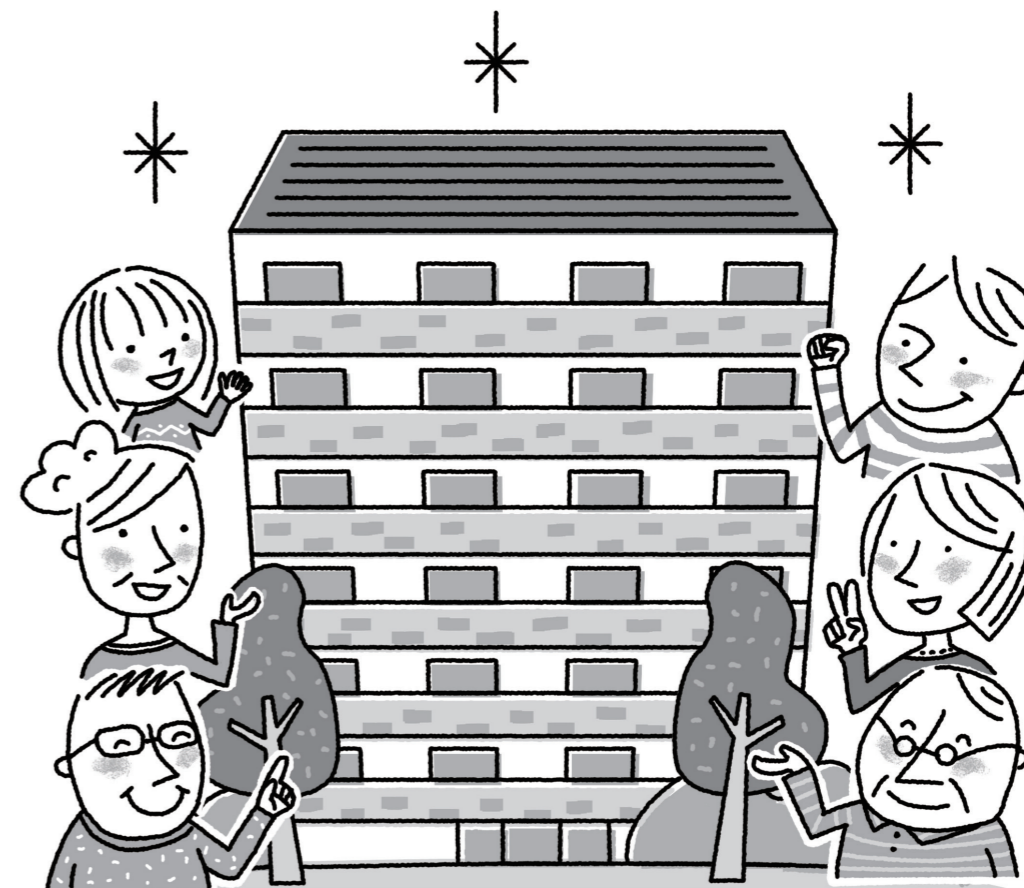


快適に安心に……マンションライフ



発行：大阪市マンション管理支援機構

〒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 住情報プラザ
大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL:06-4801-8232
FAX:06-6354-8601
ホームページ:<http://www.osakacity-mansion.jp/>

**マンション管理
Q&A集 vol.7**

建替え検討編

発行年月:2008年3月

大阪市マンション管理支援機構

はじめに

大阪市マンション管理支援機構では、管理組合の皆様から日常的にお聞きするマンション管理に関する疑問にお応えするため、「マンション管理Q&A集vol. 1～vol. 6」を発行しております。

これまでは、建物の保守や修繕、性能・機能面を初期の水準以上に向上させる改修などもテーマとして取り上げてきました。

今回の「建替え検討編vol. 7」では、建物の経年による劣化等に対して管理組合が検討すべきことや、建替えを視野に入れた対応を考えてまいります。「修繕編vol. 2」と「再生編vol. 5」ともあわせてご覧ください。

管理組合の皆様にも少しでもお役に立てば幸いです。

大阪市マンション管理支援機構

この冊子の使い方

- 新築のマンションも引渡しの日から劣化は始まり、いずれは物理的な寿命がやってきます。普段からマンションの将来をある程度意識しながら維持管理をしていくことも大切です。
- この「マンション管理Q&A集vol. 7 建替え検討編」は、建物の経年に伴う変化に対して、管理組合が自ら認識しておくべきことや、建替えを視野に入れた検討など、マンションの将来のためにできることを説明しています。
- 建替えは、合意形成に至るまでに手間と時間が相当かかり、心理的重圧が少なくないなど、大変大きな負担が生じますが、この冊子を活用し、少しずつ準備しましょう。
- インターネットの下記サイトにおいてもマンション管理についての基本的なQ&Aやマンション管理に役立つ情報等を掲載していますので、ぜひご参照ください。

大阪市マンション管理支援機構ホームページ <http://www.osakacity-mansion.jp/>
 大阪市立住まい情報センター「おおさか・あんじゅ・ネット」 <http://www.sumai.city.osaka.jp/>

目次

修繕積立金の取扱い	3
建替えか修繕かの判断の基本的な進め方	4
マンションの老朽度の判定	5-6
区分所有者の意向把握	7
要求改善水準の設定	8
建替え計画をつくるにあたって	9-10
勉強会をしましょう	11-12
公的支援制度・管理組合サポートネット	13-14

建替えに関する法律・マニュアル

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法） 平成14年改正

マンションで生活するときの基本的なルールとなる法律です。区分所有された建物の大規模な修繕や建替えを決めるときの手続きや方法、「建替え決議」(区分所有法第62条～第64条、第69条、第70条)などについても定められています。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（建替え円滑化法） 平成14年制定

マンションを建替えるとき、建替えを計画するときに関係する法律です。区分所有法に基づく建替え決議がなされた後、法人格を有する建替えのための組合の設立、その意思決定の手続、建替え前の権利を建替え後の権利に置き換えるための権利変換の手続などが定められています。

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル 平成15年1月 国土交通省 作成

建替えと修繕その他の比較検討の方法などについての技術的指針として示されています。マンションの老朽度について管理組合による簡易判定方法と、専門家による診断方法についても説明があります。

マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル 平成15年1月 国土交通省 作成

建替え決議までを中心として、合意形成の進め方や組織体制の整備・運用について解説されています。

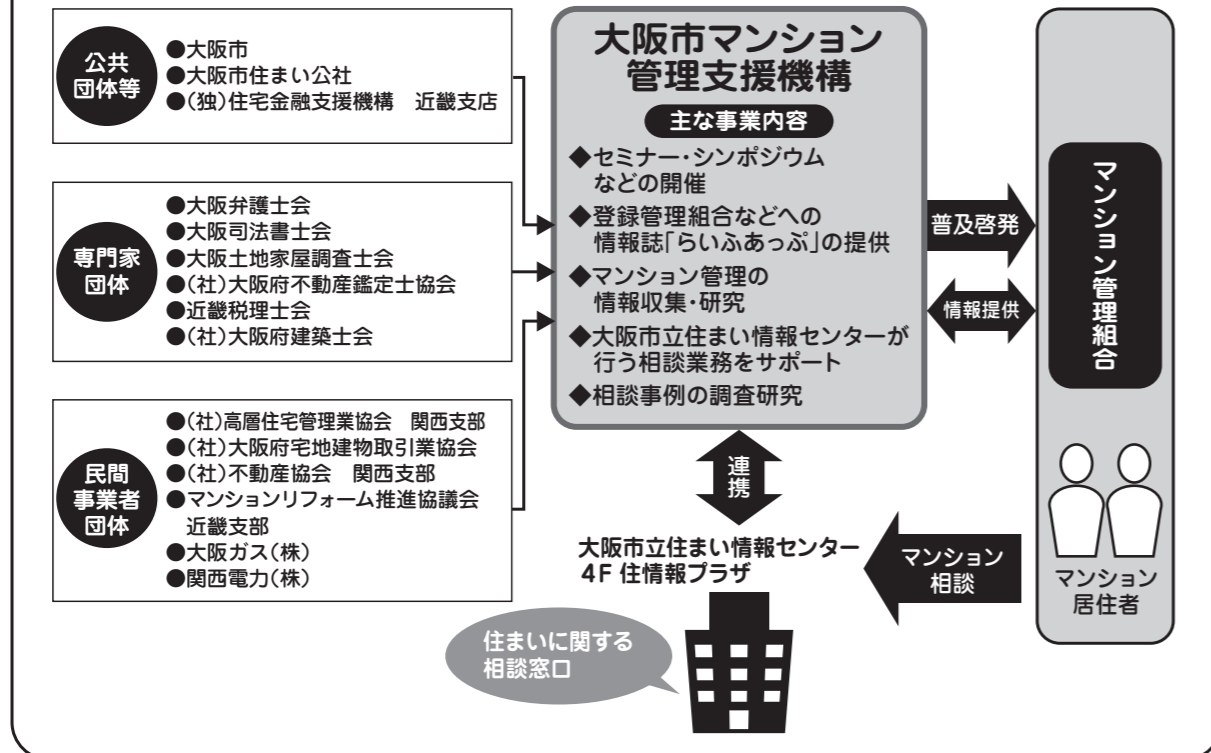
マンション建替え実務マニュアル 平成17年11月 国土交通省 作成

法律上の手続きや実施計画策定等の実務について問題点を整理し、対応策について解説されています。

上記マニュアルは、国土交通省のホームページ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitakeae.htm> でご覧いただけます。

大阪市マンション管理支援機構概念図

＜快適で安心なマンションライフをめざす＞
それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。



修繕積立金の設定を 検証しましょう



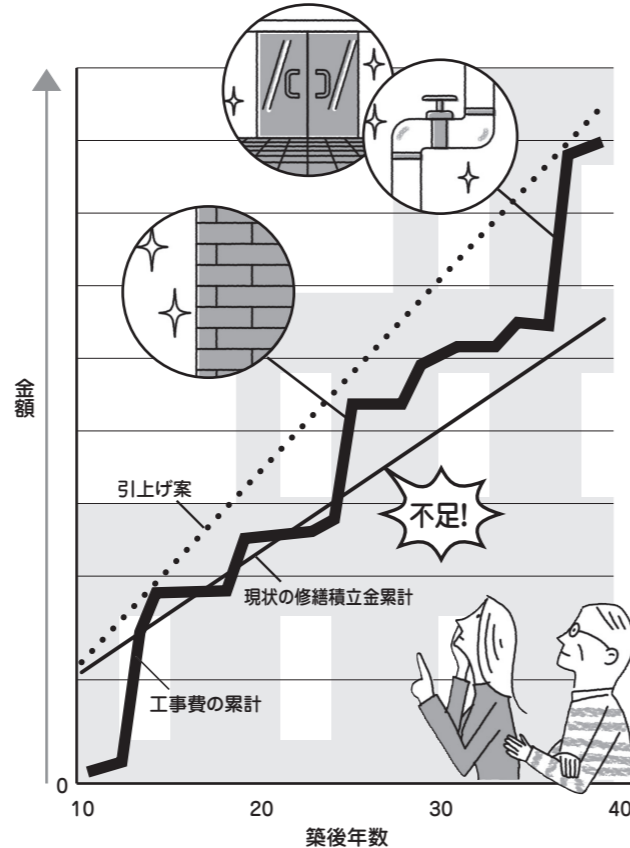
1 新築時の修繕積立金で注意すべき点

■ 低く設定されている場合が多いので要注意!

新築時の修繕積立金の設定は、販売主と管理会社との間で概ねの額を決定し、購入者がそれを承諾して売買が成立することになります。新築時は、どちらかといえば購入者の毎月の負担額を低くおさえるよう修繕積立金の額を低く設定する場合があります。

■ 早い段階で、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額を見直すこと

修繕積立金は、一般的には長期修繕計画によって予定される修繕工事時期や金額を元に算出します。この長期修繕計画が適切に行われていないと、維持管理に係る大きなトラブルや実際の工事時期に資金が不足するといったことが発生します。最近の高機能設備や機械式駐車場を備えたマンションでは、修繕費用が多額になる傾向にあります。このような場合、なるべく早い段階で長期修繕計画の内容と修繕積立金の額を見直す必要があります。



2 2回目以降の大規模修繕工事に備えて注意すべき点

■ 早い段階で、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額を見直すこと

築後10年頃に行われることが多い1回目の大規模修繕工事では、シーリング、外壁塗装、塗膜防水等の保証期間に応じた修繕を行う場合が一般的です。築後20年を越えた2回目以降の大規模修繕工事になると、これらの他に、給排水設備や電気設備の改修、玄関ド

アや窓など開口部の改良、付加価値を高めるための改修工事等を行う場合が少なくありません。

■ **建物の状況や入居者のニーズに応じた見直しを!**
大規模修繕工事にかかる費用は、劣化の進行度や修繕の方法、物価の変動、新材料の採用などにより変わってきます。長期修繕計画は、建物の状況や入居者のニーズに応じた見直し(概ね5年程度ごとに)が不可欠です。

3 管理規約で用途を限定しておきましょう

■ 大切なお金です。別の用途に使わないこと

管理費等が不足するからといって、修繕積立金を別の用途に使ってしまうと計画どおりの大規模修繕が行えません。管理規約で用途を限定しましょう。

マンション標準管理規約第28条2項では、建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の計画又は

設計等に修繕積立金を使うことができるとしています。しかし、将来、建替えを行う場合でも、計画修繕は不可欠です。建替えを実現できるかどうかについては、不確定な要素も多くありますので、修繕積立金の取扱いをどうしていくのかについては、個々のマンションの事情に応じ、管理組合として十分な検討が必要です。

区分所有者の合意形成を 行うことが大切です



■ 3つのステップを踏みながら合意レベルを高めましょう

建替えを検討するにあたっては、区分所有者の合意形成を適切に行うことが重要になります。

その進め方は、「準備段階」「検討段階」「計画段階」という3つのステップを踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。(本冊子はステップIの段階で活用してください。)

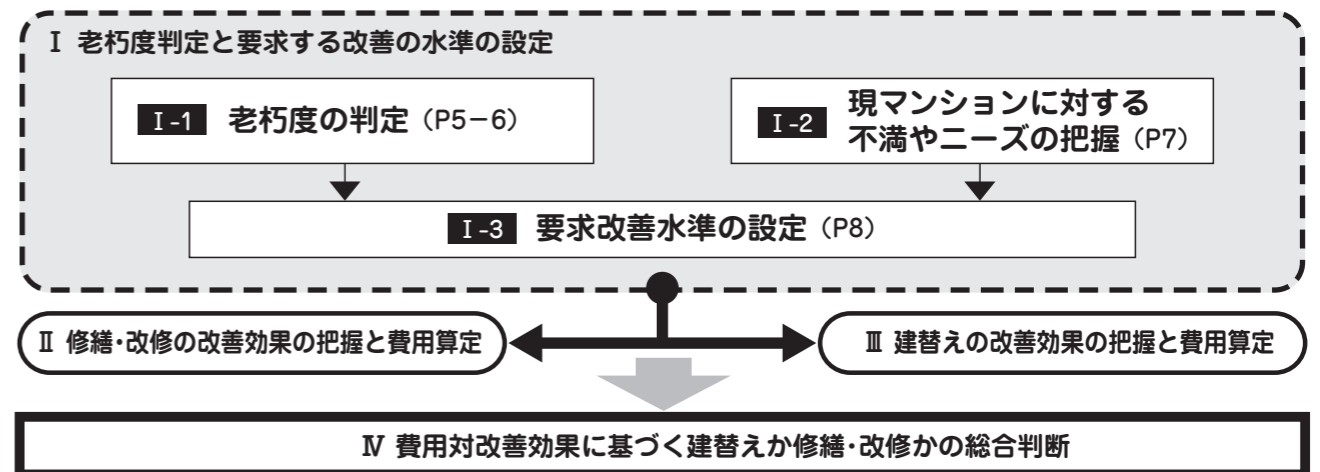
段階	活動主体	活動の内容・目標	
ステップI 準備段階	区分所有者の有志	目標	管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得る
		内容	区分所有者の有志が集まり、建替えの提起のための基礎的な検討・勉強を行う(勉強会の発足)
ステップII 検討段階	管理組合	目標	管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得る
		内容	管理組合として、建替えの構想や修繕・改修との比較を含めた建替えの必要性についての検討を行う(検討組織の設置)
ステップIII 計画段階	管理組合	目標	建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替えの合意(建替え決議の成立)を得る
		内容	区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画の策定を行う(計画組織の設置)

参考：マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル(平成15年1月 国土交通省)

■ 建替えと修繕を比較して判断しましょう。

建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、現マンションの老朽度と区分所有者の不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定した上で、修繕・改修で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して判断を行います。

検討段階では、「建替えありき」で建替え計画のみを検討するのは無用の混乱を招きかねないので、修繕・改修計画との比較検討の中で建替えの必要性を確認し、管理組合での合意を得た上で建替えの検討に入ります。



参考：マンションの建替えか修繕か判断するためのマニュアル(平成15年1月 国土交通省)



「安全性」と「居住性」の視点から 老朽度をチェックしましょう



■ まず自分たちで状況を確認しておきましょう

専門家に依頼する前に、自らのマンションの状況を大まかにでも認識しておくため、**表1**を利用して老朽度

をチェックしてみてください。簡易判定は、「安全性の判定」と「居住性の判定」の2つの体系から判定します。

表1 参考:マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(平成15年1月 国土交通省)

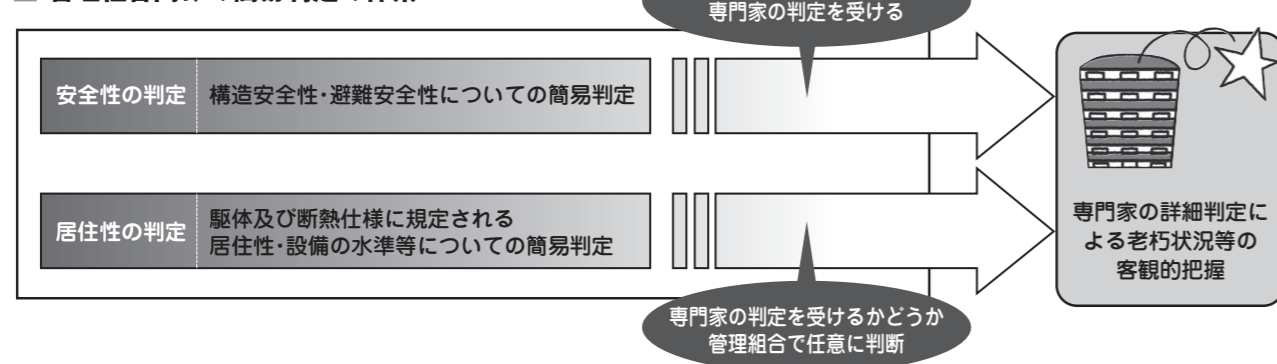
A 安全性の判定

	確認項目	YES	NO
A-1 構造安全性	① 建築確認がなされたのは1981年(昭和56年)6月1日以前である		
	② ピロティや、壁のない独立柱がある		
	③ 外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つ		
	④ 外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、はがれたりしている		
	⑤ 庇やバルコニーの付け根にひび割れが見られる		
	⑥ 外壁のタイル等が浮いたり、はがれ落ちたりしている		
	⑦ 雨漏りや、上階からの漏水が目立つ		
	⑧ 本来勾配のない建物本体の床板(エントランスホールや階段室の踊り場等)にビー玉を置くと自然に転がる		
A-2 防火・避難 安全性	⑨ 共用廊下や階段の幅員が不足している(共用階段900mm未満、共用廊下1200mm未満はYES。ただし、両側に住戸がある廊下は、1600mm未満、避難用階段では1200mm未満がYES)		
	⑩ バルコニー側から隣の住戸や階段室または下階の住戸に容易に避難できない		
評価	YESに該当するものがあれば、専門家による判定を受ける必要があります。なければ、居住性の判定とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管理組合で判断しましょう。		

B 居住性の判定

	確認項目	YES	NO
B-1 躯体及び 断熱仕様に 規定される居住性	① 部屋(天井)の高さに圧迫感などを感じている者が多い		
	② 上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえる		
	③ 住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差がある		
	④ 住棟外部から1階エレベーターホールまでの段差スロープがない		
	⑤ 玄関扉やポーチ部分に大きな段差がある		
	⑥ 浴室やトイレの出入り口部分に大きな段差がある		
	⑦ 共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助手すりがない		
	⑧ サッシのまわりから「すきま風」が入ってくる		
	⑨ 住戸内に結露が目立つ		
	⑩ 住戸が狭いと感じている者が多い		
	⑪ 洗濯機置き場がなくて不便と感じている者が多い		
B-2 設備の水準	⑫ 赤水が出ることもある		
	⑬ シャワーの水圧等が不足		
	⑭ 給水管がコンクリートの中に埋設されている		
	⑮ 排水管がよく詰まる		
	⑯ 排水管がコンクリートの中に埋設されている		
	⑰ 一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがある		
B-3 エレベーターの 設置状況	⑱ 4・5階建ての住棟にエレベーターがない		
評価	YESに該当する項目はいくつありますか？また、それらの項目に対する不満は大きいですか？区分所有者の不満や改善ニーズの大きさ等を踏まえて、各項目について専門家の判断を受けるかどうかを管理組合で決めましょう。		

■ 管理組合向けの簡易判定の体系



■ 安全性で問題があった場合は、 専門家による詳細判定を！

表1での簡易判定の結果から、専門家による詳細な老朽度判定が必要になる場合があります。

「安全性の判定」は専門的な診断や判断が必要となることから、一般の区分所有者の方のみで実施することは難しく、簡易判定で「YES」に項目がひとつでも該当した場合は、専門家による詳細判定を受ける必要があります。

■ 居住性は相対的なもの。 専門家の判断は管理組合で決めましょう

「居住性の判定」に関する項目は、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なることになる相対的な項目です。そのため、専門家による判断を受けるかどうかは管理組合において任意に判断します。

判定結果から、「改修」で対応する場合は、「マンション管理Q&A集vol.5 再生編」もご参照ください。

区分所有者の不満や改善 ニーズを把握しましょう



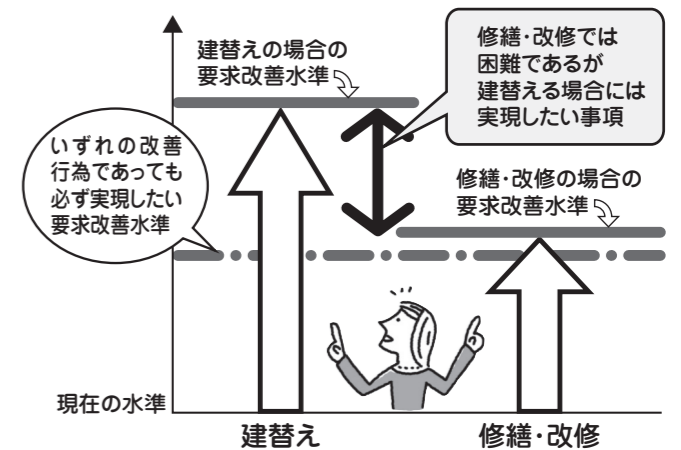
建替えと修繕・改修のどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満や改善ニーズを的確に把握することも必要です。



修繕と建替えの要求水準を 設定しておきましょう



各区分所有者が現在の住宅・住環境に抱えている不満やニーズを十分に把握しましょう。修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準や、建替えの場合には実現したいとする要望もチェックしましょう。それぞれの場合について、実現したい改善の要求水準を設定し、管理組合において把握しておきましょう。



現マンションに対する不満やニーズの把握のために

1 アンケートの実施

■ 全員の回答が得られる努力をしましょう

アンケートや意向調査は、区分所有者全員を対象とし、全員の回答が得られるよう努める必要があります。役員(理事・専門委員など)が居住者を直接訪問して配布回収したり、不在の区分所有者に対しては、電話などで回答を依頼するなどが必要です。コミュニケーションをとりながらすすめることが大切です。

2 意見を自由に言いあえる場の提供

■ 座談会や交流会を実施しましょう

価値観や所得・貯蓄等の状況の異なる区分所有者の意見をまとめることは容易なことではありません。アンケートだけでは表面的な意見しか把握できないこともあります。ヒアリング等の直接的な意向把握手法を併用したり、様々な意見を自由に言い合えるような座談会や交流会のような場を設けることが望まれます。

Q&A

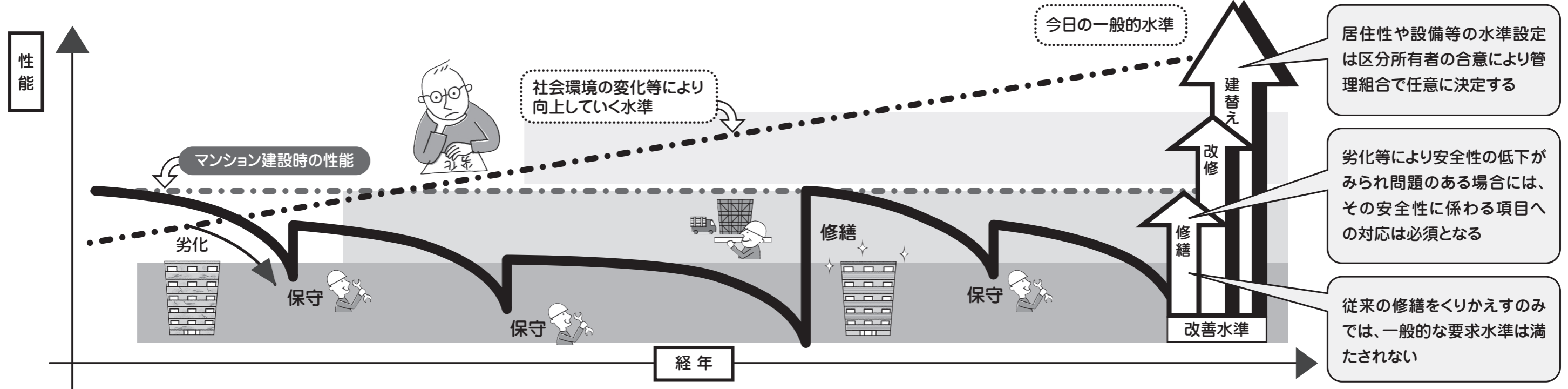
Q 無関心な区分所有者が多く、意見が出てきません。

A アンケート調査や報告会、説明会などを実施しましょう。

アンケート調査や意見収集は、区分所有者の建替えへの問題意識や関心を高め、合意形成の基礎を作ることになります。調査結果報告会や計画説明会などの機会に、意見をどのように計画に反映したかなどの報告を行い、区分所有者間の情報の共有化や問題意識の喚起に生かす場として活用しましょう。広報誌や掲示板を利用して関心を高める工夫もしましょう。

個人のプライバシーを保護しながら集約したり、報告をするために第三者である専門家を活用することも検討しましょう。

改善水準の設定の考え方 参考:マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(平成15年1月 国土交通省)





現在の建築基準法等の 規制内容を確認しましょう

■ 現在の床面積や高さが確保できない場合も…

建設された当時は適法であったマンションでも、その後、容積率の制限（※1）や日影規制（※2）に関する建築基準法等の改正がなされた結果、今後の建替えに際しては、現在の床面積や建物高さが確保できず、制限を受ける可能性があります。

※1：容積率の制限とは…

容積率とは敷地面積に対する建物の延べ面積の割合のことです。限られた市街地の中では土地の合理的な高度利用が望まれる一方、道路、公園、下水道等の都市機能を良好に維持するため、建物規模の規制が定められています。

※2：日影規制とは…

住宅地における居住環境を保護するために、中高層の建物（高さが10mを超えるもの等）によって周辺にできる日影の時間を一定限度以下に制限する建築基準法に定められた規定です。大阪市内では、建築基準法の規定に基づき「大阪府建築基準法施行条例」によって、用途地域や容積率に応じた日影に関する制限が定められています。

■ 規制の内容を理解しておくこと

こうした容積率の制限や日影規制以外にも、高さ制限など建物の規模を制限する規制がありますので、建替えを検討しようとするときは、あらかじめこれらの規制内容を理解しておくことが大切です。

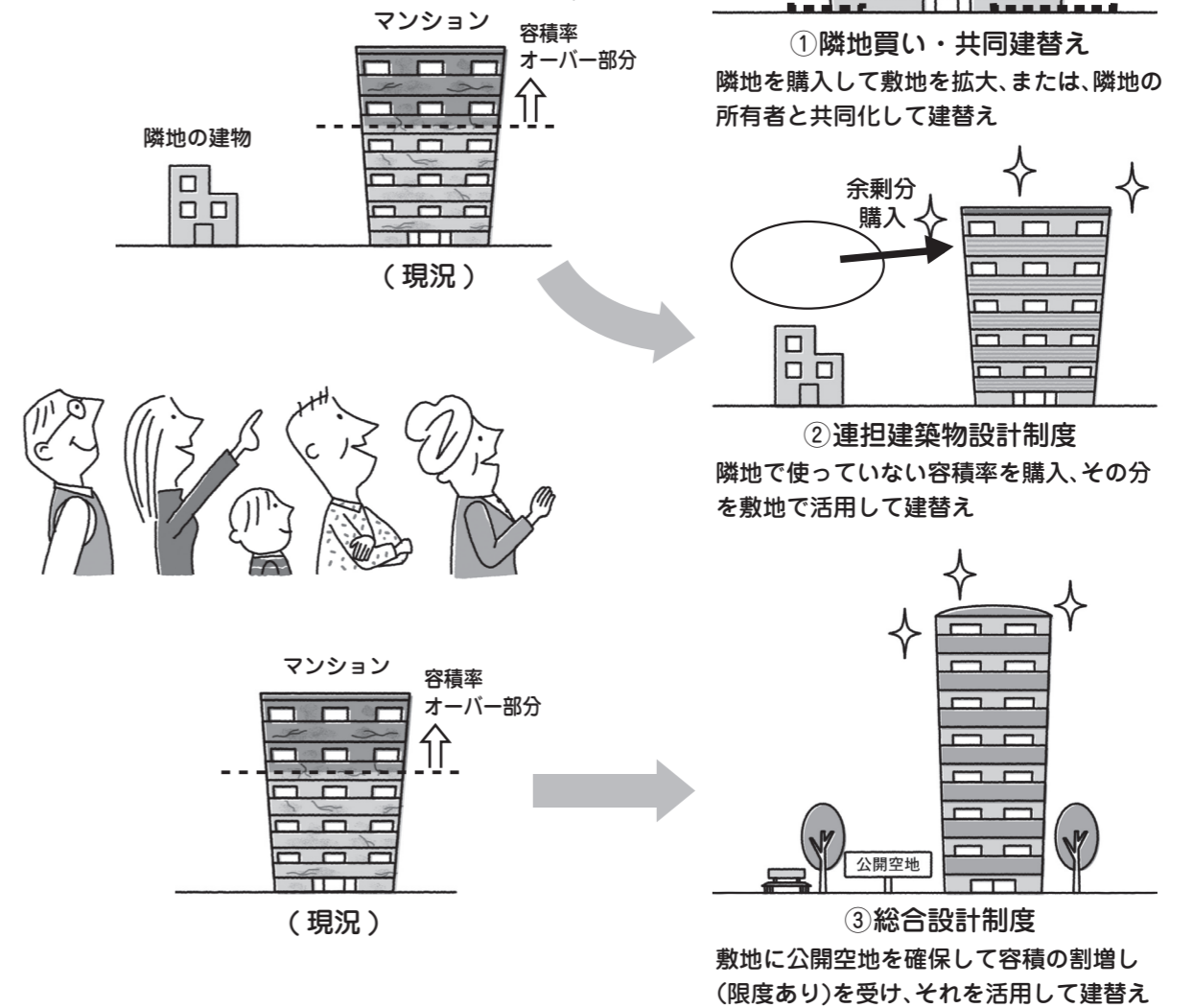
■ マンション建設当時と現在の法規制を比較しましょう

表2では、建築基準法等の主な変遷について示しています。お住まいのマンションの建設当時と現在の法規制を比較し理解することは、今後の建替えにあたり、大変重要なこととなるので、専門家による適切なアドバイスを受けて詳細規定の確認や適用の可否を判断するようにしてください。



表2 大阪市内のマンションの建替えに関する法令等の主な変遷（年月は施行年月）

昭和 25 年 11 月	・ 建築基準法の制定（前身は市街地建築物法（大正 8 年法律第 37 号）） ・ 都市計画「用途地域」を指定（4 区分）
昭和 46 年 1 月	・ 容積率制限の導入等の建築基準法の改正
昭和 48 年 8 月	・ 都市計画「新用途地域制」による指定・容積率の指定（4 区分→7 区分へ）
昭和 48 年 10 月	・ 総合設計制度の導入
昭和 54 年 4 月	・ 日影規制の導入
昭和 56 年 6 月	・ 新耐震基準の導入
平成 7 年 2 月	・ 都市計画「新用途地域制」による指定（7 区分→10 区分へ）
平成 9 年 9 月	・ 共同住宅の共用部分の容積緩和
平成 15 年 1 月	・ 天空率による高さ制限の導入
平成 15 年 4 月	・ 大規模建築物事前協議制度に基づく日影指導の実施
平成 16 年 4 月	・ 住居系地域等の建ぺい率の緩和及びそれに伴う防火規制の強化



Q 既存不適格(容積率オーバー)マンションと判明した場合の建替えに対する対処方策は？

A 必ずしも既存の床面積を確保できるとも限りませんが、主に3つの対処方策が考えられます

既存不適格(容積率オーバー)建築物については、その建替え後には既存不適格状態を解消することが必要になります。

何らかの措置を講じない限り、従前よりも少ない容積でしか建替えが実現できないため、こうしたマンションの建替えは非常に困難になります。

必ずしも既存の床面積を確保できるとも限りませんが、容積率の不足するマンションの建替えに対

する主な対処方策は、①隣地買い・共同建替え、②連担建築物設計制度、③総合設計制度などの方法が考えられます。それぞれの状況に応じた手法を用いることが大切です。なお、いずれの場合も日影規制等現行法規に適合する必要があります。（国土交通省「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」の資料Eを参照）

Q&A

建替えは簡単にはできません。 まず勉強会からはじめましょう。



■ 問題意識を持つ理事や区分所有者の有志でスタート

修繕より建替えの方が効果的と思われ、建替えを意識したとしても、マンションは多くの人の共有財産であり、ひとりで建替えることはできません。建替えの最終的な判断は、区分所有者全員で意見交換を十分に行い、管理組合の集会（総会）において決議することが

必要です。まずは、建替えについて問題意識を持つ理事や区分所有者の有志によって勉強会を開催し、検討するところからはじめることが望ましいでしょう。



1 多くの区分所有者に参加してもらいましょう



勉強会の目的を広く伝え、多くの区分所有者に参加してもらうことが大切です。関連する知識を学びあい、自分たちのマンションの将来像を共有しましょう。机

上の議論だけでなく、5～6ページの表1の簡易診断や建物の不具合個所の調査など具体的に調べ、対応を考えていきましょう。

2 情報を収集しましょう



書籍や新聞などを中心に情報を収集することになりますが、一級建築士などの専門家を招いて、専門的な観点から話をきくことも勉強になります。

基礎知識の習得のため、勉強会として外部の専門家に相談する場合には、事前に勉強会の存在を理事会に認知してもらっておくことが望ましいでしょう。

大阪市では建替え・大規模修繕に関する問題を主

体的に解決されることを支援するために、専門家（一級建築士）が直接皆さんのマンションに赴いて、管理組合が開催する勉強会などでの講師役としてアドバイスを行う「大阪市分譲マンションアドバイザー派遣制度」（無料）があります。詳しくは、大阪市立住まい情報センターへお問合せください。

3 建替えのイメージを描きましょう



建替え計画は、専門家に依頼することになりますが、建物のイメージを想像してみましょう。各住戸はもちろん、共用スペースもイメージを作ってみましょう。

① 建てられる建物の大きさを 大まかにつかんでみましょう。

現在の前面道路の幅員や敷地に設定されている「建ぺい率」や「容積率」の制限などを調べて、新たにマンションを建てるとしたらどれくらいの規模のものが建つかを把握し、現在の建物と比較してみましょう。この検討は専門家に依頼する方が良いでしょう。

② 建替えによってどんなマンションにしたいのか、 語り合きましょう。

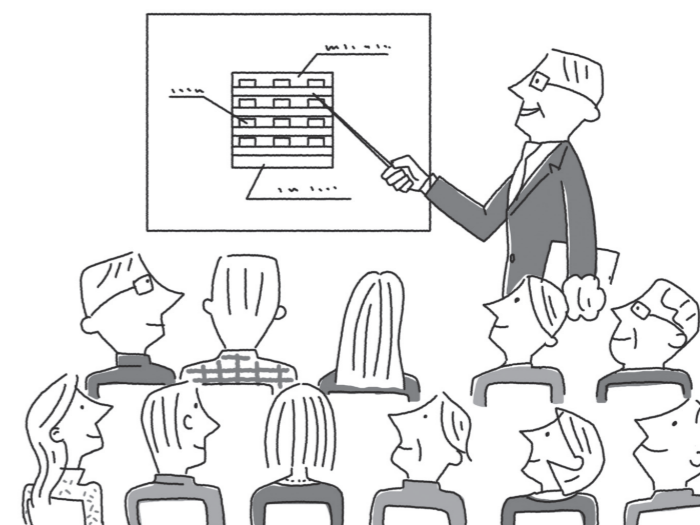
イメージをイラストやスケッチ、文章などで表現して、どのような雰囲気の建替えをするのか共有しましょう。

③ 大まかな事業費をつかみましょう。

建てられる面積から、建設費と取壊し費を計算することで大まかな事業費を算定することができます。現在より大きく建てられる場合は、増加した分を販売することで建替え費用の一部を回収できる場合があります。

④ 効果を確認してみましょう。

費用対効果があるかどうかを振り返ってみましょう。



Q&A

Q 建替え計画を依頼する専門家って、
どうやって探せばいいの？

A 専門家の団体組織に協力を求めましょう

区分所有者の意向を反映しながら、建替え計画及びその事業計画を作成する業務なので、技術・経験を有する建築事務所、建築・都市計画系コンサルタント会社等の協力を求めることが一般的です。これら専門家の団体組織がありますので、団

体から知識と経験のある専門家の紹介を受けたり、専門家の実績を調査するなどし、数社の見積りや面接を行い自分たちの計画を任せられる専門家を選定しましょう。

4 理事会に報告しましょう

マンション管理組合として正式に検討を進めるためには、管理組合の理事会に諮り承認を得る必要があります。最終的な検討成果を理事会に報告するだけでなく、検討途上においても、適宜、理事会に報告しておくことが望まれます。

5 区分所有者にも周知しましょう

建替えの検討を進めるためには、勉強会の活動状況を他の区分所有者に知らせることも必要です。検討状況の掲示や広報誌の配布、説明会の開催などにより、情報を共有しましょう。ただし、こうした活動は管理組合の承認のあるものとして行うことが重要です。必ず理事会などの承認を得て行いましょう。

■ 管理組合の総会で、 建替え検討についての合意をとること

勉強会の成果を示し、管理組合として建替えを正式に検討してみれば、と意識し始めた後は、理事会が区分所有者に対し「建替えの検討を行う組織を設置すること」や「検討費用を管理組合予算から支出すること」などについて、管理組合の総会で「管理組合として建替えを検討することの合意」を取り、次のステップ（建替え推進決議）に進めていくことが一般的です。

■ 建替えか修繕かの両方で検討すること

検討組織は、最初から「建替えありき」で建替えのみを検討するのではなく、専門家の協力を得て、区分所有者が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上では、建替えと修繕・改修のどちらが必要であるかを検討していくことが重要です。

「将来、建替えをするから修繕はしない」という考え方は間違いです。必要な修繕をおこないながら建替えを検討していきましょう。

公的支援制度・管理組合サポートネット

問い合わせ・相談先(相談場所)・電話番号	開館時間・定休日	相談実施日・時間等	相談内容等・ホームページアドレス
住まい全般に関すること			
■大阪市立住まい情報センター 相談専用電話 TEL.06-6242-1177	9:00~19:00 10:00~17:00(日・祝日) <定休日> 火曜・祝日の翌日	●住まいの一般相談(随時) ●分譲マンション法律相談(予約制) おおむね月1回、日曜日 ●分譲マンションアドバイザー派遣受付 http://www.sumai.city.osaka.jp/	
公的助成に関すること			
■大阪市住まい公社 TEL.06-6882-7053	9:00~19:00 10:00~17:00(日・祝日) <定休日>火曜・祝日の翌日	<随時>	住宅の耐震診断費・耐震改修費用を助成 http://www.sumai.city.osaka.jp/
■大阪市都市整備局 住宅政策担当 TEL.06-6208-9224	9:00~17:30 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時>	分譲マンションの建替検討費用を助成 http://www.sumai.city.osaka.jp/
建築・設備の技術的問題に関すること			
■(社)大阪府建築士会 TEL.06-6947-1961	9:30~17:30 <定休日>土曜・日曜・祝日		http://www.aba-osakafu.or.jp/
●電話相談 相談専用電話 TEL.06-6947-1966		毎週月・水・金曜日 13:00~17:00	住まいに関する相談 (30分以内を限度に無料)
●面接相談		毎週月・水・金曜日 13:00~17:00	住まいに関する相談(有料・予約制)
●現地相談			住まいに関する相談(有料・予約制)
■(社)高層住宅管理業協会関西支部 マンション保全診断センター TEL.06-6201-7735	9:00~17:00 <定休日> 土曜・日曜・祝日	<随時>	マンション管理の技術的相談 http://www.kanrikyo.or.jp/
各専門分野に関すること			
■大阪司法書士会 司法書士総合相談センター TEL.06-6943-6099	電話予約 <定休日> 土曜・日曜・祝日	問い合わせ・予約受付 毎週月~金曜日 10:00~16:00	司法書士による法律相談 http://www.osaka-shiho.or.jp/
●司法書士総合相談センター北 大阪市北区西天満4-7-1北ビル1号館2階202号室		毎週月~金曜日 13:30~16:30	無料相談(完全予約制・1組40分)
●司法書士総合相談センター堺 堺市堺区新町3-4 定久ビル2階		毎週火・水・木曜日 13:30~16:30	無料相談(完全予約制・1組40分)
■大阪土地家屋調査士会 TEL.06-6942-3330	9:00~17:00 <定休日> 土曜・日曜・祝日	*地域によって異なります のでホームページ、または お電話でご確認ください。	土地・建物の表示登記や 境界に関する相談 http://www.chosashi-osaka.jp/
●境界問題相談センターおおさか TEL.06-6942-8750	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	9:00~17:00 要電話紹介・書面申込	境界問題の紛争に関する こと(有料・予約制)
●大阪法務局本局 2F エレベーター前相談室		毎週水曜日 13:00~15:00	登記・測量無料相談
■(社)大阪府不動産鑑定士協会 TEL.06-6203-2100	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	毎月第1第3水曜日 13:00~16:00 (受付 15:30まで)	不動産の価格水準、賃料等に関する相談 http://www.rea-osaka.or.jp/
■近畿税理士会 TEL.06-6941-6886	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日		税金の相談 http://www.kinzei.or.jp/
●税務相談センター(面接) 近畿税理士会館 2F		毎週木曜日 13:00~16:00 (受付 15:30まで) (祝祭日、夏期、年末年始、 2~3月は休室)	面接による一般的な税金に関する相談 (無料・先着順)
●もしもし税金相談室(電話) TEL.050-5520-7558(専用ダイヤル)		毎週月~金曜日 10:00~16:00 (祝祭日、夏期、年末年始は休室)	電話による一般的な税金に関する相談 (無料) *通話料は相談者ご本人がご負担ください。

問い合わせ・相談先(相談場所)・電話番号	開館時間・定休日	相談実施日・時間等	相談内容等・ホームページアドレス
公的資金融資に関すること			
■(独)住宅金融支援機構近畿支店 まちづくり推進グループ TEL.06-6281-9263	9:00~17:00 <定休日> 土曜・日曜・祝日	<随時>	マンションすまいの債(修繕債券積立制度)・共用部分リフォームローン・マンション建替え資金に関する相談 http://www.jhf.go.jp/
法律問題に関すること			
■大阪弁護士会 ●総合法律相談センター TEL.06-6364-1248	9:15~16:45 (12:00~13:00除く) <定休日>日曜・祝日	13:00~16:00 要電話予約	住まいに関する法律相談 (有料・予約制) (30分以内 5,250円/税込) 以降15分毎に追加料金 http://www.osakaben.or.jp/
●なんば法律相談センター TEL.06-6645-1273	9:30~16:30 <定休日>日曜・祝日 第2・第4土曜以外の土曜日	10:00~16:30 17:30~19:30 (月~金曜日) 要電話予約	
管理会社等に関すること			
■(社)高層住宅管理業協会 関西支部 TEL.06-6201-7735	9:00~17:00 <定休日> 土曜・日曜・祝日	<随時> 火・金曜日 10:00~17:00 (専門相談員常駐)	マンション管理運営の一般相談 http://www.kanrikyo.or.jp/
電気供給に関すること			
■関西電力(株) ●最寄の営業所	平日 9:00~17:00		電気供給に関する相談 http://www.kepco.co.jp/
関西電力が毎月お届けする「電力ご使用量のお知らせ」の伝票の下に、「ご連絡先電話番号」として最寄の営業所名と電話番号が記載されています。			
●電化ライフ相談室 (フリーダイヤル) 0120-869101	9:00~19:00 年中無休	<随時>	オール電化に関する相談 http://www.denka-life.com/
ガス供給・ガス設備に関すること			
■大阪ガス(株) ●ガスもれ通報専用電話 (フリーダイヤル) 0120-0-19424	24時間対応 年中無休	<随時>	ガスもれに関する緊急連絡
●グッドライフコール (フリーダイヤル) 0120-000-555	平日8:00~20:00 日曜・祝日9:00~17:30	<随時>	家庭用ガス機器に関するお問い合わせ http://g-life.osakagas.co.jp/
●大阪リビング営業部 (フリーダイヤル) 0120-0-94817	平日9:00~19:00 日曜・祝日9:00~17:00	<随時>	ガス機器の修理、ガス料金などのお問い合わせ http://www.osakagas.co.jp/
マンションリフォームに関すること			
■マンションリフォーム推進協議会	専有部分・共用部分のリフォームに関する相談等 マンションリフォームに関する疑問に無料でお答えします。 定形の「無料相談票」に相談内容をご記入いただき、FAXでお送りください。 *ご相談はFAXのみで受け付けます。 無料相談票の請求は TEL.03-3265-4899(本部)		ホームページからも入手できます。 (無料相談窓口) http://www.repco.gr.jp/ FAX 送付先 03-3265-4863(本部)
不動産の売買や賃貸に関すること			
■(社)大阪府宅地建物取引業協会 TEL.06-6943-0621	9:00~17:00 <定休日> 土曜・日曜・祝日	10:00~12:00 (受付11:30まで) 13:00~16:00 (受付15:30まで)	宅地建物取引に関する相談 http://www.osaka-takken.or.jp/
■(社)不動産協会 TEL.06-6448-7460	9:15~17:15 <定休日> 土曜・日曜・祝日	<随時>	当協会会員が売主となる住宅 (マンション・戸建等)の購入、取引に関する相談
マンション管理全般に関すること			
■(財)マンション管理センター 大阪支部 TEL.06-4706-7560	9:30~17:00 <定休日> 土曜・日曜・祝日	<随時>	マンションみらいネット登録の案内 マンションの適正な管理に関する一般相談 http://www.mankan.or.jp/