

1 マンション管理基礎セミナー

主に新しく管理組合役員になられた方を対象に、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の講座で、「笑顔の広がるマンション」がテーマです。1日だけ、1講座だけの受講も可能で、どなたでもご参加いただけます。

1日目 6月21日(日) 13:30~16:00

・マンションのルールを学ぼう……………(公財)マンション管理センター
・マンション管理年表を作りませんか……………大阪市マンション管理支援機構
・管理組合会計を勉強しよう……………近畿税理士会

2日目 6月28日(日) 13:30~16:00

・マンション敷地の境界は大事……………大阪土地家屋調査士会
・大阪市内のマンションの状況を知ろう……………大阪市都市整備局
・排水管更新工事の経験発表……………ファミリープラザ朝潮橋管理組合
・管理組合が利用できる金融サービス……………(独)住宅金融支援機構

3日目 7月26日(日) 13:30~14:30

・マンションの保険について……………(一社)日本損害保険協会
※受付開始時間は3日間とも13:00です。

開催場所(1・2共通) 大阪市立住まい情報センター3階ホール

定員 基礎セミナー各日 150名(会場参加100名、オンライン参加50名)
まんかんサロン 30名

※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。

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/>

2 管理組合交流サロン(まんかんサロン)

分譲マンションにお住まいの方向士の情報交流会です。

開催日時 7月26日(日) 14:40~16:00

申し込み締切日 7月17日(金)

3 ミニ交流会

分譲マンションにお住まいの方向士が夜間に集う情報交流会です。第1回目は「大規模修繕工事」がテーマです。

開催日時 (第1回目)6月29日(月)、(第2回目)9月16日(水)、(第3回目)12月3日(木) 各回とも19:00~20:20(80分間)

定員 各回とも 10名

申し込み締切日 各回とも開催日の1週間前

開催場所 大阪市立住まい情報センター5階研修室・会議室

4 耐震改修工事見学会

開催日時 7月12日(日) 12:40~16:30

開催場所 大阪市天王寺区

定員 30名

申し込み締切日 7月3日(金)

全国の登録件数
11,801件
(内大阪市内)492件
(2026.3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713万戸*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・安全で長く住まうために、「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。
※2024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?



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!

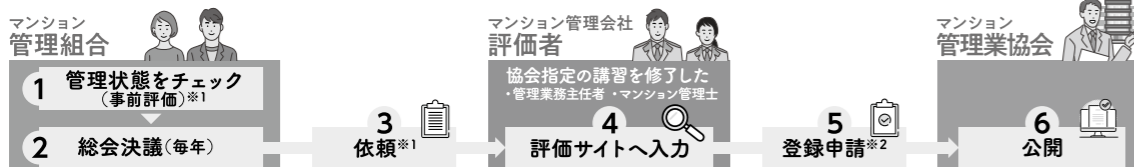
マンション管理適正評価制度☆4つ以上のマンションに対して、
【マンションすまい・る債】の利率上乘せが始まりました!(2026年度募集分より)

詳細はこちらから→



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

検索



- 令和7年度 分譲マンション管理実態調査結果概要 ……12
- 標準管理規約が改正されました ……34
- ミニ交流会・管理組合交流会の開催報告 ……5
- 構成団体からのお知らせ ……6
- 催し物ガイド ……7
- 支援メンバー瓦版 ……7

より快適なマンションライフを応援します。

らいふ あぶら 78 あぶら
VOL. 2026.6.1

管理組合
登録募集中
無料!



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6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)

〈開設時間〉平日9:00~17:00
(年末年始を除く)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6882-7011

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

令和7年度 分譲マンション管理実態調査

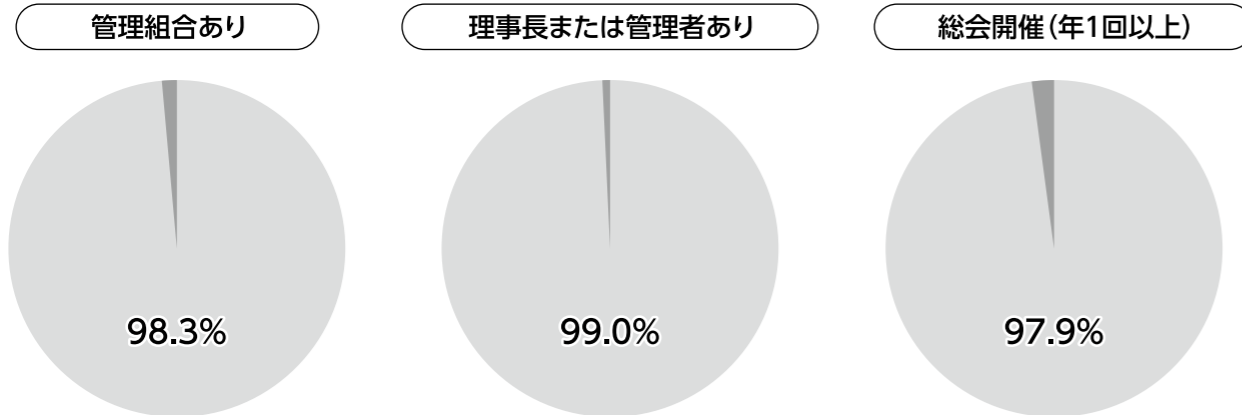
結果概要

大阪市では、分譲マンションの管理実態を把握するため、市内の「築30年以上の分譲マンション」の管理組合を対象として、管理状況についてのアンケート調査を実施するとともに、あわせて外観目視調査を実施しました。分譲マンション管理組合の役員等の皆様におかれましては、本調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。

調査概要

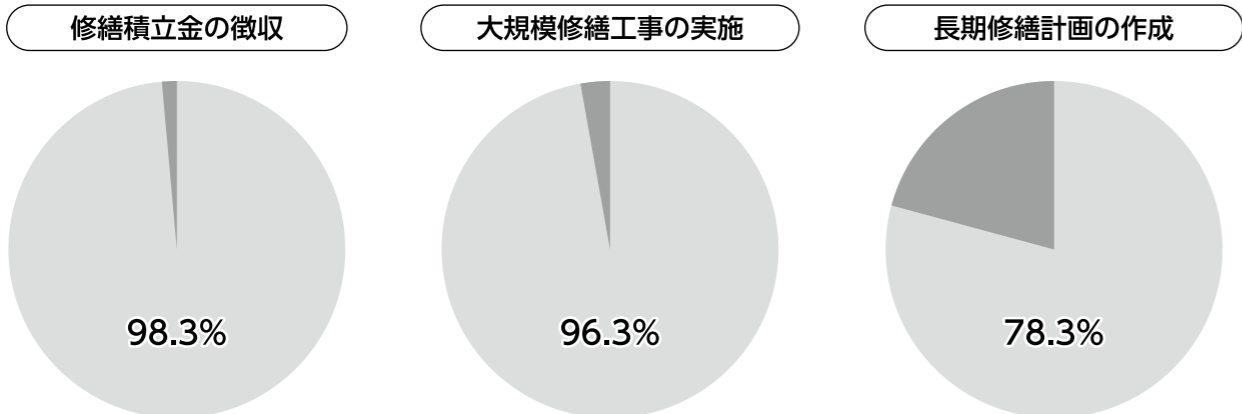
- 調査対象
大阪市内の築30年以上の分譲マンション
- アンケート回収状況
調査対象:1,692件
回収:1,157件(回収率:68.4%)
- 調査期間
令和7年7月中旬～12月下旬
- 建物の外観目視調査実施数
築30年以上40年未満:375件
築40年以上 計:1,454件
- 調査方法
● 管理組合へのアンケート調査
● 建物の外観目視調査

管理組合運営の状況



多くのマンションで、管理組合や理事長の設置、総会の開催等、基本的な管理体制は整備されています。

管理費・修繕の状況



多くのマンションで、修繕積立金の徴収や大規模修繕工事が行われている一方、長期修繕計画を作成していないマンションが2割程度みられました。

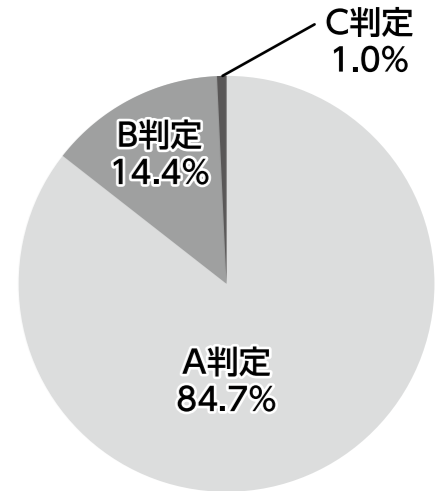
管理組合運営における将来の不安

- 1位 …… 区分所有者・居住者の高齢化 **73.6%**
- 2位 …… 理事のなり手不足 **56.0%**
- 3位 …… 修繕積立金の不足 **39.8%**
- 4位 …… 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 **35.3%**
- 5位 …… 賃貸住宅の増加 **24.7%**

その他、「大規模な災害による建物の損壊」や「居住ルールを守らない居住者・犯罪の増加」、「建替え」、「大規模修繕工事の実施」に関して、それぞれ2割程度の管理組合が不安を感じています。

建物の外観目視調査結果

- 調査内容
① 外装材の剥落・欠損
② ひび割れ、露筋
③ 外装材の浮き・ふくれ
- 判定
A: 良好(劣化なし)
B: 軽微な劣化あり
C: 広範囲で劣化あり
- 判定基準
調査内容①～③について、建物外部から確認可能な外壁面を確認し、調査内容①～③について、一番厳しい判定を総合判定としました。



大阪市分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度

大阪市では、築30年以上で管理に課題を抱えているマンションの管理の適正化を支援するため、マンション管理士や一級建築士、弁護士、税理士、司法書士等の様々な専門家を無料で派遣し、課題の解決に向けたアドバイスをおこなっています。



対象となるマンションの要件

- 大阪市内にある築30年以上の分譲マンション
 - 課題①～⑦のうちいずれかに該当すること
- <課題>
- ① 管理組合の実態がない
 - ② 管理者等を定めていない
 - ③ 集会を年1回以上開催していない
 - ④ 管理規約を作成していない
 - ⑤ 管理費及び修繕積立金について、明確に区分して経理をおこなっていない
 - ⑥ 修繕積立金を積み立てていない
 - ⑦ 大規模な修繕工事を定期的実施していない

令和8年4月から、申請前に“おためし”でアドバイザー派遣を体験していただけるようになりました！
ご興味のある方は、お気軽にお問合せください。

お問合せ先
大阪市都市整備局企画部安心居住課
マンション施策担当
TEL: 06-6208-9637

標準管理規約が改正されました

令和7年5月に区分所有法を含むマンション関係法が改正されたことに伴い、国土交通省が管理規約の雛形として公開している「マンション標準管理規約」が令和7年10月に改正されました。

改正内容には総会の開催手続きや決議要件といった、管理組合の運営上重要な内容が含まれており、標準管理規約を参考に皆様のマンションの「管理規約」についても見直しを行うことが大切です。

※改正区分所有法の改正内容に関しましては、
らいふあっぷ臨時号vol.12(令和8年3月発行)をご参照ください。
https://www.osakacity-mansion.jp/common/file/lifeup/publish_rinji_12.pdf



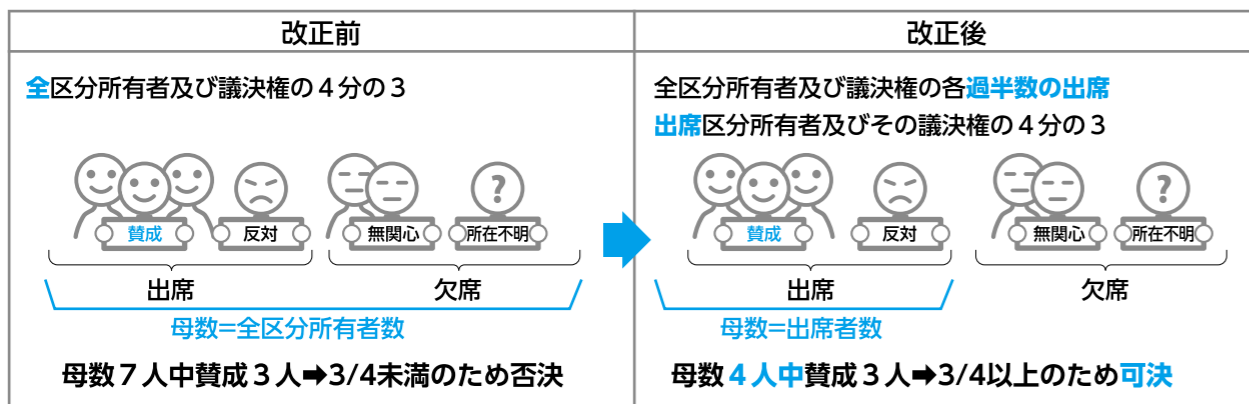
標準管理規約改正の主な内容

(各管理組合において改正がされない場合、区分所有法に抵触するおそれがある内容を抜粋しています)

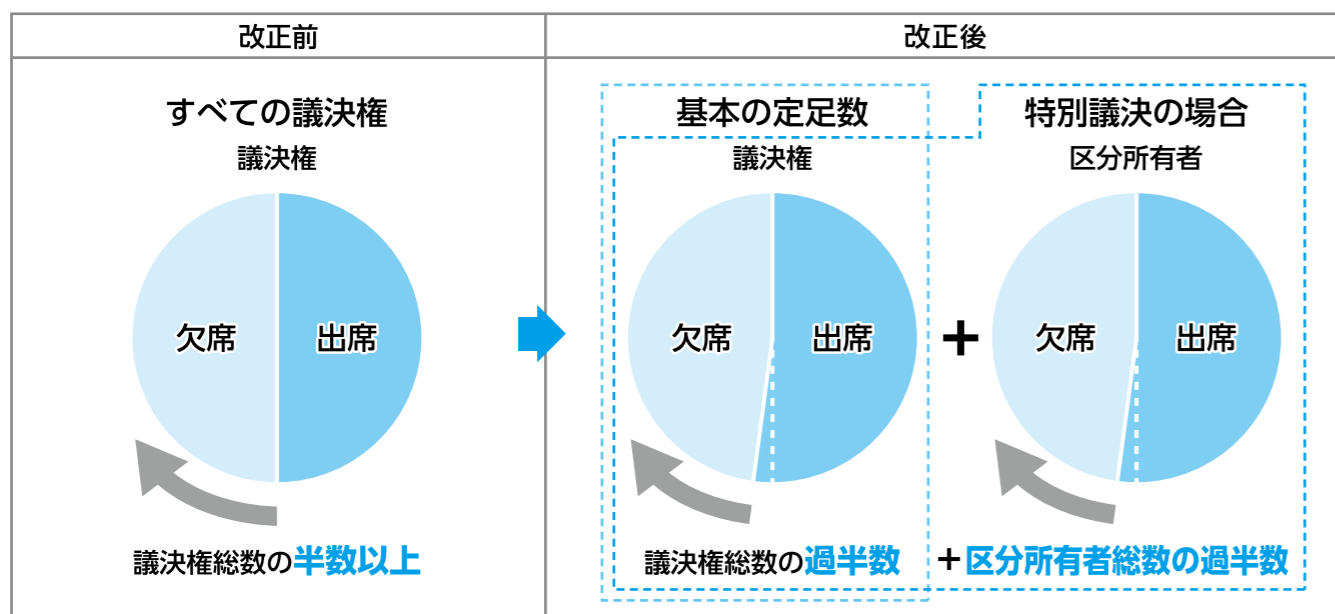
<総会決議の多数決要件の見直し>

① 特別決議についても総会の出席者による多数決に変更されました。

■ 特別決議(管理規約の改正、共用部分の変更など)

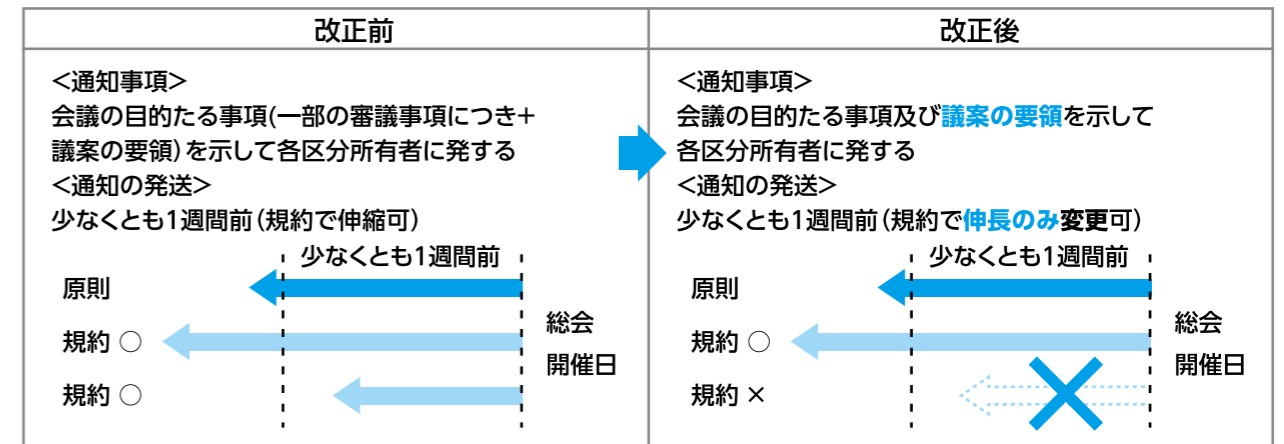


② 総会の定足数が変更されるとともに、「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定されました。



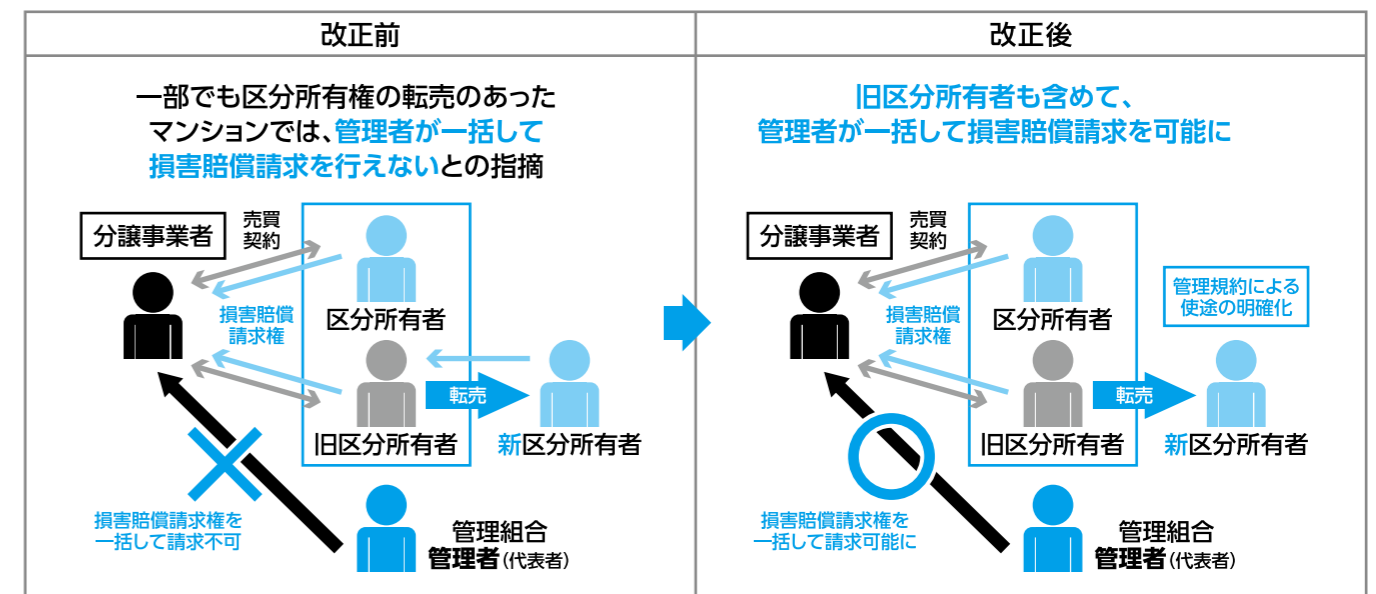
<総会招集時の通知事項等の見直し>

- ① 総会招集時の通知事項として、すべての議案の「議案の要領(*)」を示すことが必要になりました。
 - ② 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「1週間」に変更されました。
- ※議案の要領とは、各議案において、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的な内容を明らかに示したものの



<共用部分等に関する損害賠償請求権等の代理行使>

旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使が可能になりました



この他、次の項目についても規定の新設・変更、コメントの追加が行われています。

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き ●専有部分の保存行為の実施の請求 ●共用部分と専有部分の配管の一体的な修繕工事等に関する規定 ●修繕積立金の使途 ●マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き | <ul style="list-style-type: none"> ●区分所有者の責務 ●管理組合役員に関する規定の見直し(理事の「職務代行者」・欠格要件) ●管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容(防災関係業務の内容・防火管理者) ●喫煙に関するルールの考え方 |
|---|---|

なお、大阪市マンション管理支援機構では、今年もマンション管理基礎セミナー(6/21、6/28、7/26)を開催します。特に6月21日(日)は、改正された区分所有法や標準管理規約に関する講演の予定です。是非ご参加ください。



「マンション標準管理規約」の改正内容の詳細は、国土交通省ホームページをご参照ください。



ミニ交流会・管理組合交流会の開催報告

日付	ミニ交流会			管理組合交流会	
	7月9日(水)	9月18日(木)	12月5日(金)	令和8年3月22日(日)	
時間	19:00~20:20			13:00~14:30	15:00~16:30
定員	10名			15名	
参加者	10名	8名	7名	21名	21名
会場	大阪市立住まい情報センター5階			大阪市立住まい情報センター3階	



ミニ交流会(常時専門家が同席)



交流会(適宜専門家が同席)

令和7年度もマンション管理組合交流サロン(まんかんサロン)を含め、情報交換会を5回開催しました。参加者は専門家(弁護士と建築士)に意見を仰ぎながら、疑問点について積極的に意見交換をすることで、それぞれの課題に対する解決の糸口を見つけられたのではないのでしょうか。

話し合われた主な内容

- ◆修繕積立金の使われ方について
 - ・無計画に工事を繰り返した結果、修繕積立金が不足して計画修繕が行えない事態に陥った場合の対処方法
- ◆耐震改修や建替えについて
 - ・補助金を活用した耐震改修の経験発表と耐震診断の意義
 - ・高経年マンションにおける建替えと長寿命化の考え方
- ◆大規模修繕工事の進め方について
 - ・発注方式ごとの経験発表と、業者選定の方法に関する情報交換
 - ・高騰する工事費用に対する対策
- ◆理事会のDX化について
 - ・欠席者が減ったWebの効用
 - ・議案の確認にLINEを活用した事例とその課題
- ◆役員のなり手不足の対策について
 - ・理事の人数や資格要件の見直し(外国籍の方や外部居住者の対応、報酬制度の導入など)
 - ・選任方法の見直し
 - ・外部専門家の活用や外部管理者方式について
- ◆管理会社との関係について
 - ・管理委託費の値上げ要請を受けた場合の対応
 - ・管理会社を変更する際の準備や注意点とデメリット
- ◆居住者のマナーについて
 - ・共用施設を利用する際の注意点

参観者の意見・感想

- ◆回数を増やしたり、交流時間を長くして欲しい。
- ◆事例発表がわかりやすかった。
- ◆色んな年代の方が参加されており、多くの考え方があることがわかり、参考になった。

専門家からの提言

- 大阪弁護士会
 - ・管理会社との付き合い方に関して多くの意見が聞かれたが、外部の専門家に意見を求めることは良いことなので、様々な機会を活用して専門家を見極めて欲しい。
 - ・管理会社との関係では、契約事項が履行されているか否かを監視して、早めに指摘して改善を求めることが必要。
 - ・管理会社の変更は珍しいことではなく、改善のための選択肢と捉えられるのではないだろうか。
 - ・この場のような話し合いが、マンション内でも必要だと感じた。
- 公益社団法人大阪府建築士会
 - ・大規模修繕工事では、各事業者にどのような役割を担ってもらうのか、しっかりと管理組合が議論して考え方をはっきりさせれば、発注方法に関わらず工事は成功する。併せて、技術的な専門知識の不足を補うために専門家を活用することは有効。
 - ・社会情勢の変化に即応して工事費の高騰が懸念されているが、自分のマンションをどのようにしたいのかで工事仕様が変わり、工事費用も変わることを知っておいて欲しい。

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体等	専門家団体	民間事業者団体
<ul style="list-style-type: none"> ●大阪市 ●大阪市住まい公社 ●(独)住宅金融支援機構 近畿支店 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●(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

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?

機構に聞こう!

必見! 【マンションすまいる債】

商品概要動画(約5分)はこちら

管理組合の理事会や総会でもぜひご活用ください。

大規模修繕工事の資金、お困りではありませんか?

Web申込みも可能!

融資のご契約は来店不要! 電子契約サービスを利用できます

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】

2026年度募集債券 | 利付10年債 | 10年満期時年平均利率

(税引前) **2.000%** (税引後) 1.6938%※1

さらに

NEW 2026年4月から

マンション管理計画認定の取得により マンション管理適正評価制度★4つ以上またはマンション管理適正化診断サービス評価により

(税引前) **2.100%** (税引後) 1.7784%※1 (税引前) **2.050%** (税引後) 1.7361%※1

2026年度応募期間 2026年4月13日(月)～10月9日(金)

●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し、応募期間終了後に機構に到達した応募は受け付けません。
●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。
●応募口数が募集口数に達した時点で受付終了となります。

国の認可を受けて発行される利付10年債

手数料無料で中途換金OK

毎年1回利息を受取

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。

詳しくはコチラ

マンションすまいる債 検索

共用部分の大規模修繕に【マンションすまいる融資】

長期修繕計画による大規模修繕工事、省エネ対策工事や、旧耐震マンションの耐震改修工事にも! 担保不要、全期間固定金利のローンです。

「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

さらに

マンション住民の合意形成もしやすい!

詳しくはコチラ

マンションすまいる融資 検索

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 **詳しくはコチラ** 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
【住宅金融支援機構カスタマーセンター 住宅債券専用ダイヤル】
営業時間 9:00~17:00(平日)

【マンションすまいる融資】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)

0120-0860-23 (通話無料)

※1 債券の利息については、源泉分離課税の適用対象となり、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 【マンションすまいる融資】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又は(一財)住宅改良開発公社へ保証委託する場合の特典であり、今後取扱いの変更等が生じることがあります。

2026年4月版