

催しもの
ガイド

マンション管理組合交流会

参加費
無料!

★主催:大阪市マンション管理支援機構

【マンション管理組合交流会】

ゲストの管理組合による経験談披露後、分譲マンションにお住まいの方同士で、自由に情報交換を行っていただけます。

当日は**建築士、弁護士が参加**しますので、お悩みや困りごとに対する解決の糸口が見つかるかもしれません。管理組合の役員だけでなく、分譲マンションにお住まいの方ならどなたでもご参加いただけます。一人で思い悩まず、気軽にお話しませんか。

| | | | |
|------------|-----------------|--------------|--------------|
| 日 時 | 令和6年3月3日(日) | 定 員 | 各部とも15名 |
| | 第一部 13:00~14:30 | | |
| | 第二部 15:00~16:30 | 申込締切日 | 令和6年2月25日(日) |
| | (入替制) | | |

※申込者が定員を超えた場合は、登録管理組合を優先して抽選します。
※申込み方法等の詳細は、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 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版

Daigas Group 大阪ガス

引越し決まったら まず、ガス。

Webで
カンタン

自分の
好きな
時間に

お早めの
お申込みが
オススメ

ガスの使用開始(開栓)について

- 大阪ガスより委託を受けた作業員がご使用開始日に訪問し、開栓作業を行います。
- ガスの使用開始にはお客さまのお立ち会いが必要です。

訪問可能日と時間帯

- インターネットでのお申込みの際、ご希望の開栓日(ご使用開始日)は、お申込み日の翌日13時以降でお選びいただけます。

例)月曜日に申し込みをした場合、火曜13時以降から訪問可能になります

| | | | | | | |
|------|---|---|---|---|---|-------|
| 月 | 火 | 水 | 木 | 金 | 土 | 日 |
| お申込み | | | | | | |
| | | | | | | 訪問可能日 |

13時から

※お申込み状況により、ご希望の日時を選択できない場合があります。予めご了承ください。
※インターネットでのお申込みの際、ご希望の日時が選択できない場合は、お手数ですがお電話にてお問合せください。
【電話番号】フリーダイヤル 0120-0-94817 【受付時間】月~土 9:00~19:00 日・祝 9:00~17:00

- 訪問の時間帯は①~③からお選びいただけます。

① 9:00~12:00 ② 13:00~15:00 ③ 15:00~17:00



インターネットでの
お手続きはこちら

こちらを読み取って
お申込みください。



▼こちらのURLからもお申込みできます▼
<https://home.osakagas.co.jp/contact/removal/index.html>

ガスの使用開始・中止のご連絡は
インターネットで事前にお申込みがオススメです。

引越しシーズンの3月・4月はお申込みが大変混み合います。ご使用開始日について、ご希望の日時を選択できない場合がありますので、できるだけ早く、事前にお申込みください。

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体等

- 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)

- マンション管理フェスタ ……①②
- 基礎講座報告 ……③④⑤⑥
- 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。

らいいんあぶ

VOL. 71
2024.2.1

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

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

マンションライフ

2024年2月発行

編集発行/大阪市マンション管理支援機構

0648018232

〒5300041

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

フェスティバル

改修に関する情報提供

省エネ改修(外断熱)事例の紹介

講師：(一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部 三上 隆氏



【マンション概要】(場所)東京都多摩市
【建物概要】鉄筋コンクリート造(壁式構造)、3~5建て全29棟、総戸数356戸、改修時点で築31年経過

- 外壁の外断熱改修**
外壁の外側に断熱材を貼り、次に耐火性、耐光性、耐衝撃性に優れたベースコート塗って、仕上げはフィニッシュコート。
- 内断熱工法との比較**
外断熱工法の方が断熱性能は優れているが、費用が高くなる。内断熱工法は壁を下地からめくるので、工事の規模によっては住みながらの改修が難しく、仮住まい等の費用が発生する可能性があり、安価とは言い切れない。
- 屋根・窓の外断熱改修**
屋根の断熱改修では、元々、外断熱工法で施工された既存の断熱材の上に新たに断熱材を重ね貼りした。熱の出入りが普通の壁面と比較して5~10倍と言われる開口部(窓)の断熱改修は、省エネ関係の補助金を受けるには必須工事。

- 導入の効果**
- 健康増進効果(ヒートショック防止)**
- 省エネ・省CO₂効果**
省エネルギー性能が向上し、冷暖房効率が良くなる。
- 結露の抑制**
結露が少なく、カビ・ダニの発生が抑えられる。

- 建物の長寿命化**
断熱材が躯体を保護するので、コンクリートのひび割れ等が抑制されて建物の長寿命化が期待できる。
- 住みながらの改修が可能**
仮住まい等の費用負担が少なくなる。
- 資産価値の向上**
住宅性能の向上と建物の長寿命化で、住宅の資産価値の向上が期待できる。

<居住者の声>
・夏の夜でも除湿運転だけで良くなった
・工事前の冬と比べて、寒さが軽減された

以上は住宅・建築物省CO₂先導事業補助金を活用した事例。現在はサステナブル建築物等先導事業として国土交通省が推進。

- <住宅省エネキャンペーン2023>
- ・こどもエコすまいる支援事業
 - ・先進的窓リノベ事業
 - ・給湯省エネ事業

国は省エネ政策を推進しており、来年度も支援策が発表されることが期待される。毎年、政策発表から受付期間のスケジュールがタイトなため、補助金の利用を考える組合は早めに準備いただいたほうが良い。

電力の自由化で参入した企業が相次いで撤退し、電気料金の値上げが心配されます。共同で管理して共同で生活するマンションでは、共用部分の照明やエレベーターの動力源として電気は不可欠ですが、節電には限界があります。そのため、2つの団体から省エネルギー工事の事例を紹介しました。

マンションの窓断熱改修事例の紹介

講師：(一社)建築開口部協会 横本 吉永氏



【マンションの窓断熱改修効果】
外気に接する部分が少ないマンションの窓断熱改修は住宅の断熱性能で大きな向上が見込める。

- 【熱の出入りが大きい窓の断熱性能を変えると住まいが変わる】
- 効果① **寒さ・暑さ対策**
外気温の影響を受けにくく、快適な室内環境が実現できる。
 - 効果② **健康リスクの低減**
健康リスクが高まるとされる室温低下(冬の夜間)を抑えることができる。
 - 効果③ **結露の抑制**
掃除が簡単でカビ・ダニの発生予防につながる。
 - 効果④ **暖冷房費の削減**

【冷暖房費の削減】

■計算モデル
(立地、方位)東京23区・大阪市等、居間南向き
(住戸位置)中間階の中住戸 (床面積、構造)70.0㎡、RC造
(壁等の仕様)S55年省エネ基準仕様
(窓の仕様等)アルミサッシ、単板ガラス(南面2ヶ所、北面2ヶ所、上階バルコニーを出幅1.5mの庇として考慮)

■計算結果
既存窓と「カバー工法」、「内窓設置」では、冷暖房費に約12%の差がでた。
※計算方法等の詳細は当該協会ホームページを参照ください。

【改修費用の金額や償却見込み】

●改修費用と自己負担額の回収期間
窓の断熱改修で節減できた冷暖房費で、改修費用を将来的に回収できる。また、国等の補助金を活用すれば自己負担額の軽減が可能。今年度の自己負担額の回収に要する年数の試算結果は約20年。

- 【窓の断熱改修工法の分類と特徴】
- ①**外窓改修(カバー工法)**
既設窓枠を残して、新しい窓を取り付ける一般的な工法
・壁等の内装工事が不要
・断熱性能、スムーズな開閉、遮音性のすべての機能性能が向上
・改修費用は他工法に比べるとやや高価
・窓は共用部分のため、個別に改修する場合は管理組合の承認が必要
・断熱性能向上に加え、老朽化したサッシの機能向上が図られるため、長期修繕計画に基づく全戸改修に推奨される
 - ②**内窓設置**
既存窓を残したまま室内側に内窓を設置する工法
・断熱性能、遮音性が向上
・改修費用は比較的安価
・大開口の窓等、構造上設置できない場合がある
・窓に関わる改修のため、管理組合の承認が必要な場合がある

③**ガラス交換**
既設サッシのガラスのみ高断熱性能の真空ガラスに交換する工法
・改修費用は比較的安価
・ガラス重量の増加に既存サッシが対応できるか検討が必要
・防火戸には適用不可
・窓は共用部分のため、個別に改修する場合は管理組合の承認が必要

②、③はともに、経年劣化したサッシの機能向上が図られないため、長期修繕計画に基づく全戸改修には不向き

開口部断熱改修が対象の「先進的窓リノベ事業」と「こどもエコすまいる支援事業」は、経済産業省・環境省・国土交通省の3省が連携したこともあり、多くの注目が集まった。また、「先進的窓リノベ事業」は今後3年間の継続が予定されている。

体験イベント

今回のテーマの1つである「体験」は、ゲーム感覚の楽しいイベントとして、VRゴーグルを装着した仮想空間での消防訓練や音声入力で行うオンライン理事会を実施しました。

VRゴーグルを使った消防訓練体験

協力:大和ライフネクスト(株)

マンションの防災における管理組合の課題

- ・住民によって防災意識に差がある
- ・住戸が隣接しているため、全世帯の防災意識の向上と備えがなければ、被害が拡大する恐れがある
- ・消防訓練等を開催しても参加者は同じ顔ぶれで参加率が低く、訓練が形骸化している
- ・理事役員が輪番で1年交代のため、継続的な防災活動が難しい
- ・コロナ禍で消防訓練自体を開催しづらい

このような課題解消に向けて、横浜市消防局の監修による VR (バーチャルリアリティ) を活用した『いつでも、どこでも、何度でも、みんなが参加できる』がコンセプトの消防訓練を体験しました。居住者の参加率の向上と、管理組合全体の防災力アップが期待できます。



この日は消火編の基礎と実際の訓練でもなかなか実施することができないベランダからの避難方法をVRで体験

オンライン理事会の体験

協力:(株)ラージヒル

皆が同じ場所に集合する必要がないばかりでなく、同じ時間に参加する必要もない。「集まる時間、場所、方法を自由に選べたらみんながうれしい」をコンセプトとしたオンライン理事会を体験しました。

特徴

- 1.同じ場所に集まらない
グループチャット形式を採用し、協議の内容をそれぞれの議案ごとに記録。
- 2.同じ日時に集まらない
オンライン理事会のルームを一定期間開設しますので、自分の都合の良いタイミングで、パソコン、スマートフォン、タブレットで、いつでも、どこでも、好きな時間帯に、協議に参加できます。複数の議題があっても、それぞれの議題ごとに部分参加が可能です。
- 3.同じ方法で集まらない
オンライン、対面のどちらからでも参加できます。

今回は6名の方にiPadでオンライン理事会のデモンストレーションを体験いただきました。会場のスクリーンでも画面を共有しました。



今回の理事会の議題は秋の懇親会のメニューについて協議していただきました



音声での入力なので、簡単に、すぐに、どなたにでも体験できます

講座3

総会の重要性について考える



〈講師〉大阪弁護士会
千葉 輝顕
(ちば てるあき)



大阪弁護士会
四辻 明洋
(よつじ あきひろ)

総会の円滑な開催で適切な維持管理を

■総会に関する問題点

- 高経年マンションでの問題点
 - ・区分所有者の高齢化に伴い所在不明など非居住化が進み、安定的な管理組合財政の基盤を揺るがしかねない。
 - ・マンション管理に無関心な区分所有者と相まって、役員のなり手が不足することで管理の主体がいなくなる。
- 高経年マンションは今後増え続ける(参考値は建築着工統計)
- 総会の位置付け
 - マンションの最高意思決定機関
 - 多数決による議決の種類と要件(普通決議、特別決議)
 - 【議題・議案作成について】
 - ・規約の定めがなければ、『あらかじめ通知した事項』しか決議できない
 - ・集会の招集通知は『会議の目的たる事項』(議題)を示して、各区分所有者に発送する
 - ・特別決議事項の一部についてのみ、『議案の要領』についても通知が必要
 - ※賛否の検討が可能な程度に書かれている必要がある

- <Q>
 - 招集通知に「第1号議案 管理費増額の件」として、管理費を100%増額する議案が提出された。当日、以下の決議をすることは可能か。
 - ①管理費を50%増額する決議
 - 【A】 できる。
 - 事前の通知によって各区分所有者が当該事項について十分に検討したうえで集会に臨ませる規定の主旨から考えて、「管理費増額」という議題の中の程度についてのことだから。
 - ②管理費を0にする決議
 - 【A】 できない。
 - 「管理費の増額について」として通知されているので、「管理費を0にする」ということは通知からは予測できないから。
 - ③管理費を減額する決議
 - 【A】 できない。
 - 「増額」と明確に通知されているので、議題の範囲から外れると考えるのが一般的だから。
 - ※規約の中で予め通知した事項以外も決議することができると定めている場合もあるので、お住まいのマンション管理規約を確認ください。

- <まとめ>
 - ・建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」という)では、「議題」を事前に通知することで、総会でどのように判断するか準備をする期間を与えている。
 - ・一部の特別決議については、「議題」だけでなく、「議案の要領」を通知させることで、賛否の検討を事前に判断し、事前の議決権行使などをしやすくしている。
 - ・多くの場合、全ての議題について議案書が作成されている。

- 【招集通知について】
 - 総会から1週間前(標準管理規約では2週間前)の招集が必要。
 - ・区分所有者が送り先を通知したときはその場所宛
 - ・送り先を通知しなかったときは専有部分宛
 - ・専有部分宛の場合、規約に定めていれば掲示で足りる

- <Q>
 - ある専有部分を新しく購入した方は、外国にお住まいの方で招集通知送付先の届け出がない。どこに招集通知を送ればよいか。

【A】原則的には専有部分宛に送れば足りませんが、明らかに住民に届かないことが分かっており、国内での連絡先が分かっているのに、あえて専有部分宛に送っているとすると、招集通知の趣旨から許容できないことが出てくると思います。できる限り、分かっている連絡先に送ってあげたほうがいいでしょう。投資用にマンションを購入した外国の方が本国に戻っている場合もあるので、あらかじめ連絡手段を当該専有部分を管理する会社などと相談しておいたほうがいいでしょう。

- <まとめ>
 - ・招集通知が本人の手元に届かない場合は必要な決議が取れなくなる可能性もあることから、どこに送れば法的に有効かという検討だけでは十分ではありません。
 - ・不在者財産管理人制度のほか、所在等不明区分所有者に代わって議決権行使ができる『所有者不明専有部分管理人』制度が区分所有法の改正で検討されているようです。

【委任状等に関する問題点】
本来は総会で議論ができるべきですが、白紙委任または議決権行使書を提出する方が多いと、総会で議論をしても無駄になる場合があり、結果として「理事会や管理会社に言われるがまま」になったり、欠席者がしっかりと判断しているのかわからないという問題があります。

- <Q>
 - 『議長』に委ねる内容の白紙委任状が提出されていた。総会は理事長が議長となって始まったが、途中で動議が提出され、「反執行部派」のBさんが議長となり採決に至った。提出されていた委任状は理事長に委任したものと考えるべきか、Bさんに委任したものと考えるべきか?
 - 【A】 決議した時点の議長であるBさんに委任したものと考えるべきです。委任するのであれば、〇〇号室の△△さんに委任するという形で明確にしておくべきです。
- <まとめ>
 - 招集通知をついつい読み飛ばし、白紙委任状を出していると、気が付くと管理費が2倍、3倍になっていたり、自分にとって不利益なことが生じていたりします。この議案が決議されたら自分にどういった影響があるのか少しでも疑問に感じたら総会で確認してください。

【賛否の分からない委任状・議決権行使書の取り扱い】
賛否が分からない委任状は本人に確認することがいちばん早くて確実です。特に賛否が拮抗している場合などはなおさら慎重に進めることが必要です。また、委任状よりも議決権行使書の方が、意思が明らかになっている点で望ましいと言えます。

【総会での説明について】
理事長は総会での質問に対して回答する義務があります。一般の平均的区分所有者の立場に立って、決議要件について議案の賛否の合理的判断をするために必要な程度の内容をもってすることを要します。一方で、総会で討議することが望ましいとはいえ、賛否の判断をするために必要な程度に討議された段階で、討議は打ち切って採決に入るようにしましょう。

- <対応不要な質問>
 - ・総会の審議に関連性のない事項
 - ・説明に調査を要するもの
 - ・重複する質問
 - ・要領を得ない質問

※実際のセミナーでは豊富な事例を使って説明していますので、セミナーのDVD視聴サービスもご利用ください。

マンションの暮らし方を考える

講座4

資産価値の維持について考える



〈講師〉
公益社団法人
大阪府不動産鑑定士協会
池木 俊博
(いけぎ としひろ)

マンション管理の評価制度を利用して、マンションの資産価値を維持しましょう

■マンション価格の決まり方

- (1)マンション市況
 - 新型コロナウイルスで不動産市況が悪化したと思われるかもしれませんが、マンション市況はそうではありません。
- 新築マンション
 - 首都圏では基本的に右肩上がりの傾向にあり、近畿圏は2020年9月以降の3年間はほぼ横ばいですが、それ以前に比べれば上昇しています。大阪市内中心部に限れば、2022年の坪単価が352万円と2017年に比べ約35%も上昇しています。
- 中古マンション
 - 立地にもよりますが、関西圏の中古マンションの平均販売価格は2012年以降2022年まで右肩上がり的一本調子で上昇しています。
- 需要と供給で決まるマンションの価格
 - 市況に影響を与えているものに不動産の証券化、投資市場があります。不動産ファンドは世界中から投資を集めており、扱う額も非常に大きいため、市場を牽引しています。
- (2)マンション価格の決定方法
 - 不動産の価格には様々なものがあり、マンションで代表的なのは以下のとおりです。
 - ①実勢価格(売値)
 - 実際に売買が成立した価格で、売り出し価格と成約価格があります。マンションの場合はこの両者がほぼ同じという特徴があります。
 - ②不動産鑑定評価額
 - 不動産鑑定士が出す評価額で、3つの手法があります。
 - ・原価法
 - ・取引事例比較法
 - ・収益還元法
 - 3つの価格を試算して、需要者(買主候補者)が重視する視点、価格の求め方の信頼性に基いて、鑑定評価額を決定します。
 - ③固定資産税評価額
 - 税金を計算するために算出された評価額であるため、実勢価格(時価)と異なるという点が特徴で、「土地の固定資産税評価額」と「建物の固定資産税評価額」の2種類があります。
 - ④火災保険評価額
 - 火災保険または地震保険の保険金額を設定するために用いられる金額で、実勢価格(時価)とは異なるという点が特徴です。
- (3)マンション価格の決定要因
 - ①立地条件
 - 街のイメージが良好、人気エリア(ファミリーだと学区が重要)、美しい景観(タワーマンション、芦屋、西宮、豊中北部など)、再開発で進化している(JR尼崎駅、京阪枚方市駅など)、交通利便性(複数路線、急行・快速停車駅、始発駅など)
 - ②建物の状態
 - 土地所有形態、デベロッパー、建物のグレード、建物の築年数(旧耐震構造か否か)、**管理の状態**、共用施設、居住者の属性
 - ③専有部分の状況
 - 間取り、専有面積、開口部(バルコニー等)、階層、位置、維持管理の状態
 - 上記の3つでマンションの価格はほぼ決まりますが、管理の状態は非常に注目されているポイントです。既に欧米では管理の状態によって購入時の融資金利が変わり、市況に影響を及ぼしています。今後、日本でも取り入れられる可能性はあります。現状は重要事項説明書などでマンションの管理について説明することが必要ですが、マンションの管理状況を評価する新しい制度によってより変わることが予想されています。

■マンションの資産価値を維持するために

- (1)マンション管理に関する現状の課題
 - マンションの管理における課題は、管理組合運営、建物の劣化、財政の健全化に分けられ、とりわけ、区分所有者の高齢化は共通する要因の一つです。
- 【進む区分所有者の高齢化】
 - (出典/国土交通省・平成30年度マンション総合調査)
 - ・昭和45年以前に建てられたマンションでは、53%が60歳以上のみの世帯で、21%が空き家です。
- 【長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定】
 - (出典/国土交通省・平成30年度マンション総合調査)
 - ・計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は平成30年度でも54%にとどまり、積立額が計画に比べて不足しているマンションは35%でした。
- (2)マンション管理に関する評価制度の活用について
 - 制度には、認定主体の違いで「マンション管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」の2種類があります。
 - **マンション管理計画認定制度**
 - ・制度創設：国土交通省(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)
 - ・認定主体：地方公共団体
 - ・評価項目：16項目
 - ・有効期間：5年
 - ・制度の目的：マンション管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組の推進や、認定を受けたマンションの市場評価の向上が期待できる
 - ・判定(評価)方法:○か×
 - ・インセンティブ
 - ①(独)住宅金融支援機構の「フラット35」の金利の優遇
 - ②マンション共用部分のリフォーム融資の金利の優遇
 - ③(独)住宅金融支援機構の「マンションすまいる債」の利率の上乗せ
 - ④マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特例措置)
 - ・認定基準
 - 国の基準に加えて大阪市は独自に基準を設けていますので、詳しくは大阪市政府に確認ください。
- **マンション管理適正評価制度**
 - ・制度創設：一般社団法人マンション管理業協会
 - ・認定主体：一般社団法人マンション管理業協会
 - ・評価項目：30項目
 - ・有効期間：1年
 - ・制度の目的：高評価を得ることで居住者が安心して暮らすことが可能、マンション管理の信頼につながる。マンション管理の状態が数値で評価されるため、今後の改善点を明確にできる。
 - ・判定(評価)方法：6段階評価
 - ・インセンティブ
 - 一部金融機関において、購入者向け融資や区分所有者の専有部分のリフォームに向けた融資で金利優遇
 - 詳しくは、一般社団法人マンション管理業協会のホームページ等で確認ください。
- **評価制度を活用するメリット**
 - 1.評価項目が明確なため、管理組合の目標設定が明確になり運営がしやすくなる
 - 2.課題を改善していくことで、管理の行き届いた状態を維持できる
 - 3.管理状態を発信することで、市場での評価が期待できる
 - この3つの好循環がマンションの資産価値の維持向上につながるのではないか。