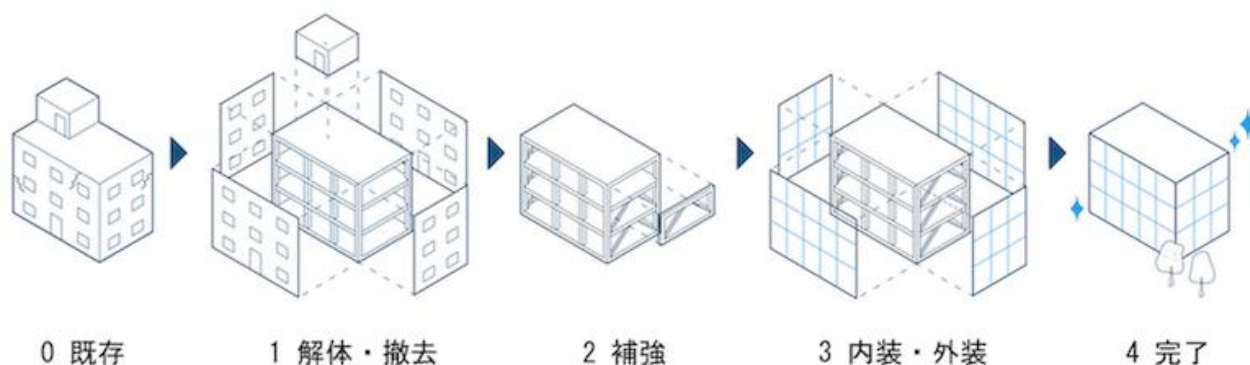
[リファイニング前]



[リファイニング後]



リファイニング建築（商標登録第4981412号）とは、株式会社青木茂建築工房会長の青木茂氏が1999年に提唱した再生建築手法です。リフォームやリノベーションとは異なり、既存建物の耐震性能を建物の軽量化や耐震補強によって現行法レベルまで向上させるとともに、既存構造躯体の約80%を再利用しながら、建て替えの約60～70%のコストで、大胆なデザインの転換や用途変更、設備一新を行う手法です。建物の再生・長寿命化を図ることで、持続可能な建築・都市の構築を目指しています。



具体的には、

- ①既存建物の調査・状況把握を行い、法適合性や既存不適格の証明を行い、既存建物を現行法に適合させます。
- ②構造については構造調査、耐震診断、躯体補修、耐震補強を行った上で、施行した補修箇所を全数記録する「家歴書（※東京大学野城教授が提唱する建物の履歴書）」を作成します。
- ①、②によって、既存建物の「遵法性」及び構造躯体の「健全性・耐震性」を確保します。これらにより新たに確認済証・検査済証の交付を受けることができ、老朽化した建物を新築と同等のものに再生できます。

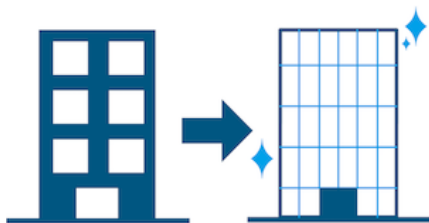
中古建物と位置づけられている建物が、リファイニング建築により機能的・耐震的に新築と同等に生まれ変わり、既存建築ストックの有効な活用が期待できます。

リファイニング建築を繰り返すことで、100年、200年と使い続けられる持続可能で環境にやさしい長寿命化建築になると考えています。

「リファイニング建築の5原則」

原則1

「内外観ともに新築と同等以上の仕上がり」



建物の仕上げを一旦撤去し、スケルトンの状態から新たなデザインの仕上げを施し、新築同等以上の仕上がりとなります。

原則2

「新築の60～70%の予算」



既存の躯体を残すため、躯体にかかる費用のコストダウンが可能です。

既存建物の解体にかかる費用やその期間を削減することができるため、トータルで新築の60～70%へコストダウンが可能です。

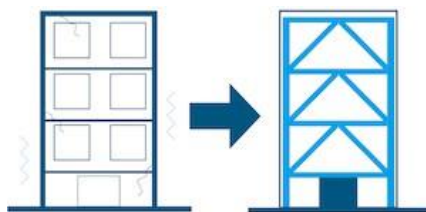
原則3

「用途変更が可能」



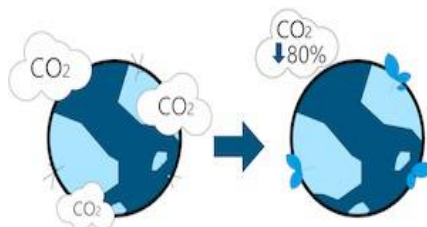
異なる用途への再生であっても、法的・構造的な検証をおこない、用途変更の確認申請を行います。

従前の用途にとらわれる事無く、自由な計画が可能です。

原則4**「耐震補強により、現行法規及び耐震改修促進法に適合する」**

旧耐震の建物であっても、耐震補強により、現行法レベルの耐震性（大地震でも倒壊しない）を確保します。

また、スケルトン状態での躯体劣化補修により躯体の健全性を確保することとあわせて、耐震補強と躯体補修工事の全数記録を残すことで、躯体の信頼性を明確にします。

原則5**「廃材をほとんど出さず、環境にやさしい」**

既存躯体の80%以上を残すため、新築に比べて産業廃棄物の発生が57%減となり、CO2の発生量も84%削減可能となります。

（東京大学清家剛研究室、首都大学東京角田誠研究室、東京理科大学真鍋恒博研究室の調査による）

■「株式会社青木茂建築工房」について

社 名：株式会社青木茂建築工房

本 社：福岡県福岡市中央区長浜1丁目2番6-206号

（東京事務所）東京都港区元麻布3-1-26 YSR元麻布ビル

設 立：1977年

資本金：10,000千円

会 長：青木 茂（一級建築士、博士）

代 表：秋山 徹（東京事務所 所長／一級建築士、博士）

事業内容：建築全般にわたる設計業務及び監理業務、都市開発等を含む企画、プロデュース

■明和地所グループにおけるマンション再生事業への取り組みについて

当社は、「製・販・管」一貫体制のグループの総合力を活かし、中長期の成長に向けて、2023年4月にマンション建替え事業及び再開発事業を担う「再開発・建替事業部」を新設し推進体制を整えました。

マンション建替え事業としては、2023年に参画した渋谷区内における建替え事業（2024年建替え決議可決、2025年建替組合設立予定）をはじめ、同じく2023年に参画した横浜市内における敷地売却事業（2025年敷地売却決議予定 ※2）等、その他継続協議中の案件を含め、複数のマンション建替え事業等を推進しております。

当社は、これまでに分譲マンション事業で培ったデベロッパーとしての経験とノウハウをもとに、社会課題となっている老朽化マンションの対策の一つとなるマンション建替え事業、敷地売却事業や、木造密集地域の解消やまちの活性化等の対策の一つとなる市街地再開発事業を通じて、これからの時代に対応した新しい価値を生み出し、安心・安全な暮らしが続く住まいの再生を積極的に取り組んでまいります。

※2:完遂すれば横浜市の敷地売却事業（出典：「横浜市におけるマンション施策の取組」横浜市建築局住宅部資料）

■「明和地所グループマンション再生相談室」（明和地所株式会社 開発事業本部 再開発・建替事業部内）

TEL：03-6759-9055 ／受付時間：9:00～17:00 ／定休日：土曜・日曜・祝日

<https://www.meiwajisyo.co.jp/youchi/tatekae/counselling/>

明和地所グループは住まいに関わる事業を通じて、社会や環境に貢献する企業として成長してまいります。



本リリースは現時点での情報を基に作成されており、変更になる場合があります。

【お問い合わせ窓口】

明和地所株式会社 社長室

電話 03-5489-2888／FAX 03-3780-3101