

# 「マンション買うなら俺に聞け」

著者 米沢 賢治

## 目次

### まえがき

#### 第1章 知らなければ絶対に後悔する・・・生活のはなし

- ・ マンションを購入すると、どんな生活が待っているのか？
- ・ 長期修繕計画書って何に使う？
- ・ エレベーターはもう大丈夫なのか？
- ・ ペットを飼うために知っておくことは？
- ・ 管理組合の組織を理解しているのか？
- ・ 共用部分の維持管理について知っているか？
- ・ 集会室、娯楽室があるか？

#### 第2章 知らなければ絶対に後悔する・・・建物のはなし

- ・ どんな形のマンションが長持ちするのか？
- ・ マンションのここが危ない
- ・ バリアフリー対策のつくりになっているか？
- ・ 上階の音、隣の音が聞こえて暮らしぶらい事はないだろうか？
- ・ 結露は大丈夫だろうか？
- ・ シックハウス対策は万全だろうか？
- ・ 専有部分と共用部分の範囲を知っておく

#### 第3章 知らなければ絶対に後悔する・・・裏の裏の裏ばなし

- ・ 引渡し前のチェック
- ・ 30戸以下のマンションを購入すると12年後の大規模修繕費の負担は・・・  
こんなに差が出るの？
- ・ トランクルームが狭いと大変
- ・ 耐震構造と免震構造の違い
- ・ 新築時の施工会社によってこんなに違う？

- ・ 将来リフォームするときの規約があるか？
- ・ 店舗併用マンションを選ぶと

#### 第4章 中古マンション購入予定なら、 さらに知っておかないと後悔する・・・生活のはなし

- ・ 現在積み立てられている修繕積立金の残高は？
- ・ 長期修繕計画書の有無確認
- ・ 自主管理か？ 管理会社による管理委託か？
- ・ 他の住民と仲良く暮らせるシステムはあるか？
- ・ いやな人はいないだろうか？
- ・ 敷地内駐車場のトラブルは？
- ・ 自分の購入する部分は専有部分だけではない

#### 第5章 中古マンション購入予定なら、 さらに知っておかないと後悔する・・・建物のはなし

- ・ 耐震チェックは済んでいるか？
- ・ 今までの大規模修繕工事(建築)(設備)の履歴を知る
- ・ マンションの隅々までチェックする
- ・ 排水の流れが悪くないか？
- ・ 水道の蛇口から赤水は出ていないか？
- ・ 給湯器の寿命はあと何年もつか？
- ・ 専有部分のリフォームできる範囲と使える材料を知る

#### 第6章 **知って得する**大規模修繕の仕組み

- ・ 大規模修繕とは
- ・ 大規模修繕の範囲と内容
- ・ 大規模修繕はなぜ必要か
- ・ 大規模修繕工事(建築)の時期と周期
- ・ 大規模修繕工事(設備)の時期と周期
- ・ 大規模修繕成功のための究極の3つのポイント
- ・ 住民がしなければならない心構えと準備

## 第7章 新築マンション、中古マンションどっちが得か？

- ・ 新築マンションを購入すると何が得か？
- ・ 中古マンションを購入してリニューアルするといくら得か？
- ・ 新築マンションと中古マンションどっちを選ぶ？
- ・ 新築マンションのメリット、デメリット
- ・ 中古マンションのメリット、デメリット
- ・ 新築、10年後、20年後、30年後どれが買い得か？
- ・ 外壁がタイルと塗装ではどっちを選ぶ？

### 別表 覚えておきたい建築関連基礎用語