

**Daiwa LifeNext®**

大和ハウスグループ

2026 年 7 月 23 日

報道関係各位

大和ライフネクスト株式会社

**マンション再生を“自分ごと”にするボードゲームを開発
管理組合における合意形成のプロセスを“体験”で理解する『マンション再生ゲーム』**

大和ハウスグループの大和ライフネクスト株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：齋藤 栄司）の分譲マンション総合研究所「マンションみらい価値研究所」は、マンション再生に向けた合意形成の課題に着目したボードゲーム『マンション再生ゲーム』を開発しました。

本ゲームは、2024 年に開発した「マンション管理ゲーム」に続く第 2 弾として、従来の学習を目的としたツールから一歩進み、マンション再生を“自分ごと”として捉えるきっかけを提供する体験型ツールです。

**■開発の背景**

築 40 年以上のマンションでは、世帯主が 70 歳以上の世帯割合が 5 割を超える(*1)など、建物と居住者のいわゆる「2 つの老い」が進行しています。また、2024 年末時点で築 40 年以上のマンションは約 148 万戸存在し、2034 年には約 293 万戸まで増加すると見込まれており(*1)、その維持管理や再生は居住者だけでなく社会全体に影響を及ぼす重要な課題となっています。

一方で、マンションの再生は区分所有者による特別多数決を要するなど、制度的・実務的なハードルが高く、議論の立ち上げ自体が容易ではありません。さらに、研究所の調査(*2)では、マンション再生に関する情報に「触れたことがない」と回答した人が約 7 割にのぼるほか、「再生について考えたことがある」とする人も約 3 割にとどまるなど、区分所有者の間で十分な認知や理解が進んでいない実態が明らかになっています。

こうした背景を踏まえ、マンションみらい価値研究所は、ボードゲームという手法を通じてマンション再生を疑似体験し、**当事者意識の醸成と対話の促進**を図る新たなアプローチとして、『マンション再生ゲーム』を開発しました。

(*1) 国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果」より

(*2) マンションみらい価値研究所が、分譲マンションに居住する区分所有者を対象に実施したインターネット調査。実施時期:2026年6月、サンプル数:1,000名(23歳~80歳)、対象エリア:宮城県、埼玉県、東京都、神奈川県、大阪府、福岡県など

■これまでの取り組みと本ゲームの位置づけ



第1弾「マンション管理ゲーム」



「マンション管理ゲーム」を活用した演習授業の様子

マンションみらい価値研究所では、2024年にマンション管理をテーマとしたボードゲーム「マンション管理ゲーム」を開発し、社員研修や大学での授業、業界関係者向けの勉強会などで活用してきました。同ゲームは、管理における意思決定や合意形成のプロセスを疑似体験できる学習ツールとして、社内外から多くの反響を得ています。本ゲームは、その知見をもとに開発した第2弾であり、テーマを「管理」から「再生」へと発展させるとともに、より一般の区分所有者に向けた“気づきの入口”となる体験型ツールとして位置づけています。

■マンション管理を学ぶボードゲーム第2弾『マンション再生ゲーム』の詳細

【紹介動画】

<https://youtu.be/CVV9ZPimYzo>

【本ゲームの特徴】

- ・管理組合の理事の立場で、マンション再生に向けた意思決定プロセスを疑似体験できる
- ・建替えや一棟リノベーション、敷地売却など複数の選択肢を比較しながら検討できる
- ・価値観や立場の異なる区分所有者との対話を通じて、合意形成の難しさを体感できる
- ・住民不在や関心の低さなど、現実のマンションで起こり得る状況を反映
- ・参加者同士で課題解決を目指す協力型ゲームにより、対話と相互理解を促進

本ゲームでは、参加者が管理組合の理事となり、複数の選択肢の中から将来の方向性を検討し、区分所有者間の合意形成を進めていきます。ゲーム内には、価値観や生活背景の異なる区分所有者が登場し、それぞれ異なる関心や意見を持つ中で合意を形成していく過程を再現しています。

また、本ゲームは対戦型ではなく協力型の設計とすることで、参加者同士が対話を重ねながら意思決定を行うことが求められます。ゲーム体験を通じて、マンション再生における合意形成の難しさや、多様な考え方の存在への理解を深めるとともに、参加者同士の相互理解を促進します。

【本ゲームの狙い】

本ゲームは、築 30 年から 50 年程度の方譲マンションにおける管理組合を念頭に開発しています。これらのマンションでは、将来的な建替えや再生について検討の必要性が徐々に高まる一方、具体的な議論には至っていないケースも多く見られます。本ゲームはマンションの将来について考えるきっかけとなることを目指しています。



『マンション再生ゲーム』プレーイメージ



『マンション再生ゲーム』で使用するカード・ボード

【想定する利用シーン】

本ゲームは、研修や勉強会、各種イベントにおける体験型コンテンツとしての活用を想定しています。業界関係者による知識習得や提案準備の一環としての活用を想定するとともに、マンション再生への関心や問題意識の向上につながることを期待しています。なお、本ゲームは一般販売を行っておらず、セミナーや勉強会等を通じた体験機会の創出を想定しています。

■「マンションみらい価値研究所」とは



マンションみらい価値研究所

マンション管理会社では初となる総合研究所として 2019 年に設立。居住者の高齢化にともなう役員のなり手不足や、建物の高経年化・人件費高騰にともなう工事価格の上昇などを背景とした修繕積立金不足など、日本の「社会インフラ」となったマンションに存在するさまざまな問題を分析し、新たなマンションの価値創造に貢献するための調査報告を発信しています。

「マンションみらい価値研究所」ウェブサイト: <https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/>

■会社概要

分譲マンション・賃貸マンション・ビル・物流施設・商業施設・ホテルなどの建物管理サービス、法人向け賃貸マンション・シェアハウス・カンファレンスホテル・リノベーションホテルの運営、オフィス移転サポートといった法人向けサービスなど、広くお客さまの住生活・不動産に関わる領域でサービスを提供しております。私たちは、“いま、ここから、よりよい未来を切り開いていく”という想いを持つ人の集合体であり続け、一人ひとりの個性、一人

ひとりの考え方・価値観・感性を大事にしながら、お客さま、そして社会とともに、より豊かな暮らしを共創し続けることを目指します。

大和ライフネクスト株式会社

所在地 : 東京都港区赤坂 5-1-33

設立 : 1983 年 3 月 8 日

資本金 : 1 億 3,010 万円

代表者 : 代表取締役社長 齋藤 栄司

事業内容 : マンション管理事業、ビル・商業施設等管理事業、建設業、警備事業、貨物利用運送事業、
損害保険・生命保険代理店事業等

URL : <https://www.daiwalifenext.co.jp/>

以 上

<本リリースに関するお問い合わせ先>

大和ライフネクスト株式会社(総合不動産管理業)

東京都港区赤坂 5-1-33 TEL:050-1745-2233

連結経営企画部 e-mail: kouhou@dln.jp