

マンション管理フェスタ出演者募集中!

大阪市マンション管理支援機構では平成25年9月8日(日)に「マンション管理フェスタ」を開催する予定です。マンション管理に役立つ情報の提供やコミュニティに関する楽しい催し等を企画しています。

舞台上で活動発表

合唱・合奏・踊りなどをフェスタで発表しませんか

・マンション内のサークル、住民の有志など形は問いません。会場の住まい情報センター3Fホールの舞台上でフェスタを楽しく盛り上げてください。

【過去の舞台発表】フラダンス、日本舞踊、太鼓演奏等。



パネルで活動報告

管理組合の活動をパネルで紹介しませんか

・マンション内の広報誌やサークル活動、花見や消防訓練の様子などの写真等を提供してください。パネルを作成し、フェスタで掲示させていただきます。



活動発表・活動報告のお申し込みはハガキ又はFAXで

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・発表内容または報告内容をご記入の上、下記へ送付してください。
〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20 大阪市立住まい情報センター4階
大阪市マンション管理支援機構「マンション管理フェスタ」係

お問い合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 FAX: 6354-8601

支援メンバー瓦版

一般社団法人 マンション管理業協会

旧社団法人高層住宅管理業協会

URL <http://www.kanrikyo.or.jp/>

●管理組合・マンション住民向けサイト「フォーシーズン」～快適・豊かなマンションライフを応援する～

組合運営のノウハウ、マンション生活情報等がホームページでご覧になれます。大人気コーナー「お悩み解決!居住マナーと解決法」ではマンガでわかりやすく齊藤広子教授が解説。また、マンションにお住いの方々や管理組合の理事の皆様が役立つテーマを取り上げ、専門家がわかりやすく解説しています。更に、マンションクロスワードでは、毎月抽選で3名に商品券をプレゼント。皆様からのご応募お待ちしております。

●苦情・相談の受付

- ①分譲マンションの管理に関する相談
- ②当協会に加入しているマンション管理業者の業務に関する相談、苦情について、お電話、相談票等により無料相談を受け付けております。
(なお、苦情解決のお申し出にあたっては必要な手続き等がございますので、詳しくはホームページをご覧ください。)

●簡易耐震診断をおすすめします!

旧耐震基準(昭和56[1981]年5月以前)のマンションは耐震化の検討が必要です!
費用の目安は1棟(7階建、50戸程度まで)あたり150,000円～
⇒お住いのマンションの耐震性能を簡易的に評価します。
⇒想定される耐震改修工法を提案します。
⇒精密診断と改修工事の概算費用を提示します。
⇒自治体の助成制度をご案内します。

お問い合わせ 関西支部: TEL. 06-6201-7735 本部: TEL. 03-3500-2721

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 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
- (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(株)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あすび

VOL. 39
2013.6.1

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
(地下鉄堺筋線・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
<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



管理組合
登録
募集中

- すまい・る債のご紹介……………①
- 管理組合交流会&相談会 報告 ……③
- 判例教室 ……⑤
- 催しものガイド 基礎セミナー ……⑥
- マンション管理フェスタ出演者募集 ……⑦

マンションライフあすび 2013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

マンションすまい・る債 募集!!



マンションすまい・る債は、マンション管理組合の大切な修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするため、住宅金融支援機構が、国の認可を受けて発行する債券です。

修繕積立金はどこに預けたらいいのかな

満期時年平均利率
0.266%

10年満期まで預けた場合(税引前)
(税引後0.2121%小数点第5位以下切捨て)
※平成26年2月に発行する債券の場合

2013年度 応募受付期間 **5月20日(月)~10月10日(木)**

「マンションすまい・る債」の特徴

- 積立口数は、マンション全体の修繕積立金額の範囲内の口数(1口は50万円)まで可能です。
例えば、次の積立方法が考えられます。
 - マンション全体で1年間に集まる修繕積立金額の範囲内の口数で応募し、毎年同一口数の積立てにより、連続(最長10年)して積み立てていく方法
 - マンション全体で既に貯まっている修繕積立金額(修繕積立基金を含み、借入金を除きます。)の範囲内の口数で応募する方法
(注)次回積立口数を変更して積立てを行う場合は、新たに応募することが必要となります。
- お預かりした積立金は、住宅金融支援機構法により、機構の財産からの優先弁済権が規定されています。
元本や利息の支払は機構の財産から優先的に弁済されることが独立行政法人住宅金融支援機構法で定められています。
(注)マンションすまい・る債を含めた一般担保債券に係る優先弁済権は、民法の規定による一般の先取特権に次ぐものとされ、一般担保債券同士での優先劣後の関係はありません。また、預金保険の対象外であり、政府保証は付いていません。
- 修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。
中途換金は1口単位(50万円)で、買入手数料はかかりません。
- 債券は、機構が無料で保護預りします。
債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないように機構が無料で保管します。
- 積立てをされた管理組合には、次のような特典もございます。
 - ① マンション管理情報誌のお届け
 - ② メールマガジンの配信
 - ③ マンション管理・再生に関するセミナーへの参加
 - ④ 機構のマンション共用部分リフォーム融資の保証料が通常の約2割引きになること((公財)マンション管理センターに保証委託をする場合 H25.4月現在)など

「マンションすまい・る債」の応募・積立てについて

利付10年債。毎年1回(2月予定)、定期的に利息をお支払します。

※発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップし、10年満期まで預けた場合に年平均利率が0.266%(税引前)になります。
※各年にお支払する利息額は、年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です。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15.315%(注)及び住民税5%の計20.315%相当額を差し引いてお支払します(満期日以降は利息はつきません。)
(注)平成25年1月から東日本大震災の復興を目的に復興特別所得税として、基準所得税額に対し2.1%の付加税が課税されています。なお、税制等の改正により、今後の取扱いが変更される可能性があります。

1口50万円。複数口申込みOK!

※積立口数は、マンション全体の修繕積立金額の範囲内の口数まで可能です。

同一口数で継続して積み立てる場合、最大10回(毎年1回)連続して行うことができます。

※第2回目以降の各回の積立てにより発行される債券の利率や受取利息額は、今後の発行条件決定時の市場金利等を勘案して決定されるため、それぞれ異なります。
※一度払込みを中断されると、次回以降の継続積立てはできなくなりますので、再度、積立てを行う場合は、次回の募集において新たに応募を行っていただく必要があります。
※積み立てる各債券の満期は、各債券の発行日から10年後となります。

募集口数：100,000口

※募集口数を超える応募がある場合は、抽選となります。

積立てができるマンション管理組合の要件

この制度をご利用いただける管理組合は、次の5つの要件を満たす管理組合です(法人登記の有無は問いません。)。なお、5の要件を除き、応募時点で満たしていない要件がある場合でも、次回に開催する集会等で要件を満たす予定であれば、この制度をご利用いただけます。

1. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること。
※結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても、違約金等は発生しません。
2. 管理規約に、次の事項が規定されており、かつ、管理費に充当するために修繕積立金を取り崩すことができる旨が規定されていないこと。
 - ① 管理規約の対象となる敷地、建物、附属施設及び共用部分の範囲
 - ② 区分所有者の管理費及び修繕積立金(特別修繕費)の納入義務
 - ③ 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取り崩すことができること。なお、当該経費に充当する場合以外に修繕積立金を取り崩すことができる旨が併せて規定されていても、差し支えありません。
 - ④ 修繕積立金は、管理費と区分して経理されなければならないこと。
 - ⑤ 管理組合が、敷地、共用部分及び附属施設の修繕・変更を業務として行うこと。
 - ⑥ 次の(ア)から(エ)までに掲げる全ての事項が管理組合の集会の議決事項とされていること。
(ア)収支決算、(イ)収支予算、(ウ)管理費、修繕積立金及び使用

料の額並びに当該費用の賦課及び徴収の方法、(エ)③に規定する修繕又は特別に必要となる管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

3. 長期修繕計画が、次の事項に適合すること。
 - ① 計画期間が20年以上(長期修繕計画の作成年が平成6年以前のものについては15年以上)であること。
 - ② 計画において、原則として、外壁補修、屋根補修並びに給水管及び排水管の補修の予定時期及び予定工事金額が明記されていること。
4. 一戸当たりの修繕積立金の平均月額が一定以上積み立てられていること。

経過年数(築年数)	平均月額	
	平均専有面積55㎡以上	平均専有面積55㎡未満
5年未満	6,000円	5,700円
5年以上10年未満	7,000円	6,650円
10年以上17年未満	9,000円	8,550円
17年以上	10,000円	9,500円

5. 反社会的勢力と関係がないこと。
反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度を利用できません。

お問い合わせ先・資料請求先 「マンションすまい・る債」の詳しい資料(申込書付き)を送付いたします。

住宅金融支援機構お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル

〈平成25年5月末まで〉
一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。
0570-0860-23

〈平成25年6月以降〉
平成25年6月以降は、通話料金無料でご利用いただける番号に変わります。
0120-0860-23

- 営業時間 9:00~17:00(土日、祝日、年末年始は休業)
- ご利用いただけない場合(PHS、海外からの国際電話などの場合は、次の番号におかけください(通常料金がかかります。))。電話：048-615-2323
- 月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承ることを目的として、録音させていただいております。

インターネットでの資料申込みや「マンションすまい・る債」の詳細はこちら。(1回当たり30部までご請求することができます。)
<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

登録料・年会費等
すべて無料



登録マンションステッカー

新たな登録特典! マンション管理サポートブック vol.2

マンション管理に役立つ情報をお届けします!

大阪市マンション管理支援機構は、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。
登録料は無料で、定期的に当機構主催のセミナー・大規模修繕工事見学会などの開催情報や情報誌「マンションらいふあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには、下記のような特典があります。
※ご登録いただいた情報は、コンピューター処理を行いますが、全て事務局内部資料として取り扱い、みなさまへの情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

- 特典1 「マンション管理サポートブック」を差し上げます
- 特典2 登録マンションステッカーを差し上げます
- 特典3 マンション管理セミナーDVDを差し上げます
- 特典4 「マンション管理Q&A集」(全10冊)を差し上げます
- 特典5 管理組合の広報活動に役立つツール(文例&イラスト集)を提供します
- 特典6 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」を送ります
- 特典7 個別相談会の抽選倍率を優遇します

管理組合役員の仕事について、オールカラーで見やすく、そして分かりやすく解説した冊子です。
大阪市マンション管理支援機構に登録いただいた管理組合にお送りしています。
大阪市内の分譲マンションでまだご登録いただけていない管理組合はぜひご登録ください。



マンション管理サポートブック▶
新任役員さんをサポート!!

お問い合わせ

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支援機構事務局
☎06-4801-8232

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

管理組合交流会&相談会 報告

平成25年3月3日(日)

13:30~16:30

大阪市立住まい情報センター
3階ホール



管理組合運営では、日常的に様々な問題が発生します。そこで他の管理組合と情報交換を行い、今後の管理組合活動のヒントを見つけていただけるよう、管理組合交流会を開催いたしました。当日は29名の参加があり、マンションの規模別に5つのグループに分かれて交流しました。各グループの交流は活発で、「楽しかった」「参考になった」などの意見が多数寄せられました。

最後に、各グループから交流内容の発表があり、コメンテーター(弁護士、建築士)から交流会の総括をしていただきました。総括では、「マンションは一つの行政区のようなものであり、マンション内の法律である規約が不十分であるなら改正し、いい方向に向かえばマンションの資産価値も上がる」ということや、「大規模修繕工事の際には、コンサルタントや施工業者と良い信頼関係を築き、お互いの距離を縮めることが工事をスムーズに進め、良い仕事をしてもらうコツである」との話がありました。

A
グループ

- 総会運営について
- 修繕積立金について
- 管理会社について

主な内容

- 総会では問題意識を持った住人がはっきり発言していくことが大切であるとの意見があった。
- 自分のマンションの修繕積立金が少ないと感じており、今後見直していきたいとの報告があった。
- 管理会社と管理組合は対等の関係であり、上手く活用するという意識が大切であるとのアドバイスがあった。



B
グループ

- 大規模修繕工事について
- 理事会運営について
- 役員のみ手不足について

主な内容

- 大規模修繕のコンサルタントや施工業者の選定にあたっては、新聞の公募等を利用し、信用のおける業者を選定することが大切であるとの意見があった。
- 理事を引継ぐ際には、数ヶ月新旧両方の理事が参加して理事会を開催したり、半数ずつを改選するといった方法があるとのアドバイスがあった。
- 住民の高齢化、無関心、賃貸住戸の増加等によって役員のみ手がないとの報告に対し、役員報奨金制度を設けるのも一つの方法であるとの意見があった。



C
グループ

- 役員以外の理事会参加について
- 給水方式の直圧式への変更について
- 管理会社が持つ情報の開示について

主な内容

- 理事会には誰でもオブザーバーとして出席できるようにし、不正を未然に防ぐようにしているとの報告があった。
- 一般的には、直圧式への変更工事は、受水槽スペースを活用できるなど、有意義な改修であると思われるが、内容については水道局と十分協議されたい、との建築士からのアドバイスがあった。
- 管理会社は個人情報に関する資料は開示できないが、それらを集計した資料は共有物であり、開示は可能である、と弁護士からアドバイスがあった。

集計資料の開示



D
グループ

- コミュニティ形成について
- 理事会運営について
- 大規模修繕工事について

主な内容

- 管理組合運営には、コミュニティ作りが大切であり、そのために懇親会を定期的に行っているとの報告があった。
- 理事会を円滑に運営していくために、理事を退任した人に協力委員として参加してもらっているとの報告があった。
- 大規模修繕が管理会社主導で行われる場合、全ての段階で不明瞭な部分がないよう、管理組合がチェックする必要がある、との意見があった。



E
グループ

- 管理会社について
- 総会運営について
- 住まい情報センターについて

主な内容

- マンション管理の主体は管理組合であるというのは分かっているが、実際には管理会社に任せきりになっている、との報告があった。
- 管理に無関心な住人が多く、総会は委任状が大多数である。多くの住人に関心を持ってもらうように働きかけが必要との意見があった。
- マンション問題で困ったら、住まい情報センターのマンション専門家相談を利用するのが良いとの意見があった。



相談会

平成25年2月24日(日) 開催

弁護士、建築士等の専門家による個別相談会を実施。法律相談6組、技術相談2組、管理一般相談3組の管理組合が問題解決のアドバイスを受けました。相談内容は、管理費の滞納、給水方式の変更、管理組合会計についてなどでした。

判例教室

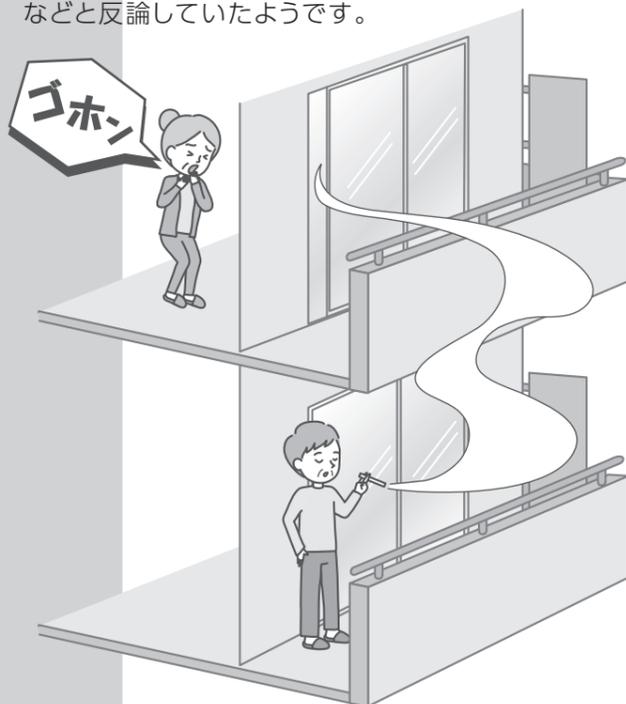
ベランダでの喫煙に対し、損害賠償命令が出された事例

名古屋地方裁判所 平成24年12月13日

【事件の概要】

本件は、70歳代の女性Xが、Xの真下の階に住む60歳代の男性Yに対し、Yのベランダで吸うたばこの煙が原因で体調が悪化したなどとして、150万円の損害賠償金を求めた事案です。

本件マンションは川に面した景色のよい立地にあり、Xは2008年ころ同マンションに入居しました。しかし、Xは、Yがベランダで喫煙するため、階下から流れてくるたばこの煙がXの室内に入ってきて、ストレスを感じたり、带状疱疹を発症したことなどから、Yに対して電話や手紙でベランダ喫煙を辞めるよう求めるなどしました。それにもかかわらず、Yのベランダでの喫煙が継続して行われたためXがYに対して、前述のとおり損害賠償訴訟を提起しました。なお、Yは、使用細則に「ベランダでの喫煙を禁じる規則はない」などと反論していたようです。



【問題点】

マンションベランダでの喫煙行為が、マンションの他の住民に対する不法行為となる場合があるか。また、マンションの管理規約や使用細則に、ベランダでの喫煙行為を禁止する規定が存在しない場合であったとしても同様に不法行為となるか。

【判決内容】

判決は、まず、「自己の所有物内でも、いかなる行為も許されるというものではなく、行為が第三者に著しい不利益を及ぼす場合には、制限が加えられるのはやむを得ない」としたうえで、専有部分・専用使用部分での喫煙について「マンションの他の居住者に与える不利益の限度によっては制限すべき場合があり得る」と言及しました。

そして、他の居住者に著しい不利益を与えていることを知りながら喫煙を続け、喫煙行為を防止する措置をとらない場合には「喫煙行為が不法行為を構成することがあり得る」とし、このことは、使用細則がベランダでの喫煙を禁じていない場合でも「同様だ」としました。

そして、本件では、Yが、2010年6月以降、ベランダで喫煙していた量は平日の午前中で5、6本だと認定し、さらに休日や再就職以前で日中に家に居た時期はこれを大きく上回ると認定し、「(Yの)喫煙で原告の室内に入るたばこの煙は少ないとはいえない」と判断しました。そのうえで、Xが理由を挙げて再三喫煙を辞めるようYに対して要請していた点などから、管理組合が掲示等で注意喚起した2011年5月以降、YがXに配慮せず自宅ベランダで喫煙を続けた行為は不法行為になると判断しました。

なお、Xの損害額については、不法行為として認定されたYのベランダでの喫煙行為の期間が2011年5月から同年9月19日までの約4か月

間であること、自室内での喫煙でも開口部や換気扇等からの煙を完全に防止することはできず「マンションに居住しているという特殊性から、原告も、近隣のたばこの煙が流入することについて、ある程度は受忍すべき義務がある」ことなどを理由に、慰謝料5万円が相当と判断しました(Xの体調悪化とYのたばこの煙との因果関係については否定しました)。

【判決の意味】

本判決は、マンションベランダでの喫煙行為について、再三の注意にもかかわらずベランダでの喫煙を続けたなどといった一定の事情がある場合に、ベランダでの喫煙行為が不法行為に当たるとして損害賠償義務を認めました。この点、マンションベランダでの喫煙行為が直ちに不法行為になると判断したわけではありませんが、マンションベランダでの喫煙行為による住民間のトラブルが増えつつあるなか、一定の事情のもとでは、たとえ管理規約や使用細則等で禁止した規定がなくても、不法行為になりうることを示した点で注目すべき判決といえます。

【管理組合の対応等】

本件は、直接的にはマンション住民間の問題(紛争)であって、本判決を受けて直ちにマンション管理組合として何らかの対処を講じなければならないというものではありません。しかしながら、近年、マンションベランダでの喫煙行為による住民間のトラブルが増えていることからすれば、ベランダでの喫煙行為に関する取り決めを使用細則などで予め定めておくことが、紛争の予防という点では良いかと思います。また、使用細則で規定を設けるとする方法の他に、掲示板や回覧板等でベランダでの喫煙行為に関する注意喚起を行うということも一つの方法だと思えます。

いずれにせよ、マンションは多数の住民が生活する場所ですので、使用細則の整備などによって、各居住者ができるだけ快適に生活できるような環境を整えることが大切です。

催しものガイド 大阪市マンション管理支援機構・大阪市立住まい情報センター主催

平成25年度基礎セミナー

マンション管理の基礎知識

参加費無料

分譲マンション管理組合向けセミナー。
マンションに住むための基礎知識を学びます。

1日目 7月6日(土)

●マンション管理の
不動産鑑定評価への影響

講師：(社)大阪府不動産鑑定士協会

●大規模修繕工事の進め方

講師：(公社)大阪府建築士会

2日目 7月21日(日)

●マンション再生に関する
3つの支援制度

講師：(独)住宅金融支援機構

●管理組合のための法律知識

講師：大阪弁護士会

開催場所 / 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

開催日時 / 平成25年7月6日(土)、21日(日)
いずれも午後1時30分～4時30分(受付は1時～)

定員 / 100名(先着順受付・事前申込必要)
連続受講を基本とし、単独受講も可能

申込方法 / はがき・FAX・ホームページから住所・氏名・年齢・
電話番号・FAX番号・マンション名・管理組合役職
名・手話希望の有無・参加希望日をご記入の上、
下記へ送付。

〒530-8582

大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内
大阪市マンション管理支援機構 基礎セミナー係
FAX送信先：06-6354-8601

お問合せ

大阪市マンション管理支援機構事務局

TEL.06-4801-8232

URL.http://www.osakacity-mansion.jp/