

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.8**

滞納問題解決編

発行年月:2009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、管理組合の皆様が抱え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.7)を発行しています。これまでに、基本編・修繕編・コミュニティ編・会計と税務編・再生編・チェック編・建替え検討編と題してさまざまなテーマを取り上げてきました。

今回は、大阪市マンション管理支援機構に寄せられる相談・アンケートなどの中でも、管理組合の悩みごととして特に多い滞納問題について取り上げます。国土交通省が平成15年度に実施したマンション総合調査でも管理費等の滞納のある管理組合は全体の約32%と高い割合を占めており、多くのマンションで問題になっていることがわかります。

管理組合の皆様が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

この「滞納問題解決編」は管理費等の滞納問題への対応についてまとめたもので、滞納に対する基本的な考え方や督促の手順、具体例などをあげています。滞納問題の解決に向けての一步となることを目的としています。

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や役立つ情報を掲載していますので、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/>



基礎知識 1 滞納を発生させないために	3
2 滞納が発生したら	4
3 法的手続き	5
4 管理会社の業務	6
Q&A	7-10
回収できないときは	11
管理組合の取り組み事例紹介	12
公的支援制度・管理組合サポートネット	13-14

滞納問題に関する法律など

民法

民法とは、私法関係つまり私人としての生活関係を規制する原則法です。財産法と家族法からなり、財産法には総則・物権編・債権編、家族法には親族編・相続編から構成されています。相続・時効・催告・法定利率などが滞納に関係する部分です。(口語民法補訂3版 自由国民社 発行より)

建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)

1棟の建物を区分してその各部分を所有権の目的とする場合の所有関係、その建物及び敷地等の共同管理の方法について定めた法律です。義務違反者に対する措置、特定承継人や先取特権についての記述が関係する部分です。

民事執行法

判決後の強制執行や担保権の執行、競売などの手続きを定めた手続法です。

標準管理規約

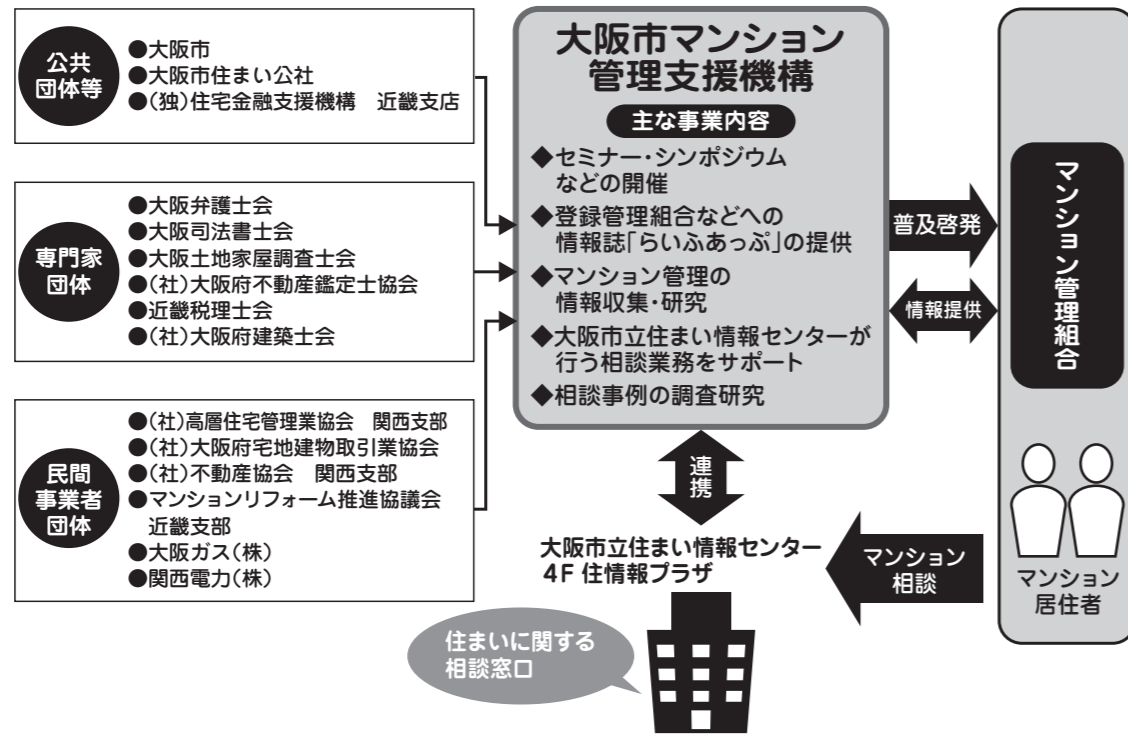
分譲マンション居住者間でのマンションの維持、管理や生活の基本的ルール(管理規約)の標準モデルとして国土交通省が定めたものです。管理費等の費用負担や督促についての記載があります。

標準管理委託契約書

管理組合と管理会社との間で締結される管理委託契約書の標準形として国土交通省が定めたものです。滞納督促業務や期間についての記載があります。

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。





滞納を発生させないために さまざまな予防策をとりましょう。



滞納が発生した場合は、 迅速な対応が大切です。

管理費等とは 共用部分を維持管理するために必要な費用です。

管理費等とは、管理費・修繕積立金・駐車場使用料・集会所使用料などをさし、不足すると日々の管理業務やエレベーター・設備等の維持管理に支障が生じます。

管理費等を納めることは区分所有者の義務とされています(区分所有法第19条)。管理費等の納入義務者は管理組合の構成員である区分所有者で、賃借人等の占有者にはこの納入義務はありません。また、滞納している区分所有者への督促については、管理会社と督促業務が入った委託契約を行っている場合

は、管理会社が当初の督促は行ってくれるものの、裁判になると管理組合の責任で行うことになります。したがって、当初から当事者意識を持つことも重要です。

滞納に至る過程はさまざまですが、滞納の起こりにくい管理費の収納方法を設定し、滞納が生じたら迅速に対応することが必要です。また、弁護士や司法書士などの専門家を上手に利用し解決を図ることで、管理組合の負担を減らすこともできます。

予防策 滞納を発生させないために、まずは予防が重要です。

① ぜひとまやっておきたい自動振替

「忙しくて振り込めない」「支払いを忘れた」といった理由による滞納を防げます。また、「家計が厳しい」という理由で他の支払いより後回しにされることを防いだり、管理費等の内訳に対する不満や管理組合に非があることを理由にして一部しか支払わないようなことを防ぐ効果が期待できます。自動振替にする旨を管理規約に盛り込むとよいでしょう。

自動振替

② 年5%以上の遅延損害金を定めても効果的!

民法上の遅延損害金の利率は年5%です。何も定めがなければこの年5%が適用されますが、管理規約でもっと高い率を定めることで、滞納するとより一層負担が増えるという認識を持ってもらう効果が期待できます。さらに訴訟手続き費用(内容証明郵便作成料や訴訟費用)を滞納者の負担とする旨、管理規約に盛り込むことも考えられます。

遅延損害金

③ マニュアル化しておけば、理事が交代しても大丈夫!

滞納者と滞納状況を把握できる会計書類(未収金明細表)を毎月作成するとともに、滞納理由や状況に応じてどのような方法を取るのか、滞納策をマニュアル化しておくといでしょう。

交代した理事がその都度督促の方法を判断するのは大変ですし、処理に統一がとれないおそれもあります。マニュアル化しておけば統一した取り扱いが可能になり、区分所有者に不公平感を与えることもありません。

例えば、1ヶ月目は口頭及び投函による請求、2ヶ月目になったら戸別訪問による請求、3ヶ月目で内容証明郵便送付といったことを明示しておくことと理事としてもやりやすいでしょう。

滞納状況の把握とマニュアル化

① 滞納理由を必ず聞きましょう

早めに滞納者に連絡し、電話で請求します。その際に滞納の理由を聞くことが大事です。支払忘れ、経済的理由、何らかの理由による支払拒否等、さまざまな理由があるはずですが。その理由によって、その後の展開を予測できるからです。



電話による請求

② 配達証明付内容証明郵便の利用も効果的!

滞納者の郵便受けに投函し、次に配達証明付内容証明郵便の送付といった段階を踏むのが一般的です。

また、代理人の弁護士名で差し出せば、滞納を軽々しく考えず、「直ちに支払わねば」という心理的な圧力を加える効果があります。



文書による請求



念書の作成

④ 念書には、時効期間中断の効力が...

請求の結果、滞納者が「支払いたいが、すぐには支払えない。」等と相談して来たような場合には、念書を交わして、分割払いなどの方法を滞納者に約束してもらいましょう。滞納額が少し大きく、滞納解消に時間がかかりそうな場合、その念書を公正証書の形にしておくことも考えます。念書の作成は民法上の承認にあたり、時効期間を中断する効力があります。

(P.6 コラム参照)

③ 一人ではなく、複数で訪問すること

訪問する場合は、1人ではなく複数人で訪問するようにしましょう。複数だと、冷静かつ毅然と対処できますし、後で「言った」「言わない」の話にならないようにするためです。



戸別訪問

COLUMN

配達証明付 内容証明郵便とは



郵便局が手紙の内容を証明してくれます。

配達証明付内容証明郵便の形にすると、管理組合がどのような文面の請求書を送付し、それがいつ滞納者に届いたかを郵便局が証明してくれ、後日の証拠にできます。



法的手続き

どうしても駄目な場合は法的措置を。 法的措置にはいくつかの種類があります。

管理費等請求のための法的手続きの種類と特徴

	概要	特徴	注意点
支払督促	基本的に申し立てた内容そのままの督促状を簡易裁判所が裁判所名で送ってくれる。	手続が簡単で費用も安い。滞納者が異議を申し出なければ、確定判決と同様強制執行できる効果が生じる。	滞納者が異議を申し出れば、その時点で通常訴訟に移行。その場合、却って時間がかかることも。
少額訴訟	簡易裁判所で行う、通常より手続を簡略化した裁判。	1回で裁判が終わって、すぐ判決が出る。分割払いなど滞納者の実情にあった判決も出せる。	請求額60万円以下でないと利用できない。滞納者が少額訴訟に不服を申し出ると、通常訴訟に移行。
通常訴訟	いわゆる裁判。請求額140万円以下なら簡易裁判所、140万円超なら地方裁判所に提訴する。	確定判決に基づき強制執行できる。また、訴訟手続内で話し合い(和解)することもでき、柔軟な対応ができる。和解は自発的に払う気持ちにさせられる上、万一約束を破れば判決同様強制執行できる。	厳格な手続なので時間がかかり費用も割高。通常は弁護士(簡裁については司法書士でも可)に依頼した方がよい。
民事調停	簡易裁判所で行う話し合い。	話し合いであっても、結論が出れば判決同様の効果があり、万一約束を破れば強制執行できる。	滞納者が話し合いに応じない、あるいは話し合いに欠席すれば結論が出せない。改めて提訴する必要がある。

支払督促、少額訴訟、民事調停の申立書書式は、裁判所へ出向かなくても裁判所のHPで入手できます。

(<http://www.courts.go.jp/saiban/tetuzuki/syosiki/index.html>)

また、大阪簡易裁判所では、音声とFAXで24時間手続案内をしています。

(電話 06-6363-1501)



COLUMN

滞納理由の把握と対処



理由が分かれば、対応しやすくなります

区分所有者が滞納をする理由はさまざまです。その理由を把握し、内容に応じた対応をすることが有効です。

滞納理由	対応
①生活困窮・破産・倒産	手順に従った督促
②行方不明	家族等の所在調査、登記調査による所有者の変更及び抵当権設定の確認
③管理組合への不満	役員による説得
④管理会社への不満	理事会への申出の勧め



管理会社の業務

管理会社の督促業務は 管理委託契約書の中で定めます。

管理会社との契約について

管理会社まかせにせず、滞納状況を把握しましょう。

管理会社と管理委託契約をしている場合は、滞納に対する督促業務を契約に入れるのが一般的です。何をどのようにどの程度、どれくらいの期間督促業務を行うかは、管理委託契約書のなかで定めています。

国土交通省が定めた標準管理委託契約書第10条及び別表第1-1(2)②では、管理会社は滞納状況を管理組合に報告し滞納者に対する督促を行い、督促

期間後は各管理組合で引き継ぐように定めています。

管理会社が督促を行う期間は管理委託契約書の中で各々が定めるようになっていますが、一般的に6ヶ月と定めているところが多いようです。

督促業務の期間が終わっても滞納がある場合は、管理会社からどのように引き継ぐのか、あらかじめ決めておくことが重要です。



標準管理委託契約書より抜粋

(甲：管理組合 乙：管理会社)

(管理費等滞納者に対する督促)

第十条 乙は、第三条第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第一(2)②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

別表第一(2)② 管理費等滞納者に対する督促

- 一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
- 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後〇月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。
- 三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。

COLUMN

時効について



管理費等滞納の時効は5年。その期間内に回収しましょう。

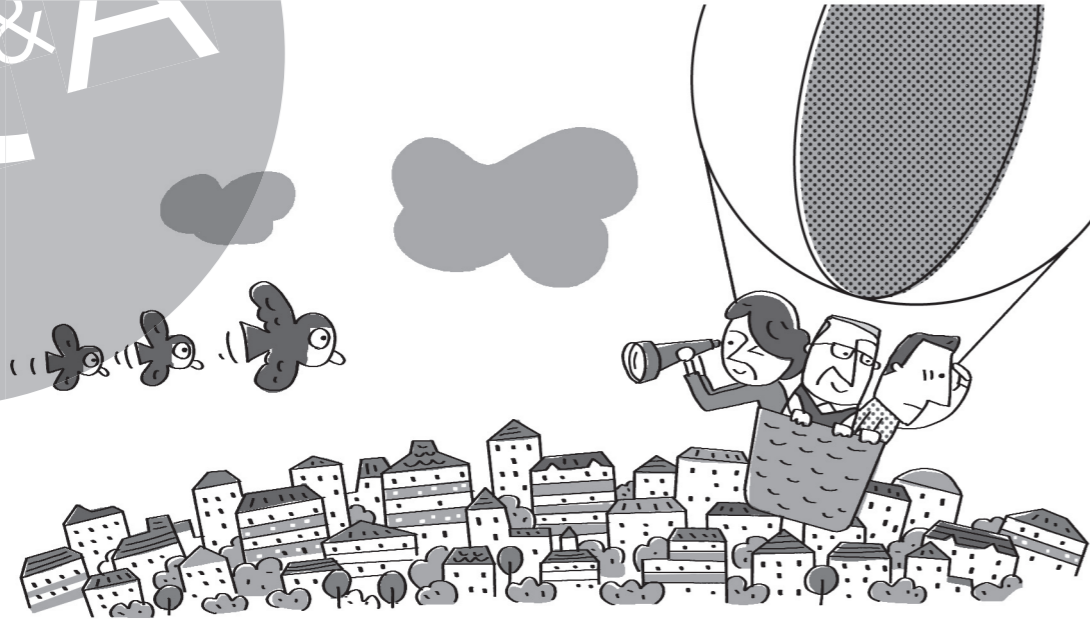
管理費等滞納の時効期間は、最近の判例で5年という結論が出ました。

(民法169条、最高裁平成16年4月23日判決)

滞納を取り逃すことになる時効を止めるには、①裁判上の請求を行う、②支払督促の申立などを行う、③滞納者にその事実を承認してもらう必要があります。

Q&A

さまざまな疑問にお答えします。問題解決のヒントがたくさんありますよ。



Q1 内容証明郵便受取拒否の場合は？

配達証明付内容証明郵便で督促文書を出しましたが、受け取り拒否されました。どう対処すればよいでしょうか。



A 記録しておけば、今後の対策上でも有効です

マンションに居住されているのであれば、複数人で訪問し、話し合いや督促文書の受け取りを拒否された訪問日時を記録しておきます。あて先がマンション外であれば、普通郵便で送付

して、同様に記録しておきます。当事者の記録として記録簿を作っておくことが、今後の対策の上でも有効です。

Q2 賃貸で、水道代が未納の場合は？

分譲マンションを賃貸して、管理費は区分所有者が滞りなく支払っています。ただし従来から水道代だけは賃借人が管理組合に支払っており、最近になって未納になってきています（各戸メーターではなく、親メーターで管理組合が一括支払）。管理組合は賃借人に請求しなければならないのでしょうか。貸主である区分所有者に請求はできませんか。

A 区分所有者に請求できます

区分所有者に請求できると考えられますが、このような滞納に備え、賃借人が滞納した場合、賃貸人(区分所有者)にも請求できる旨規約に明記しておくことが有効と考えられます。区分所

有者が変更になる場合は、水道料金は管理費のように、特定承継人に当然に引き継がれるとは限りませんので注意が必要です。

Q3 相続・特定承継人の滞納の場合は？

区分所有者が死亡後、4名の相続人で話し合いがまとまっておらず、登記簿名義も変わっていません。当初は区分所有者の息子さんの一人が支払っていましたが継続されず、最近では遠方にいる息子さんに電話しても居留守を使われます。請求方法はどのようにすればよいでしょうか。



A 相続人全員に請求してもかまいません

相続人が4名であれば、全員に請求をしていますが、負担額は相続割合での請求になります。①とりあえずは、4名の相続人全員に対して同じ督促状を送付、②次に内容証明郵便により督促状を送付し、返事の期限を区切りま

す。③その次にもう一度、できれば弁護士名で内容証明郵便を出してみてもいいかもしれません。④これには、法的手続をとる旨を明記します。⑤その後は法的手続として、支払督促、少額訴訟等相手の出方を見ながら決めていきます。

Q4 滞納者の氏名の公表はできる？

滞納が続く区分所有者がでてきました。管理規約には滞納が続いた場合には、理事会の決議を経て氏名を公表出来ると書いています。



A できれば避けた方がよいでしょう

管理規約に、「氏名を公表することができる。」と規定しておけば、一定の予防効果はあるでしょうが、公表の手順や内容を慎重にしないと、名誉毀損やプライバシー侵害で逆に訴えら

れる危険があります。また、そこまでいなくても、感情的な対立が生じることがあります。実際に公表することは避けた方がよいと思われます。

COLUMN

特定承継人とは



前区分所有者の管理費等の滞納分を支払う義務が...

「特定承継人」とは、売買、贈与、競落等、つまり相続以外の原因により区分所有権を取得した人のことです。前区分所有者が管理費等を滞納したまま譲り渡した場合は、その事実を知っていた、いないに関わらず、債務の支払いをする義務があります(区分所有法第8条、標準管理規約第26条)。この「管理費等」のうち水道代、駐車場代は含まれないことがありますので注意が必要です。

Q5 遅延損害金の年利に制限は？

管理費の滞納者がありますが、最近になって滞納が6ヶ月に及び人が出てきたので今後の対応を検討しています。遅延損害金は管理規約で年利14.6%と定められていますが、今後これ以上高い率にするのは問題でしょうか。

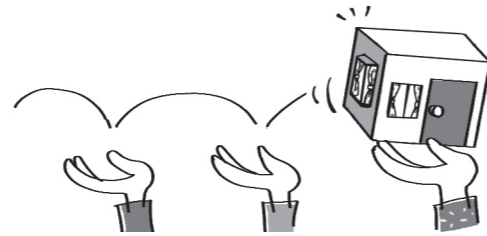
A 遅延損害金の金利を高くすることは可能です

規約の変更手続きを行い、年利をもっと高くすることは可能です。管理費には消費者契約法や利息制限法は適用されませんが、おのずと常識的なものはあるでしょう。



Q6 転々譲渡で、現在の所有者が支払わない場合は？

管理費の滞納がある住宅の区分所有者が3回変わっており、現在の所有者は過去の未払い分の支払いに応じようとしません。



A 特定承継人に請求できますが、5年の短期消滅時効に注意！

区分所有法第8条により、特定承継人に対して請求できることになっていますから、現在の所有者に対して、過去の未払管理費の支払いを請求できます。もっとも、管理費請求権は5年

の短期消滅時効にかかると考えられていますので、相手が時効を主張した場合は、請求できるとしても過去5年分しか遡ることはできません。

Q7 相続人不存在の場合は、誰に請求をすれば？

区分所有者が死亡し、全相続人が相続放棄しており、相続人不存在の状態になっています。滞納管理費の請求を誰にすればよいのでしょうか？



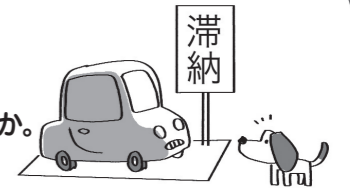
A 相続財産管理人に請求を求めます。しかし、回収困難なことも…

相続人不存在の状態になった場合は、相続財産管理人の選任を家庭裁判所に求めることになります。相続財産管理人に相続債権者として滞納管理費の支払いを求めていくことになり

ます。ただ、全相続人が相続を放棄していることから債務超過になっていることが考えられ、回収が困難な場合が多いです。

Q8 駐車場使用料などの滞納の場合は？

駐車場使用料の滞納があります。どうしたらよいのでしょうか。



A 駐車場使用契約を解除できる規定を入れておきましょう

駐車場使用細則、駐車場使用契約書に「管理費等または駐車場使用料を〇ヶ月以上滞納した場合には、管理組合はその駐車場使用契約を解除できる。」という定めを入れておくことで防ぐこ

とができます。滞納駐車場使用料を特定承継人に請求できるかは、使用契約の内容や事例により異なりますので注意が必要です。

Q9 競売にかけられた場合は？

管理費を滞納したまま、該当住戸が競売にかけられてしまいました。管理組合として必要な手続きを教えてください。

A 管理費の滞納があることを裁判所に知らせましょう

裁判所に対して管理費の滞納額を記載した上申書を提出します。これによって、競落人に対して滞納管理費を請求しやすくなります。また、

配当要求を行うことで、配当手続に参加でき、抵当権者には劣後しますが、一般の債権者より優先して配当を受けることができます。

Q10 自己破産時の対応は？

滞納者が破産しました。どこに請求すればよいですか。



A 破産管財人や買主に請求します

回収困難ですが、一部は回収できるかもしれません。破産管財人が選ばれている場合は、管財人に問い合わせてください。破産した場合、通常

不動産は売却されますので、買主に請求して回収することが現実的です。

COLUMN 弁護士費用について

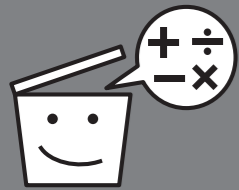


利用者と弁護士で相談して決めます

従前は弁護士会の報酬基準がありましたが、2004年4月からは各弁護士が定める報酬基準を基に利用者と弁護士で契約することになりました。したがって、弁護士報酬は利用者と弁護士で相談して決めることとなります。

しかし、それでは相場がわからない、不安だという声がよく聞かれることから、日弁連（日本弁護士連合会）が全国の弁護士に対して2005年秋に実施したアンケートの結果がホームページで紹介されています。実際には、内容、仕事量、時間などによって異なってくると思われしますので、アンケート結果はあくまでも一応の目安としてお考え下さい。

http://www.nichibenren.or.jp/ja/attorneys_fee/



滞納金を正しく会計処理し、 総会で承認を得る必要があります。

回収できないときは



取り組み方一つで滞納は減ります。 参考にしてください。

管理組合の取り組み事例紹介

会計処理

滞納金は、未入金として取り扱います。

滞納金は、会計処理としては、未入金として取り扱います。滞納の処理にかかる費用について、債務者に請求することもできますが、管理組合として支出できるように決めておくことも回収作業をスムーズにするため必要です。

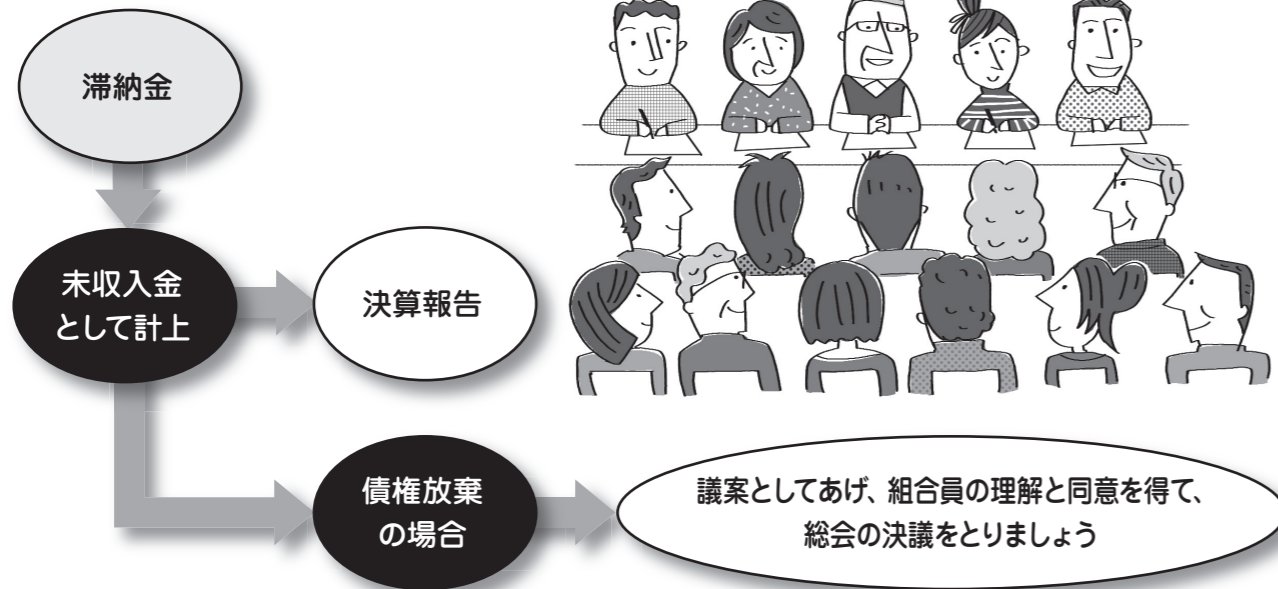
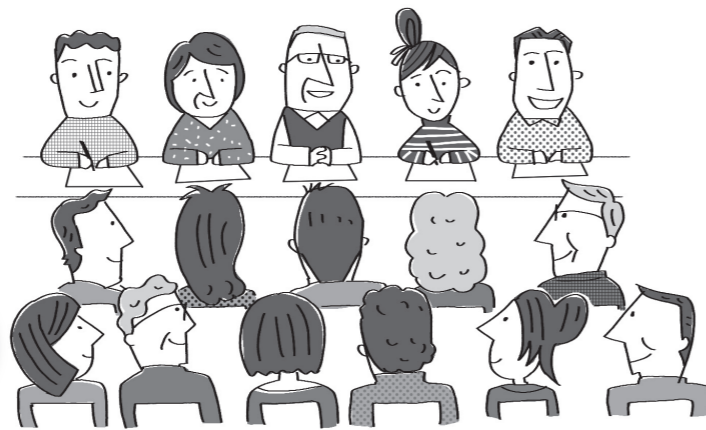


総会での報告について

債権放棄の場合は、総会の決議が必要です。

総会での決算報告には未入金として計上されます。また、債権の放棄をしなくてはならない場合は、議案としてあげ承認を得る必要があります。督促を行い、法的な手段をとったとしても債権の回収が事実上

困難な場合があります。この場合は、これまでの督促の経緯、やむを得ず債権を放棄・償却する正当理由を説明して組合員の理解と同意を得た上で、総会の決議で債権の放棄を決することが考えられます。



COLUMN

大規模修繕時に
借入れが
できないことも



融資の審査時に、滞納率もチェックされます

大規模修繕工事など多額の費用が発生する際、修繕積立金だけでは不足する場合があります。その場合には金融機関から借入れを行うことを検討しますが、融資の審査時に滞納率が一定以上の場合、借入れができないことがあります。



実例報告・管理組合の取り組み

Good!

ケース 1 1470戸/築31年のマンション 快適な住環境をつくと滞納者が減少。400万円超(5年前)の滞納額が現在は100万円以下に。

共同住宅に住むということは他人に迷惑をかけないことが基本。戸建てと違い、共同住宅では計画に基づき維持管理をする必要があります。管理費・修繕積立金はそのためのものです。そのことを居住者は勿論、新しく入居した人に徹底します。あいさつ運動、防災活動、防犯活動、夏祭りなど色々な自治会のサークル活動も加わって住民同士のコミュニケーションづくりを行います。



快適な住環境をつくと滞納する人が減ってきます。5年前には400万円もあった管理費等の滞納が現在では100万円をきるまでに減りました。広報誌でも滞納の状況を報告しています。

このほか、滞納があれば1ヶ月目での対応、2ヶ月目での対応、3ヶ月目での…と回収要領をマニュアル化して促進します。管理事務所では財務担当者がきめ細かい回収業務を行っています。また、財務の担当理事の訪問や理事長との話し合いなどステップを踏みます。その際に管理費等の役割を伝えたり、逆に滞納者の意見を聞き、どうしたら払ってもらえるのか、いつ払ってもらえるのか念書を取っています。まずは共同住宅に住むことの意味をみんなが認識することだと思います。

Good!

ケース 2 56戸/築29年のマンション 滞納がおこれば請求書を届け続け、2年滞納が続けば通常訴訟を行う。



現在は管理会社に管理を委託していますが、以前は自主管理でした。その自主管理の際の経験が生きていると思います。滞納がおこれば、理事会として請求書を届け続け、2年滞納が続けば通常訴訟を行うことに決めています。顔を合わせた話し合いは避けています。日常、顔を合わせれば滞納についての話には触れず、普段どおりに挨拶をしています。自主管理をしていた時は、滞納について理事が知っていることが分かっていたので、無言のプレッシャーになっていたのかも知れません。

このほか、共用部分の駐車場についても、3ヶ月を超える滞納の場合は解約をする旨文書を出しています。駐車場は近隣よりも安く設定しているので、これも一定の効果があると思います。

Good!

ケース 3 109戸/築7年のマンション 「滞納は絶対に許さない」という姿勢を区分所有者と管理会社の両方に宣言!

私のマンションでは、私が理事長に就任した第4期スタート時点で52万円もの滞納が発生していました。私は、就任時に、管理会社に対して「再委託できない基幹事務」(会計・出納・長期修繕計画)とはまさにお金そのものであることを説明し、滞納は絶対に許さない考えを伝えました。管理会社は、管理委託契約の内容を越えて回収に力を注いでくれ、私の任期満了時の第5期決算では、滞納は2万円台にまで改善されました。



管理組合として真っ先に取り組むべきことは、「滞納は絶対に許さない」という姿勢を、区分所有者と管理会社両方に宣言することだと思います。

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 (ただし、祝祭日・盆休み・年末年始を除く)	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 (ただし、祝祭日・盆休み・年末年始を除く)	住まいに関する相談(有料・予約制)
●現地相談		電話受付/電話相談日 に同じ	住まいに関する相談(有料・予約制)
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)
●司法書士総合相談センター泉佐野 泉佐野市高松東1-10-37泉佐野センタービル2階		毎月第2・第4水曜日 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 要電話照会・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.06-6281-9266	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 ●大阪弁護士会館(市民法律センター) TEL.06-6364-1238	予約受付 平日9:15~20:00 <定休日>日曜・祝日	13:00~16:00 17:30~20:00(夜間相談) (土曜・日曜は夜間相 談無し)	(有料・予約制) (30分以内 5,250円/税込) 以降15分毎に延長料金 会館では「住まいに関する法律相談」と いう特別枠もあります。 http://www.osakaben.or.jp/
●なんば法律相談センター TEL.06-6645-1273	予約受付 平日9:30~12:00 13:00~16:30 <定休日>日曜・祝日 第2・第4土曜は土曜相談実施	10:00~16:30 17:30~20:00(夜間相談) (夜間相談は休みの場 合あり) (土曜は夜間相談無し)	
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 10:00~16:00 (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 (年末年始除く)	<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	電話相談<随時> 面接相談 月・水・金 (要予約)	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/