

# 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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  
コミュニティをつくることで  
管理が円滑にでき、生活も快適になる……………28

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
- 02 防災力強化には、中心的役割を果たす組織が必須  
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
- 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と  
スムーズな初動対応を実現する仕組み……………34
- 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
- 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
- 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  
どのようにするか大きな課題に  
コミュニティづくりの4つのハードル……………44

時期はどうする？ お金は足りている？ 目指すは、安くても良質な修繕！

## 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
- 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
- 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
- 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
- 05 「安くても良質」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
- 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
- 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
- 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  
コミュニティの土台を築く……………64



## CONTENTS

### 4章

選任されても慌てない！ 押さえるべきポイント

## 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
- 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の  
理事会の役割と年間スケジュール……………70
- 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
- 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
- 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
- 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
- 02 管理費の収支を好転させ、賢くお金を使う  
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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 02 チェックリストで管理会社の担当者と管理員の实力を見極めよう  
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
- 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?  
管理会社変更はあくまで最終手段  
まずは改善点を明確にしよう……………100
- 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……………104

### 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
- 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
- 03 やり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
- 本誌編集にご協力いただいた方々……………114