

催しものガイド 令和5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)**

**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とした、分譲マンションの管理組合運営に関する「基礎知識」を学んでいただく講座です。今回は「**マンションの暮らし方を学ぶ**」をテーマに4つの講座を開催します。管理組合の役員の方だけでなく、どなたでもご参加いただけます。

**1日目 令和5年7月2日(日) 10:00~12:30(受付は9:30~)**

マンションの適正な管理を学ぶ……………(公財)マンション管理センター  
 管理組合の会計を学ぶ……………近畿税理士会

**2日目 令和5年7月17日(月・祝) 10:00~11:00(受付は9:30~)**

適正な管理を進めるための制度を学ぶ……………大阪市都市整備局  
 ITの活用を学ぶ……………(一社)マンション管理業協会

※お申込み方法などの詳細は、当機構のホームページやちらし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/>

**「マンション管理フェスタ」を9月に開催予定です。**

みなさまに楽しんで体験いただける充実した内容になるよう、準備を進めています。詳細は7月末に発表予定です。ご期待ください。

**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

**2023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**

2023年10月1日(日)に実施予定の「第32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】[http://repcogr.jp/about/mrm\\_guide](http://repcogr.jp/about/mrm_guide)

**学科**

日程	日時	定員	会場
日程Ⅰ	2023年7月20日(木) 10:00~17:30	各回50名(先着順)	オンライン(ZOOMウェビナー)による講義
日程Ⅱ	2023年7月24日(月) 10:00~17:30		
※日程Ⅰ、Ⅱは同じ内容です。どちらか1日を選択ください。			

**設計製図(2日間コース)**

地域	日程	日時	定員	会場
大阪会場	第1日目	2023年8月4日(金)	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	2023年9月5日(火)		

※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。 〒102-0088 東京都千代田区麹町4-3-4宮ビル8階 TEL 03-3265-4899 <http://repcogr.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
- 大阪ガスマーケティング(株)

- 管理組合だより……………①②
- マンション管理ナイトトーク報告…③
- 管理組合交流会報告……………④
- 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 あぶら**  
 VOL. 69  
 2023.6.1

**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)

〈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

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

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

マンションライフあぶら 2023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



# 東急マンション弁天町

## 第35回大阪市 ハウジングデザイン賞特別賞受賞！ ～マンションの管理組合活動の秘訣を探る～



歩道に沿って並べられた花壇



掲示板の前で、理事長(左)と修繕委員長(右)

### マンション概要

建築年：1977年竣工 築46年  
構造・階層：SRC造、地上11階建て3棟連棟  
総戸数：住戸140戸、店舗12区画  
管理方法：管理会社委託

### お祭り



壁洗い

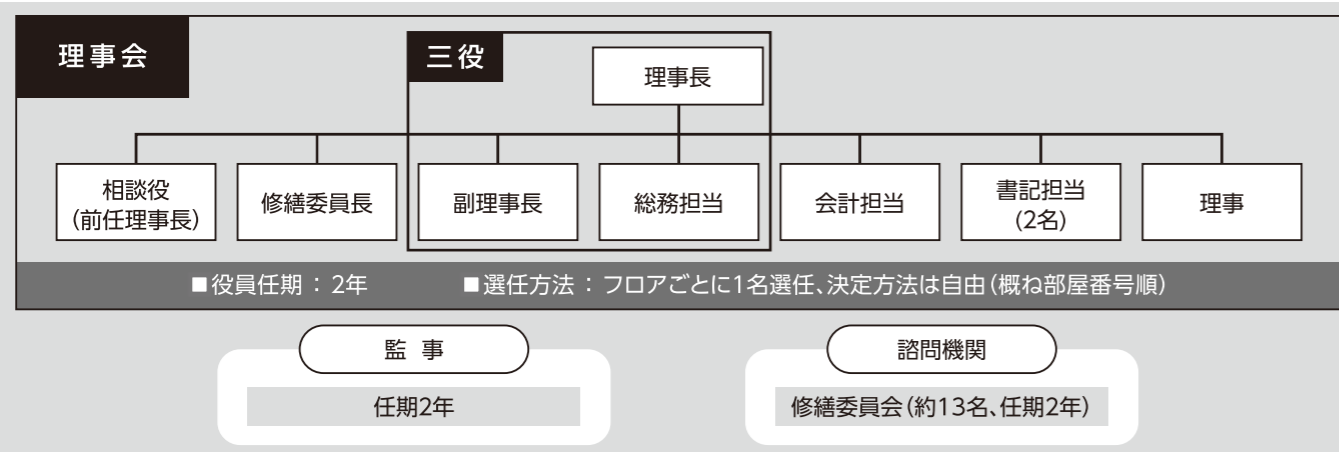
マンションの良好な維持管理で推薦されたマンションを訪問しました。

一般的に、築40年を超えるマンションは、建物や居住者の「2つの老い」が同時進行し、修繕積立金不足や居住者の健康上の問題から合意形成もままならず、管理不全が懸念されるという話をよく聞きます。

ところが、当該マンションは少し様相が違い、外観こそ昭和を彷彿とさせますが、清潔感あふれる白い外壁と色とりどりの花が咲く手入れの行き届いた花壇、整然と並べられた駐輪場が、まず訪れる人を心地よく迎えてくれます。

マンション管理に多様な工夫を凝らし、「2つの老い」を微塵も感じさせないどころか、むしろ住んでみたいと感じさせる当該マンションは、昨年度、良好なコミュニティに支えられた継続的な維持管理の実践が高く評価され、第35回大阪市ハウジングデザイン賞特別賞を受賞されました。そのマンション管理の秘訣を理事長と修繕委員長にお聞きしました。

### 管理組合組織



### マンションコミュニティの取組

#### ユニークな役員の選任方法

当該マンションの理事会は2年に1度各フロアから1名ずつ選出される11名の各階理事と相談役(前任理事長)、修繕委員長で組織されますが、その各階理事の選任方法に秘訣がありました。

役員改選時期が近付くと、フロアごとで役員を選任するための「会議」(以下、「各階会議」という)が開かれるそうです。

ほぼすべての居住者が参加するので、隣り近所で顔を合わせる絶好の機会としてマンションコミュニティの形成に大きく影響しているとのこと。

また、選任方法もマンション内で一律ではなく、各フロアの居住者同士で話し合って自由に決めており、各階会議に理事長を含めた三役と修繕委員長が参加して、当該マンションの課題や総会に上程を予定する議案を丁寧に説明して議論するそうです。同じことを11回も繰り返される理事会三役と修繕委員長はご苦労でしょうが、こうした丁寧な説明と透明性のある活動に寄せられる居住者からの信頼度は高く、その信頼を裏切らないように理事会と修繕委員会が連携を密にする良好な連鎖が生まれている様子が垣間見れました。

各階会議の運営及び継続性こそが、理事会と居住者が一体となった円滑な管理組合活動の原動力に結びついていると感じました。

#### 居住者の意識

竣工当時は、近くの工場の煤煙で白い外壁がすぐに薄黒くなったため、理事会が中心となって「壁洗い」を自分たちで行なったことが始まりで、工場が無くなった現在でも40名ほどが参加する大イベントとして継続されているそうです。清掃活動の後の慰労会が大切な情報交換の場としても機能し、「自分たちの財産」を自分たちが守り、住みやすくするとの思いが強く伝わってくる活動に感じました。

ほかにも、以下の催しで相互の親睦を深めているそうです。

- ・消防訓練
- ・打ち水大作戦
- ・お祭りや餅つき(隔年開催)などのイベント

#### 理事会の意識

##### 管理会社任せにせず、主体的に管理に取組む

管理組合活動に無関心な居住者が多く、管理に関する業務は管理会社任せとよく聞きます。

理事会議事録や理事会だよりを書記担当の理事が作成して広報するほか、修繕工事の見積もりや工事代金の内訳も可能な限り自分たちで検証されているそうです。理事会が汗をかかからこそ、居住者への説明にも説得力があるのではないのでしょうか。

### 管理会社との関係

自主管理を思わせる組合活動ですが、管理会社にはルーティン業務に加え、専門知識や経験、技術力のサポート、管理に関する様々な情報の提供を求めていると話されており、マンションをより良くするための協力者と位置付けておられるようでした。

### 財政基盤の確立

2018年の大阪府北部を震源とする地震を契機に、災害に強いマンションに取り組み始め、昨年度一部耐震改修も実施されました。3回目の大規模修繕工事を機に建物の安全性強化のための工事計画や資金計画を見直すべく、専門家に依頼して長期修繕計画も作成されました。

この計画を基に来年度には、大幅な耐震改修も検討されていますが、工事内容をしっかりと検討しているため修繕積立金や管理費の値上げは見込んでいないと話されていたことに大変驚きました。

### 管理計画認定制度、管理適正評価制度について

管理会社を始め、外部専門家を活用して情報を収集されているそうです。

### 情報発信の取組みについて

居住者への情報連絡は2か所の掲示板と各階の回覧板で徹底されており、誰もが使用できるわけではないITは導入していないが、災害時の対応など今後の検討事項として考えたいと話されていました。

### 総会運営

毎年、数か月をかけて上程議案を理事会で議論し、理事長、修繕委員長と管理会社で議案書を作成しているそうです。また、居住者の生活に大きな影響がある議案は、各階会議で理事長、修繕委員長と居住者で熱心な検討を行って合意形成に努めるため、常に円滑な総会運営ができていたとのこと。修繕積立金の金額改定もスムーズに採決され、逆に居住者側から修繕計画を履行するためにもっと値上げした方が良いのではと提案されることもあるとの話しには大変驚かされました。

### 理事長からのアドバイス

管理会社は管理の専門家として活用すべき存在であって、マンションを住みよくすることは管理組合の責任です。居住者の意見に耳を傾け真摯に活動する当マンションの文化・伝統は、居住者同士の交流を深める活動を継続して醸成されたものです。活動の基本として、マンションコミュニティを育むことは重要です。



「平日夜間の情報交換会」

# マンション管理 ナイトトーク の報告



- 開催日時／令和4年10月26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

マンションに関する悩みや相談ごとについて、実際にマンションにお住まいの方同士で自由に意見交換し、専門家のアドバイスも受けられる交流会を開催しました。結論だけではなく、マンション管理に関する経験談の披露や知恵を出し合った議論から、ご自身のマンションでの新たな気づきを得ていただくことを目的としました。参加いただいた9名の方は、専門家からのアドバイスを聞きながら時間を十分に使って活発な意見交換を行

いました。特に、自主管理をされている方からは、管理組合の会計処理や長期修繕計画に関しての疑問点が提起され、経験談や多くの提案が出されていました。初めてマンションにお住まいになる方から管理組合で理事長や理事、専門委員を経験された方まで、組合活動経験の異なる方々が参加され、関心を持つことの重要性について熱心に話し合われました。

## 話し合われた主な内容

- (管理組合活動全般)
  - ・自主管理組合の組合活動全般について
  - ・円滑な組合活動の秘訣について  
孤軍奮闘せず、思いを共通にした仲間作りが重要
  - ・住民間のトラブルの原因について  
管理規約の認識不足、理解不足が原因に繋がる
- (無関心な居住者)
  - ・賃借人が多いマンションにおける管理組合活動の現状と問題点について  
財産としての意識が希薄で管理会社任せになっている
- (管理会社との付き合い方)
  - ・程よい緊張感を持った相互関係について
  - ・委託業務の執行状況を管理する方法について  
理事だけでなく、組合員が契約内容を理解すること  
委託業務の執行状況を監視することは理事だけの仕事ではないと認識すること
- (大規模修繕工事と長期修繕計画)
  - ・多くの管理組合で大規模修繕工事の準備が管理会社任せになっている状況について  
財産の管理を人任せにすることの問題点
  - ・管理組合で工事内容を把握していなかったため、工事が中断した事例について
  - ・管理組合による長期修繕計画の見直しについて  
将来予想される工事の内容や工事金額の積算を管理会社任せにせず、管理組合で調べ直して長期修繕計画を見直した経験談を披露
- (その他)
  - ・管理組合活動での専門家の活用について
  - ・管理組合役員賠償責任保険について

# 管理組合交流会の報告

令和5年3月5日(日)13:30~16:30  
大阪市立住まい情報センター3階ホール

分譲マンションにお住まいの方同士が自由に情報交換をいただける交流会を開催しました。19名の参加者が60分間ずつ、メンバーを交代して4つのグループに分かれ、専門家が進行する形で日頃の悩みや課題について広く意見を交わしました。参加者の半数は管理組合で理事長や理事、専門委員を務めておられ、悩みや課題に共感しながら、議論を深めていました。各グループで話された内容や専門家のアドバイスは、今後の活動の参考となるよう参加者全員で共有しました。参加者の皆さんにとって、他のマンションの取り組みや考え方を知る貴重な時間になったのではないのでしょうか。

●マンション管理計画認定制度や主体的な活動のための勉強会の重要性について、意見交換されていたのが今回の特徴でした。

	前半	後半
Aグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社との関係について</li> <li>・役員を輪番で選任することの弊害について</li> <li>・管理に対して無関心な区分所有者の対策について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主体的な理事会運営について 役員の選任方法と任期について 理事長の責任と権限について</li> <li>・マンションの損害保険の保険料改定について</li> <li>・マンション管理計画認定制度について</li> </ul>
Bグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員のなり手不足の対策について 辞退者に科すペナルティについて</li> <li>・多数の無関心な組合員への対応について 管理費、修繕積立金の使途に無関心であること の危険性と衡平な金額設定について 広報誌について</li> <li>・義務違反者への対応について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員のなり手不足の対策について</li> <li>・大規模修繕工事について 工事すべき修繕内容の優先順位について 共用部分と専有部分の明確化と費用の負担者の 関係について(配管・配線)</li> </ul>
Cグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社との関係について</li> <li>・理事長の不誠実行為の疑いについて</li> <li>・多数の無関心な組合員への対応について 自身の負担に係る管理費等を論点とする方法に ついて</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社との関係について</li> <li>・マンションで暮らす基本的なルールを学ぶ機会を 設けることについて 関心を持つことの重要性について 無関心でいたために総会決議で、不利益を被った 事例について</li> </ul>
Dグループ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事について 修繕積立金の使途に関心を持って監視する方法 について</li> <li>・管理費や修繕積立金の金額設定について 組合員が知識を習得する機会を設ける方法に ついて</li> <li>・役員の選任方法と任期について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画の収支について 将来の収入計画と予想される工事の内容につ いて</li> <li>・修繕委員会の役割について</li> <li>・自分たちで仲間を募って勉強する自主性について</li> </ul>

## コメンテーターの講評

大阪弁護士会  
**四辻 明洋 氏**

円滑な管理を阻害する組合員の無関心や知識不足の対策として、住民向け勉強会に大阪市の「分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度」を活用する方法もあります。多くの方が意見されていたように、自分たちで知識を身に付けて、身近な専門家である管理会社を活用することは大切です。また、組合活動の継続性を考えれば、役員任期の複数年化は有益な手段だと思いますので、管理規約を改正する場合は弁護士等の専門家の活用もご検討ください。

公益社団法人大阪府建築士会  
**橋本 頼幸 氏**

マンション管理に係る様々な問題の原因は、「無関心な区分所有者(理事)」が多いことに尽きるように感じました。役員の選任方法や任期、広報誌の作成などの情報発信についても意見交換されていましたが、管理会社に協力を仰ぐことも考えてみてはどうでしょうか。自分たちで学ぶ姿勢は重要ですが、多岐にわたる管理組合活動を賅うには限界があります。管理会社を含め、専門家を上手に活用することも考えて欲しいと思います。

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？  
大規模修繕に向けた修繕金の  
計画的な積立てをサポートする  
マンション管理組合のための  
利付き10年債券です。

2023年4月  
募集開始

管理計画認定を取得  
したマンションの場合、  
新規応募債券の  
利率を上乗せ！

### 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】

#### うれしい3つのポイント

- 国の認可を受けて発行
- 手数料無料で中途換金OK
- 各種手数料が不要



さらに

2023年度募集債券 | 10年満期時平均利率  
(税引前) **0.475%**  
(税引後(注)) 0.4023%

管理計画認定  
を取得した  
マンションの場合  
(税引前) **0.525%**  
(税引後(注)) 0.4447%

2023年度応募受付期間

2023年4月17日(月)～10月13日(金)

・「マンションすまい・る債」は、住宅金融支援機構債券(マンション債券)等の愛称です。「マンションすまい・る債」は毎年4月中旬から10月中旬まで応募を受け付けます。(予定)詳しい応募要件については、住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。(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(満期日後の利息は付きません。)、なお、小数点第5位以下を切捨てます。



詳しくは  
コチラ  
マンションすまい・る債 検索

大規模修繕工事や  
耐震改修工事等にご  
利用いただける  
マンション管理組合の  
ためのローンです。

大規模修繕工事の資金、  
お困りではありませんか？  
大規模修繕工事や  
耐震改修工事等にご  
利用いただける  
マンション管理組合の  
ためのローンです。

### 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

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

「マンションすまい・る債」との併用でおトクに！

融資金利が※1  
年0.2%下がる

保証料が※2  
2割程度安くなる



詳しくは  
コチラ  
共用部分リフォーム融資 検索

## 必見！ マンション管理組合の 理事の皆さまへ

管理組合の皆さまに  
お役立ち！

無料 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～

将来の大規模修繕工事の費用や、修繕積立金を無料で  
試算できるツールです。



無料 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～

大規模修繕工事を実施するにあたり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画  
見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめました。



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「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  
必要があります。 ※2 積立てを継続している管理組合が積み立てた債券を全て買入れ(中途  
換金)し残高がなくなった場合でも、買入手続時に次回以後の継続積立てを希望していればご利用  
いただけます。また、現時点で(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、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

2023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

- 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>



令和5年度新規応募分から

■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

通常 **0.475%** → **0.525%**  
\*2023年度募集債券の場合、税引前の10年満期時平均利率

\*利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。利率以外の商品性は、現行と同じです。

### 【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

令和4年10月1日借入申込受付分から

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

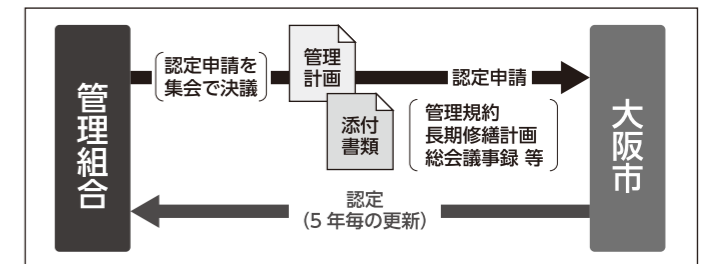
\*融資金利には下限(年0.1%)があります。

## ～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

大阪市内の分譲マンションの管理組合にあつては、自らの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(大阪市役所本庁6階)

TEL 06-6208-9224 FAX 06-6202-7064

