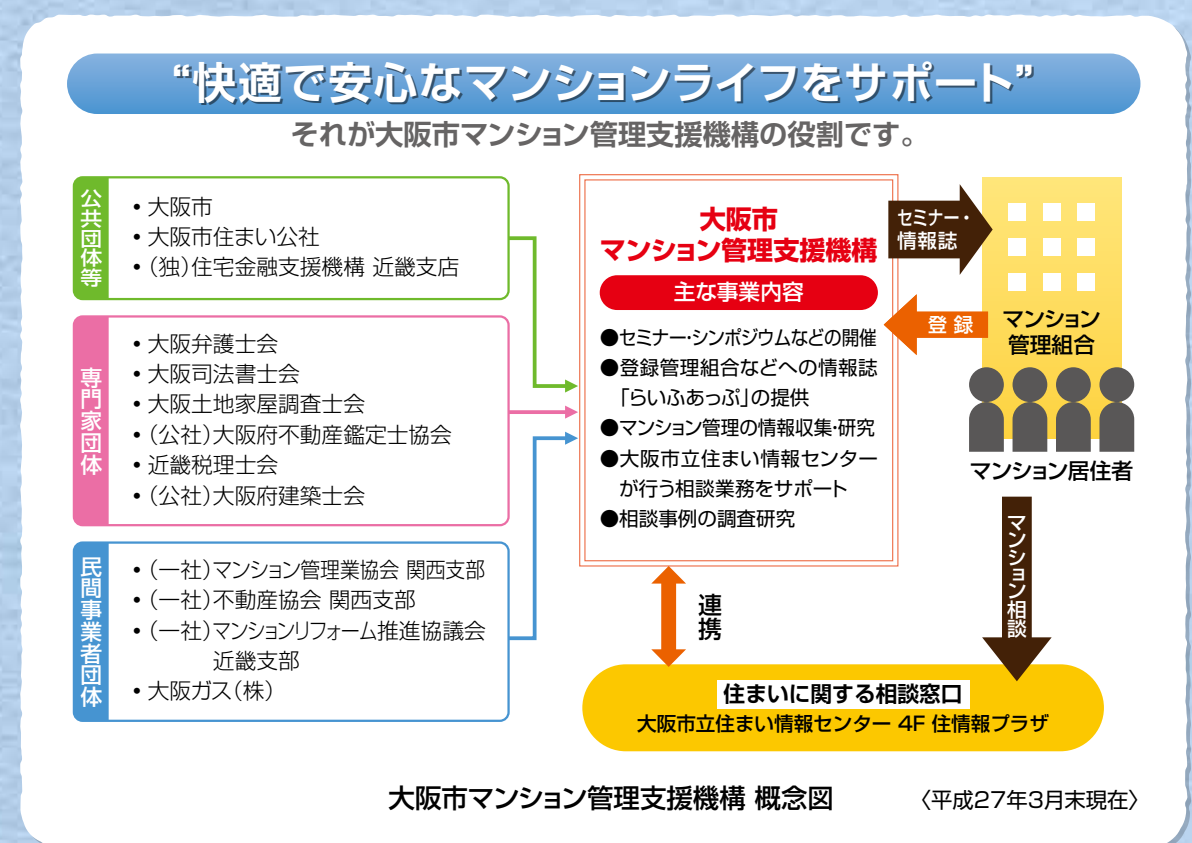


マンション管理 サポートブック

vol.4



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/



登録マンションステッカー



トラブル解決をサポート!!

大阪市マンション管理支援機構

発行年月：平成27年3月

はじめに

大阪市マンション管理支援機構が連携している大阪市立住まい情報センターでは、平成25年度において分譲マンションに関する相談が約800件ありました。この「マンション管理サポートブックvol.4」では、同センターに寄せられた相談や国土交通省が行ったマンション総合調査をもとに特に多くみられるマンション問題等を選び解説しています。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



サポートくん

サポートブック バックナンバー

※登録特典として管理組合に1部ずつ配布しています。

vol.1
総会運営をサポート!!

vol.2
新任役員さんをサポート!!

vol.3
広報活動をサポート!!
(イラスト&文例CD)

サポートブックvol.1とvol.2および本誌中で紹介しているマンション管理Q&A集vol.1~10は当機構のホームページでもご覧いただけます。

大阪市マンション管理

検索

目次

CONTENTS

はじめに	P1
<マンション内のトラブルについて>	
マンション総合調査	P2
<日常生活に関するトラブル>	
生活音のトラブル	P3
コラム1 ベランダでの喫煙について	
私物の放置	P4
コラム2 ペット飼育について	
<管理組合運営に関するトラブル>	
総会運営を妨げる区分所有者への対応	P5
管理費等滞納の対処法	P6
コラム3 「役員報酬」と「協力金」	P7
<共用部分に関するトラブル>	
駐車場問題	P8
駐輪場問題	P9
<その他>	
大規模修繕について(コンサルタント・施工業者の選定方法)	P10
管理会社について	P11
コラム4 資産管理について	
高経年マンションについて	P12
お問い合わせ先一覧	P13,14



トラブルの事例を知ろう!

マンション内のトラブルについて

マンション内では、住民のマナーや費用負担に関するもの、建物設備の不具合に関するものなど様々なトラブルが発生します。平成25年度国土交通省のマンション総合調査によると、65.6%のマンションが何らかのトラブルを抱えており、特に「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」のトラブルは、過半数のマンションでみられるとのこと。 (下表参照)

分譲マンションは一つの建物を複数で区分所有するという特殊な形態をとっており、そこに住む人は、それぞれの価値観を基に異なった意見を持って暮らしています。適切に管理組合運営を行っていくには、何より「マンション内でもめない」ように、管理組合役員が中心になり調整し、また住民に対し啓発していくことが重要です。

平成25年度 国土交通省 マンション総合調査

参考資料 ▶ トラブル発生状況ワースト

- 1位 「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」※... **55.9%**
- 2位 「建物の不具合に係るもの」..... **31.0%**
- 3位 「費用負担に係るもの」..... **28.0%**
- ※「特にトラブルは発生していない」..... **26.9%**



参考資料 ▶ 「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の内訳 (重複回答)

トラブル内容	回答件数	割合
1位 生活音	797件	34.3%
2位 違法駐車	573件	24.7%
3位 ペット飼育	527件	22.7%
4位 共用廊下等への私物の放置	428件	18.4%
5位 違法駐輪	359件	15.4%
6位 バルコニーの使用方法	305件	13.1%
7位 専有部分の修繕等	137件	5.9%
全体件数	2,324件	

それでは、大阪市立住まい情報センターに寄せられた相談や国土交通省が行ったマンション総合調査をもとに、特にトラブルが多いと思われる項目についての対応策を紹介していきます。



毎日のことだからお互いに気をつけよう！

日常生活に関するトラブル

生活音のトラブル

上階がフローリングに変えてから、足音やイスの音がうるさい！

マンションにおいて生活音はお互い様であり、ある程度は受忍する必要があります。専有部分をリフォームする際の床材の遮音等級（音の伝わりにくさの基準）を使用細則に定めておくとのトラブルを未然に防ぐことができます。階下に生活音が響いている住居については、イスの設置面にクッションを付けたり、なるべく音の少ないスリッパを使用してもらうなどの配慮をお願いしてみましょう。

楽器の音がうるさい！

ピアノやギターなど楽器の音については、使用細則で弾いてもいい時間を決めるなど明確なルールを作っておくことが重要です。また建物によっては伝わる音が大きい場合がありますので、防音パネルを設置するなど一定の防音対策を義務付けているマンションもあるようです。

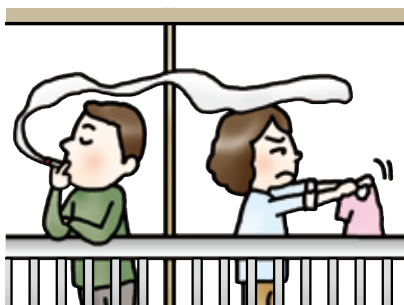


コラム1 ベランダでの喫煙について

ベランダは一般的に専用使用权が認められた共用部分ですが、非常時には避難通路として使用されるマンションも多く、住んでいる人が何でも自由に使って良い場所ではありません。

名古屋地方裁判所平成24年12月13日裁判例で「ベランダでの喫煙を継続したことにより、精神的損害が生じており、不法行為が成立する。」という判決が出されました。

マンション居住という特殊性から近隣のタバコの煙はある程度は仕方のないことかもしれませんが、限度を超える場合は、違法行為になることもありますので、喫煙に関するルール作りとマナー向上の呼びかけが必要です。



私物の放置

玄関ポーチに自転車が置かれていて、廊下が通りにくい！

ポーチ等に私物を置くこと、避難の障害になる物を置くことは敷地及び共用部分での当然の禁止事項です。消防署の査察の際には警告を受けることもあります。また、マンションの美観を損ね、資産価値を下げることにもなります。

私物の放置があった場合は、まず管理組合で文書を投函して注意し、改善されない場合は早急に管理組合の理事長と役員が直接注意する必要があります。それでも適切な対応がされなかった場合、理事長は総会の決議（規約に定めがあり、具体的な違反行為が示されている場合は理事会の決議）を経て、行為の差し止め、排除又は原状回復のために必要な請求に関し、管理組合を代表して訴訟その他の法的措置を講ずることができます。

対策のポイントは、ルールを守っていくために広報・掲示等で徹底的に情報の伝達を行い、ルール違反があった場合は初期段階で注意・勧告し、早期に違反行為の芽を摘み取ることが重要です。



コラム2 ペット飼育について

最近ではペット飼育可のマンションも増えてきていますが、規約で禁止されているマンションでもペットを飼っている人がいるとの相談がよくあります。規約が形骸化しないためにも、組合員全員でペット飼育について話し合う機会を設けるべきでしょう。既に飼っている場合には、一代限りとすることを使用細則で定めたり、ペットを飼えるように規約を変更することも可能です。規約の変更には総会の特別決議（組合員及び議決権の各4分の3以上の賛成）が必要ですので、規約変更のための専門委員会をつくって十分な合意形成をはかりましょう。

ぼくたちも住める？



バックナンバー関連情報



“使用細則や騒音問題・ペット問題対策”については…

マンション管理Q&A集vol.3 コミュニティ編 (P.9～P.12) もご覧ください。



無関心はダメ!みんなで協力!

管理組合運営に関するトラブル

総会運営を妨げる区分所有者への対応

総会で議案と関わりのない発言をする組合員がいる!

総会で質問が多く、長時間になってしまい、スムーズに進行できないといった相談があります。

決議にあたっては、区分所有者に決議事項について、十分に理解してもらう必要がありますので、議案に関する質問については、あらかじめ回答できるように資料を用意しておきましょう。管理会社と総会支援業務について委託契約している場合は、担当者にサポートしてもらうのも良いでしょう。また、決議事項についての区分所有者の理解をより深めるため、総会の前に区分所有者に対する事前説明会を行っている管理組合もあります。

事前に通知していない事項に関しては、原則として区分所有法により決議することができませんから、適当でないと思った場合には、回答をしないこともできます。また、調査が必要な質問に対しては、その場で中途半端な答弁をするのではなく、調査後に回答する方が良いでしょう。

自分たちの財産を守るという意識を全員が持ち、事前準備や話し合いでスムーズな総会運営を心がけてください。



今日のは
件と×の
ですって

はい

バックナンバー関連情報

“総会の流れ”については…

マンション管理 サポートブック vol.1 総会運営をサポート!!もご覧ください。

管理費等滞納の対処法

管理費を支払わない組合員がいる!

マンション住人同士ではなかなか滞納の督促はしにくいものですが、滞納対処マニュアルを作成しそれに沿って督促することによって、役員の心理的負担は軽減できます。また、総会決議を経ることなく理事会決議で法的措置を行うことができるよう管理規約に定めておくと、速やかな対応が可能になります。ただし、滞納理由が一時的な事情による場合などは、いきなり法的措置を講じるのではなく、分割や一時猶予等について話し合うことも考えられます。その場合は支払い方法や遅延損害金の上乗せなど、約束内容を公正証書にしておくとい良いでしょう。今あるトラブルは先送りせず、早い段階で解決を図りましょう。

管理費等滞納の対処プロセスの一例

1 請求書

2 電話

3 訪問

4 内容証明郵便

5 法的措置(←理事会の決議)

- ・支払督促
- ・少額訴訟
- ・通常訴訟
- ・民事調停



法的措置までに
できることは
まだあるな!

バックナンバー関連情報

“滞納問題への対応の詳細”については…

マンション管理Q&A集vol.8 滞納問題解決編もご覧ください。



みんなで守ろう！マンションの共用部分！

共用部分に関するトラブル

コラム3 「役員報酬」と「協力金」

管理組合はマンションを適切に維持管理していくことを目的とする組織で、マンション購入者は自動的にその構成員となり、脱退することはできません。マンションを快適な住まいとして維持していくために管理組合活動は不可欠であり、組合役員の職務も区分所有者全員で公平に担っていくことが重要です。しかしながら組合員の高齢化や賃貸化、無関心な組合員の増加等により、役員のなり手不足が問題になってきています。

役員のなり手不足による管理組合活動の停滞を防ぐために、居住者間の良好なコミュニティづくりや輪番制（2年任期）の導入等の役員選出方法の工夫に取り組むことが有効ですが、このような対応のほかに、役員報酬などの導入を行うマンションもあります。

「役員報酬」の状況

役員に対して報酬を支払うという考え方は、標準管理規約にも記載があり、決して不適当とは言えませんが、無報酬としているマンションが大半です。

国土交通省の平成25年度マンション総合調査によると「役員全員に報酬を支払っている」マンションが20.6%あり、「報酬は支払っていない」マンションは73.1%でした。建築年数が古く、総戸数が多いマンションほど役員報酬を支払っているマンションが多い傾向にあるようです。報酬を支払う場合は、源泉徴収の義務が発生しますので、注意が必要です。

「協力金」について

マンションに住んでいない不在組合員に対して一定の金銭的負担（協力金）を求めることとしているマンションもあるようですが、不在組合員に対して金銭的負担を求める規約変更が全てのマンションに有効であるということではありません。規約変更を行うに際しては、管理組合で十分に話し合っ、できるだけ多くの組合員（不在組合員も含めて）の理解が得られるような制度とすべきでしょう。



バックナンバー関連情報

“役員報酬の源泉徴収義務”については…

マンション管理Q&A集vol.4 会計と税務編 (P.12) もご覧ください。

駐車場問題

敷地内に無断駐車されている！

マンション内に居住者以外の車が駐車している場合、警察に通報しても基本的に私有地内ということで取り締まってくれません。また、当該車両を勝手にマンション外に移動させることは違法となる場合があります。まずはカラーコーンなどで予防し、すでにある無断駐車には張り紙等で警告をしましょう。その際、跡が残ってしまうようなテープは禁物です。長期の放置車両は、必要書類を添付すればナンバープレートから陸運局等で所有者を調べることができますので、内容証明郵便で警告することも有効です。



バックナンバー関連情報

“駐車場問題への対応”の詳細については…

マンション管理Q&A集vol.9 駐車場問題解決編
もご覧ください。

駐車場を外部貸しした際の税金の取り扱いがわからない！

近年、特に交通の便の良い都心のマンションでは車離れが進み、駐車場の空きが目立ってきました。空き駐車場をマンション居住者以外に貸し出すことは、その有効活用策の一つですが、区分所有者に対する「優先性」が確保されていない場合には、全ての駐車場収入に法人税が課せられることがあります。駐車場の外部貸しを検討している管理組合は十分に注意してください。

また、マンションの屋上などを携帯電話のアンテナ設置場所として使用させ、収入を得ている場合も法人税の課税対象になる可能性が高いです。収益事業と判断されるもので申告漏れを指摘されると、過去5年分を遡って納めることになり、かつ無申告加算税などが課せられますので、ご注意ください。

バックナンバー関連情報

“税金の対応”の詳細については…

マンション管理Q&A集vol.4 会計と税務編 (P.11～12) もご覧ください。



その他

駐輪場問題

駐輪場が不足している！

都心部のマンションでは、駐車場の空きが問題化する一方、駐輪場の不足も大きな問題になってきています。その原因としては、子ども用の自転車が必要になったことや、処分費用がかかることから、乗らなくなった自転車が放置されていることなどがあります。その対策として登録シールを有料化することが考えられます。明らかに放置されている自転車も勝手には処分できませんので、警告の札を付け、一定期間経過後、警察に遺失物として届け出ましょう。

自転車台数を減らす努力をしてもなお駐輪場が不足する場合は、他の共用部分を駐輪場に転用することを検討してもよいでしょう。その場合、共用部分の変更になりますので、総会での特別決議（組合員及び議決権の各4分の3以上の賛成）が必要になります。



部外者が無断で駐輪している！

駅に近いマンションでは、部外者による駐輪が多いようです。このような自転車には管理組合で警告札を付け、無断駐輪を許さないマンションであることを示すことが重要です。実際にこのような地道な努力の結果、マンション周辺に数十台停められていた自転車がきれいに無くなった事例もあります。

大規模修繕について

大規模修繕について専門家に相談したいが進め方がわからない！

大規模修繕に関する相談で、特に多いのが「コンサルタントや施工業者の選定方法」です。大規模修繕を進めていくには高度な専門知識が必要ですので、専門家の協力が不可欠です。

コンサルタントは、工事内容の検討から工事監理まで、大規模修繕全体を通して管理組合のパートナーとなる設計事務所等です。

コンサルタントの探し方としては、マンション管理の業界新聞やインターネットで公募する方法があります。建築士会や建築士事務所協会などの建築士団体やマンション管理関連団体等で情報を収集するのも良いでしょう。

<コンサルタント選定の流れ>

共通仕様書で見積依頼

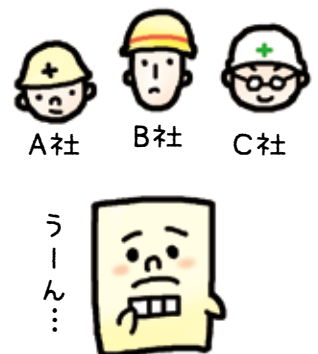
数社からプレゼンテーション

修繕委員会・理事会で内定

臨時総会で決議

業務委託契約・締結

施工業者の選定方法には、複数の業者から見積もりを取り、ヒアリングをした上で総合的に比較検討して1社を決める「見積もり合わせ方式」を採用する管理組合が多いようです。この方法は「随意契約方式」や「入札方式」に比べ時間と手間がかかりますが、競争性や工事費の妥当性、選定過程の透明性などが確保されやすい選定方法です。



関連団体のWebサイトを見てください！

▶公益社団法人 大阪府建築士会
<http://www.aba-osakafu.or.jp/>



スマホなら、QRコードから簡単にアクセスできます！

▶公益財団法人 マンション管理センター 《テクノサポートネット グループ一覧表 近畿圏》
<http://www.mankan.or.jp/About/renkei/group3.asp>



バックナンバー関連情報

“大規模修繕全般”については…

マンション管理Q&A集vol.1 基本編、vol.2 修繕編、vol.5 再生編もご覧ください。

管理会社について

管理会社との調整がうまくいかない！

マンション管理は、共用設備の維持管理、総会・理事会の運営、管理費等の徴収など多岐にわたり、専門知識も必要なため、管理会社に業務委託することが一般的です。基本的に管理会社は管理委託契約の範囲内の業務のみを行いますので、どこまでの業務が契約に入っているのかを確認しておく必要があります。

管理会社を変更したいという相談も多く寄せられますが、管理会社変更には大変なパワーが必要で、変更したとしても前より良くなるとは限りません。まずは居住者へのアンケートやヒアリング等で管理会社の不満点を具体的に把握し、対応を求めるなど、十分な時間をかけて話し合いましょう。その上でなお改善されなければ、管理会社の変更を検討するようにしましょう。管理会社については、マンション管理業協会に用意されている業者名簿が参考になるでしょう。



バックナンバー関連情報
“管理会社”については…
マンション管理Q&A集vol.1 基本編 (P.7~P.8) もご覧ください。

コラム4 資金管理について

管理組合の修繕積立金や管理費といったマンションを維持していくために必要な資金が横領などの犯罪被害にあっている事件が発生しています。

このような事件を未然に防ぐためには、マンションの資金管理を管理会社や特定の管理組合役員に任せきりにするのではなく、区分所有者全員がマンションの資金管理に関心を持ち、常に注意を払う必要があります。また、外部の監査を定期的に受けるなど、専門家を活用することもトラブル防止に有効です。

資金を守るための対応策

<主なチェック項目>

- ☐ 銀行口座の印鑑と通帳は別々に管理されているか。
- ☐ 管理組合資金を同じ人が長年管理していないか。
- ☐ 出納状況が管理会社から毎月書面で交付されているか。
- ☐ 収支の報告と通帳の記載を毎月照合しているか。

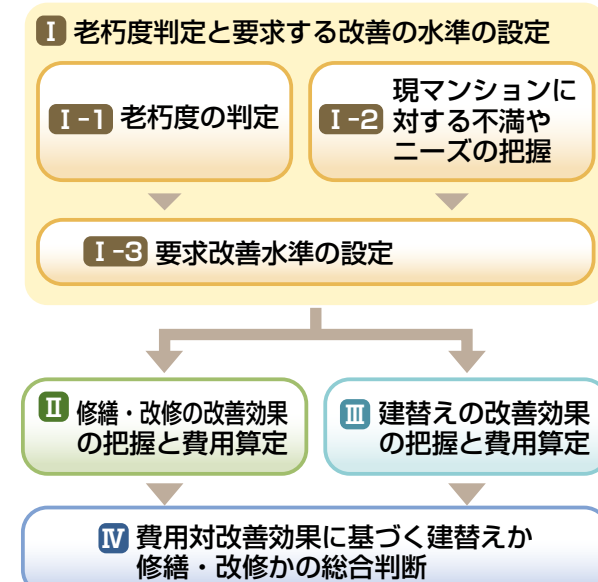
高経年マンションについて

修繕か建替えか、どのように検討を進めればよいかわからない！

今後、建替えや修繕・改修が必要となる高経年マンションが急増すると見込まれており、これらのマンションでは、建替えか修繕・改修で対応するのかについて管理組合で検討する必要があります。

建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、まずは、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、将来どのように生活していくのかイメージを共有します。そして、そのために必要な建物・設備水準を設定し、それを修繕・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。必要に応じて専門家の協力を得ながら行います。

分譲マンションは、世帯ごとに年齢や家族構成が異なることなどによる意見の相違により合意形成が難しい上に、管理組合活動に無関心な区分所有者が多いというマンションもあります。このため、できるだけ早い段階から、より多くの区分所有者に議論に参加してもらうことが大切です。アンケート調査や報告会、説明会、専門委員会での検討状況の広報などを実施し、区分所有者で問題意識や情報を共有し関心を高めることでスムーズな話し合いにつながります。



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)

公的団体等が実施している各種制度も活用しましょう！

詳しくはこちら <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html>



分譲マンションアドバイザー派遣制度(大阪市)

分譲マンション耐震改修検討費助成制度(大阪市)

分譲マンション建替検討費助成制度(大阪市)

バックナンバー関連情報
“高経年マンションの対策”については…

マンション管理Q&A集vol.5 再生編～より快適に住むために～
マンション管理Q&A集vol.7 建替え検討編もご覧ください。





お問い合わせ先一覧

〈平成 27 年 3 月末現在〉

困ったときは、お気軽にお電話ください!



▼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
住まいに関すること			
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(平日・土曜) 10:00～17:00(日曜・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 おおむね1回、日曜日(予約制) ●分譲マンション管理相談 おおむね毎週木曜日(予約制) ●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			
大阪市都市整備局 住宅政策課 TEL.06-6208-9217	9:00～17:30 《定休日》土曜・日曜・祝日	〈随時〉	分譲マンションに関すること http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html 
大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口 TEL.06-6882-7053	9:00～19:00(平日・土曜) 10:00～17:00(日曜・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.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000022473.html 
公的資金融資に関すること			
独立行政法人 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〉	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/ 
建築・設備の技術的問題に関すること			
公益社団法人 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～金曜日 13:00～16:00 (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] TEL.06-6947-1966		毎週月～金曜日 16:00～17:00 (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 5,400円／税込)
[現地相談] TEL.06-6947-1966		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／税込) 1回1日(3時間以上 55,000円／税込)
不動産の権利登記に関すること			
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 10:00～16:00 《定休日》土曜・日曜・祝日	毎週月～金曜日 13:30～16:30	司法書士による法律相談 http://www.osaka-shiho.or.jp/ 無料相談(完全予約制・1組40分) 
不動産の表示登記や敷地境界に関すること			
大阪土地家屋調査士会 TEL.06-6942-3330(代表)	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 (お問い合わせは上記代表番号へ)		毎週水曜日 13:00～15:00	登記・測量無料相談
不動産の鑑定評価に関すること			
公益社団法人 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/ 
税金に関すること			
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 TEL.06-6941-6886		毎週木曜日13:00～16:00 (受付 15:30まで) (祝祭日、夏期、年末年始は休室)	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
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 9:00～20:00 土曜 10:00～15:30 《定休日》日曜・祝日 但し、日曜相談あり	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 5,400円/税込) 以降15分毎に追加料金 http://soudan.osakaben.or.jp/ 
大阪弁護士会 なんば法律相談センター TEL.06-6645-1273	予約受付 平日 9:00～20:00 《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あっせん、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の受付は 住まいるダイヤル にて受付(0570-016-100)
裁判外紛争解決手続(ADR)に関すること			
公益社団法人 民間総合調停センター 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	和解あっせん手続き、仲裁手続きの実施 (申立手数料 10,000円／税込) http://www.minkanchoatei.or.jp/ 
管理会社等に関すること			
一般社団法人 マンション管理業協会 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 10:00～17:00 (専門相談員常駐)	管理業者との管理委託契約に関する事項 http://www.kanrikyo.or.jp/ 
電気供給に関すること			
関西電力株式会社 最寄の営業所	平日 9:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日		電気供給に関するご相談は http://www.kepco.co.jp/ 
省エネルギー相談室 [フリーダイヤル]0120-869101	9:00～20:00	〈随時〉	省エネについての質問・ご相談は http://www.kepco.co.jp/home/shouene/ 
ガス供給・ガス設備に関すること			
大阪ガス株式会社 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 
大阪ガスお客様センター [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			
一般社団法人 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 03-3265-4861(本部) 
不動産の売買や賃貸に関すること			
一般社団法人 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/ 
一般社団法人 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			
公益財団法人 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/ 