

催しものガイド 令和7年度 大阪市マンション管理支援機構 主催 **参加費無料!**
マンション管理基礎セミナー & 管理組合交流サロン(まんかんサロン)、ミニ交流会

マンション管理基礎セミナー

新しく管理組合役員になられた方に、分譲マンションの管理組合運営に関する「基礎知識」を学んでいただくため「快適なマンションライフのために」をテーマに4つの講座を開催します。
管理組合役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方や購入を検討している方など、どなたでもご参加いただけます。
オンライン(Zoomウェビナー)でも同時配信します。

1日目 令和7年6月22日(日) 13:30～16:00

みんなで快適に暮らすためのルールについて…(公財)マンション管理センター
みんなが知っておくべき管理組合会計について ……近畿税理士会

2日目 令和7年6月29日(日) 13:30～14:30

みんなで共有する敷地の管理について ……大阪土地家屋調査士会
みんなで共有するお役立ち情報について ……大阪市都市整備局
※受付開始時刻は、両日とも13:00です。

ミニ交流会

分譲マンションにお住まいの方向士の情報交換会を**夜間に定期開催**します。
※マンション管理に関わることを「業」とされている方は参加いただけません。

開催日時 ①令和7年 7月 9日(水) ②令和7年 9月18日(木)
③令和7年12月 5日(金) 各回とも19:00～20:20(80分間)

※いずれの催しもお申込み方法などの詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。
※定員数の変更や中止とさせていただく場合は、当機構のホームページ等でお知らせしますので、ご留意いただきますようお願いします。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL：06-4801-8232 <https://www.osakacity-mansion.jp/>

■「マンション管理フェスタ2025」のご案内

9月に開催を予定しています。マンション管理の様々な情報を提供できるよう準備中です。詳細は、当機構のホームページやチラシでお知らせいたします。
皆さまのご来場をお待ち申し上げております。

支援メンバー瓦版

マンション管理組合の皆さまへ

「マンション修繕 相見積もりサービス」で
**修繕工事の適正価格を
確かめませんか?**

簡単

お電話またはWebフォームで
ご依頼いただくだけ

便利

各社の項目や単位を揃えた
比較しやすい見積もり書

安心

オプテージが厳しく審査した
実績ある事業者のみをご紹介

無料で相見積もり取得! 最短2週間で、各社の違いが一目でわかる比較表をご提供

ご依頼は
1箇所・1点の設備
から可能です
お気軽にお問い合わせください
TEL:06-7507-2419

受付時間 9:00～17:00
土・日・祝・12/29～1/3・5/1を除く

サービスのこと
もっと詳しく



関西電力グループ
power with heart

OPTAGE
What's next?

マンション 修繕 なび

マンション相見積もり
<https://shuzen-navi.jp/aimitsu/>

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体等

- 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
- (公社)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
- 大阪ガスマーケティング(株)
- (株)オプテージ

- 管理組合交流会開催報告 ……①
- 登録特典冊子編集後記 ……②
- 管理組合だより ……③④
- 構成団体からのお知らせ ……⑤⑥
- 催しものガイド ……⑦
- 支援メンバー瓦版 ……⑦

管理組合
登録募集中
無料!

より快適なマンションライフを応援します。

らいふ
75 あぶ
VOL. 2025.6.1

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
(Osaka Metro堺筋線・谷町線・阪急電鉄(天神橋筋六丁目)駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

〈平日・土曜〉9:00～17:00 〈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

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

令和6年度 管理組合交流会 開催報告

日 程：令和7年3月9日（日）

	第1部	第2部
時間	13:00～14:30	15:00～16:30
定員	10名	10名
参加者	8名	10名



第1部 開催状況



第2部 開催状況

会 場：大阪市立住まい情報センター5階研修室

今回は、話したいことや聞いてみたいことによって、2つのグループに分かれていただき、発言の機会が公平になるように10人単位で開催しました。
また、弁護士と建築士も車座に加わることで、専門家の意見が即座に聞けるようにしました。

■話し合われた主な内容

第1部(テーマ:管理会社との関係・組合運営について)

◆管理会社の担当者に関して

- ・担当者個人の属人性だけで管理会社の優劣を評価すること
を避けるための、管理会社との関わり方について
- ・管理会社と管理組合の双方が納得できる管理委託契約書に
記載する業務内容等を詳細に決めることの良否について
(〇〇してくれない、契約に含まれていないなどお互いの誤
解を防ぐ)

◆理事・区分所有者に関して

- ・管理会社と対等なパートナーの関係を築くため、理事が知
識を身に付ける方法について
- ・一人でできることには限度があるので、区分所有者みんな
で管理することについて

◆外部の専門家の活用方法について

◆区分所有者どうしの意識の格差に関して

- ・無関心な区分所有者が多いことについて
- ・率先してセミナー等に参加して情報を発信し続け、仲間を
増やすことについて

◆管理業者管理者方式に関して

- ・積極的な提案を行う管理会社への対応について
- ・区分所有者の同意を得る方法について

第2部(テーマ:大規模修繕工事の進め方について)

◆大規模修繕工事の業者選定に関して

- ・設計、監理のコンサルタントを選定する方法について
- ・設備の修繕事業者を選定する方法について
- ・管理組合が直接発注するための準備について
- ・工事請負契約書を作成する際の注意点について

◆小規模修繕工事の場合の業者選定に関して

- ・地域の工務店や設備事業者を活用した修繕の掛かりつけ医
的な運営について
- ・近隣の工事現場での業者に関する情報収集について
- ・見積の妥当性をチェックする方法について

■参加者の意見・感想

- ◆大変有意義な時間だった。
- ◆専門家の意見をもっと多く聞きたかった。
- ◆色んな考え方の意見があることがわかり、参考になった。
- ◆交流時間が短く感じた。
- ◆ひとつのテーマについて掘り下げた意見交換がしたかった。

■専門家からの提言

●大阪弁護士会

千葉 輝顕氏



- ・管理会社と管理組合の関係は管理委託
契約で成り立っているため、属人的な感情論ではなく、契
約事項の履行状況で良否を判断することが必要。また、至
らない点は明確にして、改善を申し入れることが大切。
- ・区分所有者は重要事項の説明を受ける際に、疑問点を解
消することが重要。
- ・外部管理者方式等の導入検討にあたっては、国土交通省
「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライ
ン」に留意点などの記載があるので確認してもらいたい。

●公益社団法人大阪府建築士会

南 直樹氏



- ・事業者の選定にあたって、管理組合が相見積もりの結果
で判断できるように管理会社が支援を行うことは一般的。
- ・設計、監理のコンサルタントも施工会社も特定の事業者
に偏らないようにするには、設定する公募条件が重要。
- ・無料で利用できる専門家相談もあるので、活用して情報
を収集することが必要。

登録特典「知っとク！納得！やっどく？」 (管理組合の『総会』ってなに?) 編集後記

今年3月、「知っとク!納得!やっどく?」と題した『総会』をテーマとした冊子を作成し、「基本用語集」や「掲
示用チラシ(二次元コードから冊子、用語集をご覧くださいます)」、「お問い合わせ先一覧」をセットにし
て、当機構にご登録いただいた管理組合様にお送りしました。
もう、ご覧いただけましたでしょうか。



こちらから冊子と基本用語集
をご覧くださいます



本冊子は、当機構に参画している士業6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、(公社)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)と3つの公共団体等(大阪市、大阪市住宅供給公
社、(独)住宅金融支援機構近畿支店)から派遣された委員
等総勢29名が1年をかけて作成しました。

今回の冊子テーマを選定するに当たっては、当機構で開
催した管理組合交流会で話題に上がった管理にかかる課
題の解決策について、区分所有法等の改正の状況や国土
交通省のガイドラインを参考に管理会社へのヒアリングな
ども行い、議論を重ねました。

その中で、区分所有法等の改正では『総会』決議の円滑
化のための多数決要件の緩和や、多くの管理組合が課題
としている「役員のなり手不足」の対策として管理業者管
理者方式が既に導入されていることの影響などから、最高
意思決定機関としての『総会』の意義を区分所有者自身が
十分に理解することが一層重要になってきていることを確
認しましたので、今回のテーマに選定しました。

これまでは管理組合の役員の方に向けて冊子を作成し

てきましたが、管理組合運営を活発にするには区分所有者
の方々がマンション管理に興味を持つことが大切なため、
今回は特に区分所有者の一人一人に読んでいただける
ことを目標に、イラストを増やして読みやすく、内容につ
いても簡易な表現となるよう心掛けました。

加えて、冊子に関連する「基本用語」や「掲示用チラシ」を
新たに作成しましたので、チラシの二次元コードを読み取
れば、冊子も基本用語もスマートフォンで閲覧できるよう
にするなど工夫に努めました。

ぜひ、チラシを掲示板やエレベータ内に貼っていただく
など、広く周知していただき、少しでも管理組合活動のお
役に立てていただけたら幸いです。



冊子をご覧くださいなられましたら、アンケートに協力ください。
アンケートはこちらから→



第37回 大阪市 ハウジングデザイン賞特別賞受賞！ ～都心で子育てに安心なマンションを訪ねて～

マンション概要

管理組合名：梅田シティビラアクトⅢ管理組合
建 築 年：1980年竣工(築45年)
構造・階層：SRC造, 地上14階、地下1階
総 戸 数：住戸147戸の複合用途建物
管理方法：管理会社委託



理事長(中央)と和み茶館のスタッフの皆さん



掲示板



エントランス

管理組合の取組み

バブルが崩壊した1990年代当初、不明瞭な管理組合会計やセキュリティの強化について、自分事として管理組合活動の改革を必要と感じた3人の区分所有者が理事に就任し、チームワーク良くマンション管理の改革に取り組まれました。

まずは仲間づくり。他のマンションの管理組合活動を見学に行き、集まった仲間とマンションの課題を共有し、協力の依頼を粘り強く求めることで3人の本気度合いが伝わり、一致団結した改革に取り組むことができたことと回想されていました。

当該マンションはサブリースによる賃借人が多く、マンションの暮らしのルールやマナーを徹底して教宣する必要があると感じ、仲介する不動産会社も含めマンションの暮らしのルール周知を徹底する入居者面談を実施してこられました。また、横行していた未収管理費等についても、徹底して督促・回収に取り組まれました。こうした活動は、あらかじめ役割を分担して、一気に取組みを進められたようです。

区分所有者も賃借人も同じマンションで暮らす以上、公正・公平にマナーを守り、必要な修繕を適切な時期に実施することで、お互い安心して過ごすことができるとの強い思いをリーダーとなる3人が共通して持っていたので、困難を乗り越えてこられたのだそうです。

入居前の面談とルール説明は外国人入居者の方も含め、現在も継続しているようです。

このような努力の積み重ねと入居者間の挨拶や声掛けの励行が、家族的で安全な住環境を作り出し、退去する入居者等から机や椅子の無償譲渡の申し出があったり、エントランスに花が寄贈されたりと大変良好なコミュニティを作り出すことができているようです。

マンションのコミュニティ活動として継続して行っている「リサイクルフェア」や「和み茶館」は、定期的で開催され、地域の方も利用されるほど活況を呈しています。

ホームレス支援にも協力するなど社会貢献活動にも取り組み、地域の警察署や社会福祉協議会とも連携し、大きなつながりの輪になっているのが大きな特徴です。

大切なことは「やり続ける」粘り強さと理事のチームワーク、入居者には全員で管理することの必要性を十分に理解してもらうことと理事長は力説されました。

今後の活動

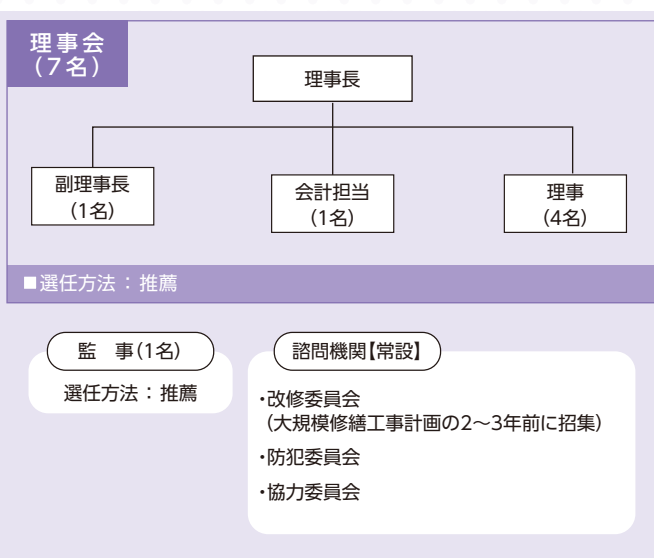
理事長は強いリーダーシップで20年近く理事会を引っ張ってこられましたが、後継者の育成が悩みの種とのことでした。

今まで理事会で活躍されてこられた方も高齢になり、新たに入居される若い世代は働き盛りで組合活動にまで関わりが持てないとのことで、理事のなり手不足に悩んでおられました。

そういった中でも「管理業者管理者方式」は検討せず、あくまで理事会方式に拘った活動を目指すとのことでした。入居前面談でほとんどの入居者と話ができる関係を上手く利用して、候補者を探し出して説得したり、理事会のオンライン併用開催や開催する曜日や時間を工夫して若い働き盛りの人も参加しやすいようにしたり、役員業務を分散化して負担を減らすなど様々な手を尽くして、理事会存続に向けて取り組もうとしているとのことでした。

また、南海トラフ地震や内水氾濫などの災害時には、近隣の住民が避難してくる事態に備えて、災害支援物資を地域の避難所と分担して備蓄し、避難生活を便利にする方法はないか思いを巡らせているとのことでした。

管理組合組織



概要

地下1階が駐車場、1～2階が事務所・店舗、3～14階が住居という複合用途からなる当該マンションは、都心で、オフィスビルや商業施設が立ち並び賑やかなエリアに位置しています。給排水管などの設備は店舗と共有ですが、住居部分について維持管理するための組織を結成され、快適で子育てにも安心な住環境を維持するために積極的に活動を続けており、昨年には、その管理状況が評価され、大阪市ハウジングデザイン賞特別賞も受賞されました。

エントランスホールには、たくさんの絵画やお花が飾られており、心地よく、安心感のある空間が醸し出されています。他方で、このマンションは住民と地域との強固なコミュニティによる高い防犯力、助け合い精神のもと、他のマンションとは少し違った大きな魅力も発信しているようです。いきさつについて、理事長にお伺いしました。

分譲マンションにお住まいの皆さま必見！ ～ マンションの資産価値の維持・向上のために～



マンションの大事なお金、
きちんと積立てできていますか？



管理組合のための積立てサポート債券
【マンションすまい・る債】

大規模修繕工事の資金、
お困りではありませんか？



管理組合のための大規模修繕ローン
マンション共用部分リフォーム融資

2025年度募集債券 10年満期時年平均利率
(税引前) **0.525%** (税引後)0.4447%※1
管理計画認定を取得したマンションの場合
(税引前) **0.575%** (税引後)0.4870%※1

応募受付期間 2025年4月21日(月)～10月10日(金)*

*応募は先着順となり、応募口数が募集口数に達した時点で受付終了とします。応募口数が募集口数を超過した場合の応募期間終了日は、募集口数を超過した日の前日に前倒しされますので、募集口数を超過した日以降に機構に到達した応募は無効となります。応募状況は機構ホームページで公表しますのでご確認ください。

国の認可を受けて発行される
利付10年債
毎年1回
利息を受取
手数料無料で
中途換金
OK
1口(50万円)
から購入可能
500,000
さらに

【マンションすまい・る債】の安全性について：【マンションすまい・る債】は、住宅金融支援機構が発行する債券です。元本及び利息の支払いについて政府の保証はなく、債券の発行体である住宅金融支援機構の財務状況の悪化等によっては元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れが生じる可能性があります。ただし、【マンションすまい・る債】の保有者は、住宅金融支援機構の総資産から優先的に弁済を受ける権利があります。また、住宅金融支援機構の発行体としての信用力については、国と同等水準の格付を外部機関から取得しています。



「マンションすまい・る債」との併用でおトクに！
融資金利が※2
年0.2%
下がる
保証料が※2※3
2割程度
安くなる
OFF



お役立ちツール

修繕積立金の見直しを手軽に試算
利用無料
マンションライフサイクル
シミュレーション
～長期修繕ナビ～

大規模修繕工事の入門書
ダウンロード
無料
大規模修繕の手引き
～マンション管理組合が知っておきたい
工事・資金計画のポイント～

高経年マンション長寿命化のための入門書
性能向上工事を
進める際の工夫点



マンションすまい・る債に関するお問合せはこちら
【お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル】
営業時間 9:00～17:00(平日)
0120-0860-23 (通話無料)

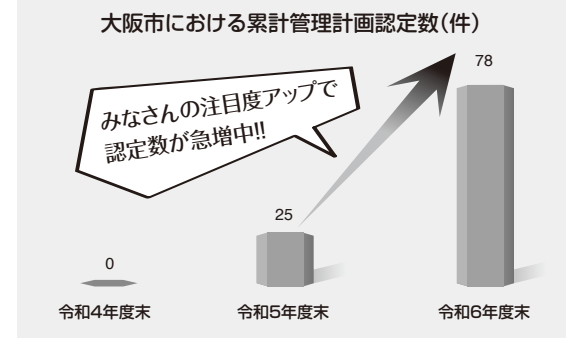
マンション共用部分
リフォーム融資に
関するお問合せはこちら
【住宅金融支援機構の各支店】
営業時間 9:00～17:00(平日)



※1 債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興特別所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いします(満期日後の利息は付きません。)。なお、小数点第5位以下を切り捨てます。※2 「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまい・る債」の残高があることが必要です。※3 (公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。
2025年4月版

～大阪市からのご案内～ 分譲マンション管理計画認定制度について

管理運営状況や長期修繕計画など、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく認定を受けることができます。



- 管理計画の認定を受けたマンションのメリット
- ・市場における評価
- ・住宅金融支援機構「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ、「マンションすまい・る債」の利率上乗せ
- ・長寿命化促進税制(建物部分の固定資産税減額 諸条件あり)

申請方法や認定基準の詳細については、
下記の本市ホームページをご覧ください。

ホームページ

- ・分譲マンション管理計画認定制度
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>

お問合せ先

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6階)
TEL 06-6208-9637 FAX 06-6202-7064



全国の登録件数
8,250件
(内大阪市内)323件
(2025.3末)

マンション管理適正評価制度のご案内 ～見える管理 創る価値～

現在、分譲マンションは全国に約704.3万戸*あり、竣工から相当の期間が経過したマンションが急速に増加する中、修繕積立金不足による、建物・設備の老朽化が問題になっています。また、近年台風や大雨、地震などの自然災害が多数発生しております。安心・安全で長く住もうために、「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営の改善を図ることで、居住・市場価値の向上を図っていきましょう。
※2023年末時点(国土交通省公表資料より)

何を評価するの？



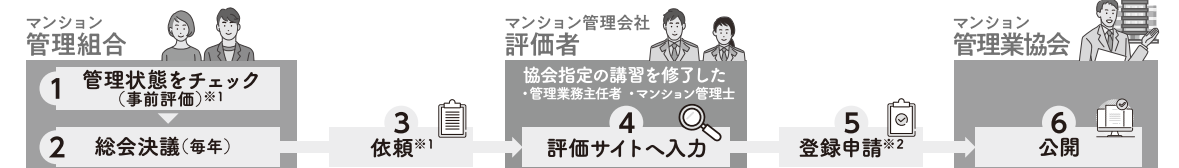
制度を利用するメリットは？

- Step 1 管理状態の把握
- Step 2 組合運営指針の明確化
- Step 3 早期対策・予防
- Step 4 良好な管理状態の維持継続

さらに、こんなメリットもあります！ 市場価値向上！ 金融市場優遇！

登録・申請するには？

マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者、マンション管理士が管理状態をチェックし、評価結果の登録申請を行います。その後、マンション管理業協会の「マンション管理適正評価サイト」に公開されます。



※1：評価者または管理会社に対して、別途費用がかかります。 ※2：登録料5,500円(税込)



最新情報は
「マンション管理適正評価サイト」から、
ご確認ください！

マンション管理適正評価サイト



お問い合わせ先 (一社) マンション管理業協会 TEL：03-3500-2721 担当：調査部