

催しものガイド 令和6年度 大阪市マンション管理支援機構 主催 **参加費無料!**
マンション管理基礎セミナー & 管理組合交流サロン(まんかんサロン)

マンション管理基礎セミナー

主に新しく管理組合の役員になられた方を対象に、分譲マンションの管理組合運営に関する「基礎知識」を学んでいただくための講座です。「マンションでの暮らし方について学ぶ」をテーマに7つの講座を開催します。管理組合の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方や購入を検討されている方など、どなたでもご参加いただけます。

1日目 令和6年6月23日(日) 13:30~16:00

マンションでの暮らしのルールについて学ぶ……(公財)マンション管理センター
 管理組合の会計について学ぶ……近畿税理士会

2日目 令和6年7月7日(日) 13:30~16:00

適正な管理を進めるための制度について学ぶ①……大阪市都市整備局
 適正な管理を進めるための制度について学ぶ②(一社)マンション管理業協会
 管理会社との良好な関係構築について学ぶ……大阪市立住まい情報センター

3日目 令和6年7月15日(月・祝) 13:30~14:30

マンションの敷地の管理について学ぶ……大阪土地家屋調査士会
 大阪市の助成制度について学ぶ……大阪市都市整備局
 ※受付開始時刻は、3日間ともに13:00です。

※お申込み方法などの詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。
 ※定員数の変更や中止とさせていただく場合は、当機構のホームページ等でお知らせしますので、ご留意いただけますようお願いいたします。

お問い合わせ先 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/>

管理組合交流サロン(まんかんサロン)

マンション管理組合の組合員やお住まいの方同士の情報交換会です。
 ※(注意)マンションの管理に関わることを「業」とされている方は参加いただけません。

開催日時 令和6年7月15日(月・祝) 14:40~16:00

申し込み締め切り日 令和6年7月10日(水)

開催場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

定員 基礎セミナー各日 150名
 (会場参加100名、オンライン参加50名)
 先着受付順です。事前申込みが必要
 1日だけ、1講座だけの受講も可能

管理組合交流サロン 30名
 (申込者数が定員を超えた場合は、新しく管理組合の役員になられた方及び登録管理組合の方を優先して抽選します。)

支援メンバー瓦版

あなたのマンションを100年先へ
REPCO 一般社団法人
マンションリフォーム推進協議会

2024年度 マンションリフォームマネジャー試験 『学科・設計製図試験対策講座』のご案内

講座の概要

2024年9月29日(日)に実施予定の「第33回マンションリフォームマネジャー試験」に備えた合格に必要な重要ポイントの解説を行います。学科については弊社協議会独自のテキストで解説するとともに、解説付き過去問題集から頻出問題をピックアップして詳細解説を実施いたします。設計製図試験についても重要ポイントの解説を弊社協議会独自のテキストで行います。作図の基礎から試験本番さながらの課題演習と個別添削指導も行い事前対策にも効果的な講座です。

※「マンションリフォームマネジャー試験」は、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施しております。

【講座のご案内】https://repco.gr.jp/about/mrm_guide

学科

日 時	定 員	会 場
2024年7月18日(木) 10:00~17:30	50名(先着順)	オンライン(ZOOMウェビナー)による講義 (*東京会場のみ対面講座の開催あり。詳細はHP参照)

設計製図(2日間コース)

地 域	日 時	定 員	会 場
大阪会場	第1日目 2024年7月25日(木) 9:30~17:00	20名(先着順)	開催場所は別途受講生に通知。 当協議会ホームページで7月中旬頃に掲示予定。
	第2日目 2024年8月22日(木) 9:30~17:00		

※学科・設計製図セット、または学科のみ、設計製図のみでの申し込みが可能です。

申込み方法・受講料等の詳細は **事務局：一般社団法人マンションリフォーム推進協議会**
 右記「事務局」にお問い合わせ下さい。〒102-0083 東京都千代田区麹町4-3-4宮ビル8階 TEL 03-3265-4899 <https://repco.gr.jp>

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体等

- 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)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公)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
- 大阪ガスマーケティング(株)

- マンション管理ナイトトーク報告……①
- 管理組合交流会報告……………②
- 管理組合だより……………③④
- 構成団体からのお知らせ……………⑤⑥
- 支援メンバー瓦版……………⑦

より快適なマンションライフを応援します。

らいいんあぶ
 VOL. 72
 2024.6.1

**管理組合
 登録募集中
 無料!**



**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
 (Osaka Metro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

〈平日・土曜〉9:00~17:00 〈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

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションライフあぶ 2024年6月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 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

令和5年度

平日夜間の情報交換会

マンション管理 ナイトトークの開催報告

●開催日時／令和5年10月25日(水)19:00～20:30

●開催場所／大阪市立住まい情報センター3階ホール

お勤め帰りに気軽にぶらっと立ち寄って、日頃疑問に思っておられことなどについて、弁護士や建築士、他の管理組合の皆さんと情報交換をしていただける「場」として開催しました。今回は10名の方が参加されて活発な意見交換が行われました。



令和5年度 管理組合交流会の開催報告

令和6年3月3日(日)

第1部(13:00～14:30)・第2部(15:00～16:30)

大阪市立住まい情報センター5階研修室



第1部



第2部

毎年、定期的に行っている「管理組合交流会」について、今回は、参加いただい方ができる限り多く発言できるように参加人数を少人数とし、また、広く参加いただきやすい時間帯も2回に分けて開催しました。

初めての運営形態でしたが、1部、2部の合計で17名の方に参加いただきました。参加者は当機構のイベントに初めて参加された方と何度か参加された経験をお持ちの方がちょうど半分ずつとバランスが取れていました。このため、披露された経験談を参考にしようとしておられる方も多く、また、現職の管理組合の理事長や理事を務めておられる方が半数いたため、日頃の苦労話を共感しあいながら、専門家の進行役のもと意見交換が活発に進みました。

交流会が終了しても、他の管理組合の方と熱心に語り合い、連絡先を交換される方もいらっしゃったのが印象的でした。

冒頭、ゲストとしてお迎えした管理組合から、大規模修繕工事を進める際の修繕委員会の取り組みについて経験談をご披露いただき、引き続き参加者同士による活発な意見交換が行われました。

参加された方は、大阪市内在住で当機構が主催するイベントに初めて参加したという方が多く、参加理由は「自身が住むマンションの管理組合活動に活かすため」や「課題解決のヒントを得るため」、「専門家のアドバイスを聞くため」が圧倒的に多かったのが特徴的でした。

ご自身が住むマンションに不安を持たれ、参加された方が多かったからか、お互いの悩みに熱心に意見を交わ

し、専門家からのアドバイスに真剣に耳を傾けておられました。

また、ゲストの管理組合の方が、参加者の皆様がお持ちの「大規模修繕工事」にかかるテーマについて口火を切っていただいたことから、皆様の意見交換がスムーズに進んだように思います。今回は、弁護士、建築士も同じテーブルについて皆様と一緒に課題について考え、質問にも迅速にお答えしたため、予定していた時間が大変短く感じられ、参加者の皆様には有意義な時間をお過ごしいただけたのではないのでしょうか。

話し合われた主な内容

📝 (建物の維持管理に関すること・ハード面)

工事費用が急激に値上がりしたことを受けて、

- ・修繕積立金の目安や見直しについて
- ・大規模修繕工事の発注方法の違いによる注意点について

📝 (管理組合運営に関すること・ソフト面)

管理組合役員のなり手が不足していることを受けて、

- ・「第三者管理者方式」について
- ・マンション内のコミュニケーションのとり方や改善策について

👉 お知らせ

令和6年度は、開催回数を増やして「ミニ交流会」として開催します。ぜひ、気軽にご参加ください。

■開催日時

- ① 令和6年6月21日(金)
- ② 令和6年9月18日(水)
- ③ 令和6年12月5日(木)

各回とも19:00～20:20(80分間)

申し込み締め切り日：各回とも開催日の1週間前

■開催場所(共通)

大阪市立住まい情報センター5階研修室

■定員

各回とも 10名(抽選)

※詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。

話し合われた主な内容

(大規模修繕工事について)

- ・修繕積立金や管理費の月額の見直しを怠っていたため、大規模修繕工事の費用が不足している管理組合から(独)住宅金融支援機構の「共用部分のリフォーム融資」の利用実態について情報開示の要望があった。
- ・修繕積立金の目安について意見交換を行った。
- ・排水管更新工事の経験談の披露が行われた。
- ・組合内の賛同者(仲間)づくりの重要性と経験談の披露があった。(修繕委員会活動)
- ・見積金額の妥当性を管理組合が検証する際に利用できる第三者機関について、情報提供が行われた。

(長期修繕計画の作成について)

- ・計画の見直し時期について意見交換を行った。
- ・計画書の作成をどこに(誰に)依頼すべきかについて意見が交わされた。
- ・(独)住宅金融支援機構のシミュレーションの使い方や(公財)マンション管理センターが提供している作成サービスについて情報提供が行われた。

(管理会社との関係について)

- ・自主管理の場合と委託管理の場合のメリット、デメリットについて意見交換を行った。
- ・管理会社と良好な関係の構築には適度な緊張感が大切とする意見が披露された。
- ・管理会社が管理委託契約を更新しない(逆リプレイス)事態が発生しているとの情報提供がなされた。

(理事会運営について)

- ・開かれた理事会運営がもたらす効果について意見交換が行われた。
- ・役員のなり手が不足する真因と対策について意見交換が行われた。
- ・外部専門家を活用した経験談が披露された。

(マンション管理計画認定制度について)

- ・国でも認定マンションに対するインセンティブを含め認定制度のあり方について見直しがされており、管理組合が本気になって主体的に取り組まないと認定取得が難しくなるのではないかとこの意見が出され、今後の制度周知について情報交換が行われた。

参加団体

	団体名
第1部	大阪土地家屋調査士会 独立行政法人 住宅金融支援機構
第2部	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 大阪市都市整備局

	団体名
アドバイザー	大阪弁護士会 公益社団法人 大阪府建築士会



外観正面



電気自動車充電設備

マンション概要

管理組合名：グランドメゾン上町台ザ・タワー管理組合
建築年：2020年竣工(築4年)
構造・階層：RC造一部S造, 地上40階
総戸数：住戸244戸
管理方法：管理会社委託



平野理事長



かまどベンチ

訓練や子どもたちによるクリスマスツリーの飾り付けも行っております。

※1「マンションすまい・る債」独立行政法人住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している利付10年債



管理計画認定制度の取得に向けて

理事長は、2021年9月ごろにご自身が参加した「勉強会」で「認定制度」を知り、認定取得の準備を進めたそうです。制度の目的である管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みの推進や市場で高く評価されることが期待されるメリット、特に区分所有者にとっての具体的なインセンティブを理事長は他の理事に説明して共感を得るよう努め、理事会での理解が深まってからは、2023年の通常総会で決議が取り付けられるよう居住者に向けた情報の発信に努めたそうです。

総会後の9月には100点満点で「適正評価制度」の認定を取得し、10月には「認定制度」の認定も取得されました。

参考



(一社)マンション管理業協会
ホームページ
マンション管理適正評価サイト



大阪市ホームページ
「分譲マンション管理計画認定制度
認定マンション一覧」

今後の活動

安心・安全なマンションの証として、大阪市の既存型防災力強化マンションの認定取得に向けて大阪市に相談を行ったり、より住みやすいマンションにするために取り組みを継続していると話されていました。

また、外部専門家として弁護士と1年更新の顧問契約を締結し、様々な問題解決や今後の規約改正など法律的な備えにも万全の態勢を整えておられました。

ただ、積極的な管理に向けて先頭を走ってこられた理事長にとっても後継者探しは容易ではなかったようで、最近になって漸く適任者が見つかりはたと話されていました。新たな理事会の体制ですます先進的に適正な管理に向けて取り組みが継続されることが期待されるところです。

さいごに

防災備蓄倉庫やスカイラウンジ、ゲストハウスといった共用施設をご案内いただく際、エレベータに乗り合わせた居住者の方に気さくにかつ丁寧にお声掛けされる姿から、ややもすると先進的な改革を行う理事会に反発する人もいるのではないかと心配はまったく無用に感じました。

「理事長の適任者が見つかったので、今後は一理事として理事会に貢献していきたい」と晴れ晴れとお話いただいた理事長の笑顔が印象的でした。



外観

マンション概要

管理組合名：シャリエ平野WEST管理組合
建築年：2015年竣工(築9年)
構造・階層：RC造, 地上10階
総戸数：住戸134戸
管理方法：管理会社委託

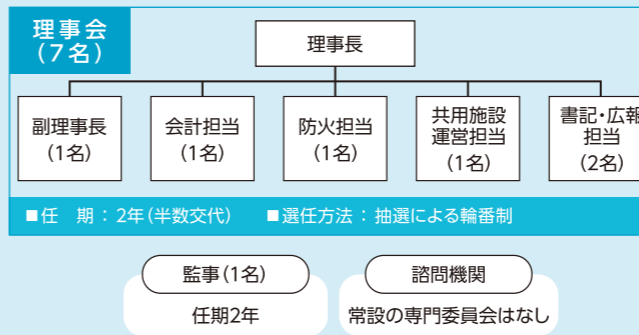


エントランス



管理会社と理事の皆さん

管理組合組織



特徴

30代、40代の子育てファミリーが多く居住され、広々とした敷地には子ども用の公園や平面駐車場を備え、公立学校や病院、スーパーマーケットも近接するなど、生活に便利なマンションです。

役員は2年任期で半数交代を基本としていますが、継続性の観点から留任いただける方が多く、毎年の改選は3分の1程度とのことでした。役員の選出方法は、竣工2年目に役員経験のない住戸を対象として一斉に抽選を行って輪番の順序を決定しており、スムーズな理事会運営となるよう仕組みが整っていると前田理事長(以下、「理事長」という)が話されていました。お話しのとおり気心の知れた仲間意識のある理事会は大変風通しの良い雰囲気でした。理事会が一丸となった活動と管理会社の協力によって「マンション管理計画認定制度」(以下、「認定制度」という)と「マンション管理適正評価制度」(以下、「適正評価制度」という)の両制度について、認定取得、登録されました。

理事会の取り組みや活発なマンション内コミュニティ活動について、理事の皆様にお話を伺いました。

活発な管理組合活動

竣工3年目の2017年には修繕積立金改定の検討を始め、同時に管理費会計の収支改善にも取り組まれるなど、早い時期から建物の長寿命化に向けた準備を進められました。

また、安全・安心なマンション生活の実現に向け、AEDの設置や担架・発電機及び電池などの防災備品も揃えられました。災害時の「共助」は平時の近所付き合いが重要との考えから、広い敷地を利用して、キッチンカーの出店や不用品の買取リバザー、クリスマス会、餅つき会の開催など子供から大人まで楽しめる交流イベントに積極的に取り組まれています。ほぼ同じメンバーの理事会は役員同士の仲が良く、お互いに助け合っている姿は年2回理事会が行う照明器具の清掃活動でも垣間見られ、区分所有者からの信頼も厚く、安心感が繋がっているように感じられました。

管理計画認定制度・適正評価制度取得に向けた取り組み

2021年10月ごろ、理事長は、管理会社から「適正評価制度」と「認定制度」についての説明を受け、「管理の質が可視化され、マンションの資産価値向上に資する制度」と認識し、他の理事からの共感も得ることができたため、翌年の認定取得に向けてマンション全体の機運を盛り上げるよう努めていかれたそうです。管理会社からの手厚いバックアップもあり、国土交通省の標準管理規約(単棟型)に準拠した管理規約の改訂を済ませ、2022年8月の定期総会で制度申請が決議され、翌年5月に大阪市の「認定制度」の3番目の認定マンションとして登録されることになりました。

参考



(一社)マンション管理業協会
ホームページ
マンション管理適正評価サイト



大阪市ホームページ
「分譲マンション管理計画認定制度
認定マンション一覧」

認定取得の利点

「適正評価制度」で2年連続100点満点を取得され、資産価値は上がったと感じていると役員の皆様は話されました。2つの制度を活用することにより、浮き彫りになったマンションの課題の改善に向け、管理会社と共に継続的に取り組んでおり、活発な理事会活動の原動力にもつながっているようです。

また、区分所有者がマンションの管理状況を正しく理解することは難しいですが、得点として可視化される「適正評価制度」は大変わかりやすく、自分ごととして捉えることができ、管理組合活動に積極的に参加する体制づくりにも役立っているように思えました。

さいごに

この2つの制度が創設される前から、適正な時期に必要な大規模修繕工事が行えるようにと理事会が一丸となって区分所有者に説明を行い、修繕積立金改定が実現できていたことが「管理の適正化を推進する制度」にすぐに対応できた大きな要因だと理事長は話しておられました。

果たして修繕積立金の適正な金額は「いくら」なのか、多くの議論を繰り返して、管理会社の協力も得て月額改定が実現したことで管理会社との信頼関係もより強くなったと振り返っておられました。

子育て世代が多く入居されるマンションであるため、自転車の保管場所の確保など生活の利便性向上策を真摯に話し合う場に立ち合わせていただいたところ、何よりも住民ファーストを第一として取り組みに邁進される理事の皆様がとて印象的でした。

マンションの大事なお金、
きちんと積立てできていますか？



大規模修繕工事の資金、
お困りではありませんか？



管理組合のための積立てサポート債券
【マンションすまいる債】

管理組合のための大規模修繕ローン
マンション共用部分リフォーム融資

2024年度募集債券 10年満期時年平均利率
(税引前) **0.500%** (税引後)0.4235%※1
管理計画認定を取得したマンションの場合
(税引前) **0.550%** (税引後)0.4659%※1

長期修繕計画による大規模修繕工事、
省エネ対策工事や、
旧耐震マンションの耐震改修工事にも！
担保不要、全期間固定金利のローンです。

応募受付期間 2024年4月15日(月)～10月11日(金)

- 国の認可を受けて発行される利付10年債
- 毎年1回利息を受取
- 1口(50万円)から購入可能
- 500,000
- 手数料無料で中途換金OK

さらに

- 「マンションすまいる債」との併用でおトクに！
- 融資金利が※2年0.2%下がる
- 保証料が※2※3 2割程度安くなる

詳しくは
コチラ

マンションすまいる債 検索

詳しくは
コチラ

共用部分リフォーム融資 検索

お役立ちツール
利用無料 修繕積立金の見直しを手軽に試算
マンションライフサイクルシミュレーション
～長期修繕ナビ～

ダウンロード無料 大規模修繕工事の入門書
大規模修繕の手引き
～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

マンションすまいる債に関するお問合せはこちら
【お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル】
営業時間 9:00～17:00(平日)
0120-0860-23 (通話無料)

マンション共用部分リフォーム融資に関するお問合せはこちら
【住宅金融支援機構の各支店】
営業時間 9:00～17:00(平日)



※1 債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします(満期後の利息は付きません。)。なお、小数点第5位以下を切り捨てます。※2 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまいる債」の残高があることが必要です。※3 (公財)マンション管理センターへ保証委託する場合には同センターが実施している特典であり、今後取扱いの変更が生じることがあります。

2024年4月版

住宅金融支援機構では、管理計画認定を受けたマンション(以下「管理計画認定マンション」といいます。)について、融資金利の引下げ等の制度をご用意しています。

【マンション管理組合】修繕積立金をかしく積み立てたい管理組合向け

管理組合のための積立てサポート債券 **【マンションすまいる債】** すまいる債

管理組合のための積立てサポート債券 **【マンションすまいる債】** すまいる債

●住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する利付10年債です。
●管理組合の修繕積立金により最大10回購入でき、積立途中に修繕工事が必要になった場合等でも、手数料無料で中途換金できます。

詳細はこちら <https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

■管理計画認定マンションが債券を購入する場合、
マンションすまいる債の**利率を上乗せ** **0.500% → 0.550%**

* 2024年度募集債券の場合、税引前の10年満期時平均利率

【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

管理組合のための大規模修繕ローン **マンション共用部分リフォーム融資** 共用部分リフォーム融資

管理組合のための大規模修繕ローン **マンション共用部分リフォーム融資** 共用部分リフォーム融資

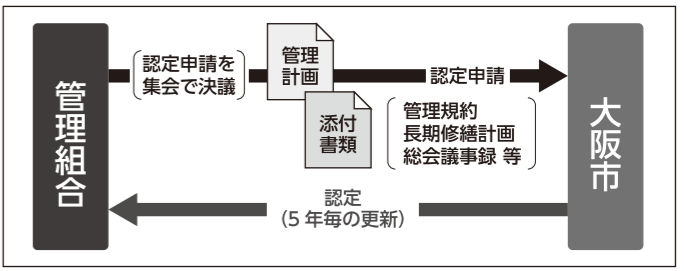
詳細はこちら <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

■管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を**年0.2%引下げ**
さらに**マンションすまいる債の積立を行っている**管理計画認定マンションの場合は、
マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を合計で**年0.4%引下げ**

* 融資金利には下限(年0.1%)があります。

～大阪市からのご案内～
分譲マンション管理計画認定制度について

管理運営状況や長期修繕計画など、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく認定を受けることができます。



- 管理計画の認定を受けたマンションのメリット
 - ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価されることが期待されます。
 - ・(独)住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利が引き下げられ、また、「マンションすまいる債」の利率が上乗せされます。
 - ・長寿命化に資する大規模修繕工事を実施した場合に、その翌年度の建物部分の固定資産税額が減額されます。(修繕積立金を認定基準未満から認定基準以上に引き上げた場合のみ。そのほか築年数や長寿命化工事の実施時期などの条件があります。)

申請方法や認定基準の詳細については、下記の本市ホームページをご覧ください。

ホームページ
・分譲マンション管理計画認定制度
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>

お問合せ先
大阪市 都市整備局 企画部 住宅政策課 住宅政策グループ(大阪市役所6階)
TEL 06-6208-9637 FAX 06-6202-7064

