住まいの羅針盤　Vol.8

２０２６・11・１

主な内容

- 賃貸住宅における水害発生時の対応手順と衛生復旧体制：管理者・オーナー向け実務提案
- 改正 区分所有法解説　第３回　建替えの円滑化
- 「心柱」と「次世代建築」



発行　NPO法人日本住宅性能検査協会
（一社）住まいあんしん機構
（一社）全国空き家流通促進機構

EXPO

ジャパンホームショー＆ビルディングショー2026

- 日時： 2026年11月18日（水）～ 20日（金）
- 場所： 東京ビッグサイト
- 概要： 建材や設備、インテリア、家具などが出展する日本最大級の建築総合展示会です。

住まい・建築・不動産の総合展 関西　（BREX)

- 日時：2026年10月29日～30日
- 場所：インテックス大阪

JAPAN　BUILD　TOKYO

- 日時：2026年12月2日～4日
- 場所：東京ビックサイト

建築・建材展2027（第33回）

- 会期: 2027年3月2日（火）～5日（金）
- 会場: 東京ビッグサイト 東展示棟（東京都江東区）
- 概要: 店舗や住宅、ビルなどの建築材料、設備、工法、システムが一堂に会する日本最大級の建築総合展です。

住まい・建築・不動産の総合展 BREX（住宅ビジネスフェア等）

- 会期: 2027年6月2日（水）～4日（金）
- 会場: 東京ビッグサイト 西1・2ホール＆アトリウム（東京都江東区）
- 概要: 住宅、ビル、マンション、賃貸の設計から施工、建築に関連する製品・サービスが集結する総合展示会です。

Japan Realtors Show 2027 東京（賃貸住宅フェア2027 / リノベーション再生フェアなど）

- 会期: 2027年9月1日（水）・2日（木）
- 会場: 東京ビッグサイト 東1・2・3ホール（東京都江東区）
- 概要: 賃貸住宅市場や不動産ビジネス、リノベーションに特化した専門展示会です。

スマートホーム EXPO（JAPAN BUILD内）

- 会期: 例年、東京および大阪で年2回開催
- 会場: 東京ビッグサイト / インテックス大阪など
- 概要: IoT住宅設備やZEH設備、HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）などスマートハウス関連の専門技術が出展します。

講座・資格



建物検査士・地震保険調査士・認定火災保険調査員

「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、台風や地震などの自然災害で被災した建物の保険申請をサポートする専門家です。「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、「建物検査士」の知見が不可欠のため、三資格合同講座として受講していただきます。



空き家再生診断士

空き家再生診断士は、その課題を、空き家・空き地の活用、処分、維持管理のビジネススキルを活かして解決することができます。
また同時に、地域再生に貢献することができます。集合住宅・空き家再生に不動産ファンドの利用が可能になりました。



マンション大規模修繕プランナー

大規模修繕は、管理会社に委託したり、コンサルタントに依頼します。悪質なコンサルタントも少なからずいます。管理会社は日常管理業務は行いますが、大規模修繕の専門家ではありません。この講座は、大規模修繕のプロフェッショナルの育成プログラムです。



SDGsハウジング・プランナー

SDGsハウジング・プランナー認定制度は、「住まいのSDGs」の適正な普及を目指し、様々な場面において、その専門的知識をもって消費者に対して適切な助言を行い、購入後のトラブルを未然に防ぐよう活動出来るかどうかを客観的に認定する制度です。



収益不動産再生診断士（2026年2月開講予定）

収益不動産（賃貸住宅）は、ますます空き室が増えると予想され、空き室率30％を超えると経営が成り立たなくなります。築古ｎ物件であっても生き残ることは不可能ではありません。



サブリース建物取扱主任者

サブリース契約のスペシャリストとして、不動産オーナーに安心とワンランク上のサブリース提案を景況する。サブリースのトラブルを未然に防ぐ。



外国人宿舎管理アドバイザー

特定技能基準省令にある特定１号技能外国人の、適切な住居の確保・管理・退去に係る支援が出来る専門資格です。

新講座のあんない

リースバック適正取引主任者

「住宅リースバック適正取引主任者」は、急速に拡大する住宅リースバック市場において、消費者の居住権と財産を悪質な契約から守り、安全で透明性の高い不動産取引を確立するための「国土交通省住宅リースバックガイドライン完全準拠型」の専門資格です。**既存のローン相談資格や不動産資格ではカバーしきれない、巨大資本（ファンド）の金融スキームから高齢者の居住権を守るための、国内で類を見ない専門資格として位置づけられます。**

近年、リースバックは単なる売買や賃貸借にとどまらず、投資ファンド等が絡む「サブリース（転貸借）」という複雑な金融スキームへと変貌しています。それに伴い、情報弱者である高齢者が不当な契約によって住まいを失うトラブルや、それが将来の深刻な空き家問題に直結する事例が多発しています。

本資格者は、国土交通省が策定したガイドラインの趣旨を完全に網羅・実践し、民法、借地借家法、宅建業法、賃貸住宅管理業法などの横断的な法的知識を駆使して、ブラックボックス化した権利関係を紐解きます。不当な買い叩きや退去時の二重搾取、ファンドからの理不尽な家賃増額圧力に対し、契約の最前線で「防衛特約」を組み込むなどの高度な予防法務を実践します。

目先の利益や資本の論理に流されることなく、高い倫理観を持って「真の透明性」を追求し、高齢者の安定した居住環境の確保と、健全な不動産流通および空き家発生の未然防止に貢献する、これからの社会に不可欠なプロフェッショナルです。

主な特徴・目的

- **国交省ガイドラインへの準拠**: 国土交通省が策定した「リースバックに関するガイドライン（住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）」を完全に踏まえ、内容を反映した資格です。
- **利用者の保護**: 急速に拡大する住宅リースバック市場において、悪質な契約やオーバートーク（断定的判断の提供）から消費者の居住権と財産を守り、透明性の高い取引を目的としています。
- **オンライン受講**: 住宅リースバックを提供する事業者だけでなく、利用を検討する一般からの相談を受ける立場の人などを対象に、オンライン講座などが提供されています。

NEWS

分解・移築可能な都市木造モジュール工法「prewood」が国内外3つの主要アワードを受賞

VUILD株式会社 2026年10月22日

建築系スタートアップのVUILD株式会社が設計した木造モジュール工法「prewood（プレウッド）」が、「Design Educates Awards 2026」建築デザイン部門ブロンズ賞、「2026年度グッドデザイン賞」、および「ウッドデザイン賞2026」の3賞を受賞しました。グッドデザイン賞では審査委員の建築家・西田司氏により「私の選んだ一品2026」にも選出されています。同工法は、駐車場利用も困難な都市部の狭小地や未利用地を対象に、分解・移設・再利用ができる都市木造の仕組みとして開発されました。実証第一号として東京・日本橋茅場町に2階建て飲食店が建設されています。

「prewood」は、デジタル設計とプレファブ化を活用し、職人不足の解消や環境負荷の軽減を実現している点が高く評価されています。1枚200kg未満の壁パネルや建築金物を使わないビス接合の採用により、大工ではなく足場職人の手で2日間の躯体工事完了を可能にした。さらに燃えしろ設計によって準耐火建築物としてCLTを表しで使用できるほか、ZEB Readyの達成やRC造比で約29%の建設時CO2排出量削減を達成しており、都市狭小地における持続可能な建築モデルとして注目を集めています。

「省エネ検討WEBサービス[非住宅版]」に硬質ウレタンフォーム断熱材「アキレスボード」の製品データを提供開始

高島株式会社 2026年10月22日

建材機能商社の高島株式会社は、株式会社one buildingが提供する非住宅建築向け外皮性能検討Webサービス「省エネ検討WEBサービス[非住宅版]」において、アキレス株式会社製の硬質ウレタンフォーム断熱材「アキレスボード」シリーズ主要7製品のデータ提供を開始しました。本サービスは、事務所や店舗、病院などの非住宅建築を対象に、実際のメーカー製品仕様を選択しながら外皮や設備の省エネ　性能（BPIm・BEIm）をWebブラウザ上でシミュレーションできる無料の設計支援ツールです。
今回の連携により、設計者は「アキレス準不燃QDパネル」や「キューワンボード」などの実在製品データを直接呼び出すことができ、手入力の手間や転記ミスを防ぎながら迅速に外皮性能計算を行えるようになりました。厚みを抑えながら高い断熱性・防湿性を確保できるため、建物の納まりと目標省エネ水準の両立が容易となります。施主に対しても確実な数値根拠に基づく提案が行えるようになり、非住宅建築における省エネ設計業務の効率化と信頼性向上に寄与することが期待されています。

学童保育・教育施設の音響課題対策協議会が発足、第1回勉強会をピクシーダストテクノロジーズ本社で開催

ピクシーダストテクノロジーズ株式会社 2026年10月22日

ピクシーダストテクノロジーズ株式会社は、主導する「学童保育・教育施設における音響課題対策協議会」の第1回勉強会を2026年10月20日に東京・八重洲で開催しました。本協議会は、過密化する学童保育施設等における残響音や騒音問題に対し、子どもたちの学びと育ちを支える良好な音環境を実現するため、産官学連携により課題解決を目指す取り組みです。勉強会には建築・設計・家具・建材などの専門企業5社に加え、中央区議会議員の上田かずき氏が参加しました。

勉強会では、同社代表の村上泰一郎氏より残響のメカニズムや立川市の学童施設における吸音対策（残響時間を約1.4秒から約0.8秒へ短縮）などの実測データが共有されました。上田議員からは、都心

部の施設現場における過密状態や音環境整備の遅れについて問題提起がなされました。今後は参加企業の持つ空間設計・建材・音響技術の知見を結集し、過密施設での実証事例の創出や効果検証を進めるとともに、政治・行政と連携したガイドライン作成や助成制度の創出を目指していく方針です。

接着剤・釘不要のスピード施工と100%水平リサイクルを実現する次世代床材「LoopClick®」を発売

株式会社 北洲 2026年10月19日

住宅メーカー・建材販売の株式会社北洲は、建築現場の職人不足や人件費高騰に対応する次世代床材「LoopClick（ループクリック）」を2026年10月20日に全国発売しました。本製品は、接着剤や釘を使用しない「置き敷き工法」を採用しており、大がかりな解体作業や特別な熟練技術を必要とせず、カッター1本でサイズ調整・接合が完了します。施工時間を従来の3分の2に短縮できるため、店舗の営業や住みながらのリフォームにおいて工期短縮と施工コスト軽減を可能にします。

環境面においては、不純物が混ざらない単一のポリプロピレン（PP）素材を採用することで、使用済み床材を同じ品質の新しい床材へ再生する「100%水平リサイクル」を可能にしています。ヴァリンゲ社の国際特許技術「ヴァリンゲロック2G　PRO」と熱改質PPの組み合わせにより高い寸法安定性を備え、床暖房や床上浸水時の取り外し・洗浄再利用にも対応します。同社はユーザー宅からの自社回収システム「Loopリサイクルシステム」も運用し、持続可能な循環型建築資材の展開を推進します。

植物由来素材と3Dプリント技術によるデザインプランター「PLANTER COLLECTION」を販売開始

株式会社Spacewasp 2026年10月19日

株式会社Spacewaspは、建築空間と植物を美しく引き立てる彫刻的なデザインプランター「PLANTER　COLLECTION（プランターコレクション）」の販売を開始しました。本プロダクトは、従来の単なる鉢としての役割を超え、ホテルやレストラン、オフィスなどのインテリア空間そのものを高める目的で開発されました。独自の設計技術により、有機曲面や幾何学フォルムなど10万通り以上の形状バリエーションに対応し、空間に合わせた完全オリジナルデザインの製作も可能です。

同社のものづくりは「From　plants,　for　plants.（植物から、植物のために）」を掲げており、素材には植物由来資源を活用し、3Dプリンティング技術を用いて積層構造特有の陰影や風合いを生み出しています。すべてのモデルで内照式LED照明をオプション選択でき、昼は緑のインテリア、夜は光のオブジェとして異なる空間演出を楽しめます。プランター単体にとどまらず、空間イメージや設置場所に応じた植栽セットのコーディネート提案や法人向け特注製作にも対応しています。

混合アルミスクラップの展伸材用途への水平リサイクル実証事業が環境省委託事業に採択

TREホールディングス株式会社 2026年10月16日

TREホールディングス株式会社の連結子会社であるリバー株式会社を代表事業者とし、日本軽金属株式会社および株式会社みずほ銀行が参画する連携体制が、環境省の「令和8年度国内資源循環体制構築に向けた再エネ関連製品及びベース素材の全体最適化実証事業（委託）」に採択されました。本事業は、これまで鋳物材へのカスケード利用や海外輸出に流出していた混合アルミスクラップを、国内で建材や自動車などの展伸材用途（板・押出材）として水平リサイクルする高度選別プロセスを実証するものです。

実証では、リバーが保有する国内最大級の湿式比重選別設備を前処理とし、X線選別および最新型LIBSソーター（レーザー誘起ブレークダウン分光法）を組み合わせた多段階選別技術を検証します。品質ばらつきが大きいスクラップから合金系（番手）レベルで選別し、動脈側の溶解・製造工程における受入基準に適合させる技術的条件を明らかにします。一次地金使用に伴うCO2排出量削減と国内資源安全保障の両立を目指した、動静脈連携による脱炭素型リサイクルモデルの確立が期待されています。

コンクリート残渣と間伐材を再利用した内装材「COKYUボード」が2026年度グッドデザイン賞を受賞

株式会社伊藤商店 2026年10月15日

生コンクリート製造販売の株式会社伊藤商店と、国産材OSB製造の株式会社エスウッドが共同開発した内装材「COKYU（コキュウ）ボード」が、2026年度グッドデザイン賞を受賞しました。同製品は、生コン工場で発生する廃棄物「スラッジケーキ（残コン処理物）」と、森林保全で生じる「間伐材チップ」という異なる業界の未利用資源を組み合わせて開発された循環型建材です。無機質なスラッジと有機的な木質チップの融合による独特の模様と質感が評価されました。

機能面においては、スラッジの炭酸化処理によりCO2を固定化しているほか、多孔質構造による優れた調湿機能と消臭機能を備えています。消臭試験ではアンモニアに対して2時間で99％以上の減衰が確認され、吸放湿試験でも木チップ100％の製品に対し約2倍の吸湿量を示しました。壁面や天井、家具の仕上げ材（幅900mm×長さ1,800mm、厚さ6mm）として、廃棄物削減と室内環境の快適性向上を同時に実現する点が高く評価されています。

築34年賃貸マンションの学生リノベーションコンテスト最優秀賞が決定、実際の施工へ

株式会社不二興産 2026年10月9日

株式会社不二興産は、名古屋造形大学インテリアゼミとの産学連携による「空室再生リノベーションプロジェクト」において、最優秀賞作品を決定しました。本企画は、不二興産が保有する名古屋市中村区の築34年・専有面積約38㎡の賃貸マンション「エスポワール杉山第二」の空室を舞台に、学生がデザインから施工費試算までを行う実践型プロジェクトです。施工会社との見積相談や不動産クラウドファンディング「SOLS」会員による投資家投票を経て最優秀プランが選定されました。

最優秀賞には「睡眠が中心の暮らし」が選ばれ、日々の休まる空間づくりに着目した提案として実際にリノベーション施工されることが決定しました。学生たちは現地調査や中間指導を通じ、配管や構造上の制約、建材選定、既製品活用によるコスト調整といった現場実務を学びながらプランを磨き上げました。不二興産は、学生の自由な発想とプロの実務ノウハウを融合させることで既存不動産に新たな価値を吹き込み、次世代人材の育成を目指します。

手描き間取り図から数分で3D空間とリアルな内観CGを生成する「AI real CG 3D機能」を提供開始

Make House株式会社 2026年10月8日

住宅設計DXを推進するMake House株式会社は、住宅特化のパース生成AI「AI real CG」に、手描き間取り図や平面図を画像・PDFとして読み込み3D化する新機能「AI real CG 3D機能」を追加し、2026年10月8日より提供を開始しました。紙に描いた間取り図を撮影して読み込むだけで空間が自動で3D化され、家具や建材のカスタマイズを経て、約30秒でリアルな内観CGパースを生成することができます。

本機能はCADソフトによる複雑な入力作業を不要とし、専門知識のない営業担当者でも商談の場で施主と一緒に完成イメージを確認・調整できる点が特長です。月額33,000円（税込）の定額制で生成枚数や修正回数に制限がないため、初回提案やリフォーム商談における検討プロセスの大幅な時間短縮と成約率向上に寄与します。実施設計を担う住宅CADとの役割分担を図ることで、前工程の商談・提案業務を補完するツールとして期待されています。

ホタテ貝殻由来の海洋カルシウム素材「SeaFect®」を用いた次世代塗料開発が第2フェーズへ進展

株式会社Shelltas 2026年10月7日

株式会社Shelltasは、サウジアラビアの大手塗料メーカーJazeera　Paintsと進めている、ホタテ貝殻由来の海洋カルシウム素材「SeaFect®（シーフェクト）」を活用した共同塗料開発について、基礎適合性を検証する第一フェーズを完了し、実用化に向けた第二フェーズ（機能性評価）へ移行しました。北海道産のホタテ貝殻を独自の焼成技術で加工したSeaFect®は、水産廃棄物に新たな機能を付与する環境配慮型素材です。

第二フェーズでは、塗膜中における素材の表面発現や防カビ・抗菌性能などの実用評価を実施し、中東をはじめとする国際市場の品質基準に適合する世界水準の次世代塗料の実現を目指します。Jazeera Paintsは年間50万トン超の生産能力を持つ中東有数の塗料メーカーであり、日本発のサステナブル技術と同社の製造・市場知見を掛け合わせることで、塗料・建材分野におけるサーキュラーエコノミーのグローバル展開を加速させます。

独自開発のCLTハイブリッド構法を採用したセミオーダー住宅「SELECTA」を新発売

ライフデザイン・カバヤ株式会社 2026年10月1日

ライフデザイン・カバヤ株式会社は、独自開発した「CLTハイブリッド構法」を採用した新築戸建て住宅商品「SELECTA（セレクタ）」を2026年10月1日より販売開始しました。従来のセミオーダー住宅にあった「あらかじめ決められた間取りパターンからの選択による制限」を解消し、注文住宅と同様にゼロから自由に間取りを「創る」設計を可能にしながら、内外装や設備の仕様を厳選パッケージ化することで手間軽減と高品質を両立させています。

構造の要となるCLTハイブリッド構法は、木造軸組工法の筋交い部に八角形のCLT耐力壁を組み込んだ独自技術で、実大振動実験において震度5〜7相当の地震波70回連続入力にも構造体の大きな損傷がない高い耐震性を実証しています。本構法を中心とする取り組みは「2025年度グッドデザイン賞」「iFデザインアワード2026」「ウッドデザイン賞2025」のトリプル受賞を果たしており、国産材CLTの利活用推進と地震に強い住まいづくりを実現しています。

日本製の半分の軽さを誇るイタリア製改質アスファルトルーフィングがJIO認証を取得し販売開始

一般社団法人いい屋根屋社中 2026年9月30日

一般社団法人いい屋根屋社中は、イタリア・テゴラ社製の軽量改質アスファルトルーフィング「STARTBAR P」について、JIO（日本住宅保証検査機構）のデータベース登録を取得し、国内の新築・公共物件を含むすべての屋根工事で施工可能になったと発表しました。本製品は1本あたり27㎡の施工面積を持ちながら総重量が13.5kgと日本製同等品の約半分の軽さを実現しており、屋根上への荷揚げや作業時の身体的負担軽減、施工効率化に大きく貢献します。

EU規格（EN　13859-1）に準拠した高い機械的強度に加え、建材試験センターでの「釘穴シーリング性試験（ARK　04S-04適合）」において全試験体で漏水なしの合格結果を得ており、国内の高い防水要求を満たしています。また、国内アスファルト資材が抱える中東原油依存の地政学リスクに対し、鉄道および海上輸送を経由する独自ルートでの共同購入体制を確立し、建設現場への安定供給と労働環境改善を両立させています。

工期短縮と再利用が可能な事業用木造ユニット建築「（仮称）KIBLO」を開発

住友林業株式会社 2026年9月29日

住友林業株式会社は、移設・再利用が可能な小規模事業用木造ユニット建築「（仮称）KIBLO（キブロ）」を開発しました。約10㎡の木造ユニットをあらかじめ工場で製造し、現場に搬入・接合する工法で、現場作業を大幅に削減し従来工法比で工期を約半分に短縮できます。深刻化する建設業界の施工人材不足や人件費高騰に対応するとともに、2027年以降の一般製品提供を目指しています。

「KIBLO」は、独自開発した幅狭耐力壁と着脱可能な連結金物により、高耐震性とユニット単位での解体・移設・再組立を可能にしたサーキュラー建築モデルです。常設利用に対応する断熱性能（断熱等級4相当）を備え、木造ならではの快適な室内空間を実現します。実証として「GREEN×EXPO 2027」住友林業館の事務所棟（約180㎡・2階建て）に採用され、会期終了後に解体して他地域へ移設再利用される計画となっています。

提案

賃貸住宅における水害発生時の対応手順と衛生復旧体制：管理者・オーナー向け実務提案

1. 目的と背景：調査データから見る賃貸住宅の水害対策現状と課題

近年、地球温暖化に伴う気候変動の影響を受け、線状降水帯の発生や台風の大型化による水害リスクは著しく増大しています。こうした環境下において、賃貸住宅経営における事業継続計画の策定と入居者の生命・生活防衛は、不動産所有者（オーナー）および不動産管理者（管理会社）にとって最優先で果たすべき経営課題です。水害発生直後、現場における初動の遅れや対応方針の不透明さは、建物構造体への深刻な二次被害を引き起こすのみならず、長期空室化や修繕費用の高騰、さらには入居者との法的なトラブルへと直結します。本指針書は、平時における予防措置から有事の初期対応、そして高度な専門的衛生復旧に至る実務手順を体系化し、現場の混乱防止と迅速な復旧を果たすための戦略的実務指針として策定されたものです。

水害対策に関する所有・管理者の意識と実行度の実態分析

ブルークリーン株式会社が実施した水害対策および衛生復旧に関する実態調査（調査日：2026年10月5日、調査方法：Freeasyを用いたWeb調査、有効回答数：賃貸住宅所有・管理者1,044人、うち水害対策設問回答者300人）の最新データから、賃貸経営の現場が抱える意識と具体的行動の間の深刻な乖離が浮き彫りとなっています。

1. 対策の把握状況と危機意識の乖離

賃貸住宅の所有・管理に携わる全体母集団1,044人を対象とした調査において、自社・自物件の水害対策について「対策の有無や内容を把握している」と回答した割合は41.48%（433人）にとどまり、「一部は把握している」の29.69%を含めても、管理現場での十分な情報共有には至っていません。一方で、「ほとんど把握していない（20.69%）」および「まったく把握していない（8.14%）」を合わせた28.83%（301人）は、自物件の減災体制をほぼ把握できていない実態が示されています。さらに、水害対策について回答した300人のサブサンプル（N=300）において、水害に対する懸念を尋ねたところ、「非常に不安がある（13.67%）」と「やや不安がある（29.33%）」を合わせた合計43%（129人）が強い危機意識を抱いていることが判明しました。

2. 実施対策の偏りと認知・行動の不全

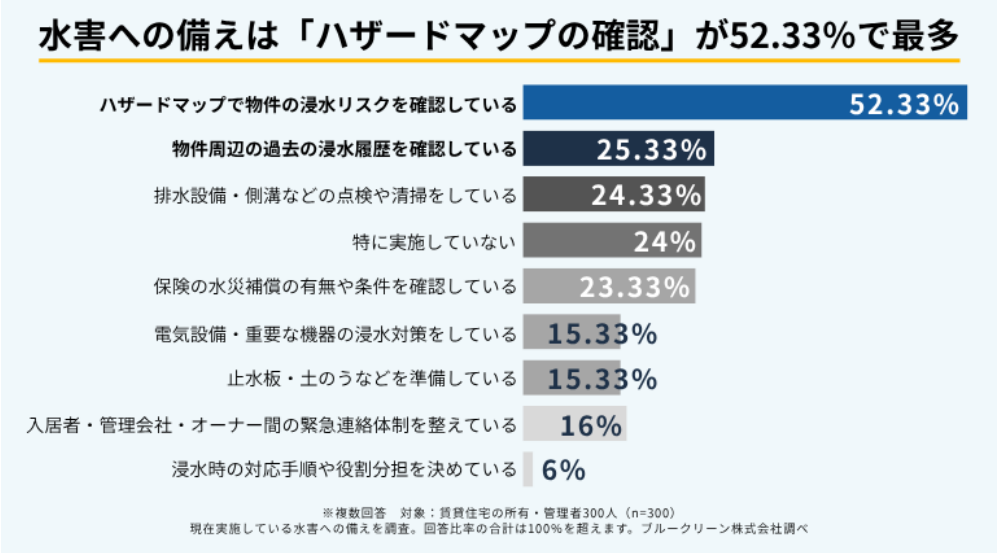
所有・管理者が現在実施している備えとして最多を占めたのは、「ハザードマップで物件の浸水リスクを確認している」の52.33%（157人）であり、過半数が立地リスクの認識段階には到達しています。しかし、被災時の被害を直接抑制するハード対策や動線設計に至ると、実施率は極めて低い水準へと急落します。

リスクの「認知（ハザードマップ確認52.33%）」と比較して、有事の具体的な行動規範となる「対応手順・役割分担の決定」はわずか6.00%、「緊急連絡体制の整備」も16.00%にとどまっています。約4人に1人（24.00%）に至っては「特に実施していない」のが現実であり、リスク認識が具現化された対応体制へと昇華されていない構造的問題が存在します。

3. 浸水経験の有無が与える行動実行率への格差

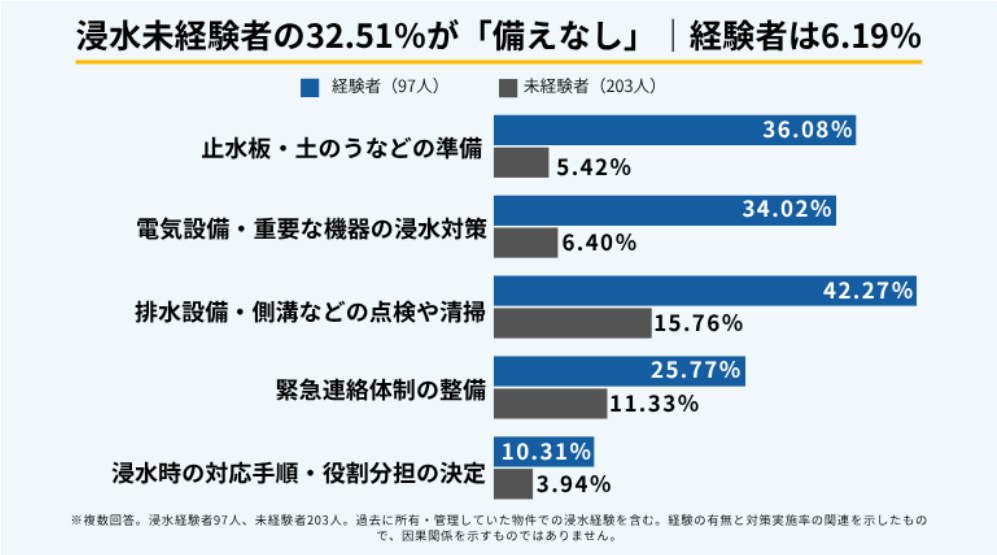
本調査の分析にあたり、水害対策設問の回答者300人（N=300）の内訳を精査すると、浸水被害の「経験者」は97人、「未経験者」は203人（合計 $97 + 203 = 300$ 人）で構成されています。被災体験の有無は、危機意識および具現的防護アプローチの実行率に劇的な差を生み出しています。

未経験者の32.51%が対策を未実施のまま放置しているのに対し、経験者で対策未実施の割合は6.19%にすぎません。止水板の準備（経験者36.08% vs 未経験者5.42%）や電気設備対策（経験者34.02% vs 未経験者6.40%）において、経験者は未経験者の数倍から数十倍の実行率を示しています。しかし、注目すべきは「対応手順・役割分担の決定」の実行率であり、被災を経験した経験者層であっても10.31%（未経験者は3.94%）にとどまっている点です。つまり、実体験の有無にかかわらず、「組織的な対応手順の明確化（マニュアル化）」は未開拓の領域として残されています。



実務指針（SOP）策定のロジカルな必須性

単なるリスク認識（ハザードマップ確認52.33%）に留まり、具体的行動手順（役割分担6.00%）の策定を怠る現状は、被災時における初動の不全と判断の麻痺を直接的に引き起こします。浸水発生時、現場では安否確認、建物・設備の被害状況調査、保険会社への事故届、復旧施工業者の手配といった極めてタイムクリティカルな業務が同時に殺到します。明確な対応手順と役割分担が不在である場合、責任転嫁や連絡のボトルネックが発生し、初期対応に致命的な遅れが生じます。この初動の遅れは、泥水に含まれる下水汚泥や病原体の放置を招き、木造躯体やボード類への水分浸透を深化させ、後発的なカビの大繁殖や悪臭の定着、ひいては建物の耐用年数の短縮や莫大な原状回復費用という形で賃貸経営の財務基盤を直撃します。それゆえ、平時からの実務指針（標準作業手順書：SOP）の構築は、経営におけるリスクマネジメント上の絶対的命題です。



2. 平時における予防・備えと役割分担の策定手順

水害発生時における現場の混乱を防ぎ、被災後の事業継続性を最大化するためには、浸水が発生する前の平時段階において、物理的な予防措置の導入と関係者間における責任境界および役割分担の設計を完結させておく必要があります。

対策障壁の分解と段階的導入アプローチ

調査データから判明した、所有者・管理者が水害対策を推進する上での主要な障壁は以下の通りです。

- 費用がかかる: 35.00%
- 対策の効果がわからない: 21.33%
- 管理会社・オーナー・入居者との調整が必要: 20.33%
- 物件の構造・立地上、対策が難しい: 18.33%
- 何をすればよいかわからない: 15.33%

「費用の確保」および「効果の明瞭さ」に対する課題を克服するためには、一過性の巨額投資を避け、優先順位に基づいた段階的導入アプローチが不可欠です。まずは、低コストかつ高い減災効果を持つ「側溝・排水設備の定期点検・清掃」や「緊急連絡網の整備」から着手し、ハザードマップの想定浸水深に応じて「可搬式止水板の配備」や「電気設備（配電盤・給湯器等）の嵩上げ・保護」といったハード対策へ段階的に移行するロードマップを策定します。

責任・役割分担マトリクス

平時および有事におけるオーナー、管理会社、入居者の3者間の責任境界を明確化し、意思決定の遅延を防ぐため、以下の責任・役割分担マトリクス（3列形式）を運用指針として策定します。

業務区分・項目	責任主体・調整役	平時および有事の対応実務・範囲
緊急連絡体制・安否確認	**管理会社**（調整：オーナー・入居者）	**【平時】** 3者間緊急連絡網および一括配信システムの構築・定期更新。 **【有事】** 入居者への安否確認通知の発信、避難誘導指示、オーナーへの第一報連絡。
建物・設備の予防・点検	**オーナー**（実施主体：管理会社）	**【平時】** 排水設備・側溝の定期清掃（管理会社）、止水板設置や電気設備嵩上げの費用承認と投資決定（オーナー）。 **【有事】** 既設止水機材の展開、共用部設備の停止操作。
被災現場の記録・一次調査	**管理会社**（協力：入居者）	**【平時】** 浸水想定箇所の事前把握、撮影マニュアルの共有。 **【有事】** 現場到着後の痕跡高（浸水痕）計測、建物全体・共用部・専有部被害の写真・動画記録（入居者は専有部内を撮影支援）。
損害保険手続き・資金手配	**オーナー**（業務代行：管理会社）	**【平時】** 建物火災保険の水災補償条項・支払限度額・免責事項の確認。 **【有事】** 保険会社への事故報告（オーナー/代行：管理会社）、被災写真・見積書の集約および損害調査員対応。
衛生復旧・専門業者手配	**管理会社**（承認：オーナー）	**【平時】** 水害対応専門（特殊清掃・バイオリカバリー）業者の平時アライアンス締結・選定。 **【有事】** 専門業者の現地調査・見積手配、施工内容の提示、オーナーからの費用承認受領と施工立会。

責任境界明確化による復旧スピード最大化のメカニズム

平時において責任境界をマトリクスとして厳格化しておくことは、被災時における「誰が連絡を試み、誰が現場を確認し、誰が費用を最終決裁するか」という判断の滞留を根絶します。広域水害の発生時には、電話回線の輻輳や交通網の遮断により、オーナー・管理会社間のリアルタイムな指示伝達が不全に陥るリスクが高まります。このような極限状態においても、平時のマトリクス運用により、管理会社は即座に被害記録撮影と専門業者の抑え込みを開始し、入居者は自身の安全確保と専有部被害の記録を自律的に実行できます。この自律的な初動体制こそが、後手後手の対応を排除し、復旧完了に至るタイムラインを極限まで短縮するメカニズムとして機能します。

3. 浸水発生直後〜被災現場における標準初期対応手順（SOP）

浸水被害が発生した直後からの初動対応は、現場の安全確保から損害状況の緻密な記録、そして損害保険申請の手配に至るプロセスを標準作業手順（SOP）に従い無駄なく遂行することが、給付金算定額の最大化と復旧費用の自己負担最小化を実現する鍵となります。

フェーズ別初期対応フロー（SOP）

[浸水発生・水引]	
【フェーズ1】 緊急連絡と人命・安全確保	安否確認の迅速発信
	二次災害防止（漏電・感電防止のためのブレーキ遮断指示）
	管理会社からオーナーへの第一報通知（被害概況の共有）
【フェーズ2】 現場の被害状況の精密確認と厳密な記録	現場立ち入り安全点検（ガス漏れ・有毒ガス・感電リスク排除）
	水痕（痕跡高）の正確な計測とメジャー当て撮影
	広角・近接写真および動画撮影（全景、躯体、床下点検口内）
【フェーズ3】 損害保険会社への事故受付と申請準備	建物水災補償（床上浸水・地盤面30cm超等の判定要件）照会
	保険申請用書類（被害写真、専門業者見積書）の集約
	害保険会社・損害調査員（査定員）の現地調査立ち会い

フェーズ1：緊急連絡と入居者の安全確保

1. **安否確認の迅速発信**: 管理会社は一斉安否確認システムおよび緊急連絡網を稼働させ、全居住者の無事を強制確認する。浸水が進行している場合は無理な屋外避難を避け、建物内の上層階へ移動する「垂直避難」を指示する。
2. **二次災害（漏電火災・感電）の遮断**: 浸水エリアの電気設備による二次被害を防ぐため、専有部・共用部の主ブレーカーを落とすよう入居者および現地確認者に指示する。
3. **第一報ラインの開通**: 現場の安全が確認され次第、管理会社からオーナーへ被害の一次情報を速やかに打診する。

フェーズ2：現場の被害状況の精密確認と厳密な記録

水が引いた直後に実施する被災状況の撮影と記録は、保険金の受領可能性および認定額を決定づける最重要実務です。以下の技術要領に従い撮影を実施します。

- **建物全景および境界の撮影**: 物件名が判別できる全景写真、および周辺道路と建物の位置関係。

- **浸水痕（痕跡高）の定量的証明**: 外壁、内壁、ドア枠、柱に残された泥線（浸水痕）にスケール（メジャー）を当て、地盤面または床面からの正確な浸水高を数値として視認できる近接写真を撮影する。
- **部位・設備ごとの多角的記録**: 床材の沈下・歪み、壁クロスの吸い上げ高、電気設備（給湯器室外機、受変電設備、配電盤）の損壊状況について、広角写真と損傷箇所の近接写真をペアで記録する。
- **隠蔽部（床下・壁胎内）の撮影**: 床下点検口を開口し、床下に残留する汚泥、滞留水、断熱材の含水・不具合状況をライトを照射して撮影する。

フェーズ3：損害保険会社への事故受付と申請準備

1. **水災補償適用要件の精査**: 加入中の火災保険約款における水災補償の基準（床上浸水、または地盤面から30cm以上の浸水、損害額が建物保険金額の30%以上等）を確認する。
2. **事故受付けと集約**: 保険会社へ事故発生を遅滞なく通知し、事故受付番号を取得する。フェーズ2で作成した写真台帳、および衛生復旧・原状回復工事の見積書を整備する。
3. **損害調査員対応**: 損害保険会社から派遣される損害調査員の現地立会時に、計測写真および隠蔽部の滞留水データを根拠として提示し、損害範囲の妥当性を立証する。

SOP不履行がもたらす財務的ダメージと保険減額リスク

被災現場において写真記録の不備や痕跡高証明の不足が発生した場合、損害保険会社の査定において水災補償の適用要件（地盤面から30cm以上の浸水等）を満たしているか客観的に証明できなくなります。

商用物件・賃貸物件向け水災保険の厳格な査定基準下においては、写真不全やSOP不履行に起因して、本来支払われるべき保険金の「全額不支給（請求棄却）」あるいは「30%〜50%以上の大幅な減額認定」という致命的な査定結果が下されるリスクが高まります。これはオーナーの自己負担額を膨張させ、賃貸経営におけるキャッシュフローを破綻させる直接的要因となります。正確なSOPの履行こそが、保険金をフルに活用し財務損失を防ぐ絶対条件です。

初期対応を迅速に完了した後は、建物の水害復旧において最大の焦点となる専門的な衛生復旧および二次被害防止の実務指針へと展開します。

4. 浸水後の衛生復旧（清掃・乾燥・カビ対応）実務指針と専門業者選定要領

水害における真の脅威は、目に見える泥や浮遊物の除去だけではありません。壁体内部や床下空間に残留する目に見えない水分、下水の流入に伴う有害病原体、ならびに後発的に発生するカビ・毒素（マイコトキシン）・悪臭こそが不動産価値を無に帰す真の敵であり、これらを克服するためには科学的エビデンスに基づく専門的な衛生復旧（バイオリカバリー）が不可欠です。

復旧不安と衛生知識ギャップのデータ分析

調査データによると、浸水被害からの復旧過程において所有者・管理者は極めて多角的な不安と知識不足に直面しています。

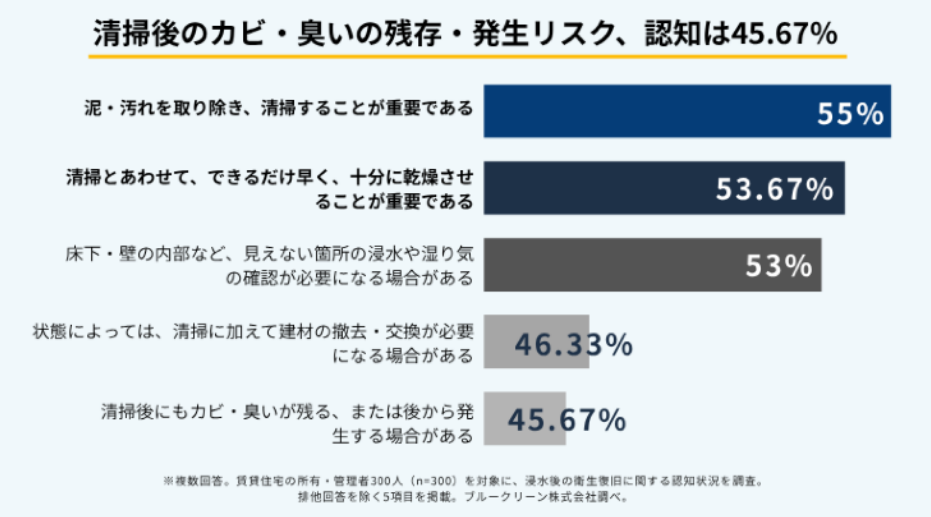
1. 復旧対応における不安要因の実態

- 復旧費用がいくらかかるかわからない: 44.33%
- 泥・汚れの除去や清掃の進め方がわからない: 27.33%
- 床下・壁の内部など、見えない箇所の状態がわからない: 25.67%
- カビ・臭いが残る、または後から発生すること: 24.33%
- 入居者への説明や一時退去などの対応: 21.67%

費用不明（44.33%）に次いで、清掃手順の解不全（27.33%）、床下・壁内部といった隠蔽部の不全（25.67%）、後発的カビ・悪臭の発生（24.33%）が大きな懸念事項となっています。

2. 衛生復旧知識における致命的な認知ギャップ

「清掃」や「乾燥）」といった表面的な応急処置の重要性は過半数が認識していますが、「清掃後のカビ・臭いの後発リスク」や「建材の撤去・交換の必要性」に対する理解は半数を割り込んでいます。



建築環境微生物学・建築物理学から見る二次被害のメカニズム

水害による浸水（特に河川氾濫や都市型氾濫）で流入する汚水には、下流の汚泥、下水道からの屎尿、大腸菌群・緑膿菌・黄色ブドウ球菌等の多種多様な病原体が含まれています。表面の泥を清掃し乾燥させただけでは、壁体内のグラスウール断熱材や石膏ボード、床下の合板・大引きが汚水を吸収しており、構造体の含水率（Moisture Content）は危険水準（通常20%以上）に保持されます。

建築環境微生物学の知見によれば、高含水状態の建材内部では、浸水後わずか**24時間から48時間以内**にカビの胞子が芽胞を形成し、爆発的な増殖を開始します。壁胎内や床下で増殖したカビは、胞子や有害物質（マイコトキシン）を室内に拡散させ続け、強烈な腐敗臭・カビ臭を発生させます。含水率測定に基づかない不完全な乾燥と表面清掃のみで復旧を完了とみなすことは、構造躯体の腐朽と室内環境の汚染を自ら放置することを意味します。

水害対応特殊清掃業者の認知度と選定状況

衛生復旧を専門とする特殊清掃事業者に関する所有者・管理者の認識実態は以下の通りです。

- **特殊清掃業者の水害対応認知度**: 「対応内容まで知っていた」はわずか14.33%にとどまり、「水害に対応できると知らなかった（34.67%）」および「言葉自体を知らなかった（23.33%）」を合算した**58.00%**の回答者が、水害に対応する特殊清掃業者の存在自体を認知していません（「言葉は知っていたが水害対応は知らなかった」は27.67%）。
- **相談先の決定状況**: 浸水発生時における衛生復旧の相談先として「決まっていない・わからない」が46.00%で最多を占め、「候補はあるが水害時の対応範囲は未確認」の34.67%を合わせると、**80.67%**の物件で有事の衛生復旧ラインが事実上未確立の状態にあります（「決定しており対応範囲も確認済」は19.33%）。

不完全な衛生復旧が引き起こす資産価値下落と法的リスク

専門的知見やエビデンスを欠いた表面的な清掃・乾燥のみで物件を復旧させた場合、数ヶ月以内に壁裏や床下で黒カビが再発し、悪臭が室内に定着します。これは建物の物理的・経済的資産価値を著しく減損させるにとどまらず、賃貸経営上の致命的な法的リスクをもたらします。

民法第606条第1項に基づき、賃貸人は「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務」を負っています。不完全な衛生復旧により室内にカビ胞子や悪臭が充満し、入居者の居住環境が著しく阻害された場合、オーナーは**修繕義務違反**の責任を問われます。さらに民法第611条第1項（一部滅失等による

賃料の減額等）の規定により、使用不可能な部分の割合に応じて賃料は減額される（自動減額）こととなり、入居者からの賃料支払拒否や損害賠償請求（健康被害に対する精神的・医療的賠償）、契約解除による長期的空室化が発生します。科学的エビデンスに基づく専門業者の選定と完全なバイオリカバリーの履行こそが、法的リスクを遮断し不動産資産を防衛する唯一の解です。

5. 総括：賃貸経営の継続性を高める水害レジリエンスの確立

激甚化の一途を辿る現代の気象災害において、水害対策および被災後の衛生復旧体制の構築は、発生確率の低い危機に対する単なる「コスト（費用）」ではありません。それは、建物の構造物理的寿命を維持し、入居者の生命と生活環境を保護し、賃貸経営のキャッシュフローを守り抜くための「資産価値維持に向けた必須の投資」です。

実務要点の再合成（水害レジリエンス構築の3大柱）

1. **平時における予防措置と明確な責任・役割分担の確立** ハザードマップによるリスク認識にとどまらず、費用対効果に優れた段階的防護策（排水設備点検、止水板配備等）を履行すること。また、オーナー・管理会社・入居者間の責任境界（マトリクス）を明確化し、意思決定の滞留を排除すること。
2. **標準初期対応手順（SOP）の厳格履行による損害最小化** 浸水発生直後、安全確保と二次被害防止（漏電遮断）を最優先で実施し、浸水痕（痕跡高）の計測および詳細な被災写真の撮影をSOPに従って即座に完了させること。これにより損害保険請求における判定不全・減額リスクを遮断し、復旧資金を確実に確保すること。
3. **高度な技術力を有する専門業者との平時アライアンス策定** 水害対応特殊清掃（バイオリカバリー®規格準拠、IICRC等の専門ライセンス保有）の存在と対応範囲を平時から確認し、相談先を決定しておくこと。建築構造内の隠蔽部乾燥・除菌・消臭を科学的エビデンス（含水率管理等）に基づき完遂できる業者と連携し、後発的カビ・悪臭および法的トラブル（民法第606条・611条リスク）を根本から排除すること。

所有者（オーナー）と管理者（管理会社）が固いパートナーシップのもとで一体となり、本指針書に基づくマニュアル化と体制構築を断行することによって、いかなる大規模水災においても即座に事業を正常化できる強固な「不動産レジリエンス」が完成します。平時からの実務改革を推進し、持続可能で堅牢な賃貸住宅経営を確立されることを強く提言します。

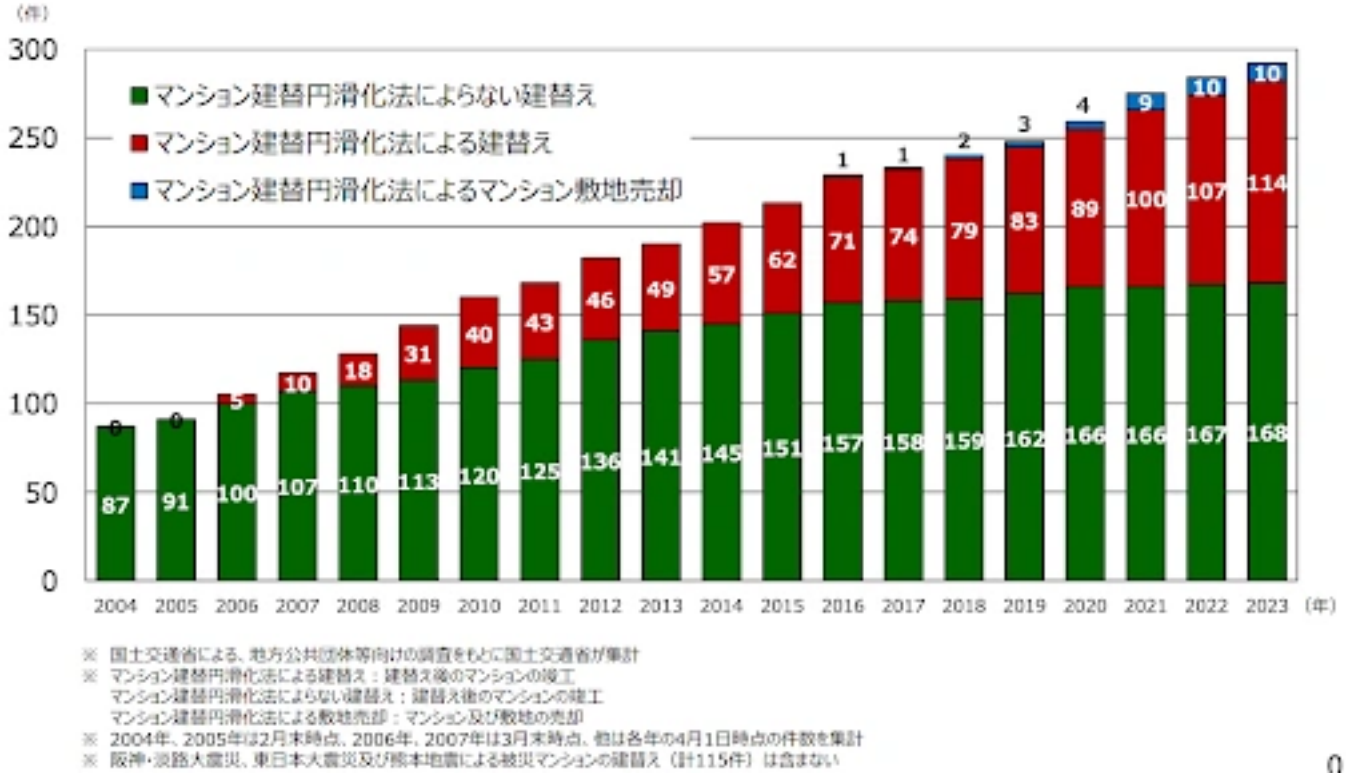
連載講座

改正 区分所有法解説　第３回　建替えの円滑化

今回の区分所有法で大きく改正されたのが「建替え決議」についてです。今回はまず築古マンションの建替えの実態について説明したうえで、建替えのハードルの高さを３つに分けて説明します。

第１節　築古マンションの実態

マンションの建替えの実績は累計で323件（約26,000戸）（2025年3月31日時点）　近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。　○　マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で17件（約1,300戸）（2025年3月31日時点）



グラフは、国土交通省が調べた建替え実績です。マンションの建替えの実績は累計で323件（約26,000戸）（2025年3月31日時点）しかありません。築30年を超えるマンションは約197.8万戸存在するが、実際に建替えられたのはそのうち0.7%程度と非常に少ないのが実情です。近年の年平均は数件から10件程度と少なく、資金負担や合意形成の難しさから、築30年超の老朽化物件の増加に追いついていないのが現状です。特に、近年の建設費高騰にともない激減しています。このためUR都市開発の建替え事業も延期となっています。

とはいえ、築50年を超えるマンションの延命化にも限界があります。さまざまな困難がありますが、やはりいつかは検討しなければならない時期がきます。そのためにも問題点を整理してまいります。

第２節　建替えのハードル

建替えには大きな３つのハードルがあります。「建替え費用」「合意形成」「仮住まい」が主なものです。

１）建替え資金

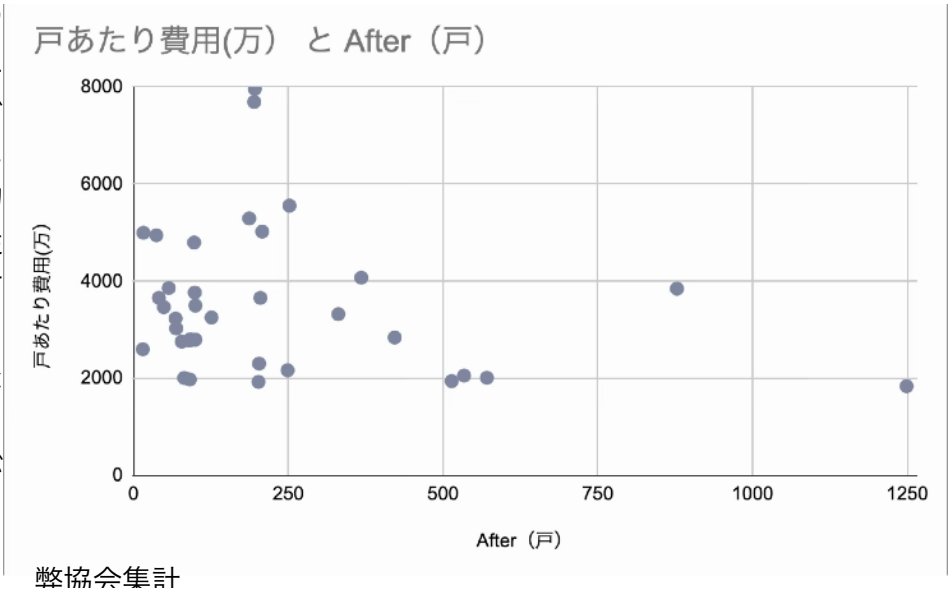
マンションの建替えには、どのくらい費用がかかるのでしょうか？ これまでに建替えが実際に行われた323件のうち、公表されている38件の事例を分析してみました。次のグラフは38件の1戸あたりの総

事業費と建て替え後の戸数の相関図です。平均すると126戸のマンションを建て替えて226戸に増え、総工事費73億4千万円で、建て替え後の一戸あたりの費用は3540万円かかっています。最小値は1840万円で、最大値が7800万円となっています。中央値は3250万円です。

この金額は、現在の区分所有者が負担するわけではありません。総工事費から増えた部屋の売却益を差し引いた金額を、現在の区分所有者が負担することになります。

例えば、東京郊外の築44年で176戸のマンションを建て替え後に331戸に増えて建て替えたケースでは、総工事費110億円から増えた145戸の売却金額が80億円（約5500万円／戸）としますと。従来の区分所有者の負担は1700万円／戸となります。

また、都内の築62年で48戸のマンションの場合は、建て替え後68戸と20戸増えたケースでは、総工事費22億円で、増えた20戸の売却金額が12億円（約6000万円／戸）としますと、従来の区分所有者の負担は2100万円／戸となりました。

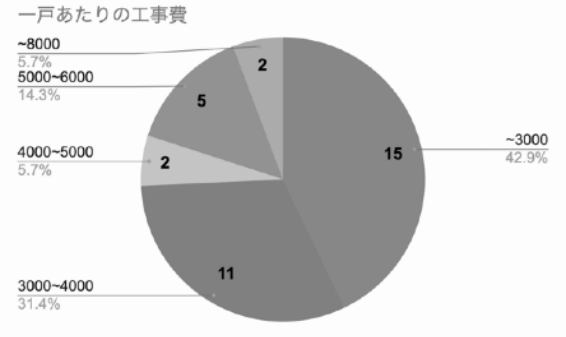


弊協会集計

では、全く増床が期待できない場合は、どうなるでしょう。総工事費を現在の区分所有者が負担することになりますので、建替えの決断は厳しいものがあるため、実施例は、3件と少ないのですが2500万円程度かかっています。これは小規模のマンションで工事費が安くすんだため、実施できたケースです。現在の工事費高騰時代ではまず難しいと考えられます。

国土交通省の調査では、マンション建て替え事業の区分所有者の負担額の平均は年々増加しており、2017年～2021年で1941万円となっています。

図の円グラフは、1戸あたりの工事費です。やはり3000万円から4000万円となっています。この2020年以降工事費が高騰していますので、現在はもう少しかかるのではないかと考えられます。それぞれの立地や総戸数などの要素が大きいのでこれらの数値は参考として考えてください。実務では、増床の可能性、近隣の相場、工事費の概算などを考慮することになります。

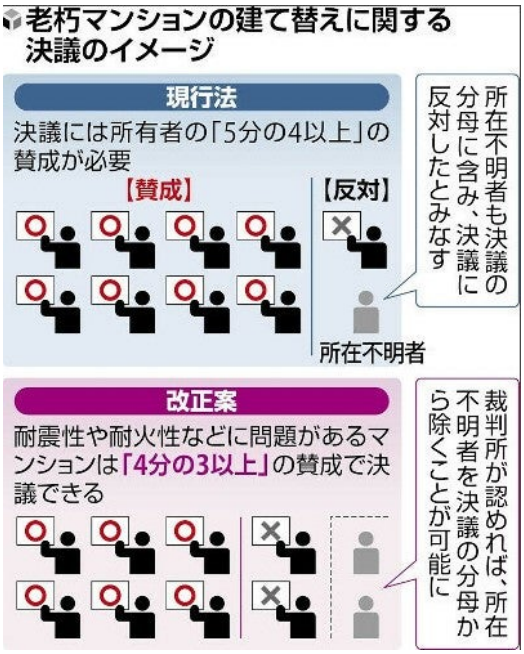


2）仮住まい

建替えの実施期間中は、元のマンションは解体されますので一定の期間（規模によりますが、解体から再入居まで２年～３年）は仮住まいとなります。２０～３０戸程度であれば比較的見つけやすいですが、１００戸を超えると仮住い先を見つけることも難しくなります。横浜で３００戸のマンションが基礎工事不良で建替えすることになった時は、国内TOPのデベロッパーが総力をあげて仮住まい先を準備しましたが、仮住まい探すだけに、半年以上かかりました。仮住まいとはいえ、子どもの転校問題、生活環境が変わることなどをクリアするのは簡単ではありません。

3）合意形成

建替え決議の要件の緩和



今回の区分所有法改正の１つのテーマのひとつに、区分所有建物の再生の円滑化があります。再生とは、具体的には建て替えを意味します。建て替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上という厳しい多数決要件が必要で、満たすのは容易ではありません。そのため、必要な建て替えが迅速におこなうことができず建物の耐震性や火災リスクの回避ができないままとなってしまいます。そこで、基本的な多数決要件は今までどおりとするものの、集合住宅が耐震性・火災の安全性に適合していないなど下記の5つの事由に該当する場合については、多数決要件を各「4分の3以上」と緩和されました。

耐震性・火災の安全性に適合していないなど下記の5つの事由に該当する場合は、要除却認定をうけることになります。

要除却認定

耐震性・火災の安全性に適合していないなど下記の5つの事由に該当する場合は、要除却認定をうけることになります。

■要除却認定の対象と活用できる制度

要除却認定の対象【円法 102 条】			容積率緩和の特例【円法 105 条】	マンション敷地売却事業【円法 108 条～】	団地における敷地分割事業【円法 115 条の 4～】
要除却認定	特定要除却認定	耐震性の不足【円法 102 条 2 項 1 号】	○	○	○
		火災に対する安全性の不足【円法 102 条 2 項 2 号】	○	○	○
		外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【円法 102 条 2 項 3 号】	○	○	○
		給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【円法 102 条 2 項 4 号】	○	－	－
		バリアフリー基準への不適合【円法 102 条 2 項 5 号】	○	－	－

要除却認定の対象は、生命・身体に危険性があると認められるもの（耐震性不足、火 災安全性不足、外壁等剥落危険性）と生活インフラに問題があると認められるもの（配 管設備腐食等、バリアフリー不適合）とに大別されます。前者に対する認定を特に「特定要除却認定」と位置づけています。 要除却認

定を受けた場合には、マンションの建替えの際に容積率の緩和特例の適用対象となります。特定要除却認定を受けた場合には、これに加えて、マンション敷地売却事業（区分所有者等の５分の４以上の同意で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地の売却が可能となります。）及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象となります。

対象は次の５つの場合です。

- 火災に対する安全性の不足
- 外壁などの剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- 給排水管などの腐食などにより著しく衛生上有害となるおそれ
- バリアフリー基準への不適合
- 耐震性の不足

火災に対する安全性の不足

共同住宅は住戸ごとに区画されているため、火災が拡大しにくいと言われている一方 で、火災を覚知するまでに時間を要する、避難に時間を要する、消火活動が容易でないという課題もあります。

建築基準法令の防火・避難規定の強化は、昭和30年代～40年代を中心に行われてお り、高経年マンションの中には、これらの規定の適用を受けずに建設され、適合していないものもあります。長期間にわたってマンションを安心して使っていくためには、現行の規定に適合する よう改修を行うことが望ましいですが、規定によっては、改修による対応が難しいものもあります。 このため、建築基準法令の防火・避難関係規定（過去の改正により強化されたもの等）のうち、簡易な修繕で規定に適合させることが困難なものを対象とし、これに不適合なものを認定対象としています。

外壁などの剥落により周辺に危害を生ずるおそれ

簡易な修繕では改善が困難なものとして、鉄筋腐食によるコンクリートの剥落を想定 し、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建物（混構造の鉄筋コンクリート造部分及び鉄骨鉄筋コンクリート造部分を含む。）を対象とします。

鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁等におけるコンクリートの剥落は、鉄筋腐食が進行すると発生する可能性が高くなることがわかっています。また、目視により確認される劣化事象が一定程度以上であると、鉄筋腐食が一定以上進行している可能性が極めて高いことがわかっています。

劣化事象の観測数が一定の条件を満たす場合に、コンクリート剥落の要因となる鉄筋 腐食が一定以上進行している可能性が極めて高くなることから、部分的な修繕で対応することは難しく、除却することも合理的な選択肢の一つとなると考え、要除却認定の対象と判定します（周辺への危害を防止するための暫定的な補修が行われている場合には、補修前の信頼のできる記録等に基づき判定することも可能です）。

なお、外壁等剥落危険性は、居住者のみならず周辺住民にも危害を生ずるおそれのあ るものを対象としていることから、外気に接する建物の部位を判定の対象とします。

耐震性の不足

旧耐震基準（1981年以前）のマンションは、耐震性が不足している場合が少なからずあります。これらが対象となります。1981年以前の基準で建築されたマンションは、耐震診断を受ける必要があります。耐震診断は、第1次診断と第2次診断、第3次診断の3つに大別されます。いずれも耐震診断資格を保有する建築士が診断します。

第1次診断とは、各階の柱や壁のコンクリートの断面積と、その階が支えている建物重量から計算する簡易な診断方法のことです。

第2次診断とは、各階の柱や壁のコンクリートの断面積と鉄筋の配置から、各部材の強度と粘り強さを計算し、各階で必要な耐力と比較する診断方法のことです。

第3次診断とは、柱や壁に加えて、梁(柱と柱を繋ぐ横架材)も考慮して建物の耐力を計算し、各階で必要な耐力と比較する診断方法のことです。第3次診断は、高層建築や特殊な構造の建物で行われる方法で、第2次診断よりも精度が高いとされています。

多くの自治体では、第1次診断は無償で受けることができます。そこで問題があれば、第2次診断～第3次診断を受けます。こちらも多くの自治体には補助金制度があります。

給排水管の腐食など

老朽化した給排水管のトラブルによって著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる制度です。対象となる状態: 給水管や排水管などの配管設備において、著しい腐食や劣化が生じている状態です。マンションでは大規模修繕時に調べることがありますが、義務ではないので、調査されていないマンションも存在します。築古のマンションでは、配管そのものが、亜鉛めっき鋼管などが多く老朽化しやすい場合が少なからずあります。

具体的な目安（例）: 配管設備から2ヶ所以上で漏水が生じていることなどが基準の一つとして挙げられます。漏水によるカビ・悪臭の発生、汚水の逆流、飲用水の汚染など、住民や周辺の健康・衛生に重大な被害が出るのを防ぎ、建替えや大規模な更新（改修）をスムーズに進められるようになります。

バリアフリー

さまざまなケースがあります。現在の基準より狭い廊下やエレベーターホールであす。エントランスに段差があるなどです。築40年以上のマンションでは多く見受けられます。

また、エレベーター設備がない、またあっても全てのフロアーに止まらない、いわゆるスキップフロアーなど、車椅子のままで直接部屋の出入りができないなどもバリアフリーに問題があるとされます。

容積率不算入

マンションの共用廊下やエレベーター昇降路の不算入特例は、法改正のタイミング（1997年～2014年）より前に建てられた古い物件では適用されていないことがあります。そのため、単純に「延べ面積÷敷地面積」を計算すると容積率オーバー（違反建築物）に見えるケースがあり、当時の確認資料等での精査が必要です。

マンションの容積率不算入（ようせきりつふさんニュウ）とは、建物の延べ床面積のうち、特定の共用部分や設備スペースを容積率の計算対象から除外できる仕組みです。不算入部分を増やすことで、実質的な建物のボリューム（専有面積や住戸数）をより大きく設計できるようになります。

容積率不算入となる主な項目と条件

建築基準法に基づき、以下の部分が容積率の算定から除外されます。

- 共同住宅の共用廊下・階段・エントランスホール等
  - 不算入の割合： 全部（100%）不算入
  - ※避難経路として必要な共用部分は制限なく除外されます。
- エレベーターの昇降路
  - 不算入の割合： 全部（100%）不算入
- 自動車車庫・駐輪場
  - 不算入の割合： 建物全体の延べ面積の1/5まで
- 地下室（地階の住宅等）
  - 不算入の割合： 住宅部分の床面積の1/3まで（天井が地盤面から1m以下などの条件あり
- 防災用備蓄倉庫
  - 不算入の割合： 建物全体の延べ面積の1/50まで

- 蓄電池・自家発電・貯水槽・宅配ボックス等の設備スペース
  - 不算入の割合： 自家発電・貯水槽は1/100、蓄電池は1/50、宅配ボックスは1/100など
- バルコニーの扱い
  - 外壁からの突き出し（出幅）が2メートル以下のバルコニーは、もともと延べ床面積に算入されません（2メートルを超える部分は算入されます）。

4）建替えの費用

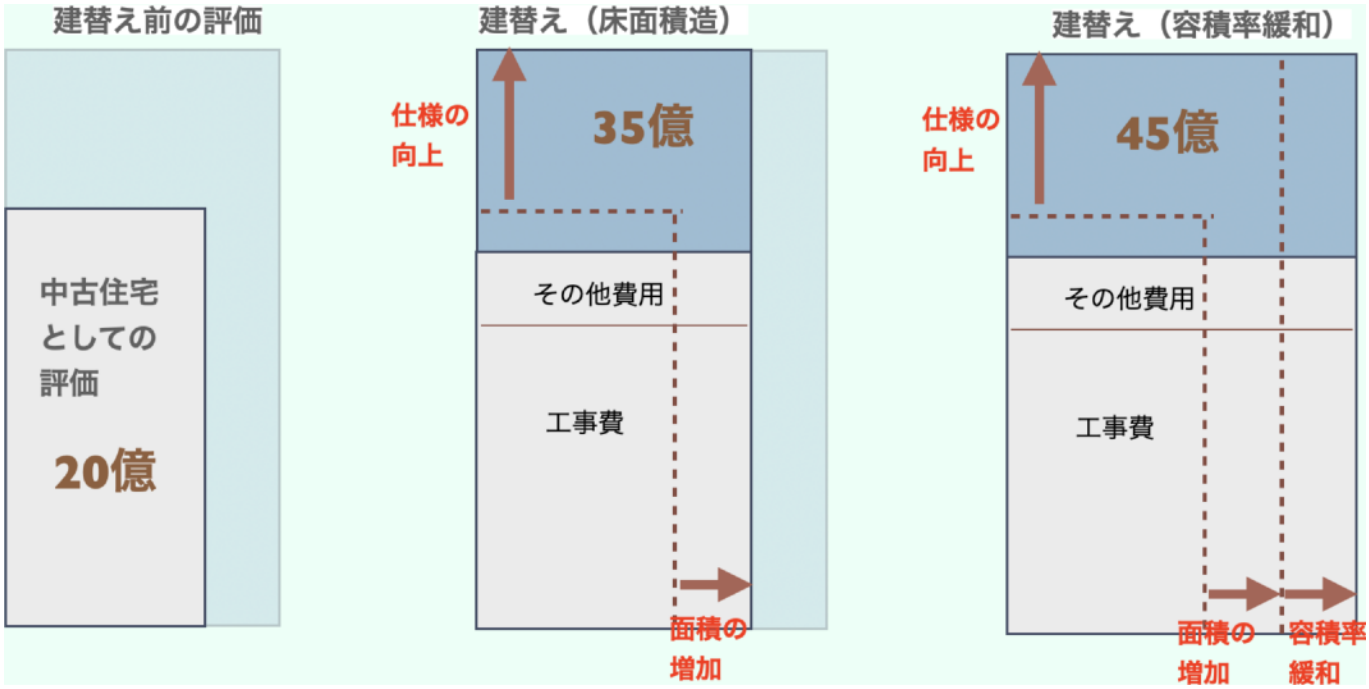
これまでの建替えをした事例を調べたことがありますが、幅が広く平均値が出せませんでした。一番安く建て替えられた事例で1000万円程度でした。3000万円を超えるケースも少なからずありました。これに数年の「仮住まい費用」が加わります。すでに3000万円を超える住宅ローンに加わります。

建替えには「マンション建替え円滑化法による建替え」と「マンション建替え円滑化法によらない建替え」を2つがあり、最近は「マンション建替え円滑化法による建替え」が増えてきています。「敷地売却」も少し増えていますがまだごく僅かです。

マンション建替え円滑化法とは

2023年はマンション建替え円滑化法による建替えが114件となっています。建替え円滑化法によらない建替えが168件です。少しずつですが、「建替え円滑化法」の活用が増えてきています。

マンション建替円滑化法は、建替えを含めたマンション再生をスムーズに行うための手続きやルールを定めた法律です。最初にマンション建替えについて、「建替組合」や「個人施行」、「権利変換」等について定められました。その後、複数回の改正を経て、耐震性が不足している等のマンションや団地についての「（特定）要除却認定」、「容積率の特例」や「マンション敷地売却制度」、「団地の敷地分割」等についても定められました。経済条件を改善できるとはどういうことですか？



そして、2014年の改正で、要除却認定マンションを建て替える際、行政の認可により容積率が緩和される「容積率の特例」が導入されました。簡単に図示しますと図のようになります。

建替えによる面積の増加と仕様の向上

例えば、建替え前の中古住宅としての評価が20億円のマンションでは、容積率の評価が変わり、共用廊下などの面積が容積不算入となって、一定の面積の増加が認められます。また、設備などの仕様も新しくなるため全体としての評価が高くなる可能性があります。　ただし図の例では20億が35億となり

資産価値増加が見込まれていますが、実際には、そこまで評価が高くならない場合もあります。また、工事費がかさみますと、収支としてマイナスの可能性もあります。

建替えによる面積の増加＋容積率緩和＋仕様の向上

共用部分の一部の容積不算入による面積増加に加えて、一定の要件によって容積率が緩和されます。図の例では、中古住宅評価20億が45億まで高くなっています。ここまで評価が高くなると、元の区分所有者には負担が少なく、建替え後のマンションに住める可能性がでてきます。

第３節　建替えに関するその他の改正点

１）老朽化マンション再生における「一棟リノベーション」

これまで、老朽化対策の抜本的解決策は「建替え」一辺倒で議論されてきましたが、近年の建築資材高騰や人件費不足、さらには現行法規への適合に伴う「減築」リスクにより、多くの管理組合が合意形成の限界に直面しています。こうした閉塞感を打破する画期的な転換点が、2026年4月に施行の「改正区分所有法」です。これまでの「全員同意」という実質的な壁が法的にどう解消されるのかを整理し、資産価値を維持しつつ経済的負担を最小化する戦略的選択肢としての「一棟リノベーション（建物更新）」があります。

１）法的枠組みの劇的変化：2026年改正区分所有法と「建物更新決議」

改正法では、マンション全体を壊さずに再生させるための新たな枠組みとして「建物更新（一棟リノベーション）決議」が創設されました。これにより、これまでの実務上の最大の障壁であった合意形成のハードルが構造的に変化します。

1. **決議要件の劇的な緩和：**
    - 従来、専有部分を含む建物全体の一括改修には、実務上「区分所有者全員の同意」が必要とされてきました。改正後は、建替え決議と同等の「区分所有者および議決権の各5分の4以上」の多数決で実施可能となります。

２）「既存不適格」問題の解消：容積率制限下での最適解

マンション再生において、最も深刻な障壁は「既存不適格」建築物への対応です。建替えと一棟リノベーションでは、資産防衛の観点から決定的な差が生じます。

比較項目	建替え（新築）	一棟リノベーション（建物更新）
法規の適用	現行法を全面遡及適用	既存の法規制維持 （緩和規定の適用）
物理的ボリューム	容積率縮小による「減築」のリスク	既存の延床面積を維持可能
資産価値の保全	専有面積減少により資産価値目減り	面積を維持したまま「機能・性能」を刷新

一棟リノベーションは、建築基準法上の「大規模の修繕・模様替」や「増築」に該当しない範囲で施工することで、現行規定の遡及適用を免れることができます。「壊さないこと」こそが、都市部における最大級の資産防衛術となります。

３）経済合理性の検証：コスト削減と資産価値の最大化

マクロ環境における建築費高騰は、建替えによる再生を「数千万円単位の持ち出し」という過酷な状況へ追い込んでいます。

投資対効果（ROI）の評価

- **圧倒的なコスト優位性：** 既存の構造躯体を再利用するため、解体費や基礎工事費、新規資材費を大幅に圧縮できます。総事業費は建替え費用の約50%〜80%（目安6割程度）に収めることが可能です。

- **区分所有者の自己負担抑制：** 建替えで頻発している「一人あたり数千万円」という負担は、多くの居住者にとって破綻を意味します。一棟リノベーションは、これを現実的に支払可能な水準へ抑制し、管理組合全体の経済的共倒れを防ぐ唯一の現実解となります。
- **収益性の向上：** スケルトン（骨組み）状態からインフラ・内外装を新築同等に更新することで、賃料アップや売却価格の上昇というリターンを確実に狙えます。

4） 技術的実現性と限界：専門的知見による見極め

一棟リノベーションを成功させるためには、建物診断に基づく正確な「引き際」の判断が求められます。

- 実施可能な再生メニュー：
  - *構造躯体（スケルトン）*の徹底治療（ひび割れ充填、中性化防止）。
  - 耐震補強（ブレース追加等による現行基準相当への引き上げ）。
  - 専有部を含むインフラ配管・電気系統の一斉更新。
- 克服できない技術的制約：
  - 既存の柱・耐力壁の位置、および各階の階高。
  - **天井高の制約：** 二重床・二重天井を導入する場合、既存の階高によっては室内に圧迫感が生じる可能性があります。この「空間の質」への配慮が設計上の重要課題となります。
  - **致命的な限界点（建替えへの分岐点）：** 建物診断においてコンクリートの中性化が鉄筋まで到達し、強度が回復不能と判定された場合は、一棟リノベーションの選択肢は消滅します。早急な診断こそが、再生の「手遅れ」を防ぐ唯一の手段です。

5）持続可能なマンション再生に向けた提言

2026年の法改正は、老朽化マンションという「都市の課題」を解決するための強力な武器を我々に与えてくれました。コスト、工期、資産価値の維持、そして環境負荷。あらゆる面で合理的である一棟リノベーションを検討することは、居住者の皆様の大切な生活と資産を守るための「賢明な選択」に他なりません。まずは第一歩として、構造躯体の健全性を確認する「精密建物診断」の実施を強く提言いたします。それが、マンションの未来を決定づける重要な分岐点となるはずです。

2）借家権者（賃借人）への適切な対応

2024年の法改正（2026年4月施行予定）により、賃借人への対応ルールが明確化されました。

従来と改正後の手続き比較

項目	従来の運用（借地借家法）	法改正後の運用（2026年4月～）
契約終了の根拠	貸主と借主の合意が必要	正当事由」が厳格。,建替え決議 に基づき、法律上の請求権として契約を終了でき
事業への影響	1人でも退去拒否者がいると、解体工事が停滞するリスク大	補償金（立退料相当）の支払い と引き換えに、確実な解消が可能
適用開始時期	現在進行中の案件	2026年4月1日以降に招集手続きが開始 された集会決議から適用

【重要】

現在進行中の案件でこの新制度を使いたい場合は、 **招集手続きが2026年4月1日以降になるようスケジュールを調整** する必要があります。これ以前の招集は現行法通り、個別の話し合いが基本となります。

コラム

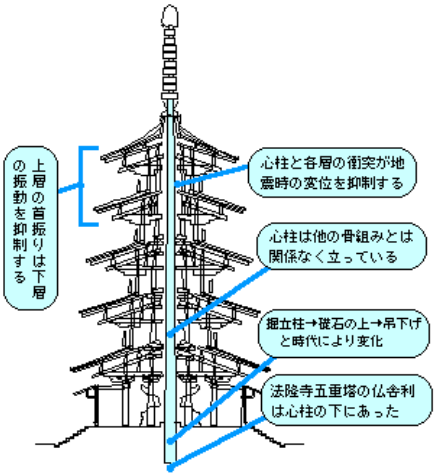
「心柱」と「次世代建築」

1. 1300年倒壊しなかった五重塔と「心柱」の原理（制振）

法隆寺などの五重塔が1300年以上も倒壊しなかった秘密は、建物中央を貫く「心柱（しんばしら）」にあります。大昔の知恵に隠された揺れを制御する仕組みは、現代の最新工学を理解する上でも非常に大きな学びを与えてくれます。

五重塔の心柱は物理的に「巨大な振り子」として機能します。「心柱」は「心礎」と呼ばれる基礎の石の上におかれているだけです。つまり浮いているといっても過言ではありません。

地震時には慣性の法則により外側の建物（外陣）と別々に揺れ、互いのエネルギーを相殺します。さらに各層が互い違いに揺れる「蛇踊り」現象で力を分散し、心柱と外陣が直接繋がっていない「柔構造」によって変形を柔軟に吸収します。



比較項目	五重塔の伝統的な心柱	次世代建築の心柱システム
主な材質	檜などの巨大木材	鉄筋コンクリート（RC）、高強度鉄
結合方法	釘を使わない「継手・仕口」「組	溶接、高力ボルト、ダンパー結合
エネルギー吸	柱と床の摩擦、木材自体のしなり	オイルダンパーや粘弾性ダンパーによ
設計アプロー	宮大工の経験則と自然素材の特性把	3D CAD、AIシミュレーション、動的

この「しなやかに揺れを逃がす」思想は、現代の超高層建築へ受け継がれています。

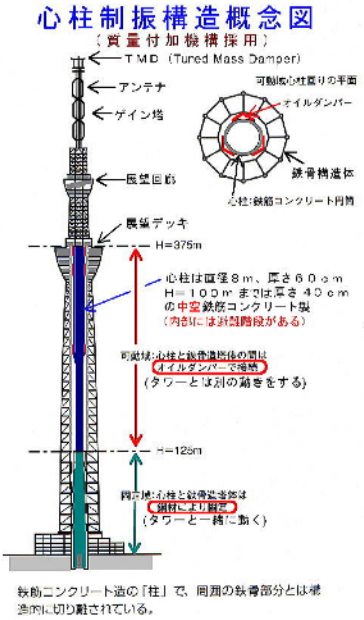
2. 現代建築への応用：東京スカイツリーと柔構造の知恵

伝統の心柱思想は、現代において「質量付加機構（TMD）」という最先端技術として復活し、都市の安全を支えています。

東京スカイツリーの「心柱制振」では、鉄骨の「塔体」とコンクリートの「心柱」を分離し、揺れるタイミング（固有周期）をずらして全体の揺れを最大50%低減させます。高さ375mの心柱は地上125mまで塔体と固定され、125m～375mの上部があえて独立して揺れる可動域となっています。間に配置されたオイルダンパーは、油の粘性抵抗（ブレーキ）によって運動エネルギーを摩擦熱に変えて吸収します。

この応用は都市型ビルにも広がっています。丸ノ内ビルディングは独立した4本のRC造「耐震シャフト」が鋼板の変形でエネルギーを吸収します。また鹿島建設の中高層木造ビル（東北支店ビル）では、伝統意匠と融合した「欄間（らんま）制振システム」により、接合部のダンパーが変形を強力に制御します。

メカニカルなダンパーと融合した心柱は、デジタル技術と結びつき更なる進化へと向かいます。



3. 今後の展望：スマート心柱への進化

これからの心柱は、「揺れに耐える」から「能動的に制御し活用する」という新しい段階へシフトしています。

代表例が「AIアクティブ制振」です。センサーが地震の初期微動（P波）を捉えると、AIが心柱内のダンパーの硬さをリアルタイム制御し、揺れを1/10以下に抑えます。さらに、揺れの運動エネルギーを電気エネルギーに変換・蓄電する「エネルギーハーベスティング」により、災害時の非常用電源として活用する試みも進んでいます。

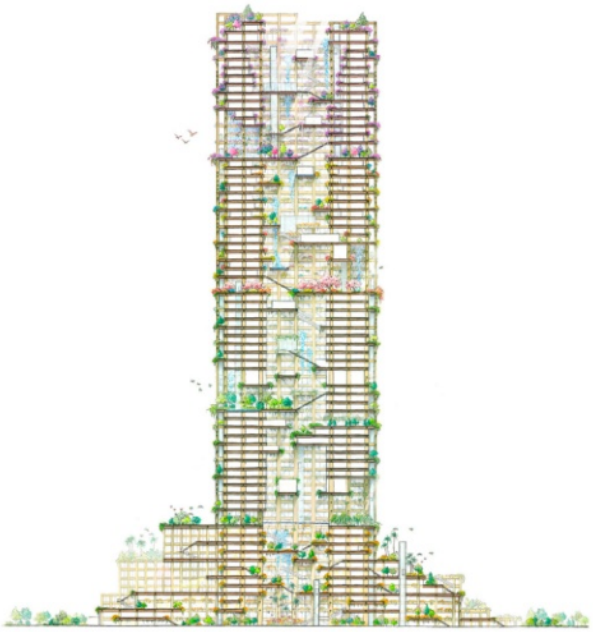
デジタル化された「スマート心柱」は、脱炭素社会に向けた大型木造建築でも重要な鍵となります。

4. 次世代建築に活かされる心柱（都市型大型木造建築への応用）

脱炭素社会で注目される「中高層木造建築（CLTやW350など）」において、心柱は木材の弱点を克ｚ服する核心技術です。

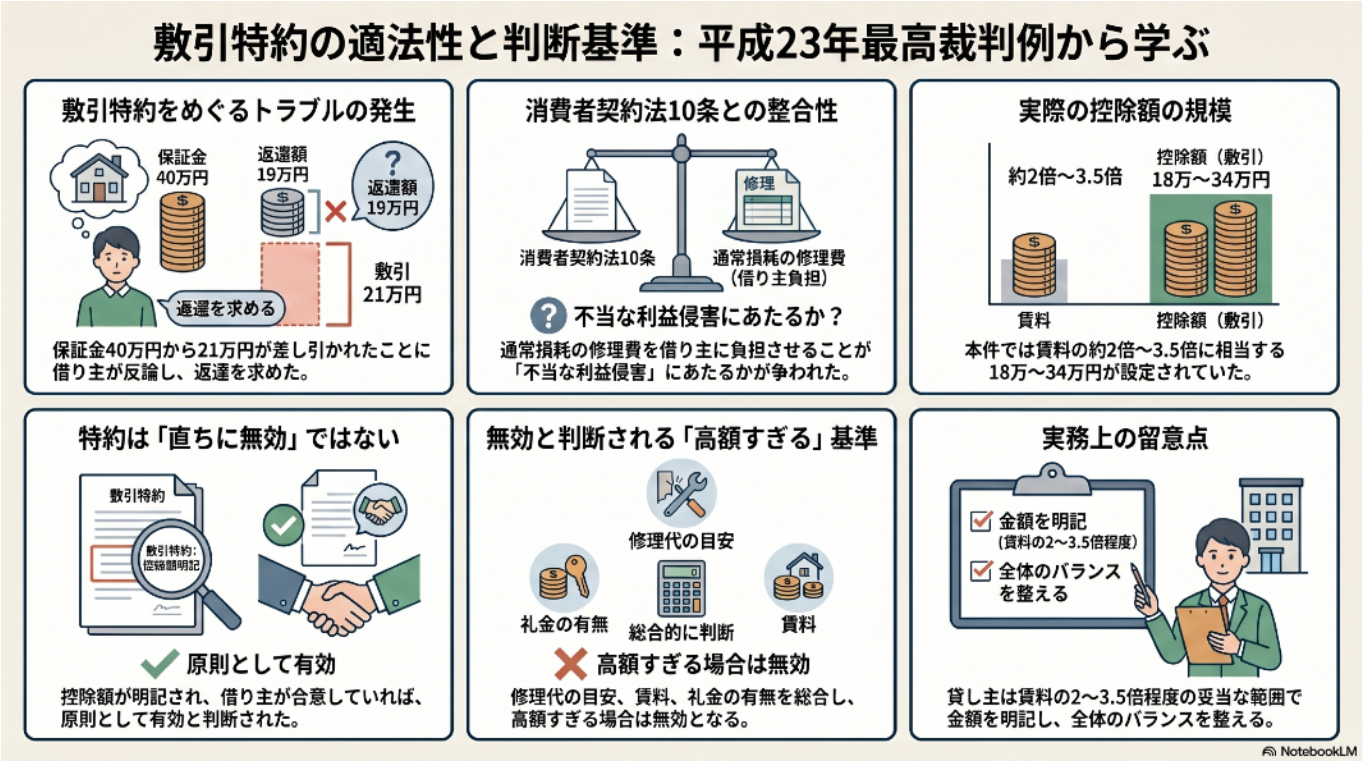
木材は高層化すると風や地震による「しなり（変形）」が大きくなりますが、中央に強固な心柱（RCやCLT等の複合素材）を通すことで剛性と制振性を両立できます。アメリカ・ミルウォーキーの25階建て超高層木造ビル「Ascent」では、中央のコンクリートコア（心柱）を先に築き、その周囲に木材を組み上げる手法が取られました。このハイブリッド構造は解体・リサイクルも容易で非常にサステナブルです。

1300年前の法隆寺から始まる伝統の知恵は、自然に学ぶ「バイオミミクリ」的アプローチとして現代都市に蘇りました。心柱は、これからも未来の持続可能な都市空間を支え続けていきます。



最高裁判例から

敷引特約と消費者契約法：最高裁判例の解説



1）事件概要

通常損耗を補修する敷引特約が消費者契約法違反か争われた事案。

2）判決裁判所：

最高裁判所第1小法廷、平成23年3月24日

3）事件の経緯：

1. 借り主（賃借人）は、家賃約9万6000円、保証金（敷金）40万円で建物を借りました。
2. 契約書には、退去時に保証金から入居期間に応じた一定額（1年未満なら18万円、2年未満なら21万円など最大34万円）を差し引く「敷引特約」があり、このお金で普通に生活してつく傷や汚れ（通常損耗）の修理をすると定められていました
3. 退去時、貸し主は特約に従い、保証金から21万円を差し引いた19万円のみを返還しました。
4. これに対し借り主は、「通常損耗の修理代を一方的に負担させるこの特約は、消費者の利益を害するものであり、消費者契約法10条に違反して無効だ」と主張し、引かれた21万円の返還を求めて裁判を起こしました。
5. 一審や二審では借り主の訴えは退けられ、借り主が最高裁判所へ訴え（上告）を起こしました。

4）争点：

裁判で最も大きな争点となったのは、「退去時に保証金から一定額を差し引き、それを通常損耗の補修費用に充てるという特約（敷引特約）」が、立場の弱い消費者を守る「消費者契約法10条」に違反して無効になるかどうかです。

本来、通常損耗の修理代は毎月の「家賃」に含まれていると考えるのが原則です。そのため、退去時に別途まとまったお金を差し引くこの特約が、借り主に二重の負担を強いることになり、「消費者の利益を一方的に害する不当な条項」に当たるのではないかが問われました。

5）裁判所の判断（結論と理由）：

結論：

最高裁判所は、今回の敷引特約は無効ではないと判断し、借り主の訴えを退けた二審の判決を支持しました（借り主の敗訴）。

理由：

- 裁判所は、特約の金額が契約書に明記されていれば、借り主はそれを理解して家賃に合意したと言えるため、必ずしも二重の負担とは言えないとしました。ただし、借り主は情報や交渉力が乏しいため、もし引かれる金額が「高額すぎる」場合は無効になると基準を示しました。
- そのうえで今回のケースを見ると、引かれる金額（18万〜34万円）は家賃の2倍弱〜3.5倍強にとどまっており、通常の修理代として想定される額を大きく超えてはいません。
- また、借り主は礼金などを他に支払う義務もありませんでした。これらを総合すると、今回の金額は「高額すぎる」とは言えず、特約は有効であると判断されました。

6）この判例が示す判断基準・法解釈：

最高裁は、定額を差し引く「敷引特約」それ自体は直ちに無効にはならないとしました。しかし、引かれる金額が、通常の修理代の目安、家賃の額、礼金など他の一時金の有無と比べて「高額すぎる」と評価される場合には、消費者契約法10条に違反して無効になるという明確な判断基準（法解釈）を示しました。逆に言えば、常識的な金額の範囲内であれば特約は有効とされます。

7）実務上の留意点（この判例から企業や個人が注意すべきこと）：

貸し主（企業や大家さん）の注意点：

敷引特約（退去時の定額控除）を有効にするためには、契約書に金額を明確に記載するだけでなく、その額を妥当な範囲（例えば家賃の2〜3.5倍程度）に設定する必要があります。礼金など他の一時金を取りすぎると無効と判断されるリスクが高まるため、全体のバランスに注意が必要です。

借り主（個人）の注意点：

敷引特約は金額が「高額すぎる」場合を除き、有効と判断される可能性が高いです（無効を主張するハードルは高いです）。そのため、契約時に「退去時にいくら引かれるのか」「礼金など他の一時金と合わせて高額すぎないか」をしっかり確認し、納得したうえで契約することが重要です。