

マンションリフォーム マネジメント 実務必携

マンションリフォームマネジャー試験 対応

「マンション標準管理規約」改正

- 高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、
- 災害時における意思決定ルールの明確化、
- 分譲マンションの民泊に関するトラブル防止規定 など

新たな
ルールが
整備

最新情報を折り込んだ実務必携本【改訂3版】登場！



初版が2013年4月に刊行されてから、2016年に改訂を行い、それから、4年が経過しました。マンションリフォームに関連した各種統計データ等を最新なものへアップデートし、また住宅設備に関して新しい技術情報を盛り込んだ内容に改訂することといたしました。

今回の改訂では、一部、文章の表現についても修正を加えている部分もございますが、今後も必要に応じた法改正や社会情勢の変化に対応した内容に充実を図るとともに、マンションリフォームに携わる皆様の実務に役立つ専門書として、ご活用いただけるよう努力してまいります。

「マンションリフォームマネジメント実務必携」
改訂3版の発刊にあたって より一部抜粋

- 編集
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
〒102-0073
東京都千代田区九段北4-1-7 九段センタービル3階
TEL：03-3261-4567
- 発行
株式会社テツアドー出版

A4版／2色刷／526P 4,300円(本体価格)+税

お求めは (株)テツアドー出版 まで

Tel 03-3228-3401 Fax 03-3228-3410
web サイトはこちら⇨<https://www.tetsuadobook.com>

刊行にあたって

序章 マンションとマンションリフォーム

- 序.1 マンションとは
- 序.2 マンションリフォームとは

第1章 マンションの歴史

- 1.1 マンション普及の歴史と法制度
- 1.2 マンションの変遷

第2章 マンションの住戸計画

- 2.1 マンションライフとリフォーム
- 2.2 ライフサイクルと住戸計画
- 2.3 ライフスタイルと住戸計画

第3章 マンションリフォームのマネジメント

- 3.1 リフォームの流れとマネジメント
- 3.2 接客と相談技術
- 3.3 現地調査の内容
- 3.4 見積りと契約の内容
- 3.5 資金計画
- 3.6 施工管理

第4章 マンションの法律・規約・制度

- 4.1 マンション特有のルール
- 4.2 マンションリフォームに関連する法規

第5章 トラブル防止のために

- 5.1 リフォーム相談の実施状況
- 5.2 リフォームに関するトラブル事例とその対応
- 5.3 住宅リフォーム工事に
かかわる消費者支援策

第6章 マンション住戸内各部のリフォーム工事

- 6.1 工事内容と施工上の問題点
- 6.2 各部のリフォーム
- 6.3 高齢社会に対応するリフォーム
- 6.4 健康・省エネルギー
- 6.5 専有部分の地震対策

第7章 マンション設備のリフォーム

- 7.1 マンション設備の概要
- 7.2 設備の経年劣化と診断・修繕・清掃
- 7.3 設備リフォームの実務知識と
リフォーム時のチェックリスト

第8章 マンションリフォームで求められる図面

- 8.1 図面作成プロセスの多様さ
- 8.2 リフォーム段階と作成図面
- 8.3 段階別作成図面のポイント
- 8.4 設備図
- 8.5 プレゼンテーション
- 8.6 その他

第9章 関係法令

- 9.1 建物の区分所有等に関する法律
- 9.2 マンション標準管理規約(単棟型)
およびコメント
- 9.3 中高層共同住宅使用細則モデル
- 9.4 マンションの管理の適正化の推進に
関する法律
- 9.5 マンションの管理の適正化に
関する指針

図表出典一覧
索引

この1冊でマンションリフォームマネジメント業務を網羅

1.1 マンション普及の歴史と法制度

1970年代前半に約5万戸/年だったマンションの新規供給戸数は、1970年代後半に10万戸/年を超えるようになる。1980年代後半からのバブル経済期には15万戸/年を超え、1991年には19万戸/年近くを記録している。バブル崩壊の影響により、新規供給戸数は一時的に落ちるものの、1990年代後半以降は17~20万戸/年程度を維持し、2001年には22万戸/年を超えている。2008年以降は景気低迷の影響もあり、新規のマンション供給はこれより少ないレベルで推移している。

ストックの面からみると、現在ではマンションの総戸数は500万戸を大きく超え、三大都市圏においては全体の約30~30%を占めており、主要な住宅形式として定着している。

一方で、1973年に全ての都府県において住宅戸数が供給戸数を上回ったことに象徴されるように、供給戸数やストック数といった量面だけでなく、その質も問題になってきた。住戸面積の拡大や設備の充実、インテリアの高級化がもたらした高級感や若年層や専業主婦向けのワンルームマンションの供給が活発になるなど、多様なマンションが建設されるようになってきた。

今後は、築年数が40年を超えるマンションが急増し始めることが予想され、建て替えもマンションの大きな課題の一つとなる。

また、1995年には日本の総人口が減少し始めて、中でも、東洋圏での出生率の低下が顕著である(図1.1-4)。空き家の増加が懸念され、少子高齢化に伴って、家族の割合は3割を切り、若年層の減少、高齢者の増加が顕著になってきている(図1.1-5)。若年層を中心にシェア住宅も注目するなど新しい働きも生まれてきており、今後は、これに加えて、既存のストックをリフォームなどによって有効に活用していくことが大々社会的課題となる。

人口減少、少子高齢化に伴って、地方で全ての住戸がマンションには建設できない社会状況であり、核家族志向を中心とした建設が、日本のマンションにも大きな転機を現している。

図1.1-1 建て替え別割合の推移

図1.1-2 建て替え別割合の推移

図1.1-3 三大都市圏での建て替え割合

図1.1-4 人口・住宅・世界の推移

図1.1-5 地方別出生率

図1.1-6 世界別の世帯数

図表を用いて詳しく解説

重要な部分をポイントで要約

8.6 その他

6.3 高齢社会に対応するリフォーム

図1.1-1 図面作成プロセスの多様さ

図1.1-2 リフォーム段階と作成図面

図1.1-3 段階別作成図面のポイント

図1.1-4 設備図

図1.1-5 プレゼンテーション

図1.1-6 その他

マンションリフォームマネジャー試験とは

<http://mrm.chord.or.jp/landing/>

平成4年度に創設され、試験合格者は、延べ10,748人(平成4年度研修修了審査合格者を含む)です。令和元(2019)年度の試験合格者は129名。合格率は31.1%でした。

主としてマンションの専有部分のリフォームにおいて、居住者の要望を実現するために、専門知識をもって、管理組合や、施工者などと協力・調整しながら、居住者に付加価値の高いリフォームを企画・提供するための業務推進能力を認定する試験です。

マンションリフォームマネジャーは「マンション標準管理規約(国土交通省)」のコメントで、『管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者』として位置づけられています。

学科試験と設計製図試験の両方に合格した方は、「マンションリフォームマネジャー」として認められ、マンション専有部分のリフォーム工事だけでなく、マンション大規模修繕、中古マンションの売買、インテリアデザイン、マンション管理等多様な業種において、活躍の場が広がっています。

