

CONTENTS

特集1 マンション再生、修繕周期長期化、不適切コンサルタント問題……

2019春 マンション管理の最新事情 総まとめ

6

特集2 空き住戸 2000万戸時代が到来! 永く住み続け、資産価値を保つ“勝ち組マンション”になるために

知っておきたいインスペクション

12

住民の意識の高さ次第で将来の資産価値は大きく変わる!?

まず身につけたい管理と修繕の基本

01 「管理組合」とは、そもそも何をする組織?

無関心では資産価値が下がるだけ!
所有者が自動加入する組織の役割とは?...16

04 新築から10年目までにチェックすべき共用部分とは?

永く住み続けるためには最初が肝心!?
アフター点検を賢く利用する方法...22

02 玄関ドアや窓ガラスは住民みんなのものだった!?

「専有」「共用」部分はどこを指す?
管理組合が維持・管理すべき範囲とは...18

05 住民全体が快適なマンションライフを送るために

マンション内での「ルール」が書かれた
管理規約・使用細則は住民必読...24

03 マンションの安全と資産価値を下げないための長期計画

新築から30年目までに実施される
アフター点検や大規模修繕スケジュール...20

06 毎月支払っているお金の内訳を知ろう

管理組合が管理する2つの会計
「管理費」と「修繕積立金」の使い道...26

COLUMN マンション内コミュニティのつくり方①

コミュニティーをつくることで
管理が円滑にでき、生活も快適になる...28

1章

防災の主役は住民自身「正しく知ること」から始めよう!

マンション防災マニュアル

01 マンションならではの防災対策はなぜ必要?

知っておきたい「地震後のトラブル」と
高層マンションを揺らす「長周期地震動」...30

04 避難訓練でマンションの防災力を強化

防災計画をブラッシュアップ!
1回30分でできる「プチ訓練」のススメ...36

02 防災力強化には、中心的役割を果たす組織が必要

まずは自主防災組織を立ち上げ
住民の防災への考え方をまとめよう...32

05 被害を最小限に抑えるためのルールづくり

被災生活中にやってはいけないことを
周知して、被害拡大を防ぐ...38

03 マンション防災の要となる災害時の行動マニュアルを作成しよう

防災計画で決めておくべきこと
スムーズな初動対応を実現する仕組み...34

06 被害が甚大で、建て替えや売却が必要なとき

知っておきたい「被災マンション法」と
建て替え・売却決議までの道のり...40

COLUMN マンション内コミュニティのつくり方②

どのようにつくるかが大きな課題に
コミュニティーづくりの4つのハードル...44

2章

時期はどうする? お金は足りている? 目指すは、安くて良質な修繕!

大規模修繕の準備と実践

01 建物の劣化は避けられない! 修繕に向けた知識をつけよう

マンションの大規模修繕に備える
タイミングと基本的な心構え...48

05 「安くて良質」の修繕を目指すためのキーワードは「分割」

質を下げずに大規模修繕工事を実現
費用を圧縮する6つの工夫とは?...56

02 修繕計画を頓挫させないためのお金の備え方について

大規模修繕に必要な費用相場は?
耐久性以外の修繕ポイントをチェック...50

06 やり方次第では、2回目以降の修繕費削減にも!?

「修繕」から「改善」へ。原状回復を
超えた付加価値のある修繕とは?...58

03 プロが勧めるのは12年目! 大規模修繕に向けた準備とは?

大規模修繕の具体的なスケジュールと
プロセスごとの注意点について...52

07 適切な工事内容と費用で、大規模修繕を実施したい

満足いく工事を可能にする
3つのパートナー選び...60

04 積立額は十分か? マネープランと資金不足時の対策

積立金不足の原因は、積立方式にあり!
工事費を用意できないときの対処法...54

COLUMN マンション内コミュニティのつくり方③

住民同士が顔を合わせるイベントで
コミュニティーの土台を築く...64

CONTENTS

4章

選任されても慌てない！ 押さるべきポイント

理事会の仕事と運営方法

- | | | | | | |
|-----------|--|----|---------------|--|----|
| 01 | 区分所有者は必ず経験する必要あり！？
管理組合を代表する理事会役員の
決め方とやるべきこと | 68 | 04 | 総会に参加しない住民への対応方法は？
いい総会は、事前準備で決まる！
住民への配慮で円滑に進めるコツ | 74 |
| 02 | 理事会を中心とした住民のコミュニティーを活発に！
住民の安全な暮らしを守るために
理事会の役割と年間スケジュール | 70 | 05 | 理事会の交代時に最も重要なことは？
引き継ぎシートを作成して
次の理事長が困らない仕組みをつくろう | 76 |
| 03 | 時代に合わせてマンションのルールを変えるには？
より安心かつ快適に過ごすための
管理規約改定に必要な手順とは？ | 72 | COLUMN | マンション内コミュニティーのつくり方④
コミュニティーづくりの第一歩は
サークルからはじまる | 80 |

5章

ランニングコストは本当に適正？ コストダウンにつながる実例を紹介！

管理コストの見直し方法

- | | | | | | |
|-----------|---|----|---------------|--|----|
| 01 | 管理組合が責任を持って管理する「収支」とは？
「管理費」の内訳と使い道
支出見直しで注目すべき3つの項目 | 82 | 04 | 毎月の電気代と保険料の見直しで、最適化を図る
管理費の総額を抑えるための
電気料金、保険料の考え方 | 88 |
| 02 | 管理費の収支を好転させ、賢くお金を使おう
管理費と修繕積立金
適正なバランスがとれているだろうか？ | 84 | 05 | 管理費の44%を削減し、一部は住民に還元、余剰は積立金へ！
実例で確認——努力と工夫で
実際に管理コストは下げられる | 90 |
| 03 | 価格交渉や直接発注。管理委託費の見直しはさまざま
管理費のスリム化を図るには
具体的にどうすればよいのか？ | 86 | COLUMN | マンション内コミュニティーのつくり方⑤
防災訓練も、工夫次第で
コミュニティーづくりに利用できる | 94 |

6章

担当者と管理員の努力がマンション管理の質を左右する

管理会社との付き合い方

- | | | | | | |
|-----------|---|----|-----------|---|-----|
| 01 | 管理会社のタイプは4種類。それぞれの「強み」とは？
管理会社に委託することは
できるだけ具体的に決めておく | 96 | 03 | もしも管理会社変更の必要性を感じたら、どうすればいい？
管理会社変更是あくまで最終手段
まずは改善点を明確にしよう | 100 |
| 02 | チェックリストで管理会社の担当者と管理員の実力を見極めよう
管理の質は「担当者」と「管理員」で！
住民とのコミュニケーションがカギ | 98 | 04 | 管理戸数の多さが決め手！
信頼できるマンション管理会社一覧 | 102 |

COLUMN マンション内コミュニティーのつくり方⑥
サッカーボールを蹴りながら
子どもも大人も楽しめるユニークな防災訓練

7章

建て替えの実現は、管理組合の活動で決まる！

マンション建て替えの判断と対策

- | | | | | | |
|-----------|---|-----|------------------------|---|-----|
| 01 | 築40年超のマンションは日本全国に73万戸も！
どうする？ 老朽化マンション
大規模修繕or建て替えの判断基準は？ | 106 | 03 | やり方次第ではわずかな費用負担でも可能！？
少しでも住民の負担を軽くするために
知っておきたい建て替え手法 | 110 |
| 02 | ご長寿マンションの建て替えを成功させる秘訣とは？
5分の4が賛成しなければ不成立も
建て替えに必要な高いハードル | 108 | 本誌編集にご協力いただいた方々 | | 114 |