

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/



発行年月：2011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.9)を発行してきました。

今回は、マンションの管理組合成立時から築後30年以上までの各段階で考えられるQ&Aをまとめ、10年ごとに編集し、総集編としました。

関連するテーマを特集しているQ&A集のバックナンバーとあわせて、ご活用ください。

管理組合の皆様が少しでもお役に立てば幸いです。

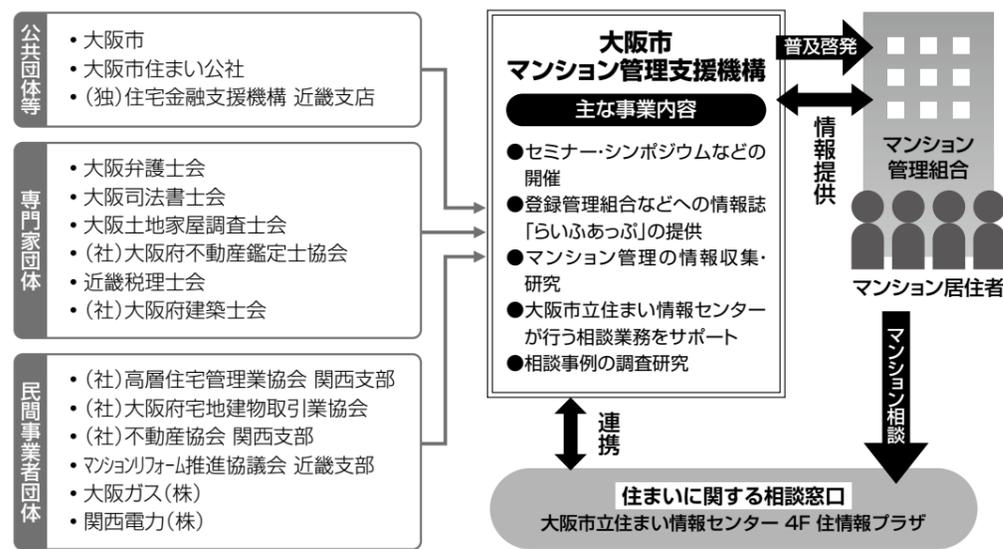
大阪市マンション管理支援機構

Q&A集 バックナンバー

Vol.1 基本編 2002年6月発行	Vol.2 修繕編 2003年1月発行	Vol.3 コミュニティ編 2004年3月発行
Vol.4 会計と税務編 2005年2月発行	Vol.5 再生編 2006年3月発行	Vol.6 チェック編 2007年3月発行
Vol.7 建替え検討編 2008年3月発行	Vol.8 滞納問題解決編 2009年3月発行	Vol.9 駐車場問題解決編 2010年3月発行

“快適で安心なマンションライフを目指す”

それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。



大阪市マンション管理支援機構 概念図

この冊子の使い方

この「マンション管理Q&A総集編」は、分譲マンションが築年数を経る過程で、知っておきたいことや気をつけるべきこと、よくあるトラブルなどについてまとめています。また、より詳しい内容を知りたい方のために、これまでに発行した「マンション管理Q&A集」の参照ページ等も記載しておりますので、あわせてごらんください。

※この冊子に書かれている築年数については、あくまで目安ですので、それぞれのマンションの状況により異なります。

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やマンション管理に役立つ情報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 <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/>

◎管理組合成立時 …………… P3～4

- ・管理組合とは何?入らなくてもいい?
- ・管理組合の運営を担うのは誰?
- ・理事会の役割は?
アドバイス 理事になったら必ずしてほしいこと
- ・総会における決議の方法は?
- ・管理規約とは何?



◎管理組合成立～10年 …………… P5～6

- ・建物に欠陥があった場合の保証は?
基礎知識 管理組合会計
- ・「駐車場代0円」このままで大丈夫?
アドバイス 修繕積立金不足に備えましょう



◎10年～20年 …………… P7～8

- ・1回目の大規模修繕工事の時期は?
基礎知識 管理会社について
基礎知識 コミュニティ形成について
基礎知識 ペット・騒音問題について



◎20年～30年 …………… P9

- ・2回目の大規模修繕工事で気をつけることは?
お知らせ 電気設備のバリューアップ工事について

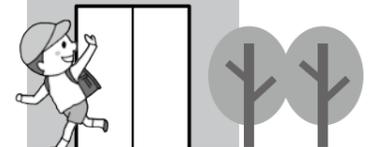


◎30年以上 …………… P10～12

- ・マンションの価値を高めるバリューアップ工事とは?
基礎知識 改修によるマンション再生について
- ・高齢者が多く役員のみ手がいけません。どうすればいい?
お知らせ 大規模修繕におけるガス配管改修工事について
- ・建替えか修繕かの判断は?
アドバイス 建替え検討時には現在の建築基準法等の規制内容を確認しましょう



◎公的支援制度・管理組合サポートネット …………… P13～14



〈管理組合成立時〉管理組合に関する基本知識

Q. 管理組合とは何？入らなくてもいい？



A. 分譲マンションの管理組合とは、マンションを適正に維持管理していくために、全ての区分所有者が自動的に組合員となる団体であり、脱退することはできません。区分所有者は管理組合の一員としての役割を十分に認識して、管理組合の運営に積極的に参加していきましょう。
(建物の区分所有等に関する法律 第3条)

さらに詳しくは「Q&A集vol.1 基本編 P5」を参照

Q. 管理組合の運営を担うのは誰？



A. 管理組合の最高意思決定機関は総会です。マンションの維持管理について、管理組合としての意思や姿勢を決めるために、区分所有者に選任された管理者(理事長が選任されることが多い)が区分所有者全員に呼びかけて、総会を開きます。この総会は意思決定の場であると同時に、より多くの組合員が参加してコミュニケーションを深める大切な場ともなります。総会を頻繁に開催することは現実的には困難なので、管理組合の日常業務の具体的な運営は理事会が行ないます。

Q. 理事会の役割は？



A. “マンションの価値は管理のよしあしに影響される”と言われるように、管理運営はマンション生活の“要”で、その重要な役割を担うのが管理組合の理事会です。理事会は、マンションの区分所有者から複数の理事を選び、それら理事の互選で理事長を選ぶのが一般的です。

日常のマンション生活で管理組合に持ち込まれる各種の苦情や相談の対応、また各区分所有者の管理費等の滞納処理などの対応を理事会が行ないます。こうした諸問題に迅速に対処するため、できれば毎月、それが無理でも2、3か月に1回は理事会を開催したほうが良いでしょう。

理事会に関してもう一つ大切なことは、議事録の作成及び保管です。理事会での協議事項や決定事項を記載したものは、後に内容を確認したり、トラブルの解決等の参考になります。理事や理事長が代わってもすぐに取り出せるような保管を心掛けてください。

さらに詳しくは「Q&A集vol.6 チェック編 P4」を参照

Advice

アドバイス

理事になったら必ずしてほしいこと

- 管理規約及び使用細則を読む
- 管理委託契約書を読む
- 設計図書等の確認
- 建物の現状確認 など

一人一人がオーナー
だという自覚を持って
取り組みましょう!



Q. 総会における決議の方法は？



A. 総会決議には、普通決議と特別決議があります。普通決議は、国土交通省が定める標準管理規約によれば、議決権総数の半数以上(委任状含む)を有する組合員が総会に出席し、出席した組合員の有する議決権の過半数(委任状含む)で決定されます。これに対し、特に重要な事項については、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上(建替えの場合は5分の4以上)の多数による特別決議によって決定されます。
(マンション標準管理規約(単棟型)第47条)

特別決議を要する事項

- 規約の制定、変更又は廃止
- 敷地及び共用部分等の変更(ただし、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については、普通決議)
- 専有部分の使用禁止、競売の請求又は占有者に対する引渡し
の訴えの提起
- 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した
共用部分の復旧
- その他総会において特別決議により決議することとした事項



Q. 管理規約とは何？



A. 管理規約は管理組合における最高の自治規範であり、マンション居住者の憲法と言われています。区分所有法上、管理規約設定の義務はありませんが、さまざまな価値観や生活スタイルの人が集まって、共有の財産を維持管理しながら暮らしていくには、ルールが必要です。そこで、区分所有法に基づいて、各マンションの特性を踏まえて作られた独自のルールが管理規約です。管理規約で大枠の決まりごとについて定め、さらに細かな取り決めを使用細則で定めることもできます。

マンション(中高層共同住宅)標準管理規約

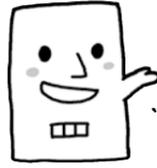
- 昭和57年 建設省(現・国土交通省)が管理規約策定の指針として作成
- 昭和58年改正 区分所有法改正に伴う追加・修正、占有者に関する規定の追加、共用部分等の変更要件緩和等
- 平成9年改正 長期修繕計画策定業務を管理組合業務として位置付け、専有部分工事の手続き規定の追加等
- 平成16年改正 マンション関連法の施行に伴う追加・修正、マンション管理における専門知識を有する者の活用に関する規定の新設、建替えに関する規定の整備、管理組合業務としてコミュニティ形成の規定の追加等
- 平成23年改正 役員資格要件の緩和、白紙委任状の取扱いの整理等(予定)



さらに詳しくは「Q&A集vol.1 基本編 P9」を参照

〈管理組合成立～10年〉10年目までに確認しておきたいこと

Q. 建物に欠陥があった場合の保証は？



A. 平成12年4月以降に売買契約された新築マンションについては、建物の基本構造部分(注)について、完成引渡しから10年間の瑕疵担保責任が、売主に課せられています。

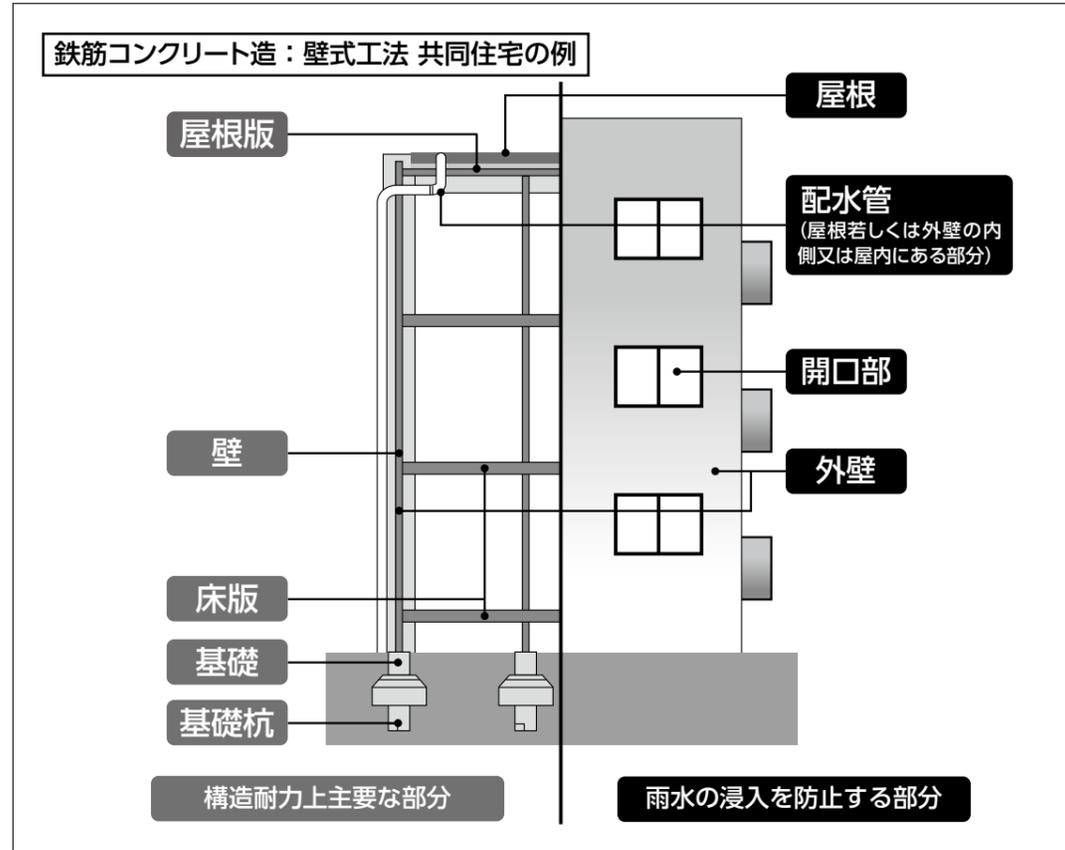
瑕疵とは通常有すべき品質・性能に欠けるところがあるか、又は当事者が表示した品質・性能が備わっていないことをいいます。例えば、建物が雨漏りした場合、通常有すべき品質・性能に欠けることになり「瑕疵」があることとなります。

「隠れた瑕疵」(買主が知らなかった瑕疵又は普通の注意では知りえなかった瑕疵)があったときは、買主は売主に対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求することができます。

瑕疵担保責任とは別に、売主がマンション購入者に対し信用を確保するために、契約によりアフターサービスを設けるのが一般的です。これは売主が一定期間無償で建物の欠陥を修繕するものです。ただし、地震・火災等不可抗力や経年変化、使用上の不注意による場合等は、アフターサービスの適用除外となります。

(注)基本構造部分とは、「住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの」と規定されており、具体的には基礎、壁、柱、屋根、開口部、雨水用排水管のうち屋内にある部分などが挙げられます。(住宅の品質確保の促進等に関する法律 第94～97条)
(社団法人不動産協会 中高層住宅アフターサービス基準)

瑕疵担保責任の対象となる基本構造部分



基礎知識

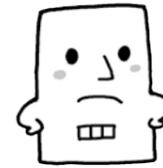
管理組合会計

管理費とは共用部分の維持・管理に必要な費用であり、修繕積立金は将来の修繕等(計画修繕、共用部分の変更など)の工事のために積み立てておく費用のことです。管理組合の経済的基盤を確立させるためには、この管理費や修繕積立金等必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

平成22年「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が施行され、分別管理方法等について規定されました。また、管理会社は管理組合名義の保管口座の印鑑やキャッシュカード等を保管することが禁止され、毎月収支状況報告書等を作成し、翌月末日までに管理組合に交付することが義務づけられました。(マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則 第87条)

さらに詳しくは「Q&A集vol.4 会計と税務編」を参照
改正については「らいふあっぷ vol.28 P10」を参照

Q. 「駐車場代0円」このままで大丈夫？



A. マンションによっては、当初の駐車場使用料が0円もしくは、かなり安く設定されているケースがあります。しかし駐車場の維持管理費用が0円ですむわけはありません。特に機械式駐車場には多額の費用が必要となります。日常のメンテナンス費用や補修費用を管理費から支出した場合、車を持っていない住人から不満の声があがるのが十分考えられます。

区分所有者間で不均衡が生じないように、駐車場の維持管理に要する必要額を考慮して、早めに駐車場使用料の改定を検討したほうが良いと思われます。



Advice

アドバイス

修繕積立金不足に備えましょう

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を低くおさえるために修繕積立金の額を低く設定するケースが多いようです。このようなマンションでは、大規模修繕が必要になった際に一時金の徴収が必要となる可能性が高くなります。

また、長期修繕計画は次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、早めに修繕積立金の額を見直す必要があります。

〈長期修繕計画における不確定事項〉

- ① 建物及び設備の劣化の状況
- ② IT化や省エネルギー化の進展等社会的環境及び生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期等の変動
- ④ 修繕積立金の運用益、金利、物価、税率等の変動



〈10年～20年〉1回目の大規模修繕を迎える時期に知っておきたいこと

Q.1 回目の大規模修繕工事の時期は？



A. 建築後、年数を経るに伴い、外壁の塗装、屋上・ベランダの防水、給排水などの設備が劣化するのやむをえないことであり、構造体であるコンクリートも、表面の仕上げが傷むと劣化が徐々にすすんでいきます。日常的な点検・修繕だけでなく建物や設備の機能を維持し、区分所有者が快適で安全な生活を続けていくために、また大切な資産を守っていくために、大規模修繕工事が必要不可欠です。

大規模修繕工事は、マンションの各部の施工方法や使用している設備にもよりますが、外壁や鉄部の塗装、屋根防水、給排水管、躯体の物理的な耐用年数を目安に、築後10～13年目程度で行われるのが一般的です。また、長期修繕計画に基づいて2年前ぐらいから専門委員会を設置して検討していくと良いでしょう。大規模修繕工事終了後は長期修繕計画の見直しも行ないましょう。

		修繕工事項目	工事区分	修繕周期
建 物		屋上防水	補 修	12年
		バルコニー床・開放廊下・階段等床防水	修 繕	12年
		コンクリート補修	補 修	12年
		外壁塗装	塗 替	12年
		鉄部塗装（雨掛かり部分）	塗 替	4年
		鉄部塗装（非雨掛かり部分）	塗 替	6年
		建具関係	点検・調整	12年
設 備		給水管・排水管	取 替	30年
		貯水槽	取 替	25年
		給水ポンプ・排水ポンプ	補 修	8年
			取 替	16年
		ガス管	取 替	30年
		電灯設備	取 替	15年
		配電盤類	取 替	30年
		幹線設備	取 替	30年
		電話設備	取 替	30年
		屋内消火栓設備	取 替	25年
		自動火災報知設備	取 替	20年
		エレベーター	補 修	15年
		自走式駐車場	補 修	10年
			取 替	30年
	機械式駐車場	補 修	5年	
		取 替	20年	

国土交通省 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」より

※表の周期はあくまで目安であり、劣化や錆の発生等、状況に応じた対応が必要です。

基礎知識

管理会社について

管理には管理組合が独力で管理を行なう自主管理と管理会社に委託する委託管理がありますが、大部分のマンションでは管理の一部または全部を管理会社に委託しています。管理組合は、管理会社と業務委託内容について十分に話し合い、信頼関係を築くようにしましょう。「管理は管理会社がやってくれるもの」と任せっぱなしでは良好な信頼関係は築けません。管理会社は専門的な知識や技術を備えた管理の専門集団です。よきパートナー、よきアドバイザーとして活用していくことが大切です。

さらに詳しくは▶「Q&A集vol.1 基本編 P7」を参照

基礎知識

コミュニティ形成について

円滑な管理組合運営には管理規約といったルールだけではなく、コミュニティの形成が欠かせません。管理組合が積極的に住民に働きかけることで、より暮らしやすいマンションになります。

多くの人に参加できるようなイベントを行なうことも居住者同士の活発な交流につながります。

〈イベント例〉

- ・総会後の懇親会
- ・お祭りやフリーマーケット
- ・マンション設備見学会や消防訓練
- ・集会所を利用したサークル活動

さらに詳しくは▶「Q&A集vol.3 コミュニティ編 P3-6」を参照



基礎知識

ペット・騒音問題について

◎ペット問題に取り組む◎

近年、家族の一員としてペットを飼っている方が多くなり、ペット飼育可のマンションが増えてきています。しかしアレルギー体質の居住者からの苦情等、いろいろな問題が発生する可能性があります。ペットによるトラブルを回避するため、管理規約や使用細則に一定のルールを定めるなど、ペット飼育の基準を明確にしましょう。

◎生活騒音の問題に取り組む◎

生活騒音のトラブルを未然に防ぐには、それぞれのライフスタイルの違いを認識してお互いに気をつけることが大切です。深夜や早朝の騒音については使用細則を設ける等して規制するのも方法でしょう。それでもトラブルになってしまったときは、当事者が感情的になってこじれないように、まずは理事会の役員などが調整役になり、被害の状況や発生源を把握して解決策を探ります。それでも解決せず、こじれてしまった場合はADR(裁判外紛争解決手続)等での解決を考えてみるのも良いでしょう。

また、音が響きやすいフローリングへの改修は専有部分とはいえ、理事会の承認を必要とする等の規約を定めて、区分所有者に十分理解してもらえるようにしましょう。

さらに詳しくは▶「Q&A集vol.3 コミュニティ編 P11-12」を参照

ペット飼育ルールの例

- ・ペットクラブを作り、飼育者の加入とペットの登録を義務付ける
- ・苦情やトラブルがあったときは、ペットクラブが調整役となる
- ・飼育可能とするペットの種類や大きさを決める
- ・エレベーター内では抱き上げるかケージに入れる



Q. 高齢者が多く役員のなり手がいません。どうすればいい？



A. 一般的に30年以上の高経年マンションでは住人の平均年齢も高くなっていることが多く、管理組合の役員を輪番制にしているマンションでは、高齢を理由に役員就任を断る区分所有者もあり、役員のなり手が少なくなっているという問題があります。

平成23年のマンション標準管理規約の改正において、役員資格要件が緩和される予定です。標準管理規約を参考に、規約を改正するなどの措置が必要だと思われます。また役員の負担を軽減するため、規約や使用細則等の策定及び改定、長期修繕計画の策定及び見直し、区分所有者間のトラブルへの対応などについて、マンション管理士等の専門家の活用を検討してみるのもひとつの方法です。



支援メンバー 大阪ガスからのお知らせ

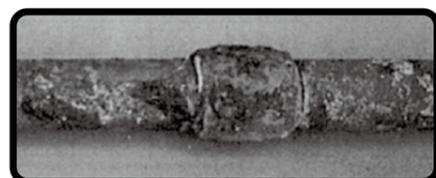
大規模修繕におけるガス配管改修工事について

外壁、排水、電気などの各設備改修は、マンション管理を行う上で避けては通れない問題です。これらの各設備と同様に、ガス配管にもご改修時期が存在します。

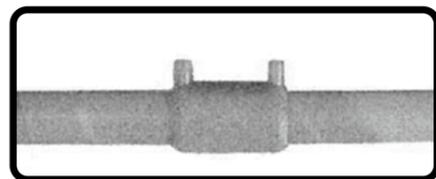
大阪ガスでは、1981年以前に広く使用されていた、鋼製のガス配管について積極的にご改修のお勧めをさせていただいております。特に埋設部は、露出部と比べ時間と共に劣化しやすく、部分的な腐食の進行により、ガス漏洩につながる恐れも考えられます。

このような埋設部のガス配管のご改修には、右図のような腐食に強く、耐震性に優れたポリエチレン管を主に使用します。敷地内におけるガス配管の改修工事には、管理組合さまの費用がかかりますが、早めにご改修いただき、その寿命を延ばすことで、長い目で見た節約となります。是非、この機会に「ガス配管改修のご検討」をよろしくお願います。

取替前 埋設部のガス配管(鋼製)



取替後 ポリエチレン管(PE)



取替前後の埋設ガス管のご紹介

ガス配管改修に関するお問い合わせ先

大阪ガス(株) 大阪導管部 設備改善チーム

TEL (06) 6586-1107
FAX (06) 6586-1385

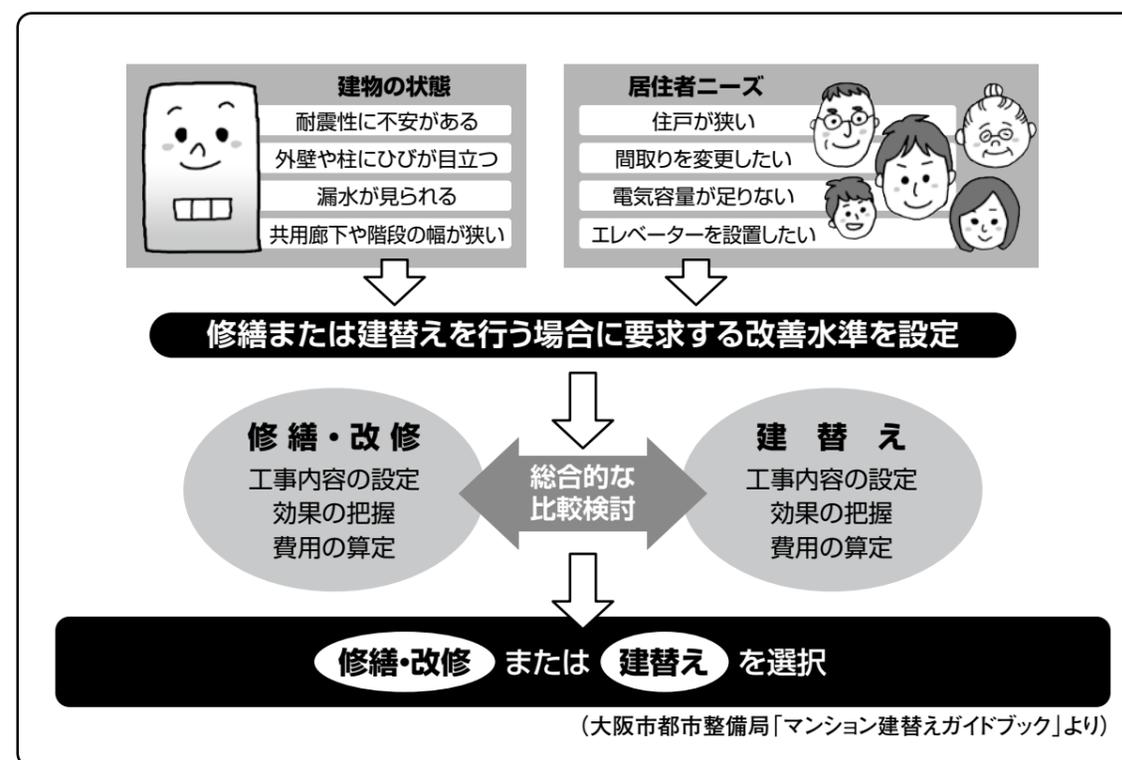
Q. 建替えか修繕かの判断は？



A. マンションを適切に維持管理するため、定期的な修繕工事を実施していたとしても、建築後相当の年数を経過するにしたがって、建物の安全性に不安が出てくる場合や、間取りや設備などに不満が出てくる場合があります。

これらの改善に向けて、はじめから必ず建替えを行なうという前提で進めるのではなく、区分所有者へのアンケート調査などによって、どの程度までの改善を希望するのかを把握したうえで、大規模な改修や増改築などで対応するのか、建替えるのか、工事内容や費用などを中心によく比較検討し、区分所有者間で意見を共有しながら判断していく必要があります。

修繕・改修か建替えかの検討の流れ



Advice

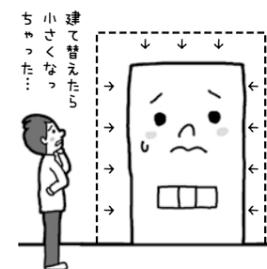


建替え検討時には、現在の建築基準法等の規制内容を確認しましょう

建設された当時は適法であったマンションでも、その後に容積率の制限や日影規制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ないなどの制限を受ける可能性があります。

また、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。

さらに詳しくは「Q&A集vol.7 建替え検討編」を参照



公的支援制度・管理組合サポートネット

▼問合せ・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 ●分譲マンション管理相談(予約制) おおむね毎週木曜日 ●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 耐震・密集市街地整備支援課 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.osaka-jk.or.jp/
大阪市都市整備局 住宅政策課 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.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/
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) (1時間以内 5,250円)
[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) 1回半日(3時間以内 33,000円) 1回1日(3時間以上 55,000円)
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 定久司法ビル2階		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 泉佐野 泉佐野市上町3-11-48泉佐野駅前すぐ泉佐野市消費生活センター内		毎週水曜日 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・建物の表示の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、資料等に関する相談 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。

▼問合せ・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》	マンションすまいる債(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融資に関する相談 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.06-6364-1248	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・日曜は夜間相談なし)	(有料・予約制) (30分以内 5,250円/税込) 以降15分毎に追加料金 会館では「住宅建築に関する法律相談」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》土曜・日曜・祝日 但し第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) (土曜は夜間相談なし)	
住宅に関する紛争及び住宅リフォーム問題に関すること			
大阪住宅紛争審査会 TEL.06-6364-1244	平日 9:00～12:00 13:00～17:00	※お電話にてご確認ください	・評価住宅及び保険付き住宅対象の和解あつせん、調停、仲裁手続きの実施 ・評価住宅、保険付き住宅、住宅リフォームの問題に関する専門家相談
裁判外紛争解決手続(ADR)に関すること			
公益社団法人 総合紛争解決センター TEL.06-6364-7644	9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日	申立ての受付期間 毎週 月～金曜日 10:00～16:00	和解あつせん手続き、仲裁手続きの実施 申立手数料 10,500円 http://www.soufun.or.jp/
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	毎週 月～金曜日 10:00～16:30 (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 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。	平日 9:00～17:00		電気供給に関する相談 http://www.kepco.co.jp/
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) ガス洩れ通報専用電話 [フリーダイヤル]0120-0-19424	24時間対応 年中無休	《随時》	ガス洩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・共有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のみで受付ます。 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 大阪事務所 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 《要予約》	マンションみらいネット登録の案内 マンションの管理に関する一般的な相談等 http://www.mankan.or.jp/