

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会主催
平成29年度 第1回「分譲マンションセミナー」

開催日時 平成29年8月5日（土）
午後1時30分～4時30分

開催場所 住宅金融支援機構 近畿支店
すまい・るホール

参加者数 69名



【講演テーマ】（敬称略）

1. 「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度の紹介」
大阪府 都市居住課 安心居住推進グループ 総括主査 花野 弘行
2. 「マンション管理の基礎知識～新役員に向けて～」
公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部 支部長 長田 康夫
3. 「住宅金融支援機構のマンション支援制度について」
住宅金融支援機構 近畿支店 まちづくり業務グループ グループ長 野上 雅浩
4. 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの紹介」
大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会 総合窓口
大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談グループ 鴨田 明子
5. 「民泊について」
大阪弁護士会 弁護士 辻岡 信也
6. 質疑応答
公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部 支部長 長田 康夫
大阪弁護士会 弁護士 辻岡 信也

【開会 主催者挨拶】大阪府都市居住課 総括主査 柴原朋子

大阪府での都市構成の大きな部分を占める分譲マンションは、現在、老朽化や管理組合の問題を抱えています。

個人の資産であると共に、社会の資源でもあるマンション管理の健全化を図ることは、大阪の発展にとっても大切なことです。

今日は、マンション管理の基礎知識と最近話題になっている民泊とマンションとの関わりなど幅広いテーマでの講演となっております。この講義が皆様のマンションの管理に役立つことを願っております。

(1) 「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度の紹介」

大阪府都市居住課安心居住推進グループ総括主査 花野弘行より、制度の説明をしました。

(2) 「マンション管理の基礎知識 ～新役員に向けて～」



公益財団法人マンション管理センター大阪支部の長田康夫支部長より、本日のテーマについてご講演をいただきました。

[長田氏資料 PDF](#)

(3) 「住宅金融支援機構のマンション支援制度について」

住宅金融支援機構近畿支店まちづくり業務グループ野上雅浩グループ長より、制度の説明を行いました。

(4) 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの紹介」

総合窓口である大阪府住宅供給公社マンション建替・相談グループの鴨田明子より、当サポートシステム推進協議会の設立目的や構成団体などの概要と、サポートシステムの業務である管理組合からの相談対応、アドバイザー派遣、普及啓発について説明を行いました。

(5) 「民泊について」

大阪弁護士会所属の弁護士 辻岡信也氏より、本日のテーマについてご講演をいただきました。



[辻岡氏資料 PDF](#)

【質疑応答】

質問1. 賃貸借の場合で、転貸して民泊をしている者を民泊禁止という理由で解約できるか？

答え1. 普通の賃貸借契約書であれば、無断転貸だけで解約できます。民泊も規約で禁止していれば、解約できます。

質問2. 弊害にならない程度の民泊でも問題なのか？

答え2. 法的に言えば違反です。

質問3. 民泊をしているかどうかを確かめるために、理事長の専有部分の立ち入りは認められるか？

答え3. 規約では、できません。

質問4. 管理会社との管理委託契約に、年1回の建物の目視検査が入っているが、調査が非常にずさんで、管理会社の力量が低いと思う。どのような対応が考えられるか？

答え4. 目視検査の内容は、契約内容によります。どの程度の調査なのかというのは、重要事項の説明の時も聞けます。契約内容と違うなら、契約不履行で請求できます。

質問5. 50戸のマンション。2割の組合員が参加している餅つき大会の費用を、管理費から出してよいか？

答え5. マンション管理適正化指針の通り、管理費から出せません。

質問6. 管理会社が元請けとなった責任施工方式の工事で、仕様書と異なった工事をしようとしたり、色々な面で不満がある。管理会社の善管注意義務は、どうなっているのか？

答え6. 管理組合がしっかりするしかないです。

以上、会場からの質疑への回答も含めて、長時間に亘るセミナーでしたが参加された皆様方は、最後まで熱心に受講されていました。時間の都合で質疑できなかった相談は、総合窓口である公社のマンション相談グループに問い合わせていただくようお願いして、セミナーを終わりました。