

催しものガイド **令和元年度基礎講座&相談会** **参加費無料!**

<p>基礎講座 (主催者 大阪市マンション管理支援機構)</p> <p>参加資格はありません。どなたでもお気軽にご参加ください。分譲マンションの「適正な組合運営」を行うために必要な「基礎知識」を学んでいただける連続講座です。</p> <p>1日目 令和元年11月10日(日)</p> <p>居住者の高齢化と相続について 大阪司法書士会 日常の備えと減災について (一社)マンション管理業協会</p> <p>2日目 令和元年11月16日(土)</p> <p>建物調査・診断から大規模修繕工事や長期修繕計画の見直しを考える (公社)大阪府建築士会 マンション再生の考え方と事例の紹介 (一社)不動産協会</p> <p>参加費 無料 開催場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール 開催時間 13:30~16:30(受付開始は13:00)</p> <p>定員 セミナー各日100名(先着受付順ですが事前にお申し込みが必要です。連続受講を原則としますが、1日だけ、1講座だけの受講も可能です。)</p> <p>お申し込み方法 はがき・FAX・ホームページ (セミナーノート登録者のみ電話申込可)</p> <p>参加希望日・住所・マンション名・氏名・年齢・管理組合での役職名・電話番号・FAX番号・相談会に参加を希望される方は、相談概要をご記入の上、お申込みください。 ※手話希望の方は、2週間前までにご連絡下さい。</p> <p>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/</p>	<p>相談会 (主催者 大阪市立住まい情報センター)</p> <p>開催日時 令和元年10月27日(日) 13:00~16:00</p> <p>開催場所 大阪市立住まい情報センター 4階相談室</p> <p>定員 12組 (申込多数の場合は、大阪市マンション管理支援機構の登録管理組合を優先して抽選します。) 法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組</p> <p>相談時間 1組あたり45分間</p> <p>相談料 無料</p> <p>申込締切 10月21日(月)</p>
--	---

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/>

不動産協会賞受賞作のご紹介

『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、多くの方々にご覧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9回(平成30年度)受賞作品

<p>熱海の奇跡 いかにして活気を取り戻したのか</p> <p>著者 市来広一郎 出版社 東洋経済新報社</p> <p>作品紹介 「衰退した観光地」の代名詞となっていた熱海はなぜ再生できたのか。ビジネスの手法でまちづくりをする方法は、熱海だけではなく、日本全国どここの地域でも使えるはずだと著者は考える。人口減少時代の魅力ある地域づくりのあり方だけでなく、今後の日本のまちづくりを考える上でも参考になる一冊。</p>	<p>マーケットでまちを変える 人が集まる公共空間のつくり方</p> <p>著者 鈴木美央 出版社 学芸出版社</p> <p>作品紹介 全国で増えるマルシェ、ファーマーズマーケット、朝市。閑散とした道路や公園、商店街を、人々に賑わう場所に変わるマーケットは、中心市街地活性化、公共空間活用、地産地消など、まちの機能をアップさせる。東京&ロンドンで100例を調査し、自らマーケットを主催する著者が解説するマーケットから始める新しいまちの使い方は、今後の日本のまちづくりや地域のにぎわいづくりに参考となる一冊。</p>	<p>老いた家 衰えぬ街 住まいを終活する</p> <p>著者 野澤千絵 出版社 講談社</p> <p>作品紹介 大量相続時代の到来とともに、注目され続ける「空き家問題」。2033年には約3戸に1戸が空き家となる。今すでに戸建ての4軒に1軒が「空き家予備軍」となっている日本で、最重要課題となってくるのが、住まいを「終活」することである。実家を相続した子供世代や所有する家や土地の今後を考えておかなければならない親世代など、様々な人々にとって、今後の住まいのあり方について真剣に考える契機となる作品。</p>
---	--	---

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

<p>公共団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ●大阪市 ●大阪市住まい公社 ●(独)住宅金融支援機構 近畿支店 	<p>専門家団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 	<p>民間事業者団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ●(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)
---	---	--

マンションガイド 2019年9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

- 基礎セミナー報告 ① ② ③
- 管理組合交流サロンの報告 ④
- マンション管理フェスタ報告 ⑤ ⑥
- 基礎講座案内・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. 58
2019.10.1

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

令和元年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎セミナー
報 第1日目 告
7/15(月・祝)

講座1
**マンション管理の基本ルールと
管理会社との付き合い方**
マンション管理の
主体は管理組合です。
区分所有者としての
役割を認識しましょう。



〈講師〉
(公財)マンション管理センター
大阪支部長 **長田 康夫**
(おさだ やすお)

(公財)マンション管理センター(東京・大阪)に寄せられた9347件(平成30年度)の相談のうち約1/4を占めるのが、法律的に最も難しいとされる「建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)」及び「管理規約」に関する内容でした。

■「区分所有法」の適用について

「区分所有法」とは、区分所有建物に関する権利関係や管理運営などについて定めた法律です。
分譲マンションは、各住戸部分である「専有部分」と専有部分以外の「共用部分」で構成された区分所有建物であるため、区分所有法が適用されます。

■マンションにおける適正な管理とは

「マンション」の管理形態を「昔の住まい」と比較して解説すると、昔の村長が、マンションの理事長であり、長老会が理事会、一家の主となる家長が組合員(区分所有者)にあたります。さらに昔の住まいには決め事があり、これは掟ともいえる厳しいものでした。これがマンションの場合は「区分所有法」と「管理規約」にあたり2001年には、適正な管理を行うための心得ともいべきマンションの管理の適正化に関わる指針(以下、マンション管理適正化指針)が定められました。

【マンションの管理の適正化に関する主な指針】

- ①**基本的方向性**
管理の主体は「管理組合」であり、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要です。
- ②**管理組合が留意すべき基本的事項**
管理組合の運営は「開かれた民主的なもの」にするとともに、総会は管理組合の最高意思決定機関であるため、「管理規約」は最高自治規範として、適切なものを作成し、必要に応じて改正を行うことも重要です。さらにトラブルの未然防止のため、共用部分の範囲及び管理費用を明確にする必要があります。
- ③**区分所有者等が留意すべき基本的事項**
マンションを購入しようとする時から、管理の重要性を認識し、相隣関係に配慮する住まい方が必要なことを理解しましょう。
※「マンション管理適正化法」に罰則規定はありませんが、管理組合はマンション管理適正化指針の定めるところに留意し、マンションを適正に管理する努力義務が課せられます。
- ④**管理委託に関する基本的事項**
管理の主体は「管理組合」であり、管理を委託する場合はその委託内容を十分に検討した上で書面をもって契約を締結します。
※管理委託先に任せっきりにするのではなく、「管理組合」が主体的にチェックすることが重要です。

■「管理委託」について／「管理会社」との付き合い方

- ①マンションの管理の主体は「管理組合」自身であることを認識して、マンション管理適正化指針を確認しましょう。
- ②管理委託業務については、管理委託契約書の業務仕様書などが基本になるため、管理組合・組合員は何をどこまで委託しているのか、管理委託契約書と照合しながら確認しましょう。

- ③委託先を変更する場合は利益相反に注意しましょう。「(一社)マンション管理業協会関西支部」や「マンション管理業務共通見積書式」などのほか、マンション管理新聞、建通新聞などを活用するも方法の一つです。
- ④フロントマンを自分の管理組合のプロになってもらえるようマンションの管理規約や使用細則を熟知してもらいましょう。
- ⑤管理会社は営利企業であることを認識し、何をいくらか委託しているのかを理解してチェックする機能が必要で、修繕工事など管理会社からの提案はあくまで情報として把握して、検討・決定においては「管理組合」が主体となって実施しましょう。

■総会承認と重要事項説明

重要事項説明は、管理業者に法律で義務付けられた営業行為です。何をいくらかで発注しているのか、契約は双方がきちんと理解するためのシステムです。管理業者は、委託契約を締結する前に説明会を開催しなければならず、この説明会の1週間前までに重要事項説明書を全員に交付しなければなりません。マンション管理適正化法の施行規則では、説明すべき重要項目は11項目と定めており、これ以外の説明要求も可能です。

■徴収額設定の考察

管理組合が区分所有者から徴収するお金は、大きく①管理費、②修繕積立金、③使用料(主は駐車場使用料)に分けられます。徴収額は、共用部分の管理に関する事項として、それぞれの「管理組合」で決めるもので、絶対にこれではいけないということはありません。

【徴収額の基本的な考え方】

- ①**「管理費徴収額について」**
支払い義務(債務負担)が発生したら、各区分所有者が負担割合に応じて責任を持って負担します。また利益があれば各区分所有者に配分することが、「区分所有法」で定められています。管理規約に納入義務が規定されていなくても支払わなければなりません。
- ②**「修繕積立金の徴収額について」**
建物は将来にわたって計画的な修繕工事が必要です。ただし、修繕積立金については、管理規約に規定しなければ徴収できません。
- ③**「駐車場使用料の徴収額について」**
徴収するかしないかは、管理組合の考え方により異なります。徴収するのであれば、受益者負担の考え方を基本とします。
- ④**「駐車場使用料を管理費収入に入れることについて」**
駐車場使用料を管理費会計とする場合は、管理費徴収の増額改定や駐車場の大きな修繕などのタイミングで、引き続き、管理費会計に入れるべきか、修繕積立金会計と分けるべきかの再検討をしましょう。

令和元年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎セミナー
報 第1日目 告
7/15(月・祝)

講座2
マンション管理組合の会計の基礎
きちんと内容を
把握して分かりやすい
会計処理を目指しましょう。



〈講師〉
近畿税理士会
税理士 **瀬川 昇**
(せがわのぼる)

会計や監査の基本的な事項は「建物の区分所有等に関する法律」で規定され、区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるものを除き、「管理規約」で定めることができます。

■マンション管理の諸法令

会計や監査の基本的な事項は「建物の区分所有等に関する法律」で規定され、区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるものを除き、「管理規約」で定めることができます。

■管理組合会計の目的

管理組合会計の目的は、収支及び財産の状況を適正に把握・報告することで管理組合の活動状況を明らかにするとともに、会計上の説明責任を果たし、組合員などの利害関係者の意思決定に役立てることです。また、管理組合の活動が適正に行われているかをお金の面からチェックし、把握することが出来ます。

■会計の一般原則とマンション管理組合特有の原則

- 【一般原則】
 - ①**真实性の原則**…嘘をつかずに真実を提示する原則。
 - ②**重要性の原則**…金額的に重要性の乏しい項目について簡易な処理を認める法則。
 - ③**正規の簿記の原則**…日々発生している取引を網羅的に時系列で処理し、それに基づいて損益計算書や貸借対照表を作る。
 - ④**継続性の原則**…年度によって処理方法を変更せず、期間比較ができるよう継続性を持たせる。
 - ⑤**明瞭性の原則**…誰が見ても分かる決算書を作る。
 - ⑥**保守主義の原則**…資産性が疑わしいものは安全な処理(雑損失等)を行う。
- 【特有の原則】
 - ①**区分経理の原則**…日常の維持管理に関する管理費会計や、大規模修繕工事をはじめとする建物等の修繕に関する会計のように、目的別に区分する。また、区分した会計ごとに通帳を分ける方が、管理財産が分かりやすい。
 - ②**予算準拠の原則**…予算の範囲内でしか支出の執行権限は与えられないため、範囲を超えた場合は予備費で対応する。その額が大幅な場合は、臨時総会を開くなど手続きが必要になる。

■財務諸表の種類

財務諸表は一般企業や行政、公益法人などでも様式が決まっているものですが、管理組合会計にはその基準はなく、公益会計基準など利益を求めない団体の会計基準を流用して参考しているのが一般的です。

【収支計算書】
一定期間の収支差額を計算するもので、書類の最初に会計期間を書き込む部分を作っておきます。「明瞭性の原則」に従って、縦軸の勘定科目を日常的な費用(経常収支)とそうでないもの(経常外収支)に分けて、横軸を予算額(A)決算額(B)差異(A-B)として、「予算準拠の原則」に基づいて予算額との差異を明示します。補足として、主な科目の計算明細書を備えれば、管理運営上さらに良いでしょう。

【貸借対照表】
ある時点の資産・負債の状態を示すもので、収支計算書と貸借対照表は相互に関連した一体のものなので、「正規の簿記の原則」に基づいて同時に作成します。発生主義に基づき、縦軸に勘定科目である資産と負債をもれなく記載し、横軸は前年からの増減を示すため当年度(A)前年度(B)増減(A-B)として管理します。また、財産目録の作成も必要です。

【収支予算書(案)】

予算案は年度が始まって約9カ月後から決算を迎えるまでの間に作成します。前期予算額及び決算額との増減比較をすることが目的で、事業計画案に沿ったものが必要となります。長期修繕計画など、一度に大きなお金が動く場合は、内容との整合性をとりながら、想定される規模と金額に見合うよう事前にチェックする必要があります。

■監事と会計監査

会計監査は「人は間違える生き物である」という考えのもとづいて、当然のことを確認するということが大切です。会計書類は決算月だけでなく、できるだけ途中月にも確認し、全体像を把握しましょう。貸借対照表の連続性(前期の決算書の繰越額と当期の期首の額)を確認することは、不正防止の意味からも重要です。付属明細書や証憑書類の確認も行ってください。
また役員は必ず残高証明書の内容を確認してください。さらに前期と当期の数字に大きな動きがあった場合などは、その理由と原因を把握することが大事です。

■管理組合の会計Q&A

- Q 発生主義に基づく収支計算書とはどんな計算書か?**
A 発生の事実に基づく計算書のこと。現金主義では、未収や繰越など、期間損益計算が適正に行われないため、見越し計算で採用します。
- Q 修繕工事の請求書が届かず、承認決議に間に合わない場合、発生主義によればどのような会計処理が適切か?**
A 修繕費等の勘定科目で未払金として、今期の費用に計上します。なお、金額が分からない場合は工事業者に、請求予定金額を確認します。
- Q 大規模修繕工事の手付金及び中間金を支払っているが、決算時に工事が未了の場合、発生主義でどのような会計処理が適切か?**
A 原則は工事完了で計上するのが望ましいと考えます。手付金などは前払い金等で処理するが、契約書等で支払い方法に記載がある場合は、その内容に基づいて支払いをしても問題はないと思われます。
- Q 水道料金は口座引落で処理。3月決算の場合、発生主義によればどのような会計処理が必要か?**
A 未払い計上しておくべきですが、重要性が低く、毎年の計上慣行がない場合には、支出時に処理しても弊害はないと思われます。
- Q 保険対応の工事を行った場合、どのような会計処理が適切か?**
A 保険金の入金と工事代金の請求は、相殺せずに収入と費用で計上するのが望ましいと考えます。ただし、保険金の受取が遅くなった場合、工事が完了していれば修繕費として計上しても問題はないので、予算と照らし合わせて検討します。

令和元年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎セミナー
報 第2日目 告
7/27(土)

講座1
マンショントラブルの解決方法
マンション管理に必要な
事柄を管理組合で協議・
明確化し、管理会社と話
し合っていくことが重要
です。



〈講師〉
大阪弁護士会
新田 祐里
(にったゆり)

■ 管理会社の選び方・付き合い方について

管理会社に業務委託している場合でも、あくまで管理の主体は「管理組合」です。管理会社任せにならないよう、日頃から管理会社の業務内容をチェックする必要があります。その際、まず重要なのが、自分たちのマンションの管理に何が必要かを十分に協議・明確化することです。その上で、必要な管理委託業務の取捨選択をし、組合で契約内容の見直しを図りつつ、管理会社と話し合っていくことが重要です。

【管理会社の一般的な管理委託業務】(例)

- ①事務管理業務(管理組合の会計の収入・支出の調定、管理費等の出納、マンションの維持・修繕に関する企画・実施の調整など)
- ②管理員業務(受付・点検・立会など)
- ③清掃業務(実施日・時間・内容・対象範囲等)
- ④建物・設備管理業務(建物の点検・検査、エレベーター・給水設備等)

※注意点
管理費・修繕積立金等の収納・回収に関しても、滞納が生じた場合に管理会社がどこまで回収業務をやってくれるか明確にしておくべきでしょう。

【管理会社の選び方について】

- ◆マンション管理業者の登録を受けている業者(国土交通省の検索サイト等で確認)に依頼すべき。
- ◆複数の管理会社から相見積もりを取得して比較する。
- ◆委託できる業務内容を確認・比較する。

【管理会社の変更について】

管理会社を変更する前に、まずは契約上の委託内容を確認し、契約内容自体が不十分な場合は、契約の見直し交渉を行ってみましょう。契約内容業務の実施が不十分であれば、改善を要求し、改善されない場合には、管理会社の変更を検討しましょう。なお管理内容の変更や追加、契約締結の場合にも、管理組合の総会決議が必要で(マンション標準管理規約(以下、標準管理規約)48条)。

■ 管理費等の滞納に対する対応

まずは通知等による督促・請求が出発点となります。順番としては書面や訪問等で督促を行い、それでも支払われない場合は、内容証明郵便による請求(催告として強い請求方法)を行います。裁判所を利用する場合には、①支払督促②少額訴訟③通常裁判④民事調停など、様々な方法がありますので、事案に応じて使い分けましょう。ただし、裁判所を利用する場合は、法的な知識が必要になり、書類や手続きが煩雑になることから、弁護士など専門家への相談をおすすめします。

【滞納者と連絡が取れない場合】

- ◆滞納者の区分建物の登記事項証明書(登記簿)を取得して、所有者の住所を確認し、督促・請求を行います。
- ◆滞納管理費等の回収を弁護士に依頼した場合は、転居先の住所調査が可能(職務上請求、弁護士法23条の2に基づく照会)ですが、限界もあります。

◆弁護士等に依頼して調査しても不明な場合でも、訴訟提起や強制執行の手続きは可能です。裁判所の掲示板に掲示することによって送達の効果を生じさせる「公示送達」の手続きを行います。

※事前の対策
「転居前には住居変更届を提出する」旨の細則を設けるなど、事前の対策が重要です。入所時に緊急連絡先として親族の連絡先を届け出てもらったり、規約を設けておくことも対策として有効です。

【滞納者の氏名等の公表の可否】

◆東京地裁平成11年12月24日判決
別荘地の管理費を長期間滞納していた者について、管理費長期滞納者一覧表として、所有する別荘の区番、氏名、月額管理費、未納開始月及び滞納期間を書いた立看板を設置した行為について、名誉毀損で損害賠償請求等がされた事案。
▶立看板の設置に至るまでの経緯、その文言、内容、設置状況、設置の動機、目的、設置する際にとられた手続き等に照らすと、立看板の設置行為は、管理費未納会員に対する措置としてやや穏当さを欠くきらいがないわけではないが、管理費の支払いを促す正当な管理行為の範囲を著しく逸脱するものとはいえない。結論としては、当該事案では不法行為(名誉毀損)に当たらないとした。

※注意点
ただし一般論としては、名誉毀損やプライバシー侵害に該当するおそれもあるので、慎重に検討をする必要があります。(基本的には公表は避けるべきです。)

■ 総会の招集通知の発送

区分所有者の行方が分からない場合でも、招集通知を送らなくてはならない義務はあります。招集通知漏れがあると、総会決議が無効となるおそれがあります。行方不明者への招集通知の発送は、事前に送付先の届出がある場合には、届出先の住所に送れば、招集通知を見たかどうかにかかわらず、通常それが到達すべき時に届いたこととなります(建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法)35条3項)。送付先の届出がなければ、行方不明者の専有部分の所在地に招集通知を送付します(区分所有法35条3項、標準管理規約43条2項)。管理規約に定めがある場合には、建物内の見やすい位置に、招集通知の記載内容を掲示する方法もあります。

■ 総会での議決権行使

【区分所有者が認知症の場合】
認知症の区分所有者による総会の議決権行使が有効かどうかは、認知症の程度や意思能力、判断能力等によって変わってきます。

【認知症が成年後見相当程度の場合】

◆総会における議決権行使について、日常生活に関する行為の範囲に収まるものであれば、本人が有効に議決権を行使できます。

◆重要な財産権の得喪に関する決議等は、日常生活に関する行為にとどまるとはいえないため、議決権を行使できません。この場合は、成年後見人を選任のうえ、成年後見人が議決権を行使する必要があります。

■ ペットの問題

ペットの飼育に関して、区分所有法30条1項に「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」とあります。標準管理規約18条では「対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする」とあり、細かいルール等については、使用細則で定めることができます。ただし基本的な事項は使用細則ではなくて、管理規約そのもので定めるべきと標準管理規約のコメントで指摘されています。具体的には、ペットの飼育について、認める・認めない等の規定は規約で定めるべきです。

【ペット飼育を認める場合に使用細則等に定めるべき事項】

- ◆動物等の種類及び数等の限定
- ◆管理組合への届出または登録等による飼育動物の把握
- ◆専有部分における飼育方法
- ◆共用部分の利用方法・糞尿の処理等の飼育者の遵守事項
- ◆飼育に起因する被害等に対する責任
- ◆違反者に対する措置など

■ ペット禁止規定の違反者への対応

◆東京地裁平成8年7月5日判決
区分所有者である被告に対し、犬の飼育中止を求めた事案。
▶判決の要旨
マンションは入居者が同一の建物内で共用部分を共同して利用し、専有部分も上下左右又は斜め上若しくは下の隣接する他の専有部分と相互に壁や床等で隔てられているにすぎず、各人の生活形態が相互に重大な影響を及ぼす可能性を否定できないから、区分所有者は、自己の生活に関し内在的な制約を受けざるを得ない。
マンション内の動物の飼育は、建物の維持管理や他の居住者の生活に有形・無形の影響を及ぼすおそれがある。
自主的な管理も限界があり、実害が発生した場合の対処・防止策も容易でない。
したがって、規約の適用に明確さ、公平さを期すことに鑑みれば、右禁止の方法として、具体的な実害の発生を待たず、典型的に有形・無形の影響を及ぼす危険の少ない小動物以外の動物の飼育も一律に禁ずることも合理性があるとし、ペット禁止規定違反を理由に犬の飼育差止請求を認められた判例。

管理組合 交流サロンの報告

●令和元年7月27日(土)
●大阪市立住まい情報センター3階ホール



マンション管理組合の方向士が、自由に意見交換する場として交流サロンを開催し、今回は34名が5つのグループに分かれて参加しました。専門家の進行で自己紹介が始まり、その後、グループごとに管理規約や管理会社との付き合い方、大規模修繕工事の進め方などについて意見が交わされました。

参加者の皆さんは、管理組合の理事長、専門委員や役職を経験されている人が比較的多く、抱えている課題についてもお互いに共感されていました。また、時には専門家の意見を聞きながら、法律や専門的な問題についても活発な意見交換がなされました。立場は違っても、マンション管理をよくしたいという思いは同じで、約1時間の交流会は、大いに盛り上がりました。

最後に、各グループで話し合われた内容が紹介され、参加者全員で情報を共有しました。参加者の皆さんにとって、有意義な交流の時間になったのではないのでしょうか。

参加者の声

経験のある管理組合の方々と広く情報交換することができた

建物を長期に活用するために、行なっている各マンションの管理・修繕方法が聞けた

管理会社の選定方法について具体的な手順を知ることができた

大規模修繕工事の進め方など、今回の工事の参考になる意見がもられた

管理会社との上手な付き合い方を経験談から聞くことができた

管理組合の役員報酬の状況について知ることができた

住民みんなでマンションへの意識を高めることの重大性を認識した

マンション管理フェスタ2019

日時 令和元年9月8日(日)

場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

役立つ情報がいっぱい! 見て、聞いて、楽しく体験

「マンション管理フェスタ」は様々な団体等の協力を得て、2年に1度開催しています。今回のフェスタは、講演会や模擬総会の実演、「特殊詐欺の撲滅」に関する演劇のほか、専門家とのおしゃべりコーナーや市内のマンションのさまざまな取り組みを紹介するパネル展示など、盛りだくさんのプログラムを用意しました。お越しいただいた多くの皆さまからは、「弁護士や建築家などの専門家とじっくり話ができた」や「マンション管理の情報を楽しく知ることができた」などご好評いただきました。



特別講演

知恵を出し合って快適に暮らそうマンション生活

摂南大学理工学部教授 平田 陽子 氏

摂南大学理工学部教授の平田陽子先生にお越しいただき、「知恵を出し合って快適に暮らそうマンション生活」と題して、ご講演をいただきました。ご自身の経験や、さまざまなデータを用いて、分譲マンションの特徴から管理組合の在り方、管理組合と自治会の関係などを分かりやすく解説いただき、参加された皆さんは真剣に聞き入っていました。



※詳しくは次号でご紹介します

イベント企画 第1部

専門家団体による模擬総会

イベント企画として第1部では、マンション管理組合の総会を実演する模擬総会を行いました。専門家等がマンションの住民役を熱演するとともに、総会の参加資格や成立要件、管理組合会計、大規模修繕工事の進め方などについて弁護士・税理士・建築士がポイントや注意点を解説しました。



イベント企画 第2部

大阪府警による特殊詐欺の撲滅の演劇

イベント企画の第2部では、大阪府警生活安全部府民安全対策課による演劇「特殊詐欺の撲滅」を実施しました。近年急増している還付金詐欺等の手口を分かりやすく紹介し注意を促しました。笑いを交えながらの啓発活動に、皆さん笑顔で見入っていました。



専門家とのおしゃべりコーナー

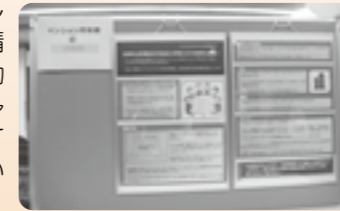
大阪市マンション管理支援機構の専門家団体とおしゃべりができるコーナー。普段、マンション管理について気になることがあるけど...といった皆さまに大変ご好評いただき、弁護士や建築家などの専門家の方と気軽におしゃべりできるとあって、人がとぎれることがありませんでした。



- 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

マンションの取り組み紹介

大阪市内のマンションの取り組みを紹介する展示パネル。今回はマンション居住者同士が自発的に集まってマンション管理に関して自由に意見交換や情報交換を行う交流活動をご紹介しました。多くの方が立ち止まって興味深くご覧いただいていた。



親子参加型イベントコーナー

マンションの維持管理をゲーム形式に楽しく学んでいただける「マンションドクター養成すごろく」を実施しました。子どもたちもとても楽しそうにゲームに参加していました。



○NPO法人 集合住宅維持管理機構

お役立ち情報コーナー

マンション管理に役立つさまざまな情報を提供するコーナーを設置しました。来場者はそれぞれ関心のあるブースを訪れ、具体的な相談や情報収集をされていました。



- (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)
- (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
- (公財)マンション管理センター
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店
- 大阪市住まい公社
- 大阪市

会場を回ってのお楽しみ!



クイズラリー

会場内の3つのポイントにクイズを設置。クイズに全問正解した方には抽選で防災グッズ等をプレゼント。ハズレなしでお役立ちグッズがもらえるとあって、多くの方々にご参加いただきました。

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

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

☎ 06-4801-8232