

自己紹介とマンション管理、防災への取り組み

令和7年2月9日

NPO都市住宅とまちづくり研究会理事 大木祐悟

自己紹介

現職：NPO都市住宅とまちづくり研究会理事、旭化成不動産レジデンスマンション
建替え研究所特任研究員他。マンション管理士、再開発プランナー他

経歴：1983年に旭化成工業株式会社入社後、住宅・不動産分野で主として不動産
コンサルティング業務に従事。2000年に旭化成が同潤会江戸川アパートメント
に参画した時点から建替えを中心とするマンション再生業務に関わる。
国土交通省マンション建替えの検討会（2008年～2009年）、団地敷地分割
マニュアル作成ワーキンググループ（2020年）他に参画。そのほか、JICA
モンゴル国都市開発能力向上PJ短期専門家、鹿児島市星ヶ峯みなみ台定期借地
事業外部コンサルタント等。2024年度仙台市マンション管理適正化推進施策
検討委員会に参画。

著作：マンション建替えの法と実務（共著、有斐閣）、マンション建替え（共著、
日本評論社）、災害が来たどうするマンション（共著、ロギカ書房）、逐条
詳解マンション標準管理規約、定期借地権活用のすすめ（以上、プロGRESS）
等多数。論説多数。

他：日経新聞、東京新聞、業界紙、経済紙等に寄稿多数。NHKあさいち出演等

マンション管理と防災への取り組み（１）

1. マンション管理についての主たる取り組み

◇基本的なスタンス

建替えやマンション敷地売却等、マンションの終活の経験から見えてくる、管理についての問題点や留意点がある

①勉強会や情報発信

- ・ 管理組合からの依頼で、理事会や管理組合の勉強会
- ・ 外部講演（まちみらい千代田、マンション再生協議会等）
- ・ 寄稿（マンション管理センター通信、週刊エコノミスト等）

②特に「規約」についての相談、改正や設定対応等

③行政との情報交換等

マンション管理と防災への取り組み（２）

1. マンション防災についての主たる取り組み

◇基本的なスタンス

特に、「被災後の復興の手続き」をベースに、防災についての検討をすすめている

①勉強会や情報発信

- ・ 管理組合からの依頼で、講演や防災マニュアルの整備等
- ・ 外部講演、防災関連のNPO等に対する勉強会等
- ・ 寄稿（週刊エコノミスト、日経新聞、業界紙、本の執筆等）

②行政との情報交換等

震災復興における対応

東日本大震災時は、マンションの復興ではなく、災害公営住宅関連の情報発信を中心に行っていたが、熊本地震では、知見を役立てることができた。

1. 東日本大震災

災害公営住宅供給に際して定期借地権を利用するスキームの提案
と地代の考え方についての検討

2. 熊本地震

大規模一部滅失した団地の復興（最終的には建替えに進んだ）

災害公営住宅について

定期借地の利用による災害公営住宅用地の確保について

所有にこだわると、土地の手当てが難しくなる可能性

特に石巻では、高台の土地の手当てが難しいという話もあった

- 
- ①災害住宅用地で定期借地権を利用することについての周知
 - ・国土交通省、宮城県及び岩手県の後援を受け、（一財）都市農地活用支援センターと共に「被災地復興と定期借地権の活用」というテーマで勉強会を開催
 - ②不動産鑑定士と一緒に、災害公営住宅用地の地代について提案

A 団地（団地）の被災時の状況

3号棟と4号棟が傾いたが他棟は傾きは確認されなかった



建替え・再生の視点から管理を考える

建替えたマンションの平均築年数は45年前後

100年以上の耐用年数がある構造であることを考えると短すぎる

建替えに進んだ理由は・・・

- ①建物の老朽化が顕著だった → 施工の問題と管理の問題がある
- ②耐震性不足
- ③社会的老朽化



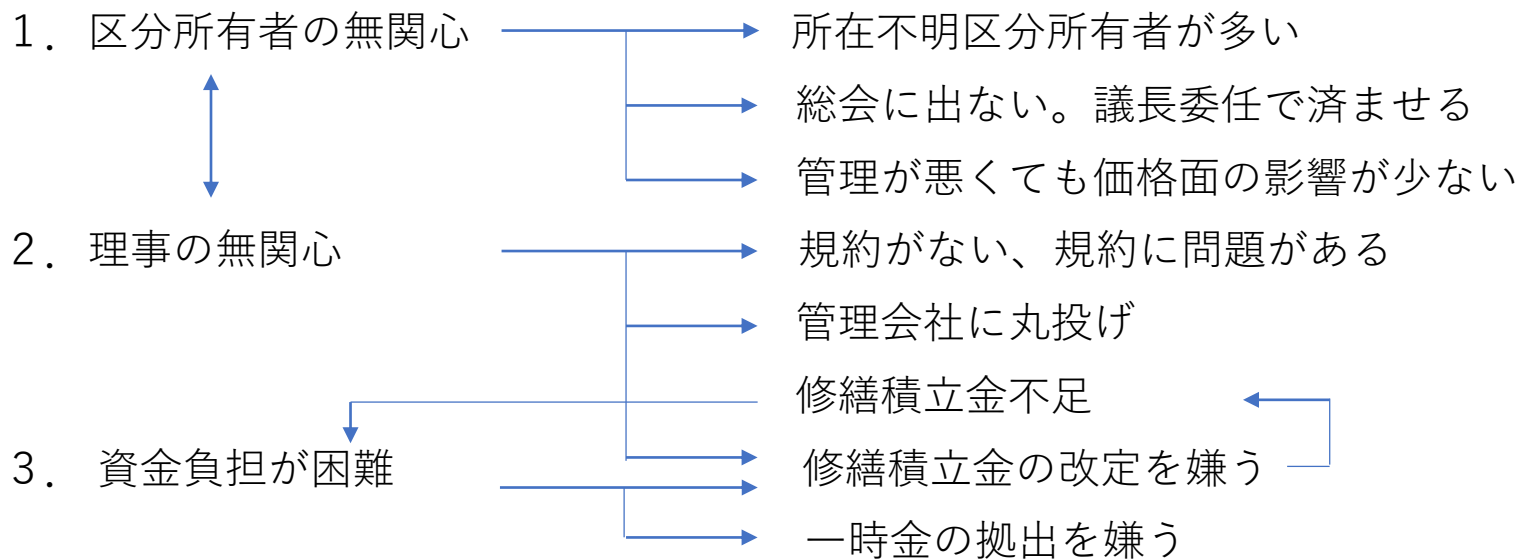
具体的にはどのような点が問題か？

管理が悪くて老朽化が進むケース

定期的に維持修繕が行われていないことで結果として老朽化が進む

維持修繕に問題がある理由

具体的な事象



管理不全の根底にあるものは、区分所有者の無関心と思われる。この点についてコミュニティ等の視点も重要であるが、「適切に管理を行わないと、大切な財産であるマンションの資産価値も下落する」ことについて、区分所有者に意識をさせることも重要ではないかと思う。

被災マンションの復興の経験から

適切に管理されているマンションは復興の手続きも進めやすい

1. 初動期

- ・ 防災マニュアルや日頃の避難訓練等が重要
- ・ 日頃のコミュニティの良否も大きなポイントとなる

2. 復興期

- ・ 規約で理事長や理事会での緊急対応に関する条項の整備
- ・ 資金（修繕積立金のほか、地震保険も重要）
- ・ 区分所有者との連絡が取れる体制
- ・ 復興や復旧の手続きの基本についての理解も不可欠



被災状況により、適用される法律や条項も異なる可能性も
（危急時に頼ることができる専門家を知っておく必要性）

新築減→既存ストックの価値が見直される

既存ストックの価値は、「建物の状態の良否」で左右される

現 状

新築の供給減少

新築マンション価格の急騰



ストックの取引の増加

+

管理にかかる可視化の制度創設

- ・ 管理計画認定制度
- ・ 届け出制度の創設等

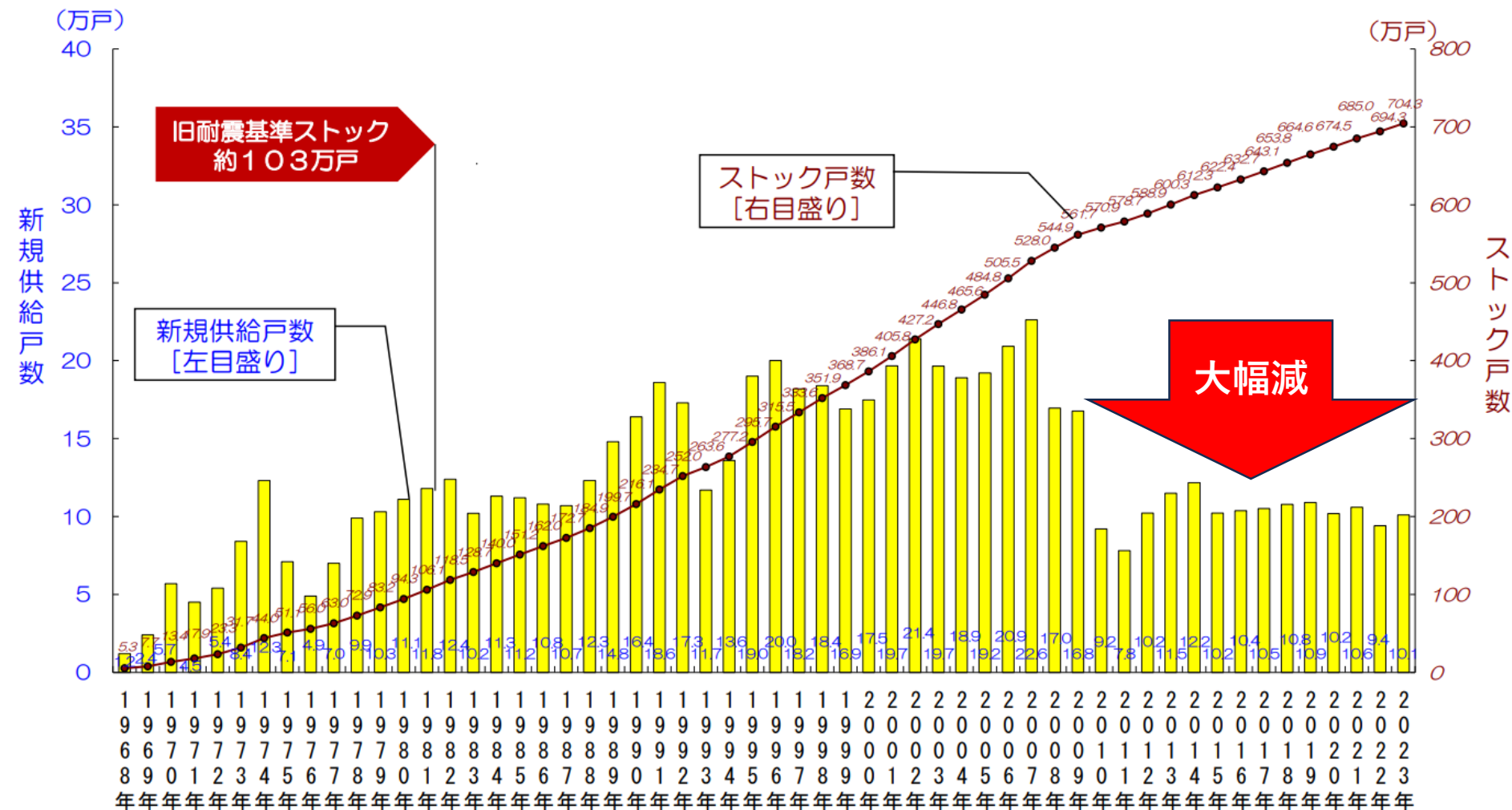


「管理」が評価につながるようになると思われる

現状は、場所が良ければ問題なく売れているようであるが、以上で述べたような理由から、中期的には市場環境は変わると考えている

新築マンションの供給の減少

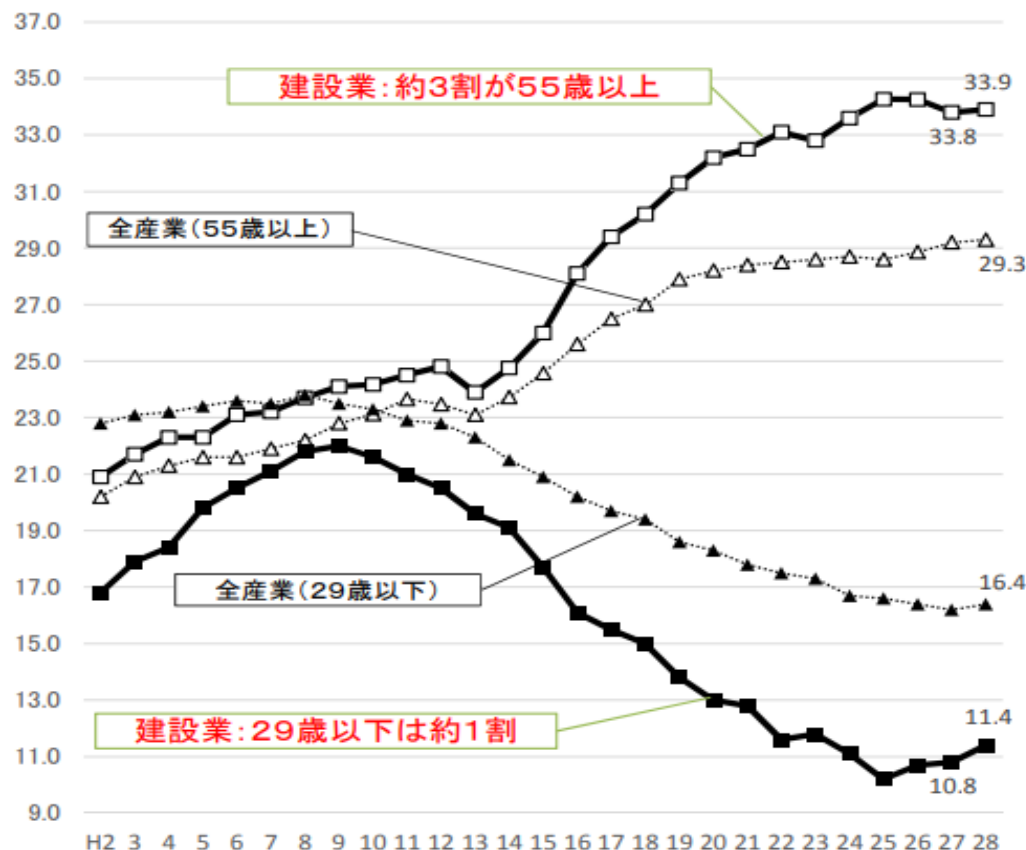
新築マンションの供給は今後も減少が続く



国土交通省の公表資料から

建設業従事者の減少について

担い手の減少は、建設価格の上昇のほか新築を抑制する要因に



職人不足から、
大型物件の工期に
も影響が出ている

出典:総務省「労働力調査」を基に国土交通省で算出

国土交通省の公表資料を転載