MANSION LIFE GUIDE BOOK
2023 VOL. 02

シン・マンション管理組合



マンション「大格付け時代」が始まった!

マンション管理の「未来形」は!?

住民ストレス・トラブルを解決せよ!

☑ マンション管理に必携!「14のチェックシート」

マンションと暮らす。
Better Life with Apartment
mansionlife.jp

CONTENTS



PART 1
マンション「大格付け時代」が始まった! …… 02

［制度編］制度の運営団体が重視する評価項目とは?
——マンション管理業協会

［見識編］国、協会、民間と続々新制度発足で管理力が評価される時代へ
——さくら事務所

PART 2
マンション管理の「未来形」は!? …… 08

［事例1］住民の手で未来像をつくるハイム未来会議を発足へ
——大倉山ハイム

［事例2］コロナ禍の経験を生かしコミュニティ活動をアップデート
——ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン



PART 3
住民ストレス・トラブルを解決せよ! …… 18

PART 4
マンション管理に必携!「14のチェックシート」 …… 20



マンション「大格付け時代」が始まった！

PART 1

マンション管理の2大評価制度が始動。ここでは評価項目がより多い「マンション管理適正評価制度」に焦点を当てます。



制度編

制度の運営団体が重視する評価項目とは？

「マンションは管理を買え」という言葉を象徴するような評価制度が2022年度からスタートしました。一つは地方公共団体が管轄する「マンション管理計画認定制度」。そしてもう一つはマンション管理会社などで組織される、マンション管理業協会が運営する「マンション管理適正評価制度」です。両制度とも一定の評価基準のもと、マンションの管理運営状況を評価・公開する仕組み。2つの違いをマンション管理業協会調査部の前島英輝さんはこう話します。

「行政の管理計画認定制度は、管理不全ならびにスラム化したマンションの増加による、地域社会への悪影響を防ぐ目的があります。設定された評価基準はあくまで、最低限の管理の質を確保するためのもの。一方で我々の制度は、さらに多くの項目で評価基準を設けるなど、より管理良好なマンションがストックされていくための制度設計がなされています」

協会の「マンション管理適正評価制度」ではマンション管理について5つのカテゴリーを設け、それぞれを独自の評価基準で採点。トータルの点数を算出し、総評として0〜5つ星を付与する6段階評価を行います。そして評価結果をインターネットサイトで公表し、管理状況が流通市場で適正に評価されるなどを目指しているのです。

マンション管理組合がどちらの制度も活用するには登録申請が必要。そのためには自主的に評価を行い、その評価結果に基づいて、制度への登録の是非について総会の決議を経なければなりません。

教えてくれた人

マンション管理業協会
調査部 次長
前島 英輝さん

大手管理会社より、2017年に一般社団法人マンション管理業協会に出向。2019年に『マンション管理適正評価研究会』などに参加し、評価制度創設に携わる。制度開始以降は、『管理適正評価運営委員会』事務局を担当。

国の評価項目より多いんだ



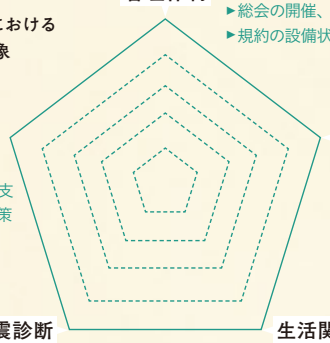
5つのカテゴリーを採点し、総合評価点を星の数で表す

評価のポイント

★0〜★5までの6段階評価

★3以上を良好、優秀と判断

消防訓練、設備点検などにおける法令違反は大きな減点対象



管理体制
- 管理者の設置
- 総会の開催、議事録の作成
- 規約の設備状況

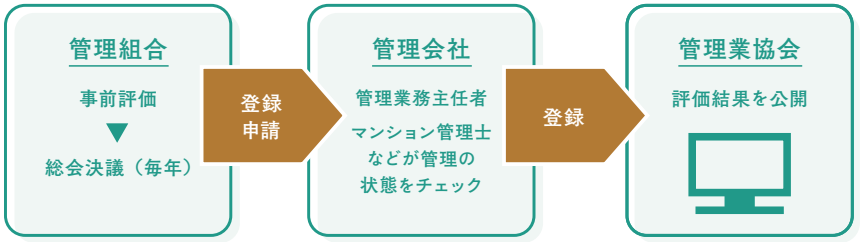
建築・設備
- 法定点検の実施
- 長期修繕計画書の有無
- 修繕履歴の保管

生活関連
- 設備等異常時の緊急対応
- 消防訓練の実施
- 防災マニュアル等の設備状況

耐震診断
- 耐震診断の実施の有無
- 耐震診断の結果、改修
- 計画の予定の有無

管理組合収支
- 管理費会計の収支
- 修繕積立金会計の収支
- 滞納管理費等への対策
- 修繕に関する資金
- 計画の状況

マンション管理的評価制度の概要



評価結果は、中古市場のデータベースにも組み込まれます



「合意形成に時間がかかったのか、制度開始となる2022年4月から数カ月間の申請状況は比較的落ち着いたものでした。しかし同年下半期に差し掛かると急増。2023年1月末時点で登録件数は795件にのぼっています」

前島さんは登録されたマンションについて、事前の想定とは異なる傾向があったと話します。

「まず嬉しい驚きだったのが、築20年以上のマンションの登録が数多くあり、こうしたマンションでは管理の質をアピールしていく意識が高いとわかったことです。一方で意外だったのは総合評価の傾向。管理状況に自信があるマンションの申請が集中し、最高評価である星5の評価が大多数を占めるかと予想していたのですが、星3～4も数多く見られたのです」

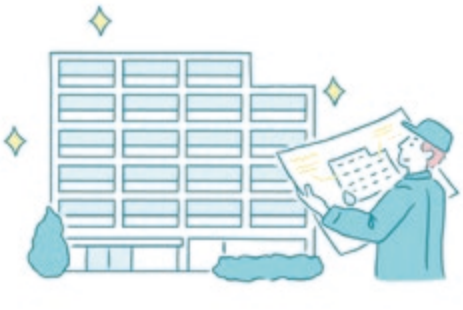
前島さんは「星3以上の評価なら管理が良好」と前置きしながらも、数多くのマンションが、同じ評価項目で点数を取り漏らしていると話します。

「全体的に点数が低いと思うのは、長期修繕計画書についての評価です。制度では国土交通省のガイドライン通りに整備され、なおかつ総会で承認を得ているものでないと『計画あり』と認めておらず、低い評価点となってしまうのです」

さらに消防訓練を実施していないことも、評価を落とす大きな要因と指摘します。

「消防訓練は一定規模以上のマンションでは、法律に基づき、義務付けられていますので、未実施であれば大きくマイナス点が付く項目となっています。共用設備の法定点検に関しても同じことがいえますね。これらは、合意形成を必要とする長期修繕計画よりも比較的改善しやすいですし、すぐに着手でき安心してマンションで生活する上では大切なポイントではないでしょうか」

こうした評価は、マンション管理業協会の指定した講習を修了したマンション管理士や管理業務主任者などが確認し、その評価内容を管理組合が自己認証し、評価が更新される仕組みとなっています。それでは、高評価が得られたマンションにはどのようなメリットがあるのでしょうか。



「我々はあくまで民間の運営制度ということもあり、法にもとづくインセンティブ制度は設けられていないのですが、管理組合が大規模修繕工事等の計画修繕を実施する際、工事資金の融資を受ける場合、ある事業者様との間で利率の割引をすることについて最終調整をしているところです」

その他、「マンション管理適正評価制度」は複数の不動産流通事業者、不動産ポータル会社と連携。制度の評価結果をそれぞれの事業者が管理する中古マンションのデータベースに紐づける仕組みが整備されてきています。つまりマンションの管理に関わる情報として評価結果も掲載される仕組みとなっているのです。

「マンション所有者にとって、情報公開がされ、良好な管理状況であるほどマンションの資産価値は上がるはずですので流通市場では有利になると思います。マンションの購入検討者にとっても、居住快適性が高い物件を選ぶ段階から大いに参考となるでしょう」

登録数が増えれば増えるほど活用メリットも高まる「マンション管理適正評価制度」。今後も制度の動向を注視していく必要がありそうです。

戸数規模・竣工年別の登録状況（全730件）

総合評価

戸数別	★★★★★	★★★★	★★★	★★
～49戸	49件	128件	171件	60件
50～99戸	45件	65件	72件	31件
100～199戸	16件	20件	15件	6件
200～299戸	10件	10件	3件	1件
300～399戸	4件	1件	1件	0件
400戸～	18件	3件	1件	0件

総合評価

竣工年別	★★★★★	★★★★	★★★	★★
～1970年	0件	0件	1件	0件
1971～80年	1件	11件	15件	2件
1981～90年	12件	41件	42件	17件
1991～00年	23件	58件	74件	31件
2001～10年	32件	64件	72件	32件
2011～20年	64件	48件	53件	16件
2021年～	10件	5件	6件	0件

※情報は2023年３月15日正午時点

見識編

国、協会、民間と続々新制度発足で管理力が評価される時代へ

一般社団法人マンション管理業協会が運営する「マンション管理適正評価制度」。マンション管理のプロは、この制度をどのように評価しているのでしょう。

日本で管理状況を評価する制度がスタートしたことは、エポックメイキングな出来事であり、非常に喜ばしいと株式会社さくら事務所の土屋さんは語ります。

「米国ではすでに20年ほど前に、マンションの管理状況を客観的に閲覧できる仕組みがありました。一方、当時の日本で管理力を評価する気運は見られず、このような制度ができるなんて夢のまた夢。だからこそ『よくぞやってくれた』という気持ちです」

制度の内容については、有効期間が1年となっている点が最大の強みだといいます。

「ほぼ同時期に施行された、国交省の『マンション管理計画認定制度』の有効期限は5年。しかし、管理組合の会計や運営は、大きな変更が発生する可能性が毎年あります。登録時の理事会が精力的に活動していても、3年後には活動が停滞する可能性も考えられるでしょう。そのため、5年前の情報を頼りにマンションを購入するのは危険です。その点、管理適正評価制度は毎年更新されるので、中古マンションの購入希望者にとって大変有意義な制度です」

自社でもマンションの管理力を評価する独自サービスを展開するさくら事務所。マンション管理適正評価制度の評価項目を、どのように見ているのでしょうか。

「この制度はマンション同士がステータスを競うためのものではなく、管理組合が当たり前に行うべきことができているかを計るものだと考えています。そのような目線で見ると評価項目は納得のいく内容です」

制度開始にあたって、さくら事務所へ「マンション管理適正評価制度とマンション管理計画認定制度、どちらをやるべきか?」という質問がマンション管理組合から寄せられたといいます。

「管理力を管理組合のセールスポイントにしていきたいのであれば、この2つに限らず受けられる制度はすべて受けていくべきでしょう。ある程度管理体制が整えば、どのような制度でも一定以上の評価を得られるはずです」

マンション管理適正評価制度の開始から半年経過時点の登録者数は、土屋さんの予想を上回っていましたが、期待したよりは少なかったといいます。今後、登録者を増やすためには、どのような施策が必要でしょうか。

「インセンティブの設定は検討してもらいたいですね。例えば、古いマンションであっても『マンション管理適正評価制度で一定水準以上の評価を受けたら住宅ローン控除の適用が可能』といったような制度に変化していくことで管理組合の関心は大きく高まるはずです」

まだスタートしたばかりのマンション管理適正評価制度。今後、制度がどのように変わっていくかにも注目です。

〝有効期限が1年という点は最大の強み〟



海外では管理状況を評価する制度が以前からあった

中古住宅が住宅市場全体の80%以上を占めるといわれている米国では、築年数よりも管理状況のほうが価格へ与える影響が大きいといわれています。アメリカの不動産業者向けデータベースシステム「MLS」では、マンションの売却時には管理状況を登録することが義務化されています。MLSに掲載されている情報は、一般の消費者でも閲覧が可能です。



教えてくれた人

株式会社さくら事務所

土屋輝之さん

不動産売買及び運用コンサルティング、マンション管理組合の運営コンサルティングなどを幅広く経験後、さくら事務所に参画。不動産関連資格も数多く保持し、深い知識と経験を織り込んだコンサルティングで支持される不動産売買とマンション管理のスペシャリスト



[評価の有効期間]

マンション管理認定制度 5年間有効

認定 — 更新

5年間

マンション管理適正評価制度 1年間有効

評価	評価	評価	評価	評価
1年	1年	1年	1年	1年



PART 2

マンション管理の「未来形」は!?

管理の形も時代に合わせてアップデートしていくことが重要。
新しいアプローチで管理を実践する事例を紹介します。

事例1

住民の手で未来像をつくる ハイム未来会議を発足へ



教えてくれた人
大倉山ハイム「ハイム未来会議」
藤林文夫さん（左）
牧野誼さん（右）

ハイム未来会議の代表である藤林文夫さんは、町内会の会長も兼任されており、２つの組織の代表として管理組合の理事会にも毎回出席されています。運営委員の牧野誼さんは、以前に大倉山ハイムの管理組合理事長と町内会長を務められていました。

大倉山ハイム3～8号棟（以下「大倉山ハイム」「ハイム」と略す）は、横浜市港北区にある全6棟のマンションです。総住戸数636戸で住民は約1、500人。2022年3月に管理組合と町内会の承認の下、「ハイム未来会議」が発足。マンションの未来を住民同士が協力して考えていくための組織だといいます。因みに、同じ名前の大倉山ハイム1、2号棟がありますが、建設会社は同じながらも建設時期、管理組合、自治組織も違う全く別のマンションです。

「ハイム未来会議は、大倉山ハイムの豊かな未来づくりを目的とする組織です。大倉山ハイムに住む全住民が未来会議のメンバーであり、活動を通じて目指すべき未来のビジョンづくりに参加してもらっています」（藤林文夫さん）

『住民全員がメンバー』といっても、参加は自由。強制ではありません。ビジョンづくりに向けた企画・運営を行うのは、現在11名からなる運営委員会で、毎月1回開催される定例会議で意見交換などをしています。

一般的にマンション管理組合は大規模修繕委員会や防災委員など、明確な目的を持って活動する専門チームが形成されます。そのため大倉山ハイムのように、「豊かな未来」という抽象的な内容が目的の組織は非常に珍しい存在。発足のきっかけとなったのは、行政からの提案でした。

「2021年初頭に、港北区役所から団地総合再生支援事業の利用を提案されたことが発足のきっかけです。港北区内では、500戸以上の規模で築40年を超えるマンションが大倉山ハイムだけだったので、市の担当部署からすれば目立って見えたのでしょう」（牧野誼さん）

団地総合再生支援事業とは、市内にあるマンションや団地の再生を支援する横浜市の制度。主な支援内容は、居住者の高齢化や建物・設備の老朽化、空き家問題など、近い将来に深刻な問題になると予測される課題への対策です。支援方法は、市の登録を受けた都市開発事業などを行う企業から、コーディネーターの派遣を3年間無料で受けられるというもの。コーディネーターは、期間中1年に5回までマンションの会合などに参加し、プロの知見を活かしてマンションごとの課題に合わせた支援を行います。

しかし、大倉山ハイムの管理状態は良好。敷地内にある中庭は植栽が丁寧に手入れされているうえ、数年前には全住戸の窓ガラスを二重ガラスに交換する



ハイム未来会議の発足時には、発足のお知らせを全住戸へ向けて配付しています。お知らせには、未来会議についての説明と運営委員の募集案内が記載されました。

3か年の活動イメージ

1年目	2年目	3年目
ビジョン骨子 ＋ まちづくりの 気運づくり	ビジョン具体化 （優先度と実現可能性） ＋ 実験的活動	ビジョンをまとめ、 管理組合、 町内会へ提出

20年、30年先のことも考えていかなければならない



〝楽しみながらやりがいを感じる活動を目指す〟



未来会議の活動は３ヵ年計画を立てて進められています

など、設備管理が行き届いています。その功績は、長期にわたる適切な維持保全や優れた改修を実施した優秀な建物に与えられる、ＢＥＬＣＡ賞を受賞したことからも伺えます。

　居住者の割合では、高齢化が進む一方で子育て世代の流入も増加しており、すぐにでも支援が必要な大きな課題はありませんでした。

「課題がないのは良いことですが、20年、30年先のことも考えなければなりません。例えば、コミュニティの希薄化は、この先徐々に進行していく可能性が高い問題です。それ以外にも問題が表面化するまで、そのような課題やリスクが存在すること自体気づかない可能性もある。そこでマンションの将来を考えて、団地総合再生支援事業を未来に向けた活動に利用することとなったのです」（藤林文夫さん）



　そうして設立されたハイム未来会議。発足後は、団地総合再生支援事業の有効期間にあわせて、３ヵ年の計画を立てて活動しています。計画では、１年目は「ビジョンの骨子とまちづくりの気運づくり」、２年目は「ビジョンの具体化と試験的なイベントの実施」、３年目に「ビジョンを実現させるための仕組みづくり」を行う予定です。１年目の実績では、運営委員による毎月の定例会のほかに、ワークショップ、情報発信などが実施されました。

「ワークショップは、住民同士で意見交換をしながらハイムをより良くするアイデアを出していく場です。気軽に楽しみながら参加してもらえることを目指して企画を考えています」（藤林文夫さん）

　第１弾のワークショップイベントは「ハイムの自慢スポットコンテスト」。ハイムの自慢できるスポットを住民に写真や絵で紹介してもらう企画です。

「提出していただいた作品の人気投票も行っています。作品をマンションの中庭に貼りだして展示し、住民のみなさんが閲覧できるようにしました」（藤林文夫さん）

　このイベントでは、ＩＴに知見を持つ運営委員の手で、オンライン投票の仕組みも作成したといいます。続く第２弾のワークショップイベントでは、第１回のイベントの内容からつながる「ハイムをお散歩！スタンプラリー」を実施しました。

「自慢スポットコンテストで得票数の多かった場所にスタンプを設置し、みんなが選んだハイムのスポットを巡ってスタンプを集める企画です。これらのイベントは、納涼祭や盆踊りのような継続的に実施してきた内容と違って、初の試みであるという点に大きな意義があったと感じています」（牧野誼さん）

　イベントには約40名が参加し、多くの好意的な意見を得られました。実施した様子は、未来会議の活動記録や今後の予定を伝える広報誌「ハイム未来会議通信」で住民へ発信しています。

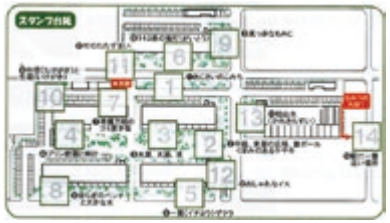
　このようなイベントの実現には、運営委員会の活動だけでなく、市から派遣されたコーディネーターのアドバイスも貢献し

ハイムの自慢スポットコンテスト



第１回目のワークショップとなった自慢スポットコンテストは、天候の影響を受けて急遽屋内での開催となりましたが、翌週には屋外で第２弾を開催。住民から寄せられた自慢スポットへの人気投票では、オンライン投票の仕組みも設けました。

ハイムをお散歩！スタンプラリー



２回目のワークショップでは、１回目のイベントで投票数が高かったスポットにスタンプを設置してスタンプラリーを実施。参加した住民からは「長年住んでいても気づかなかったスポットを知ることができた」といった声もあり、好評なイベントとなりました。

ています。例えば、住民へ向けてワークショップを実施していくために、運営委員のワークショップに対する理解促進とスキルアップを目的とした、ワークショップの模擬演習がコーディネーターによる提案で実施されました。

「会議で意見がまとまらないと、コーディネーターから『先行する他のマンションではこのような施策を実施しています』と事例を紹介されて、会議が活性化するといったことがよくあります。運営委員だけでは、次に何をするべきかわからないタイミングで、効果的に次のステップへのヒントを与えてサポートしてくれている印象です」（牧野誼さん）

未来会議において、コーディネーターは目的達成の代行を行うのではなく、住民自身が考え、意見を出すためのサポート役となっているようです。その姿勢は、未来会議運営委員の住民へ対するスタンスと重なる部分があります。

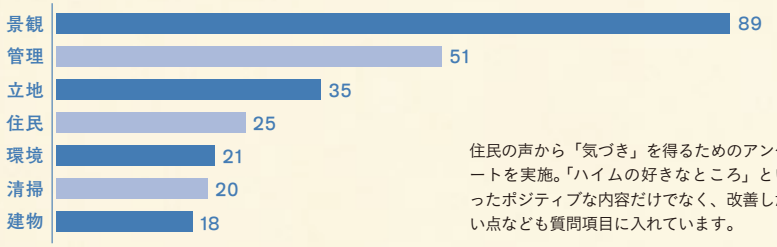
「運営委員会は定期的に集まって企画の提案などをしていますが、未来会議の本来の目的であるビジョンづくりはしません。ビジョンづくりは、住民が行うものであり、運営委員はそのためのサポート役だと考えています」（藤林文夫さん）

まだまだスタートして間もない組織である未来会議には、たくさんの課題があるといいます。その中でも、若い参加者の獲得は大きなテーマです。大倉山ハイムが新築だった当時に物件を購入したのは主に団塊の世代。中古マンションですが、資産価値を維持できており、行き届いた管理とランドマーク的景観が



〝ビジョンづくりの主役はあくまで住民〟

アンケート「ハイム」を知る



住民の声から「気づき」を得るためのアンケートを実施。「ハイムの好きなところ」といったポジティブな内容だけでなく、改善したい点なども質問項目に入れています。

評判で、少しずつ若い世代が流入しています。それでも住民の65歳以上の割合が40％以上と、少子高齢化が進んでいます。

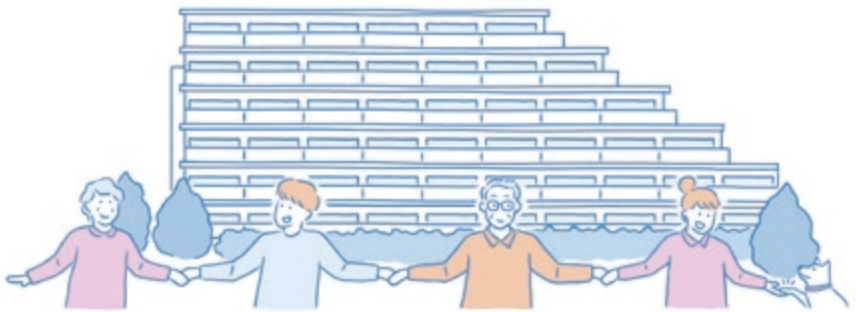
「20年後、30年後にマンションがどうなっているかは、高齢者よりも若い世代の人にとって、より重要な問題でしょう。そのため、若い人が主導で活動を進める形が、未来会議の理想像だと考えています」（牧野誼さん）

若い世代の未来会議への参加を促すために、まずは子供が参加しやすいイベントの実施を進めているといいます。子供が喜ぶイベントを実施すれば、親も子供と一緒に参加してくれるのです。

「これまでの傾向では、お母さんが子供を連れてくるケースは多くありましたが、お父さんの参加はあまり見られませんでした。現在は、小さい子を持つお父さんの参加を増やせるような企画を検討しているところです」（牧野誼さん）

豊かな未来を目指して活動を進める未来会議ですが、ハイム未来会議の役割は、実現できる可能性が高いビジョンを作成し、管理組合へ提言するところまで。未来会議で提案した内容は、管理組合や町内会にバトンタッチして、未来会議が作成したビジョンの実現に向けて活動を進めます。

「未来会議は、課題に対して対処療法を行うための組織ではなく、『こうありたい』と思えるハイムの未来像をクリエイティブな発想でつくっていくための組織です。住民が協力し合ってつくる未来像を実現するためにも、3年後までにしっかりとビジョンを実現する仕組みを整えて管理組合に提案したいと考えています」（藤林文夫さん）



事例２

コロナ禍の経験を生かし コミュニティ活動をアップデート



ザ・パークハウス横浜新子安ガーデンは総戸数497戸の大規模マンション。
ファミリー層を中心に幅広い世代が居住し、コミュニティ活動も活発です。



教えてくれた人

ザ・パークハウス
横浜新子安ガーデン
管理組合法人

神奈川県横浜市神奈川区に位置する「ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン」の管理組合法人。理事会は理事16名、監事２名で構成。役員は輪番制で、２年任期で１年ごとに半数が交代する仕組み。定年世代の役員も少なくなく、平日の理事会活動を支えている。

新型コロナウィルスの流行から３年以上が経過し、徐々に社会・経済活動を再開しようとする機運が高まってきました。リモートでの理事会開催をはじめ、コロナ禍で得られた経験を平時の管理組合活動に生かそうとするマンションも多いのではないでしょうか。

神奈川県横浜市内にある築８年のマンション、ザ・パークハウス横浜新子安ガーデンの管理組合法人もそのひとつ。同マンションでは防災訓練を、リアルとオンラインを交えた、いわばハイブリッド方式ともいえる手法で実施しています。

「コロナ禍前までは消防団員の方を招いて指導してもらうなど、実体験を交えた訓練を行ってきました。しかしコロナ禍以降は、コミュニケーションツールでの情報共有や、映像・画像による講義を交えた、オンライン防災訓練を導入したのです」

そう答えるのは、同マンションの防災担当副理事長。コロナ禍初となる２０２０年の訓練では、まずＷｅｂアプリを活用した安否確認訓練を行いました。

「活用したのは『Ｍｃｌｏｕｄ（エムクラウド）』という管理組合向けのアプリです。スマートフォンやパソコンなどを通じ、従来は理事同士の情報共有や住民の施設予約などに利用してきました。しかしコロナ禍を踏まえ、初めて防災用途で試験運用したのです」

Ｍｃｌｏｕｄを通じ、各世帯へ『家族のなかに支援が必要な人はいるか？』『避難場所はどこか？』などをアンケート形式で配信。住民から回答を得ることで安否確認済みとして集計していきました。

「とはいえ、住民全員が回答してくれるとは限りません。そのため、安否状況を示せるマグネットシートを各戸に配布。参加者に玄関扉へ貼り付けてもらい、マンションの区画ごとに専任された防災班がそれを確認する、アナログな手法も併用しました」

安否を確認できた世帯を訓練参加者として数えると、その参加率は４９７世帯中４４５世帯。コロナ禍以前の訓練と変わらない、高水準の参加率に手応えを感じたといいます。

「次に実施したのが、ビデオコミュニケーションツールの配信



「小さな子どもがいても参加しやすかった」という声も。

防災訓練の内容

1. 9:30～ **安否確認訓練**
2. 10:30～ **オンライン ワークショップ**
3. 11:30～ **避難訓練**

安否確認にウェブアプリを活用した





1 安否確認訓練
（497世帯中445世帯参加）

「Mcloud」を通じて住民に安否の状況を聞くアンケートを発信。一方で安否確認を示せるマグネットシートも配布し、玄関扉に貼り付けてもらうようにしました。貼り出しのない住戸へは、インターフォンで直接確認していきます。

双方向のコミュニケーションを意識する

により、過去の災害事例などを講義するワークショップです」

ザ・パークハウス横浜新子安ガーデンでは毎年、防災訓練の実施に当たって一つのテーマを決めています。コロナ禍初の訓練テーマは「自宅の備えを考える」。在宅時間が急増した当時だからこそ、実践しやすいテーマを選んだといいます。

「気をつけたのは双方向のコミュニケーションにより、住民に参加意識を高めてもらうことです。配信では被災者の声などを紹介すると同時に、アンケート機能を使い、『水・食料は何日分の備えがある?』などの質問を、参加者に聞くようにしました。また、チャット機能で住民からの意見を、リアルタイムで書き込めるようにもしたのです」

さらに、住民が興味を持って学べるような創意工夫もこらしました。例えば、三菱地所グループの防災倶楽部が顧客向けに提供する「そなえるカルタ」「そなえるドリル」といった、視覚的に楽しめる画像コンテンツを活用。さらにマンションの敷地内で防災拠点や仮設トイレを組み立てる様子を実況中継するなど、住民の目を引く映像作りに取り組みました。

「このようにオンラインを組み込んだ新しい訓練手法を取り入れたことにより、リアルな訓練では得られないメリットを発見することができました」

例えばWebアプリでの安否確認は、防災班員が各住戸を訪問したり、住民の点呼を行ったりする従来の手法よりも、大幅に労力を削減できます。コロナ禍での防災訓練を通じて、Mcloudの使用方法を理解する住民は増加しました。今後、活用の可能性がさらに広がったといえるでしょう。

また、災害事例や防災設備を学ぶ映像配信は、後日アーカイブとして期間限定で視聴可能に。スケジュールの都合で、訓練に参加できなかった住民も後から視聴しやすいのは、オンラインならではといえます。

一方で、オンラインには置き換えづらい訓練内容もあります。

「プログラムの最後には、敷地内の広場への避難訓練を実施しましたが、これはオンラインでは難しいでしょう。人の接触はできるだけ避けるため、マンションの区画に応じて参加者を3ブロックに分けるなど、細心の注意を払いました。

また、かつて行ってきた消火器の講習なども、実際に体験しないとスムーズな災害対応につながりません。そのため今後は、従来のリアルな訓練方式の再開を視野に入れつつ、Mcloudの活用といった新たな知見を取り入れ、訓練内容を充実させていきたいと考えています」

コロナ禍という状況もきっかけとして、コミュニティ活動のアップデートを続けるザ・パークハウス横浜新子安ガーデン。ほかの管理組合でも学ぶべきところが大いにありそうです。

2 オンラインワークショップ（約100名参加）

ビデオコミュニケーションツール「Zoom」で、過去の災害事例やマンション内の防災設備などを学ぶワークショップを開催。管理会社の協力のもと、「そなえるカルタ」「そなえるドリル」といった画像コンテンツも活用しました。なお、オンラインによる参加が難しい住人のために、マンション1階のラウンジで参加できるスペースを設けています。















3 避難訓練

マンションの敷地内にある広場への避難訓練も行いました。人の接触を避けるために3ブロックに分けて実施。緻密なタイムテーブルのもと、避難誘導などをスムーズに行うよう意識したといいます。住民同士の一体感を醸成するよい機会となりました。



オンラインの良い部分を取り入れたい

PART 3

住民ストレス・トラブルを解決せよ！

マンションにおいて日常的に問題の多い住民ストレス・トラブル。
どのような対応ができるのか、管理会社に聞きました。



設備の不具合 無償で直せるケースも! 設備の不調は相談を

エレベーターや機械式の駐車場、自動ドアといった設備は、故障すると暮らしに大きな支障をきす。管理会社は、住民や理事会からそういった連絡を受けたら速やかに然るべき業者を手配し、故障原因や費用の有無などを調べ、理事会に伝えます。

管理会社さんから

設備の修理にかかる費用は、積み立てた管理費でまかなえたり、日常点検の範囲であれば無料で対応できるケースもあります！



騒音の解決 専有部トラブル、実は苦手…!

部屋の中はあくまで専有部になるので、管理会社ができることは貼り紙をするなど限定的なものに。ただ、解決へ向けて対策案などを提示できます。



管理会社さんから

注意しても解決しない場合、警察への通報が効果的。騒音で不眠などの被害が出る前に対処しましょう。

共用部の占有 ここは誰のもの？ NO! 独り占め

廊下やエントランスなどの共用部は、住民全員のもの。勝手な占有を見かけたと連絡があれば、管理会社から撤去のお願いをすることも可能です。



管理会社さんから

バルコニーも実は共用部。物置などの大きなものを置いた場合も注意の対象に。気をつけましょう！



コロナ対策 共用部での感染防止も 清掃に＋αの気遣いで

管理会社のできる感染症対策としては、日常の清掃業務の中で、エレベーターボタンやドアノブ、階段の手すりを殺菌消毒するなどが可能。加えて、エントランスは手指用の消毒液を設置するなど、マンションの住民間で感染が広がることを防ぐ策も。



［管理会社さんから］

感染症対策に関するご相談が増えています。ご自身のマンションが対策していないと感じたら、管理会社へ相談してみてください。

不法投棄 “誰かが見ている”環境を作る

ルールが守られないゴミ捨てに関しては、貼り紙をして然るべき対処を呼びかける。それでも改善しない場合は、監視カメラを設置するなどの対処法を提案します。



管理会社さんから

監視カメラの設置が費用面で難しい場合はダミーカメラの導入を。充分、心理的な抑止力になってくれます。

バルコニータバコ 規約に沿ったタバコマナーの徹底を

バルコニーは共用部なので、禁煙であることが管理規約に明記されていることが多い。連絡があれば、貼り紙・声かけといった対応をとることが可能です。



管理会社さんから

古いマンションでは、管理規約にバルコニー禁煙の旨が明記されていない場合もあるのでご注意を！

ちなみに…

コロナ禍の管理業務はどうなる？

緊急事態宣言が発令された時などには、実際にマンションに管理員を派遣しないというような動きも各社で起きました。ただ、今現在はある程度の落ち着きを取り戻し、感染症対策をした上で、管理員も普段通りに勤務しています。また、一時は中断していた理事会もオンラインで実施する管理組合様もいて、それぞれの形でマンション管理が再開されています。

リプレイスってお得になる？

マンション管理への不満から、管理会社変更(リプレイス)を検討する管理組合様が増えてきています。ただ、マンション管理も安かろう悪かろうで、金額面を気にして管理会社を変更すると、ほとんどの場合またすぐサービス面で不満を感じてしまいます。なので受付の対応や、清掃のレベルなど、サービス面を重視して選ぶといった考え方が、リプレイスの際には欠かせない検討事項になります。

マンション管理に必携！「14のチェックシート」

PART 4

資産価値を保つために、継続して管理を行っていくことが大切なマンション。
とはいえ管理と一口にいっても、その業務内容は多岐にわたる。
ここでは、マンション管理のために知っておくべき
基本的な項目をチェックシート形式で確認します。

いくつ当てはまる？マンションの管理状況を確認しよう

CHECK 1

一般会計の内訳を知っている

建物や設備の日常的な維持管理を目的に納める管理費は、管理組合にとっては収入に該当します。そのほか、駐車場使用料なども収入に含まれます。なお、管理人の雇用や共用部の清掃など、管理会社へ支払われる「管理委託費」や、光熱費や保険料などの支出をいかに抑えるかも運営のポイントになります。



■主な一般会計の内訳

収入

内訳	予算額
管理費	
駐車場使用料	
駐車場・オートバイ置き場使用料	
専用庭使用料	
雑収入	
小計	

支出

内訳	予算額
管理委託費	
保守・点検費	
保険料	
水道光熱費	
消耗品費	
通信費	
雑費	
小計	

▼ 注目はこの3項目

管理委託費

管理業務の全部もしくは一部を管理会社に委託しているケースが多く、支出の大部分を占めます

光熱費

エントランスの照明やエレベーターの動力といった電気代も大きい。プラン変更などで節約できる可能性もある

保険料

共用部の損害保険料は、築年数を重ねるごとに値上がりするのが一般的。保険料の見直しも定期的に検討を

CHECK 2

管理費と修繕積立金の違いがわかる

修繕積立金とは、共用部の修理や修復のために積み立てておく費用。大規模修繕や建物診断、さらに突然の災害により建物が破損した場合などの修理で使われます。一方で管理費とは、マンションの共有部分の清掃費用や、エレベーターや防犯カメラなどの日常的な維持管理に対して使われる費用を指します。



修繕積立金と管理費の違い

	管理費	修繕積立金
使途範囲	・管理員の人件費 ・共用設備の保守維持費 ・備品・通信費などの事務費 ・共用部分にかかわる火災保険料など ・清掃費 ・管理組合の運営に要する費用 ・管理会社への業務委託費…etc	・外壁の改修（塗装）工事費 ・鉄部の塗装工事費 ・屋上の防水工事費 ・給排水管の取替え工事費 ・受水槽の取替え費用…etc
平均額	1万5956円／月（1戸当たり）	1万2268円／月（1戸当たり）



CHECK 3

修繕積立金の適正がいくらか知っている

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、階数や延べ床面積ごとの、修繕積立金の適正金額の目安が公開されています。例えば地上10階建て、建物全体の延べ床面積が5000㎡のマンションの場合で、専有面積が80㎡の住居では、202円×80㎡＝1万6160円／月が適正価格となります。

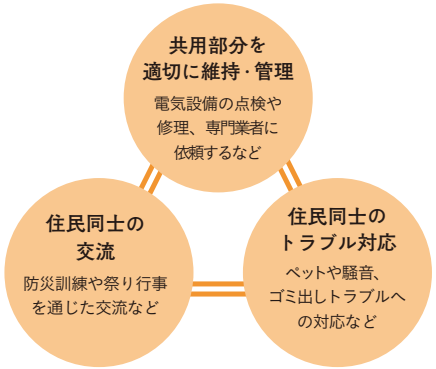
修繕積立金の適正金額の目安

階数／建築延べ床面積		平均値
15階未満	5000㎡未満	218円
	5000～1万㎡未満	202円
	1万㎡以上	178円
20階以上		206円

修繕積立金の目安 ＝ 修繕積立金の適正金額 × 専有床面積正金額



［管理組合の役割］



CHECK 4

管理組合の役割を知っている

管理組合の主な役割としては、設備の点検や修理、修繕に関わることを専門業者に依頼するなどマンション全体や共用部分の適切な維持・管理があげられます。また防災訓練や住民同士の交流促進、騒音やゴミ出しマナーといったトラブル対応などの役割も。なお、日常的な清掃などは、管理会社に委託するケースがほとんどです。



CHECK 5

管理会社の業務内容を知っている

管理会社の業務は共用部の日常的な清掃を行う「清掃業務」や、エレベーターや消防設備の点検といった「設備管理業務」、訪問者の受付や入居の際の立ち会いを行う「管理員業務」などがあります。そのほか、会計や理事会の進行などを代わりに務める「事務管理業務」も。ただ、これら業務も管理組合のチェックが必要。

［管理会社の業務内容］

管理員業務	受付・点検・立ち会い・報告など
事務管理業務	出納・会計・管理運営など
清掃業務	共用部の日常的な清掃など
設備管理業務	エレベーターや消防設備の点検など

CHECK 7

専有部分と共用部分の違いがわかる

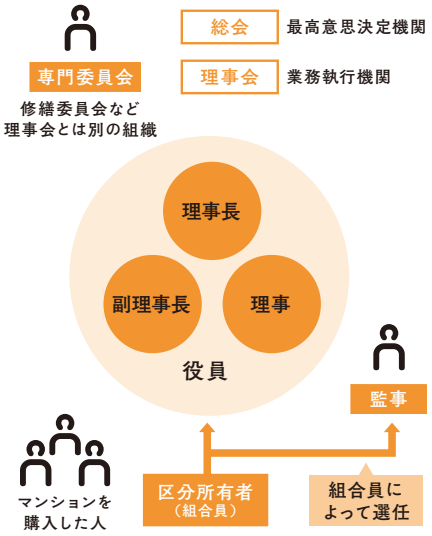
マンションはその建物の形状から個人の住戸にあたる「専有部分」と、エントランスやエレベーターなどの「共用部分」に分かれます。そして区分所有法内では、基本は戸境壁や玄関ドアで区切られた内側は「専有部分」、それ以外のすべての建物の部分や設備は所有者全員で共有する「共用部分」として区別しています。

CHECK 6

総会の議事録がある場所を知っている

議事録は、総会における議決事項を記載した書類のこと。総会の議長が作成し、理事長などの管理者が保管しなければならないことが区分所有法で定められています。また、住民などからの請求があった場合には、閲覧に応じる必要があり、議事録の保管場所はマンション内の見やすい場所に掲示しなければなりません。

［管理組合］



CHECK 8

管理組合の組織図を知っている

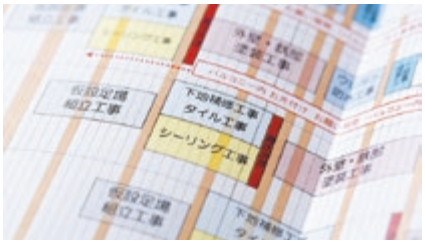
本来は管理組合に所属する所有者全員で、マンションの管理や修繕にあたっていく必要があります。とはいえ、何かを決めるたびに全員が集まっていては効率が悪いため、組合員の代表として組合活動を推進していく「理事会」を設置します。理事会であがった議題は、管理組合の最高意思決定機関である総会にて最終承認されます。



CHECK 9

大規模修繕の実施時期を把握している

一般的に、新築のマンションに劣化が見られるのは建物の完成から10年経過程度。国土交通省の「長期修繕計画策定ガイドライン」ではその時期に合わせて、大規模修繕の周期を「12年程度」と記しています。２回目以降は塗料の耐用年数の向上などにより、15〜18年周期で実施しても問題ないケースが増えています。



［大規模修繕までのスケジュール］



CHECK 10

修繕を行う施工会社への依頼方法を理解している

施工会社に発注する方法は主に３つあります。１つはコンサルティング会社に依頼して施工会社を選ぶ「設計管理方式」。２つ目はコンサルティング会社に依頼せず、マンションの管理会社にすべてを任せる「管理会社施工方式」。最後３つ目は、管理組合が自分たちで修繕業者を選ぶ「責任施工方式」という方法があります。



施工会社への依頼方法は主に3つ

発注方法	メリット	デメリット
設計監理方式	▸第三者が診断・設計・工事監理を行うため、工事の品質が保たれやすい ▸コンサルティング会社にアドバイスをもらいながらフラットに工事業者を選べるため、工事費用を削減しやすい	▸小規模な工事の場合は費用が割高になる可能性がある ▸工事費とは別で、コンサルティング会社に支払う費用が発生する
管理会社施工方式	▸窓口を管理会社に一括できる分、管理組合側の負担が少ない ▸アフターフォローの窓口も同じになるため、施工後に不具合が見つかったときなどにもスムーズに対応してもらいやすい	▸施工会社が決まっている場合は競争原理が働かないため、施工費用が高額になる ▸管理会社と施工会社の関係が強い場合、管理組合側が作業詳細などを把握しにくい
責任施工方式	▸自分たちで入札、公募などの方法を通じて施工会社を選ぶことになるため、中間マージンが発生せず、費用を抑えることができる	▸設計書の作成や施工会社の見極めなど、管理組合側の負担が大きくなる ▸大規模修繕に詳しい組合員がいないと、良い業者を選ぶことが難しい

CHECK 12

管理会社と良好なコミュニケーションを取れている



管理会社は業務を代行しますが、マンションを管理する主体は、あくまでも管理組合です。一旦委託すると「管理会社に全部お任せ」になりがちですが、管理会社が契約どおりにきちんと業務遂行をしているか、チェックしたりコミュニケーションを取ったりしながら協力してマンションの管理を行っていくことが大切です。

CHECK 11

管理規約に記載してあるルールを知っている

マンションには、駐車場やエントランスの使い方、ペット飼育などに関するルールを示した管理規約があります。管理規約は国土交通省が定めた「マンション標準管理規約」をもとに作成するのが一般的。法的な拘束力があるわけではないですが、住民は基本的には管理規約に記載されたルールを守る必要があります。

CHECK 13

理事会の役割を把握している

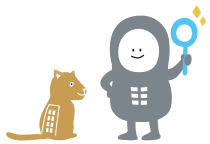
清掃などの実務は委託した管理会社が担当するケースがほとんどですが、修繕などで発生する予算の承認のほか、管理規約の変更を議題としてあげるかどうかなど、重要な意思決定を担うのが理事会。理事会の構成メンバーは管理組合員のなかから総会で任命され、理事長や副理事長、理事数名と監事といった役職に分かれます。

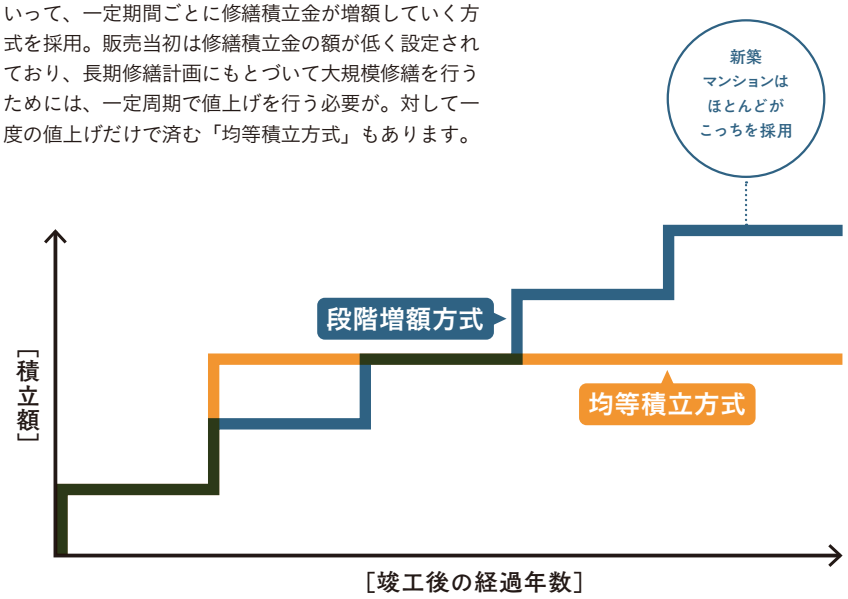
主な役員	業務内容
理事長	管理組合の代表として管理規約や総会決議に従いながら業務を統括。理事会・総会における参加者の招集や、議長として各々の意見の取りまとめ、さらに印鑑（管理組合印）などを保管
副理事長	理事長の補佐役として、場合によっては理事長が担う業務を代行
会計担当理事	管理組合の口座に入金された管理費等を管理し、必要な経費の支払いや、通帳の保管などを行う
監事	管理組合の業務進捗状況や財産状況などを監査して、総会で報告。理事会での議決権はない

CHECK 14

修繕積立金が将来値上がりすることを理解している

新築マンションでは一般的に「段階増額積立方式」といって、一定期間ごとに修繕積立金が増額していく方式を採用。販売当初は修繕積立金の額が低く設定されており、長期修繕計画にもとづいて大規模修繕を行うためには、一定周期で値上げを行う必要が。対して一度の値上げだけで済む「均等積立方式」もあります。







マンション修繕の大ベテラン

カシワバラ・コーポレーションって？

修繕工事専門会社として、

これまでに**担当した管理組合は200以上**。

業界トップクラスの工事実績を誇る、

マンション**大規模修繕の大ベテラン**です。

高い技術や住民対応への安心感はもちろん、

ドローンによる点検・右ページに記載の

デジタルサイネージなど、最新のツールを駆使した

効率的な業務にも高い評価をいただいております。

カシワバラの詳しい仕事については、

下記QRコードからぜひご覧ください。

Kashiwabara Corporation

MANSION LIFE GUIDE BOOK Vol.2

発行者　柏原伸介
発行所　株式会社カシワバラ・コーポレーション
〒108-0075 東京都港区港南1-8-27
デザイン　千本聡、橋本葵
（細山田デザイン事務所）
イラスト　松田奈津留（vision track）
制作　株式会社主婦の友社
株式会社オリジナルテクスト
問い合わせ　03-5783-7114

©Kashiwabara Corporation 2023
Printed in Japan

無断転載の禁止
本誌掲載記事（本文、図表、イラストなど）を当社及び著作権者の承諾なしに無断で転載（翻訳、複写、データベースへの入力、インターネットでの掲載など）することを禁じます。本誌掲載の情報は、2023年3月現在の編集部調べによるものです。本誌発行後に変更になる場合があります。あらかじめご了承ください。

大規模修繕工事の情報掲示板

デジタルサイネージを設置しませんか？

カシワバラ・コーポレーションの修繕現場で人気のデジタルサイネージ。
エントランスなどの生活動線に設置することで、
お出かけやご帰宅のタイミングで色々なことが**“ワカル”**んです！

洗濯物を干しても大丈夫な日がワカル！



修繕工事中に何より気になるのは、“いつなら洗濯物を干しても大丈夫なのか”ということ！デジタルサイネージは工事情報と連動し、バルコニーの使用可否をお伝えいたします。

工事日程や作業内容がワカル！

工程表を見れば、今日なんの工事をしているのか、予定通り進んでいるのかが一目瞭然！工事中に何よりも大切な、安心感を持っていただくことができます。



スマートフォンやPCからもワカル！



デジタルサイネージに表示されているQRコードを読み込むことで、スマートフォンやPCを使ってお部屋からでもアクセスが可能に。修繕工事期間の暮らしをサポートします。



マンションと暮らす。
Better Life with Apartment

mansionlife.jp

Kashiwabara
Corporation