

催しもの  
ガイド

# マンション管理基礎セミナー

参加費無料!  
どなたでもお気軽に  
ご参加いただけます

分譲マンション管理組向けセミナー。管理組合運営の基礎知識を学びます。

1日目：7月12日(日)

- 管理費滞納と法的措置 大阪弁護士会
- マンション管理組合の損害保険 (一社)日本損害保険協会

開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

開催日時 平成27年7月12日(日)、26日(日)  
いずれも13:30~16:30(受付は13:00~)

2日目：7月26日(日)

- 長期修繕計画と大規模修繕工事 (公社)大阪府建築士会
- 大規模修繕工事の「かし保険」 (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会

定員 セミナー各日 100名  
(先着順受付・事前申込必要)

締め切り 各開催の前日まで受付

## 申込方法 はがき・FAX・ホームページ(セミナーノート登録者は電話申込可)

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・管理組合役員の方は役職名をご記入の上、下記へ送付。手話希望の方は2週間前までにご連絡ください。  
〒530-8582  
大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内 大阪市マンション管理支援機構  
FAX送信先：06-6354-8601

### お問い合わせ

大阪市マンション管理支援機構事務局  
TEL:06-4801-8232  
http://www.osakacity-mansion.jp/

## 登録募集中

### 大阪市マンション管理支援機構

ホームページからも登録できます。  
大阪市マンション管理 検索

### お問い合わせ

大阪市マンション管理  
支援機構事務局

☎06-4801-8232

マンション管理に役立つ  
情報をお届けします!

登録料・年会費  
などすべて無料



登録マンション  
ステッカー

## 支援メンバー瓦版

(一社)マンションリフォーム推進協議会  
~良質で長持ちマンションをリフォームしながら~

皆様、ご承知の通りマンションストックは今や600万戸を超え、その内築30年以上のマンションは140万戸と年々増え続けております。

少子高齢化社会の到来のもと、安全・安心、省エネ、パリアフリー対応など様々なニーズに応じて、「健康で快適な、良質で長持ちマンション」をリフォームしながら、品質・性能を維持・向上し、資産価値を高めることが求められています。

当協議会はリフォーム業界に先駆けて平成4年に設立、「マンション住戸内をリフォームしたい」とか、「管理組合による大規模修繕はどうするの」とか、専有部分・共用部分に亘って活動している唯一の団体として、一般消費者、管理組合への支援活動も推進しております。

今後も良質なマンションストック形成の一助となるべく、継続的に有益な情報をホームページ等で提供発信して参ります。

### マンションリフォームマネージャー(MRM)資格の役割

各条件下で限られた空間を活かした住まい作りについて専門知識を発揮し、また管理組合ほか関係者間の調整をはかり、お客様のご要望をスムーズに実現する役割。

インターネットホームページ <http://www.repco.gr.jp/>  
本部:東京都千代田区 近畿支部:大阪市

●会員募集中:来るべき本格的なストック時代に経営戦略を合わせている企業の新規加入を募っています!!

### 多様なコンテンツ

マンションリフォーム事例集(部別別…)

リフォーム基礎知識(不安・疑問の解決)

リフォーム関連会社を探す

マンション管理組合等の皆様へ

イベント&ニュース(セミナー…)



## 大阪市マンション管理支援機構の構成団体

### 公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

### 専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

### 民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)

より快適なマンションライフを応援します。

# らいいん あずき

VOL. 45  
2015.6.1

## 大阪市マンション管理支援機構通信

事務局  
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20  
大阪市立住まい情報センター4階  
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)  
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601  
<http://www.osakacity-mansion.jp/>

〈平日・土曜〉9:00~19:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00  
〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、  
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、  
年末年始

マンションライフガイド 2015年6月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階



管理組合  
登録募集中  
無料!

- 機械式立体駐車場での事故に御注意ください ①
- マンションの一括受電について…………… ①
- 大阪市は分譲マンション管理を支援しています ②
- 管理組合交流会&相談会 報告…………… ③④
- マンションすまいの債 募集…………… ⑤⑥
- 催しものガイド マンション管理基礎セミナー ⑦



# 機械式立体駐車場での 事故に御注意ください!

都市部のマンションでよくみられる機械式立体駐車場では、利用者が機械に挟まれるなどの重大事故が発生しています。

国土交通省の調査によると、機械式立体駐車場における死亡・重傷事故は平成19年度以降少なくとも26件発生しています。事故の主な発生状況としては「装置内に人がいる状態で機械が作動」が約4割を占めています。また事故の発生場所としてはマンション駐車場が5割を占めており、利用者が自ら操作するケースでの事故が多くなっています。

下記ホームページにて、ガイドラインをご覧ください。  
[http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_gairo\\_tk\\_000038.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000038.html)  
 (国土交通省ホームページ)

また、消費者庁・国土交通省作成の注意喚起用のポスターが下記のURLからダウンロードできますので、マンション内での事故防止のためにお役立てください。  
<http://www.mlit.go.jp/common/001055582.pdf>  
 (国土交通省ホームページ)



こうした状況を受け、国土交通省では駐車場内における安全確保及び安全利用のための注意点をまとめた「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」を平成26年10月に改定し、安全な利用を呼びかけています。

この中で駐車場管理者は、注意事項を常に利用者が見やすい位置に表示すること等の安全対策を講じる必要があると指摘されています。

みなさまのマンションにおいても、操作方法や注意事項について再確認を行い、機械式駐車場を安全に利用しましょう。



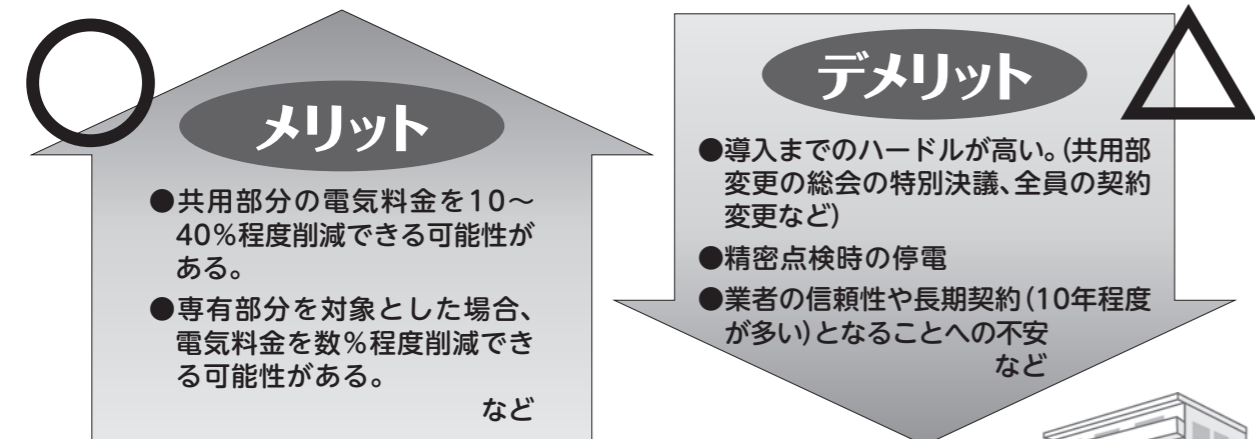
# マンションの一括受電について

電気料金の値上げなどから既存の分譲マンションでも一括受電の導入を検討する動きがあるようです。

一括受電は、マンションの個々の住戸が電力会社と結んでいる低圧契約を、マンション全体で1つの高圧契約に切り替えることにより、共用部分又は専有部分の電気料金の低減を図るものですが、一括受

電導入による電気料金の削減効果はマンションの規模や設備等より変わるため、導入にあたっては十分な情報収集や検討が必要になります。

現在一般的に言われている一括受電のメリット、デメリットについてまとめましたので、検討の際の参考にしてください。



管理組合で導入を検討される際には、以上の点に加え、一括受電サービスは提供開始から約10年の過渡期にあるサービスであることや、平成28年に予定される電力小売事業の全面自由化により選択肢が広がる可能性があることなども考え合わせ、十分に話し合ひましょう。



# 大阪市は 分譲マンション管理を 支援しています!

分譲マンションを安全で快適な住まいとして保ち、建物や設備をよりながく使い、そして資産としての価値をもたせるためには、分譲マンションの維持管理や修繕・建替えを適切に行っていくことが大切です。大阪市は、大阪市内の分譲マンションの管理を行う管理組合を対象に、4つの支援・助成制度を行っております。

## 1 分譲マンション アドバイザーの派遣

マンションの建替えや大規模修繕工事、省エネルギー改修に関して、管理組合の勉強会などの講師として、専門家(1級建築士など)を無料で派遣します。お問い合わせ・事前相談は住情報プラザまで。

### 問い合わせ・事前相談・申し込み先

大阪市立住まい情報センター4階  
 住情報プラザ内  
 大阪市北区天神橋6-4-20  
**TEL : 06-6242-1177**  
 受付時間 9:00~19:00(平日・土曜)  
 10:00~17:00(日曜・祝日)  
 休館日 火曜日(祝日の場合は翌日)、  
 祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、  
 年末年始

## 3 分譲マンション 建替検討費の助成

マンションの建替え検討について、管理組合が専門家に委託する費用の一部を補助します。また平成27年4月に創設された「マンション敷地売却制度」の活用検討についても補助対象としています。

### 補助対象

以下の内容について専門家に委託する費用

- 建替え検討組織の運営支援
- 当該マンションの現状調査
- 建替え基本構想の作成
- 事業協力者の導入の可能性の検討 等

### 補助内容

- 補助対象の経費の1/3、限度額150万円/件

## 2 分譲マンション 長期修繕計画作成費の助成

分譲マンションの長期修繕計画の作成や見直しについて、分譲マンションの管理組合が専門家に委託する費用の一部を補助します。

### 補助対象

以下の内容について専門家に委託する費用

- (1) マンションの現状調査・診断
- (2) 長期修繕計画の作成

### 補助内容

- 補助対象の経費の1/3、限度額30万円/件

## 4 分譲マンション 耐震改修検討費の助成

マンションの耐震・改修の検討について、管理組合が専門家に委託する費用の一部を補助します。

### 補助対象

以下の内容について専門家に委託する費用

- 耐震改修検討組織の運営支援
- 区分所有者等の意向調査 等

### 補助内容

- 補助対象の経費の1/3、限度額50万円/件

### 各助成制度の問い合わせ・事前相談・申し込み先(②~④)

大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 住宅政策グループ  
 〒530-8201大阪市北区中之島1-3-20(大阪市役所本庁6階)  
**TEL : 06-6208-9224 FAX : 06-6202-7064**

※制度の活用を検討されている場合は、申請していただく前に、補助対象要件等の確認や協議を行いますので、住宅政策グループまで必ずご相談ください。

※各補助制度に関する、その他の注意事項や詳細については、大阪市ホームページをご覧ください。

大阪市 分譲マンション施策について

検索

[HPアドレス] <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html>



# 管理組合交流会 & 相談会 報告

平成27年2月28日(土)  
13:30~16:30

大阪市立住まい情報センター  
3階ホール



他の管理組合と情報交換を行い、管理組合運営のヒントを見つけていただけるよう、管理組合交流会を開催いたしました。当日は34名の参加があり、マンションの規模別に5つのグループに分かれて交流しました。

最後に、各グループから交流内容の発表があり、コメンテーター(弁護士、建築士)から交流会の総括をしていただきました。総括では、「無関心な住民も多いと思うが、マンション資産を守っていくには、まず管理組合活動に興味を持ってもらうことが大切である」「大規模修繕のコンサルタント選びは、金額ではなくどのような修繕設計を提案してくれるかがポイントである」との話がありました。

アンケートでは、「アドバイスをもらいトラブル解決の糸口が見えてきた気がする」「他のマンションでも同じような問題があることが分かり少しほっとした」といった感想が寄せられました。

## A グループ



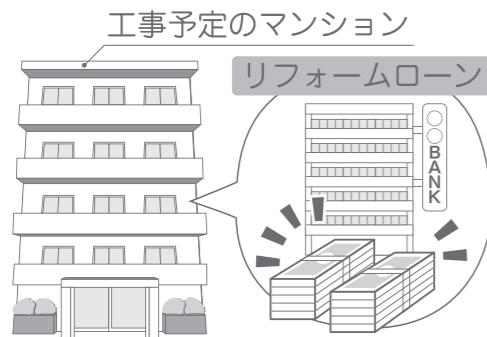
- 大規模修繕工事について
- 管理会社について
- エレベーター・立体駐車場について

### 主な内容

- 大規模修繕を経験しているマンションから、前回の工事での反省点を次回にいかすことが大切であるとの意見があった。
- エレベーターや立体駐車場の点検費用は、発注方法を工夫することで削減できるとのアドバイスがあった。
- 管理会社に任せきりにしてしまうと、色々な費用が高くなってしまふとの意見があった。

## B グループ

- 専門委員会について
- 修繕積立金について
- 配水管の清掃について



### 主な内容

- 理事会と専門委員会の役割の違いを心得て、みんなが勉強することが大切との意見があった。
- 修繕積立金が足りない場合は、(独)住宅金融支援機構のリフォームローンを利用する方法もあるとの意見があった。
- 年1回行っている配水管の清掃に協力しない住人がいて困っているとの報告があった。

## C グループ

- 大規模修繕工事について
- 管理会社の変更について
- 役員選出について

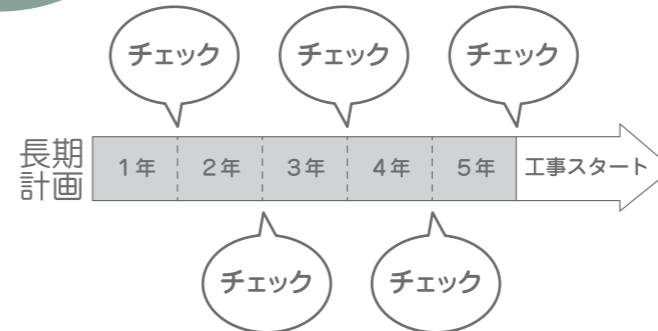


### 主な内容

- コメンテーターから、建設業の組合員が修繕委員になる場合には、業者選定の際に席をはずしてもらおうなどのルールが必要、とのアドバイスがあった。
- 管理会社を変更したマンションでは、5社から見積りを取り、プレゼンテーションをもらったとの報告があった。
- 各階に役員を選出する必要性は低く、役員選出にはできるだけ縛りを少なくする方がいいとの意見があった。

## D グループ

- コミュニティ形成について
- 長期修繕計画について
- 修繕積立金について



### 主な内容

- 外構清掃を業者委託から有償ボランティアに移行することによって、清掃費用の削減とコミュニティ形成の一石二鳥が得られたとの報告があった。
- 施工技術や経済状況は変わっていくので、適正な長期修繕計画を維持するには、定期的な内容を見直す必要があるとの意見があった。
- 段階方式と均等方式には、それぞれにメリット、デメリットがあるので、組合員が納得するように説明が必要との意見があった。

## E グループ

- 総会について
- 防災について
- 役員報酬について



### 主な内容

- 委任状が7割以上あり、議案は総会前から決議されることが決まっており、総会をやる意味がないように感じるとの意見があった。
- 各フロアに備蓄倉庫があるマンションや、非常時に中の水を利用できるように受水槽を改造したというマンションがあった。
- 理事会1回につき1000円の役員報酬を支払っているが、議事録を細かく記載して全戸に配布し理事会運営の透明性を図っているとの報告があった。

## 相談会

平成27年2月22日(日) 開催

弁護士、建築士等の専門家による個別相談会を実施。法律相談5組、技術相談3組、管理一般相談3組の管理組合が問題解決のアドバイスを受けました。相談内容は、ペット飼育、大規模修繕の見積り、管理規約改正についてなどでした。



# マンションすまい・る債 募集!!

○「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合さまが行う修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。

○住宅金融支援機構では、平成12年から「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに延べ約24,000のマンション管理組合さまから、合計約1兆600億円の積立金をお預かりしてきました。

満期時年平均利率

## 0.313%

10年満期まで預けた場合（税引前）  
（税引後0.2496%小数点第5位以下切捨て）  
※平成28年2月に発行する債券の場合

平成27年度応募受付期間

4月28日(火)～  
9月17日(木)

募集口数 100,000口  
（応募数が募集口数を超えた場合は抽選）

## 「マンションすまい・る債」の特徴①

■利付10年債  
毎年1回（2月予定）、定期的に利息をお支払します。

※発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップし、10年満期まで預けた場合に年平均利率が0.313%（税引前）になります。また、各年にお支払する利息額は、その年の年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です。

（注）債券の利息については源泉分離課税の適用となり、所得税15.315%及び住民税5%の計20.315%相当額を差し引いてお支払します（満期後は利息はつきません）。平成28年1月施行の税制改正により、住民税（5%）が非課税となる予定です。また、今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは最寄りの税務署にお問合せください。

※皆さまのお手元には「債権発行通知書」をお送りいたします。

■1口50万円で複数口申込みが可能です。

■毎年1回、同一口数で継続して積み立てる場合、最大10回連続して行うことができます。

■修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。中途換金は1口単位（50万円）で、買入手数料はかかりません。

■債券は、盗難・火災・紛失などの事故により財産の保全に支障を来さないように、機構が保管します。

## 「マンションすまい・る債」の特徴②

■積立てをされた管理組合さまには、次のような特典があります。

- ①マンション管理情報誌のお届け
- ②メールマガジンの配信
- ③マンション管理・再生に関するセミナーへの参加
- ④マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ
- ⑤機構のマンション共用部分リフォーム融資の保証料が通常の約2割引になること（公財）マンション管理センターに保証委託をする場合 H27.4月現在）など

## 積立てができるマンション管理組合さまの要件

～要件を緩和し、ご利用いただきやすくなりました～

この制度をご利用いただける管理組合さまは、次の4つの要件を満たす管理組合です（法人登記の有無は問いません）。なお、4の要件を除き、応募時点で満たしていない要件がある場合でも、次回に開催する集会等で要件を満たす予定であれば、この制度をご利用いただけます。

1. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。  
※結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても、違約金等は発生しません。
2. 管理規約が定められていること。
3. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
4. 反社会的勢力と関係がないこと。  
反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度を利用できません。

## 書類のご送付先について

～マンション管理会社さまへの直接送付が可能になりました～

応募書類のご提出以降の受付に関する積立用書類等について、従来は応募されたマンション管理組合の代表者（理事長等）さまあてに送付していましたが、機構が指定する書類をマンション管理組合さまが希望する場合は、同書類等をマンション管理会社さまに直接送付することが可能になりました。

また、既に積立いただいているマンション管理組合さまについても、同様の送付が可能となります。  
※平成27年10月以降に送付する書類から対応させていただきます。

●詳細は機構ホームページ（[http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/topics\\_20150410.html](http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/topics_20150410.html)）をご覧ください。

## お問合せ先・資料請求先

住宅金融支援機構お客さまコールセンター  
住宅債券専用ダイヤル ☎0120-0860-23

- 営業時間 9:00～17:00（土日、祝日、年末年始は休業）
- ご利用いただけない場合（PHS、国際電話などの場合）は、次の番号におかけください（通話料金がかかります）。電話：048-615-2323
- 月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- お電話の内容は、相談サービスの質の向上とご相談を正確に承ることを目的として、録音させていただきます。

▶インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちら。  
（1回当たり30部まで請求することができます。）

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

すまい・る債

検索

H27.4月現在

# “わたしたちのマンション自慢”大募集!

マンション内のコミュニティ活動やユニークな共用設備など、マンションで自慢できることを教えてください。

平成27年9月6日（日）に開催予定の「マンション管理フェスタ」で代表の方に発表していただいたり、パネルにして展示させていただきます。

例 「管理組合運営について」  
〇〇して、工夫している」  
など

採用の管理組合に「マンション管理サポートブック」をさしあげます。

## お問合せ先

大阪市マンション管理支援機構  
「マンション管理フェスタ」係  
TEL：06-4801-8232  
FAX：06-6354-8601  
〒530-8582 大阪市北区天神橋6-4-20  
大阪市立住まい情報センター4階