

大阪市マンション管理支援機構主催 平成26年度 基礎セミナー&管理組合交流サロン

分譲マンション管理組合向けセミナー。管理組合運営の基礎知識を学ぶための連続講座です。
3日目には、管理組合どうしの情報交換の場として、管理組合交流サロンを開催します。

基礎セミナー

1日目：6月28日(土) 13:30~16:30

- マンションの防災力向上について / 大阪市
- 管理組合のための法律知識 / 大阪弁護士会

2日目：7月21日(月・祝) 13:30~16:30

- 子どもを育むマンションコミュニティ/NPO法人 西淀川子どもセンター
- 管理組合会計の基礎と税務 / 近畿税理士会

3日目：7月27日(日) 13:30~15:00

- わかる!大規模修繕の進め方~ / (公社)大阪府建築士会
- 管理組合の心構え

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26年6月28日(土)、7月21日(月・祝)、27日(日)
いずれも13:30~16:30(受付は13:00~)
(27日はセミナー13:30~、交流サロン15:20~)

定員

セミナー各日：
100名(先着順受付・事前申込必要)
管理組合交流サロン：
40名(申し込み多数の場合、登録管理組合を優先して抽選)
※セミナーはどなたでもお申し込みいただけますが、
交流サロンは分譲マンション居住者のみとさせていただきます。

締め切り

セミナーは各開催の前日まで受付、
交流サロンは7月10日(木)必着

管理組合交流サロン

7月27日(日) 15:20~16:30

- マンション管理組合交流サロン(管理組合どうしの情報交換)

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・管理組合役職名・手話希望の有無・
参加希望日・サロン参加希望の場合は話したい内容をご記入の上、下記へ送付。
〒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/

支援メンバー瓦版

一般社団法人 不動産協会

URL <http://www.fdk.or.jp/>

不動産協会賞決定

「不動産協会賞」は、当協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、多くの方々から読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものです。

第4回「不動産協会賞」受賞作品 (著者五十音順)

実証・仮設住宅 東日本大震災の現場から

著者：大水敏弘
[大槌町 副町長]

出版社：学芸出版社

内容：東日本大震災の被災現場での仮設住宅設置にまつわる諸問題について、住宅の品質、行政の対応、用地の選定、資材の搬入など、実際に現場で起きたことを克明に記録し、課題も示している。

「豊かな地域」はどこがちがうのか — 地域間競争の時代 —

著者：根本祐二
[東洋大学 経済学部 教授/P P P 研究センター長]

出版社：筑摩書房

内容：著者自身の体験を踏まえた丹念な分析により地域の強み、弱みを認識することができ、今後の地域活性化を具体的に検討する上でのヒントを与えてくれる。

RePUBLIC 公共空間のリノベーション

著者：馬場正尊+OpenA
[建築家/OpenA代表/東北芸術工科大学 准教授]

出版社：学芸出版社

内容：公共空間を誰のために、どのように使うのかという視点から、様々なリノベーションの事例を紹介している。非常に読みやすく、地域の活性化に向け、これから求められる公的不動産の活用というテーマにも合っている。

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。

らしい暮らし 42 あそび

VOL.
2014.6.1

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



管理組合
登録募集中
無料!

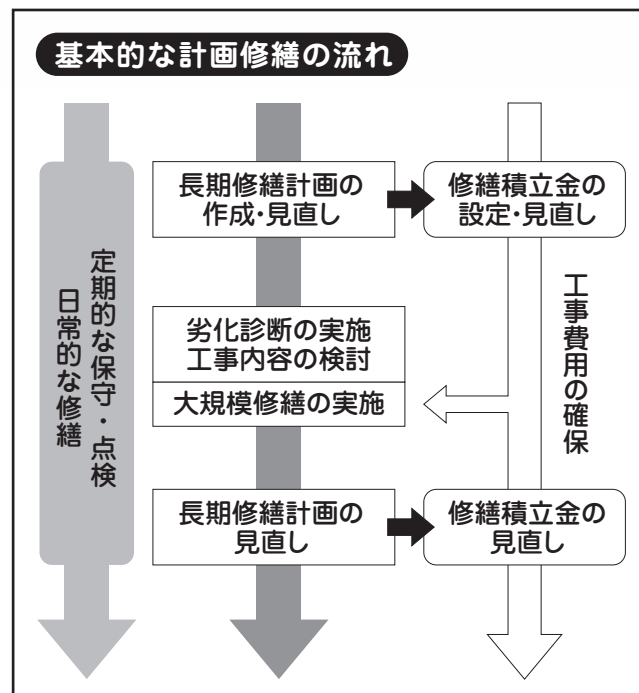
- マンションの計画的な維持管理を…………… ①
- 大阪市マンション管理支援機構にご登録ください… ②
- 管理組合交流会&相談会 報告…………… ③④
- すまい・る債のご紹介…………… ⑤⑥
- 催しものガイド 基礎セミナー&管理組合交流サロン ⑦

マンションの 計画的な維持管理を

マンションの適正な維持管理を行うためには、建物や設備の劣化状況を把握し、その状況に応じて適切な時期に適切な内容の修繕を行う必要があります。これを怠り、劣化が進むと快適性も資産価値も低下していきます。

劣化を防ぎ、快適性や資産価値を維持するためには、長期修繕計画を作成し、この計画に基づく修繕積立金を積み立て、計画的な修繕を実施していくことが大切です。

長期修繕計画を作成するためのポイントは、今後20～30年間に実施しなければならない修繕の内容と時期、必要な費用の目安を明確にすることです。



平成26年6月
開始

大阪市が分譲マンションの 長期修繕計画の作成を支援します!

分譲マンションの管理組合が長期修繕計画の作成を専門家に委託する費用に対して補助する「分譲マンション長期修繕計画作成費助成」を実施します。

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

- 補助率：補助対象となる経費の1/3
- 補助限度額：1件あたり30万円以内(ただし、予算の範囲内での補助となります)

主な補助要件

- 大阪市内にある分譲マンションであること
- 区分所有者が10人以上であること
- 延床面積の1/2以上が住宅用途であること
- 建築後5年以上が経過したマンションであること
- 長期修繕計画が未作成、又は現在の長期修繕計画に基づく修繕積立金が基準額を下回っていること
- この制度を活用して長期修繕計画を作成することについて決議を経ていること

注意事項

- 管理組合理事長名または管理組合法人名で申請してください。(個人での申請は受付できません。)
- 補助は1回を限度とします。

問い合わせ
事前相談
申し込み先

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 TEL.06-6208-9217 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。
※この記事は5月現在のもので、上記については事業等の内容を変更する場合があります。

大阪市内の分譲マンション管理組合のみなさまへ

“大阪市マンション管理支援機構”に ぜひご登録ください!



大阪市の中心となり、弁護士会などの専門家団体やマンション関連事業者団体などが連携し、マンション管理組合を応援しています。

管理組合としてご登録いただくと、マンション管理セミナーや大規模修繕工事見学会、管理組合交流会などの案内、情報誌「マンションらいふあっぷ」やマンション管理セミナーDVDの進呈など様々な特典がすべて無料で受けられます。

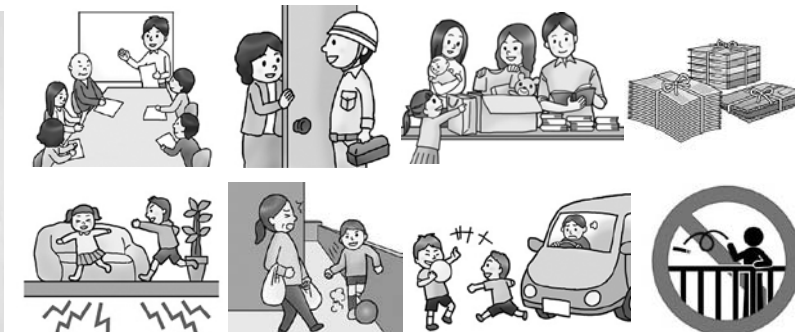


大規模修繕工事見学会

登録料・年会費などすべて無料

ご登録いただいた管理組合に進呈します!

マンション管理サポートCD(イラスト&文例集)



●マンションで使えるイラストや文例などを多数収録。パソコンに読み込んでご使用ください。

特製バインダー



●「マンションらいふあっぷ」や「サポートブック」のファイリングなど、管理組合での情報共有にご活用ください。



マンション管理 Q&A集



マンション管理 サポートブック

WEB サイトから登録できます。
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

管理組合交流会&相談会 報告

管理組合運営では、日常的に様々な問題が発生します。そこで他の管理組合と情報交換を行い、今後の管理組合活動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31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、「管理組合運営が成功しているマンションは人間関係が構築されている。コミュニティがうまくいっていると、お互いの期待を裏切らないように区分所有者どうしが協力しようとしてくれる」ということや、「外部の専門家利用はハードルが高く感じるかもしれないが、管理組合としてやるべきことの範ちゅうを超える事案は、外部の専門家のサポートを受けるのも手である」との話がありました。

平成26年3月2日(日)
13:30~16:30

大阪市立住まい情報センター
3階ホール

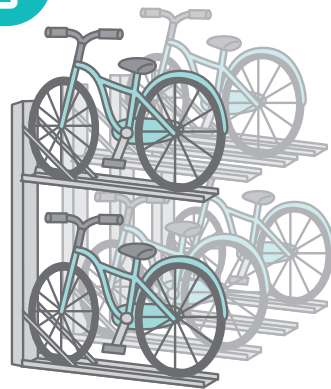


A グループ

- 駐輪場不足について
- シェアハウスについて
- 自主管理について

主な内容

- 駐輪場不足を2段式駐輪場の設置や台数に応じて課金することによって対処したほうが良いとの意見があった。
- 自主管理のマンションでは、計算書類を全て理事が作成すると間違いが生じることがあるので、専門家を活用したほうが良いとの意見があった。
- 管理組合活動に支障をきたすシェアハウスを防止するには、どうすれば良いか、意見交換が行われた。



B グループ

- 役員の任期について
- 大規模修繕工事について
- ペット問題について

主な内容

- 毎年、半数のみを改選するなど、できるだけ役員経験者が残留するように配慮している管理組合が多くあった。
- どこまでの工事が必要かについては、専門家でも意見が分かれるところなので、できるだけ中立的な立場の複数の専門家に見てもらうことが必要とのアドバイスがあった。
- ペットを規約で禁止していても、現実的な対応として、一代限りで認めているとの報告があった。



C グループ

- 高齢化について
- 機械式駐車場について
- 修繕積立金について

積立金の 情報開示

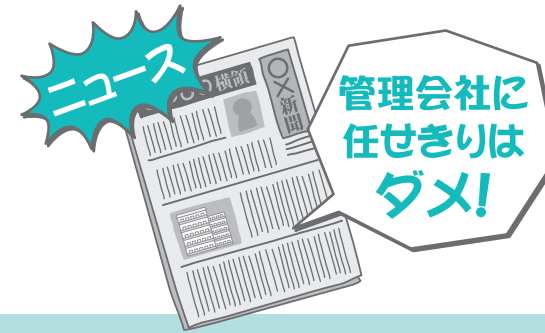


主な内容

- マンション住人の高齢化が進み、役員のなり手が不足してきているとの報告があった。
- メーカーは耐用年数20年と言っているが、機械式駐車場はまだ歴史が浅く、実際にはどれくらいもつかは分からないとの意見があった。
- 住民からクレームが出ないように修繕積立金の管理運用については、情報開示が大切との意見があった。

D グループ

- 管理会社について
- 長期修繕計画について
- 管理経費削減について

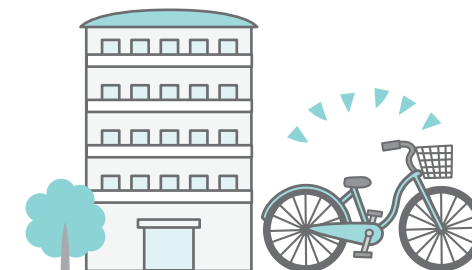


主な内容

- 管理会社による横領事件がたびたび報道されているが、管理会社に任せきりにしては、これらのリスクが無くならないとの意見があった。
- 長期修繕計画を作成していないマンションがあったが、今後必ず必要になるので、建築士等のコンサルタントに依頼して作成したほうが良いとのアドバイスがあった。
- 管理費を値上げせずに収支を回復させるため、管理人を2人から1人に減らし、管理経費を削減したとの報告があった。

E グループ

- 管理会社の変更について
- 管理規約について
- 共用自転車について



主な内容

- 管理会社を変更するには大変な労力が必要なので、まずフロントマンを交代してもらうように要請してみるのが良いとの意見があった。
- 管理規約の改正にあたっては、まず管理規約部会を作ったほうが良いとの意見があった。
- マンションで共用自転車を購入し、ひと月500円で利用できるようにしているとの報告があった。

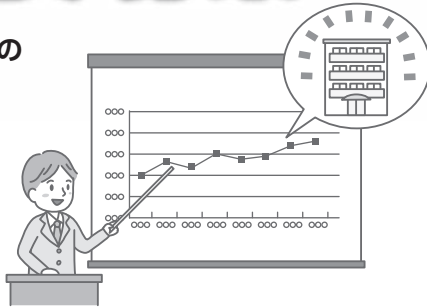
相談会

平成26年2月23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、駐車場使用料の値上げ、大規模修繕の進め方、管理会社の対応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22,000のマンション管理組合から、合計約9,660億円の積立金をお預かりしてきました。



平成26年度応募受付期間
4月23日(水)
 ~**10月9日(木)**
 募集口数 **100,000口**
 (募集口数を超える応募数の場合は抽選)

満期時年平均利率
0.337%
 10年満期まで預けた場合(税引前)
 (税引後0.2687%小数点第5位以下切捨て)
 ※平成27年2月に発行する債券の場合

「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0.337%(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(満期日後は利息はつきません。)
- 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、機構が無料で保護預りします。
※債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないように機構が無料で保管します。

「マンションすまい・る債」の特徴②

- お預かりした積立金については、独立行政法人住宅金融支援機構法において、機構の財産から優先的に弁済されることが定められています。
(注)マンションすまい・る債を含めた一般担保債券に係る優先弁済権は、民法の規定による一般の先取特権に次ぐものとされ、一般担保債券同士での優先劣後の関係はありません。
 また、預金保険の対象外であり、政府保証は付いていません。
- 積立てをされた管理組合には、次のような特典もございます。
 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 H26.4月現在) など



 **住宅金融支援機構**
 Japan Housing Finance Agency
 (旧「住宅金融公庫」)

積立てができるマンション管理組合の要件

この制度をご利用いただける管理組合は、次の5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、5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マンション管理組合であること。
※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. 管理規約について、次の①から⑥までの全てに適合すること。
 ① 管理規約の対象となる建物並びに建物の敷地等及び共用部分等の範囲を規定していること。
 ② 区分所有者が管理費及び修繕積立金を管理組合に納入しなければならない旨を規定していること。
 ③ 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる旨を規定していること。なお、当該経費に充当する場合以外に修繕積立金を取り崩すことができる旨を併せて規定していても、差し支えありません。
 ④ 修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならない旨を規定しており、かつ、管理費に充当するために取り崩すことができる旨を規定していないこと。
 ⑤ 管理組合の業務に、管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕及び変更を含む旨を規定していること。
 ⑥ 次の(ア)から(エ)までに掲げる全ての事項が管理組合の集会の議決事項である旨を規定していること。
 (ア)収支決算、(イ)収支予算、(ウ)管理費、修繕積立金及び使用料の額並びに当該費用の賦課及び徴収の方法、(エ)③に規定す

る修繕又は特別に必要な管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

3. 長期修繕計画が、次の事項に適合すること。
 ① 計画期間が20年以上(長期修繕計画の作成年が平成6年以前のものについては15年以上)であること。
 ② 計画において、原則として、外壁補修、屋根補修並びに給水管及び排水管の補修の予定時期及び予定工事金額が明記されていること。
4. 一戸当たりの修繕積立金の平均月額が一定以上積み立てることにしていること。

経過年数 (築年数)	平均月額	
	平均専有面積 55㎡以上	平均専有面積 55㎡未満
5年未満	6,000円	5,700円
5年以上10年未満	7,000円	6,650円
10年以上17年未満	9,000円	8,550円
17年以上	10,000円	9,500円

※長期優良住宅(長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画について認定の通知を受けた住宅をいいます。)である場合は、一戸当たりの修繕積立金の平均月額にかかわらず、この要件を満たしているものとします。

5. 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。

お問い合わせ先・資料請求先

住宅金融支援機構お客様コールセンター
 住宅債券専用ダイヤル

0120-0860-23

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。)

すまい・る債

検索

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

- 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、海外からの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、つなぐに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内容を正確に承ることを目的として、録音させていただいております。

H26.4月現在

平成26年6月より

~大阪市からのお知らせ~ 分譲マンションアドバイザー派遣制度を拡充します!

大阪市では管理組合の勉強会などの講師役として、皆さまのマンションに専門家を派遣し、皆さまのマンションの状況を踏まえながら、建替えや大規模修繕、省エネルギー改修に関するポイントや基礎知識についてのアドバイスを行っています。(派遣料は無料)

これまでは、派遣メニューごとにそれぞれ1回、合計2回までの派遣としていましたが、**大規模修繕については2回、建替え・省エネルギー改修についてはそれぞれ1回、合計3回まで派遣できるようになりました。**皆さまのマンション管理にぜひお役にてください。

※この記事は5月現在のもので、上記については事業等の内容を変更する場合があります。

一申込方法・問い合わせ窓口一

! 相談員が相談内容を受けてから、申請を受け付けします。まずは下記の問い合わせ先までご連絡ください。相談内容によっては、申請をお受けできない場合がありますので、ご了承ください。

大阪市立住まい情報センター

所在地：大阪市北区天神橋6-4-20

電話番号：06-6242-1177

受付時間：9:00~19:00(平日・土曜)

10:00~17:00(日曜・祝日)

(ただし、火曜日、祝日の翌日、年末年始は除きます)