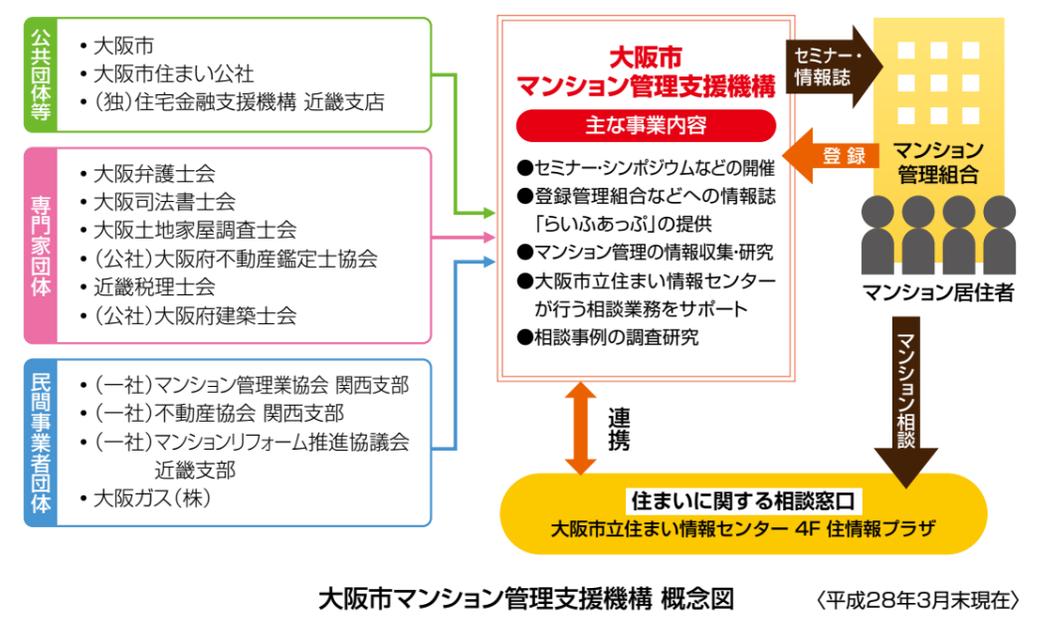


マンション管理 サポートブック

vol.5

“快適で安心なマンションライフをサポート”

それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。



発行：大阪市マンション管理支援機構

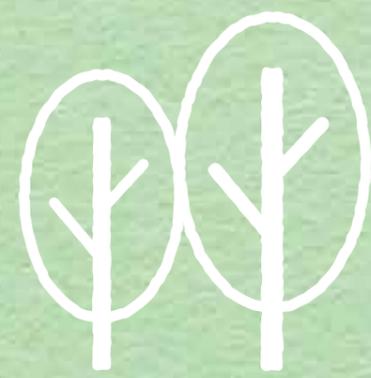
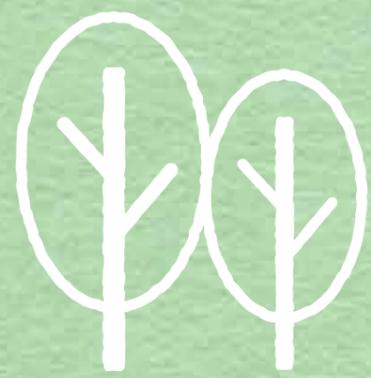
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
 大阪市立住まい情報センター 4階 住情報プラザ
 大阪市マンション管理支援機構事務局
 TEL：06-4801-8232
 FAX：06-6354-8601
 ホームページ：http://www.osakacity-mansion.jp/



登録マンションステッカー



大規模修繕工事をサポート!!



はじめに

マンションは、区分所有者の一人ひとりの大切な財産です。良好な居住環境の保持や資産価値を維持するためには、建物や設備の劣化状況を把握し、その状況に応じて適切に修繕を行うことが必要です。大規模修繕工事は、管理組合の数ある業務の中でも責任があると同時に専門的な知識を要する業務でもあるため、悩み、不安を抱えることも多いと思われそうですが、このサポートブックをご活用いただき、管理組合のみなさんと協力して大規模修繕工事に取り組んでいただければ幸いです。

大阪市マンション管理支援機構



サポートくん

目次

CONTENTS

はじめに	P1
<大規模修繕工事の取り組みについて>	
大規模修繕工事とは	P2
大規模修繕工事の手順	P3
大規模修繕工事を円滑に進めようⅠ ～準備編～	P4,5
大規模修繕工事を円滑に進めようⅡ ～調査・計画編～	P6,7
大規模修繕工事を円滑に進めようⅢ ～施工会社選定編～	P8,9
大規模修繕工事を円滑に進めようⅣ ～工事編～	P10,11
大規模修繕工事等に関する公的助成制度等	P12
お問い合わせ先一覧	P13,14

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)

vol.4

トラブル解決をサポート!!

過去に発行した、サポートブックvol.1とvol.2、vol.4およびマンション管理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



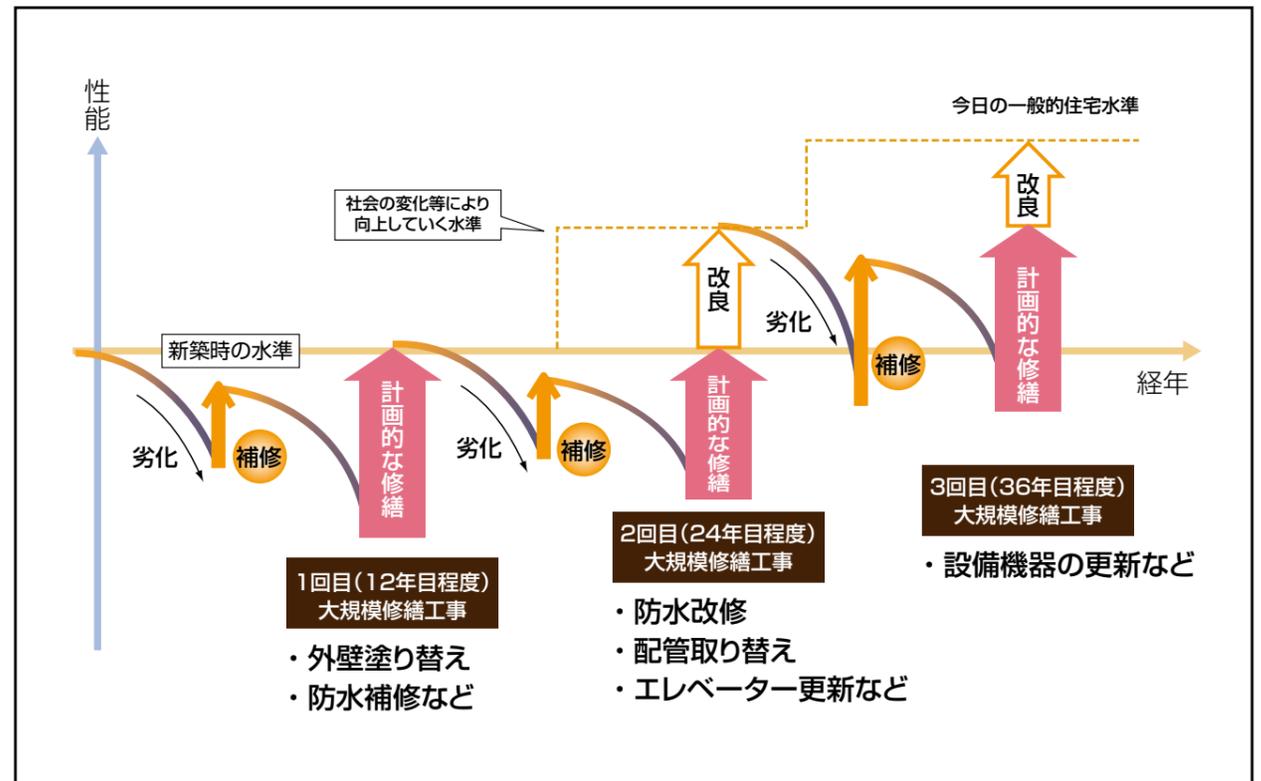
大規模修繕工事とは

「修繕」とは、建物や設備の劣化部分について修理や取り替えを行い、性能・機能を実用上支障のない状態に回復させる行為をいいます。修繕には、劣化の発生や性能・機能が低下するごとに行う補修（漏水や雨漏りに対する応急修理など）と、一定年数の経過ごとに行う計画的な修繕（外壁塗り替えや屋上などの防水改修、階段等の鉄部塗装、配管の取り替えなど）があります。この計画的な修繕を予防保全といいますが、マンションを長持ちさせるためにはこれが非常に大切です。

さらに良好な居住環境を保持するためには、計画的な修繕に加え、生活環境や社会環境の変化などを見据え、耐震性や断熱性などで求められる建物や設備の性能・機能を新築時のレベルから向上させる改良工事を行い、グレードアップを図ることも検討する必要があります。

一般的に大規模修繕工事とは、計画的な修繕とグレードアップのための改良を行う工事をいい、修繕積立金を充当して行います。大規模修繕工事においては、効率的な工事実施のため、複数の部位や工事項目をまとめて施工することが多く、通常は10年以上の周期で実施されます。

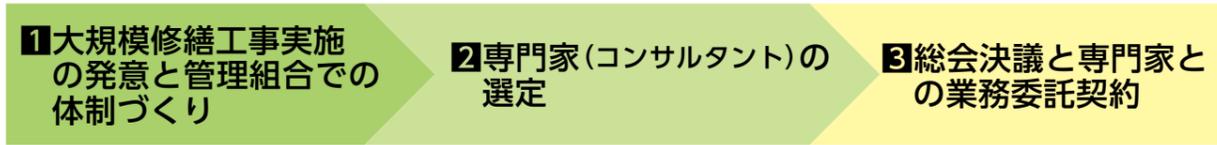
◎管理組合が行う維持管理



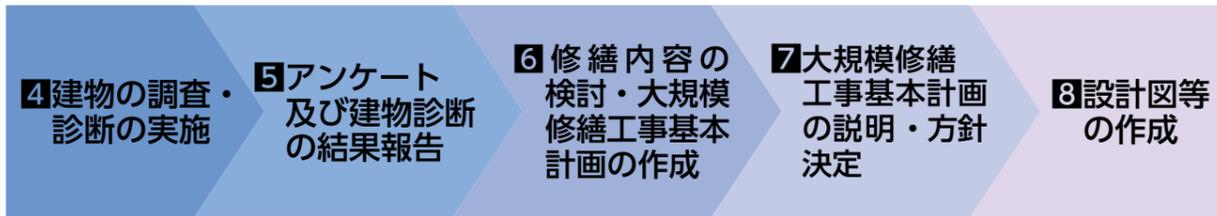


一般的に大規模修繕工事は以下のサイクルで進めていきます。

I 準備編 (P4,5)



II 調査・計画編 (P6,7)



III 施工会社選定編 (P8,9)



IV 工事編 (P10,11)



コラム 計画修繕の基本 長期修繕計画とは

大規模修繕工事には、多額の費用が必要になります。工事実施時に一括で徴収することは区分所有者の大きな負担になり、場合によっては資金不足から必要な修繕工事ができず、建物等の劣化が進行してしまうという事態を招きかねません。

このようなことにならないよう、事前に将来予想される工事費用を見込み、その費用を区分所有者がどのように負担するのかを計画し、修繕積立金を積み立てておくことが必要になります。この修繕積立金の算出根拠となるのが長期修繕計画です。

長期修繕計画では、一般に25～30年の計画期間に見込まれる工事項目、修繕周期、修繕の仕様・工法を設定し、概算工事費の総額を算出した上で、各区分所有者が負担する修繕積立金の額を算定します。

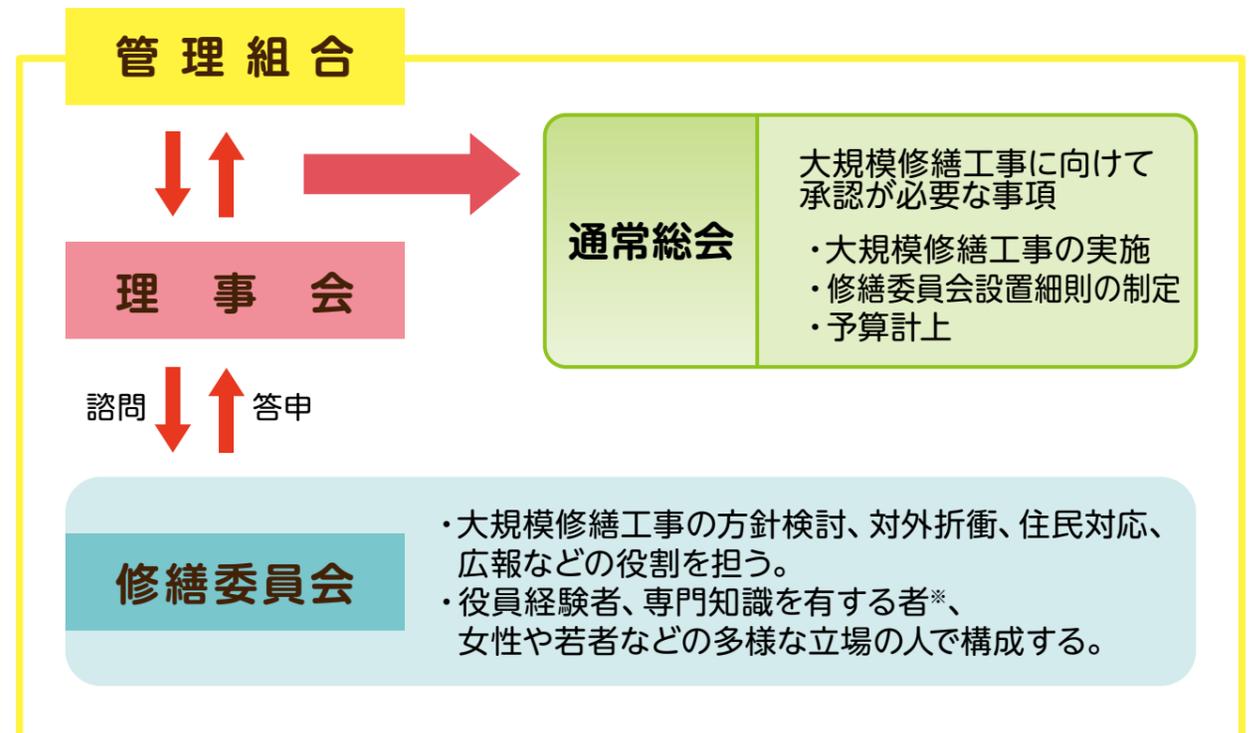
長期修繕計画は大規模修繕工事の目安になりますが、建物・設備の劣化の状況による工事項目の変更や工事費用の経済的な変動の可能性を考え、定期的(概ね5年ごと)に見直すことが望ましいとされています。

Ⅰ 大規模修繕工事实施の発意と管理組合での体制づくり

大規模修繕工事は、長期修繕計画での予定時期が近づく、日常点検で劣化が目立ち始める、居住者からの要望の増加、法定点検による修繕の必要性の指摘、管理会社からの提案などにより発意されます。大規模修繕工事は発意から完了まで2～3年を要する事業であるため、通常の業務をこなさなければならず、1～2年で交代する理事が大規模修繕工事も担当することは困難です。大規模修繕工事を円滑に進めるためには、修繕委員会を設けるなどの体制づくりが必要になります。

総会で実施時期や方法、体制づくり、予算等の承認を決議しましょう。

修繕委員会のみなさん



*修繕委員の中に設計事務所や建設会社の関係者がいる場合は、専門家や施工会社選定の際に利害がないように注意しましょう。



2 専門家（コンサルタント）の選定

大規模修繕工事の実施には専門知識が不可欠であるため、専門家（建築士など）に業務を委託することが重要です。

専門家の探し方は、管理業務を委託している管理会社に相談する、専門家団体（建築士会など）や（公財）マンション管理センター等の団体に相談する（P13、14を参照）、マンション管理に関する業界新聞等を活用して募集する、マンションの入り口に貼り紙をして公募するなど挙げられます。

選出した建築士事務所などから、会社概要や決算書、マンションの大規模修繕工事の実績などの資料提出を依頼し、それらの資料内容から候補を絞り込みます。専門家の条件として、大規模修繕工事の技術や実績の有無、管理組合運営の知識があり合意形成の支援ができるか、施工会社選定や資金計画等の助言ができるか、公平な選定ができるか、費用報酬が適正か、担当者の人当たりがよいかなどを見る必要があります。

絞り込んだ候補に対して見積条件を提示し、共通の条件で見積書の提出を依頼します。その後、個別に候補者との面談を通して、見積書や方針の説明を受け、業務提案等を確認し、最終的に委託をする専門家を決定します。決定に不安などがある場合は、その会社に委託したことのある他の管理組合に評価を聞いたり、その会社の事務所を訪ねたりして確認しましょう。



3 総会決議と専門家との業務委託契約

総会決議を経て契約する際には、後々のトラブルを避けるために契約の内容（調査・診断、修繕設計、施工会社選定、工事監理など）について十分に説明を受け、管理組合が依頼することがなにかを確認します。設計または工事監理を建築士事務所に委託する場合は、業務委託契約の締結前に書面による「重要事項説明」をしっかりと受けましょう。



4 建物の調査・診断の実施

大規模修繕工事を実施するためには、建物や設備の劣化状態を把握することが重要となります。専門家の協力を得てマンションの現状を客観的に調査するとともに、区分所有者の意向を調査します。具体的な調査・診断については、事前調査（書類）と建物調査に分けて実施します。

事前調査 （書類）	保管されている図面や書類から、建物概要や修繕履歴、過去の不具合傾向を把握する。それを基にアンケート調査を実施し、専用使用部分の状況や現在の不具合傾向、共用部分の改良要望を聞いて状況を把握する。
建物調査	事前調査の結果を基に、立ち入り調査や機器を用いて数値データを得る調査や、サンプリング調査、材質試験などの破壊調査を必要に応じて実施し、建物の状況を診断する。

5 アンケート及び建物診断の結果報告

調査・診断によって得られた建物診断結果については管理組合・区分所有者等が情報を共有し、修繕の必要性等について共通理解をする必要があります。区分所有者や居住者への報告会を開催し専門家同席のもと、マンションの現状と今後の方針について十分に周知を図りましょう。





6 修繕内容の検討・大規模修繕工事基本計画の作成

5の区分所有者等への報告会を踏まえ、大規模修繕工事基本計画の原案作成を専門家に依頼します。専門家は、調査・診断の結果や報告会での意見を受けて検討を行い、大規模修繕工事の必要性、範囲、内容、工期、概算工事費、施工会社選定方針などを記載した「大規模修繕工事基本計画書」を作成し、修繕委員会に提出します。修繕委員会は、それをもとに工事内容、資金計画や規約変更の必要性などを検討し、理事会に答申します。



7 大規模修繕工事基本計画の説明 → 方針決定

修繕委員会で検討した大規模修繕工事基本計画が理事会で了承された後、広報誌や修繕委員会ニュースなどで広報します。必要に応じて説明会等を開催し、各区分所有者との十分な意見交換や質疑応答を行います。これらの意見を踏まえて、修繕委員会はその内容を理事会に答申し、大規模修繕工事の時期や内容、資金計画などの方針を理事会において決定します。

8 設計図等の作成（設計図書・数量計算書・設計見積書等）

理事会で決定した大規模修繕工事基本計画や方針に基づいた詳細な修繕工事のための設計図の作成を専門家に依頼します。

専門家は、大規模修繕工事基本計画や方針を基に、修繕工事の設計図書、数量計算書、設計見積書を作成します。

理事会等は、専門家から提出された設計図書等について説明を受け、管理組合の方針と合致しているか確認します。

9 施工会社の選定（リストアップ・見積依頼・内定）

施工会社の選定にあたって最も重要なことは、選定の方法と過程が公正であることです。選定方法・過程については、全ての区分所有者に客観的にわかりやすく情報を公開し、皆が納得する方法で透明性を確保しながら進めることで、トラブルやクレームを防ぐことにつながります。施工会社の選定方法にはいくつかの方式がありますので、専門家の協力も得ながら管理組合で主体的に議論して、信頼できる施工会社を選定しましょう。

特命随意契約方式

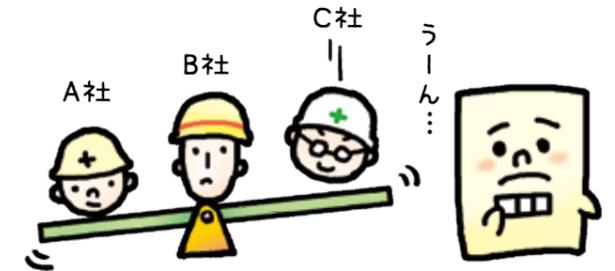
新築・修繕時の施工会社など、マンションの状況を把握し、特に信頼できる施工会社がある場合は、その1社から見積書を提出させ、面談を行ってその内容を協議後、契約するものです。

見積合わせ（提案評価）方式

施工会社の候補を数社選んで、工事費の見積書を提出させ、現場説明や面談を行い、あらかじめ定めた選定基準による評価を行って選定するものです。

入札方式（一般競争、指名競争）

施工会社の候補を、業界紙等で公募又は数社を選定し、入札を行って、予定価格内で最も低い価格の札をいれた施工会社に決定するものです。
*マンションの修繕工事では、採用例が少ないようです。



check! 選定作業のポイント

見積合わせ（提案評価）方式や入札方式を採用する場合、施工会社の規模、経営状態、大規模修繕工事実績、工事保証能力等の選定基準をあらかじめ定めておく必要があります。また、複数の候補者から提出された見積書を評価するには、同一条件で見積書が作成されている必要があるため、設計図書や設計見積書、修繕工事の概要、見積条件を記載した「見積要領書」を作成することも必要です。これらの書類の作成についても、専門家との委託業務の中に含めておき、管理組合の要望について合わせて作成するよう依頼するとよいでしょう。

施工会社の選定にあたっては、提示された見積金額に加えて、見積参加会社の熱意や取組姿勢、現場代理人の経歴や人柄なども勘案し、総合判断することが大切です。面談等では納得いくまで質問し、専門家からのアドバイスを参考にしながら、施工会社選定案を作成（内定）しましょう。



10 総会決議



施工会社案が内定すれば、総会を開催し、大規模修繕工事を実施する基本的意義、計画の立案を進めるにあたって準備してきた経緯、実施する工事の内容（工期、工事工程、工事費用、使用材料）、資金計画、施工会社の選定、工事請負契約の締結、必要があれば管理規約の変更等について決議を行います。

大規模修繕工事の実施決議については、全ての区分所有者の理解を十分に得る必要があるため、まず総会の開催前に工事の内容、資金計画、施工会社の選定などについての居住者説明会を開催し工事にかかる材料・色などのサンプルを提示するなどして、意見交換や質疑応答を行い、区

分所有者の理解を深めた上で総会を開催します。

大規模修繕工事の実施の議案について、適切な説明を行い、質疑応答を経たうえで工事実施の決議を得るためには、総会での様々な場面に対応できるよう準備が必要になりますので、専門家の同席依頼や準備段階における反対意見等の聴取と事前対応の準備を行っておきましょう。

11 施工会社との請負契約（発注）

総会決議を受ければ、施工会社との工事請負契約を締結します。工事請負契約書は、工事を実施するにあたり重要な書類であり、契約に反したときの処理方法等も含めて詳細に決定します。契約条件について詳細に説明を受け、見積条件で示された工期、工事中の安全管理体制、施工監理体制、工事代金の支払い方法、瑕疵保証、アフターサービスなどを十分に確認しておきましょう。

12 工事のお知らせと準備

大規模修繕工事の間中は生活に不便が生じますので、きめ細やかな対応が必要です。工事中の状況を想定して、適切に説明会の開催や工事用掲示板を設置するなどし、居住者に事前にお知らせをすることが重要です。

また工事内容によっては、区分所有者が専用使用しているバルコニーや駐車場への工事関係者の立ち入りが必要になる場合があります。このような場合には各住戸で事前にバルコニーの片づけや自転車・自動車の移動等を行う必要がありますが、管理組合でまとめて実施することも検討してみましょう。



近隣住民への生活に影響等が考えられる場合は、管理組合・施工会社・専門家の三者で同行してあらかじめ工事の期間、内容などについて説明をしておくとい良いでしょう。

13 工事着工

工事中は、関係者（理事会や修繕委員会・区分所有者・居住者・施工会社・専門家など）が協力して工事を進めることが重要です。

理事会や修繕委員会・専門家・施工会社の現場代理人は2週間に1回程度定例会議を開催します。定例会議においては、工事施工状況や、居住者からの意見やクレームの把握に努めましょう。

工事中は、日常生活の中で様々な不便が生じるため、クレームが発生しますので、全体の工程表や工事内容は、事前に掲示板に貼りだしておき、各住戸単位で不便が生じる場合は個別に知らせるなど事前に十分に広報しておくことがクレーム防止につながります。また、クレームがあった場合に備えて、現場事務所に意見箱を設けるなど管理組合としての窓口は一本化して、対応していくとい良いでしょう。





Ⅳ 工事完了

工事が完了したら、管理組合として修繕委員会等での竣工検査により工事が完了したことを確認し、その旨を区分所有者全員に通知する必要があります。工事完了報告会などを開き、経過報告をしましょう。修繕委員会等での竣工検査にあたっては、バルコニーや給水管・排水管などの状況について各居住者にアンケートなどで確認しておくとい良いでしょう。



区分所有者等への報告会では、施工会社と専門家に説明を依頼し、施工結果、工事費の精算やアフターサービス、交換した設備の使用方法などを説明します。できれば、報告会に続いて、懇親会やイベントなどを企画して修繕委員会、協力した住民それぞれの苦勞に感謝するのも良いでしょう。

また、工事完了時に受け取る竣工図書は、今後の建物の維持管理において大変重要な書類となりますので、保管場所を定め、新築時の竣工図書とあわせて大切に保管しておきましょう。

大規模修繕工事に使用された材料・工法によっては施工会社・メーカー等による工事保証が受けられる場合があります。保証期間内に不具合等が発見された場合は、施工内容によっては施工会社の責任において補修を行うことができますので、保証期間の終了前に居住者にアンケートを行うなどし、工事後の不具合の有無を確認しておくとい良いでしょう。

Ⅴ 大規模修繕工事終了後の新たな維持管理

大規模修繕工事を終えて、「これで終わり」ということではありません。

せっかく大規模修繕工事を行ったのですから、そのノウハウや経験を日常の維持管理に活かしましょう。大規模修繕工事という一大事業をやり遂げたことは、管理組合としての財産でもあります。

次回の大規模修繕に向けて、次の役員へ確実に引き継ぎを行い、マンションの維持管理を適切に進めていきましょう。



大阪市 分譲マンションアドバイザー派遣制度

建替えや計画的な修繕、省エネルギー改修の実施を検討される管理組合の勉強会などに、講師役として専門家を無料で派遣します。

HP: <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103958.html>

【お問合せ窓口】大阪市立住まい情報センター 住情報プラザ内(大阪市北区天神橋6-4-20)
TEL 06-6242-1177

大阪市 分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

管理組合が長期修繕計画の作成又は見直しを専門家に委託する費用の一部を補助します。

HP: <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000267019.html>

【お問合せ窓口】大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 住宅政策グループ(大阪市役所本庁6階)
TEL 06-6208-9224

大阪市 分譲マンション再生検討費助成制度

管理組合がマンションの再生(改修、建替え、売却等)に向けた検討を専門家に委託する費用の一部を補助します。

※改修については、建物・設備の性能・機能の向上を目的とせず、建物・設備の劣化部の修理や取替えを行う修繕のみを検討する場合は、補助対象となりませんのでご注意ください。

HP: <http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103942.html>

【お問合せ窓口】大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 住宅政策グループ(大阪市役所本庁6階)
TEL 06-6208-9224

住宅金融支援機構 マンション共用部分リフォーム融資

マンション管理組合(法人格の有無は問いません)の皆様がマンションの共用部分のリフォーム工事を行うときに、お借入れが可能な融資です。

HP: <http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/reform.html>

【お問合せ窓口】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

住宅金融支援機構 修繕積立金のお預かり「マンションすまい・る債」

マンションの修繕積立金を機構がお預かりします。

HP: <http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

【お問合せ窓口】住宅債券専用ダイヤル
TEL 0120-0860-23 (通話無料)
ご利用いただけない場合(PHS、国際電話等)は次の番号におかけください。
TEL 048-615-2323 (通話料金ががかかります。)

(公財)マンション管理センター 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際や、その内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安(セカンドオピニオン)としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスです。

HP: http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

【お問合せ窓口】(公財)マンション管理センター技術部
TEL 03-3222-1519



お問い合わせ先一覧 （平成28年3月末現在）

▼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 おむね月1回、日曜日(予約制) ●分譲マンション管理相談 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.06-6208-9224	9:00～17:30 《定休日》土曜・日曜・祝日	〈左記のとおり〉	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	〈左記のとおり〉	住宅の耐震診断・耐震改修費を助成 http://www.city.osaka.lg.jp/ toshiseibi/page/0000256544.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	〈左記のとおり〉	マンション共用部分リフォームに関する こと 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、祝日・盆休み・年末年始を除く) ※「マンション維持管理相談チーム」による、主に分譲マンションに関する面接相談 (毎週木曜日13:00～17:00)	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			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(面接) http://www.osaka-shiho.or.jp/ 無料相談(完全予約制・1組40分) 
司法書士総合ホットライン TEL.06-6941-5758		毎週水曜日 13:30～16:30 ※祝日除く	司法書士による法律相談(電話)
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/ 
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	
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)	土地家屋調査士と弁護士による土地境界に関する 紛争の解決に向けた相談及び調停を行う。 (有料・予約制)
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/ 

▼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 9:00～20:00 (平日) 10:00～15:30 (土曜) 《定休日》日曜・祝日	毎週月～金曜日10:15～20:00 土曜10:15～16:00 日曜13:00～16:00 (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/ 
住宅の改修等に関すること及び住宅に関する紛争			
住まいるダイヤル 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター TEL.0570-016-100 (PHSや一部のIP電話からは、03-3556-5147)	10:00～17:00 《定休日》土曜・日曜・祝日	〈左記のとおり〉	国土交通大臣から指定を受けた住宅 専門の相談機関。一級建築士が住宅 に関する様々な相談を受付。(リフォーム、大規模修繕工事、建替え、敷地売却 などの相談) http://www.chord.or.jp/ 
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 ※12:00～13:00は除く	申立ての受付期間 9:00～16:00 毎週月～金曜日	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.minkanchoei.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		毎週水曜日13:00～16:00 (受付 15:30まで) (祝日、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。
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 ※12:00～13:00は除く	毎週月～金曜日(平成28年4月よ り木曜日は除く) 10:00～17:00 (専門相談員常駐)	管理会社との管理委託契約に関する事項 http://www.kanrikyo.or.jp/ 
ガス供給・ガス設備に関すること			
大阪ガス株式会社 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	〈左記のとおり〉	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	8:00～21:00(平日・土曜) 9:00～21:00(日曜・祝日)	〈左記のとおり〉	家庭用ガス機器に関するお問い合わせ http://g-life.osakagas.co.jp 
大阪ガスお客さまセンター [フリーダイヤル]0120-0-94817	9:00～19:00(平日・土曜) 9:00～17:00(日曜・祝日)	〈左記のとおり〉	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	毎週月～金曜日 10:00～12:00(受付 11:30まで) 13:00～16:00(受付 15:30まで)	(一般消費者対象) 不動産取引に関する相談 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	〈左記のとおり〉	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/ 