



京都市における 分譲マンション管理支援の取組

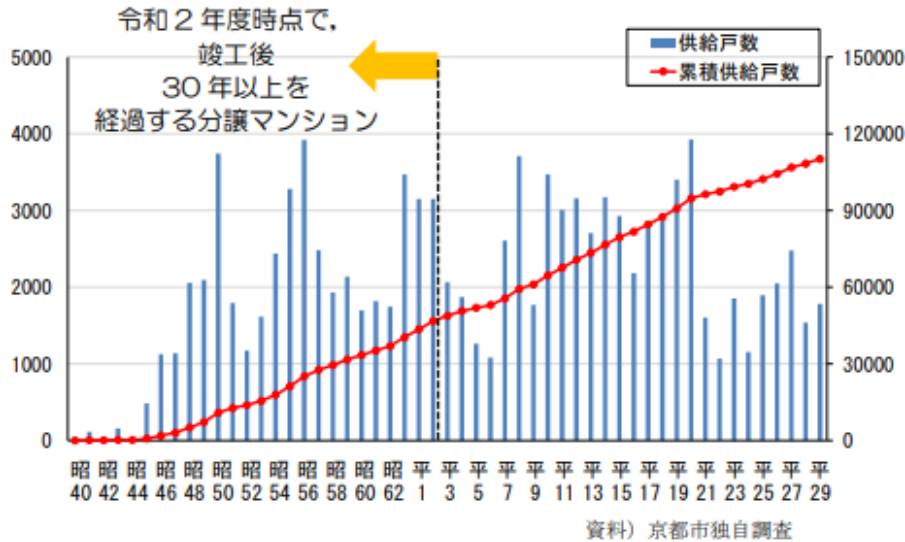
京都市都市計画局住宅室住宅政策課

目 次

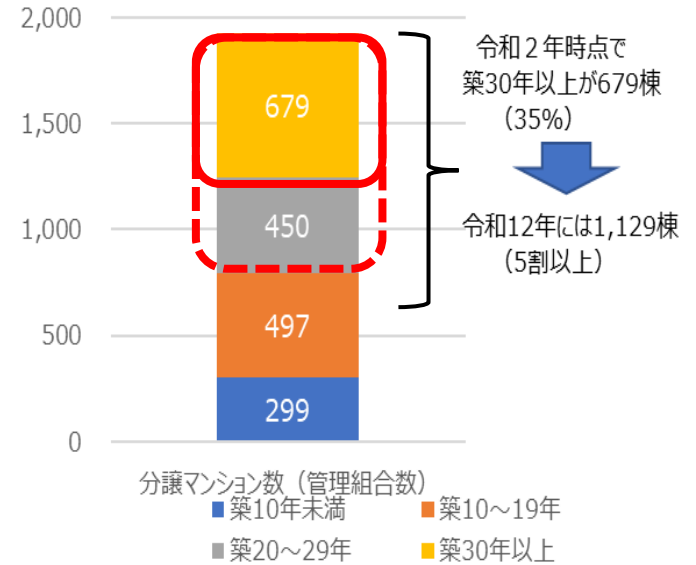
- 1 京都市のマンションの状況
- 2 京都市におけるマンション管理組合向けの支援
- 3 分譲マンション管理アドバイザー派遣制度について
- 4 高経年マンション専門家派遣制度について
- 5 令和元・2年度マンション実態調査
- 6 マンション管理適正化法の改正
- 7 京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）
- 8 すまいのワンストップ総合窓口「京（みやこ）安心すまいセンター」

京都市のマンションの状況

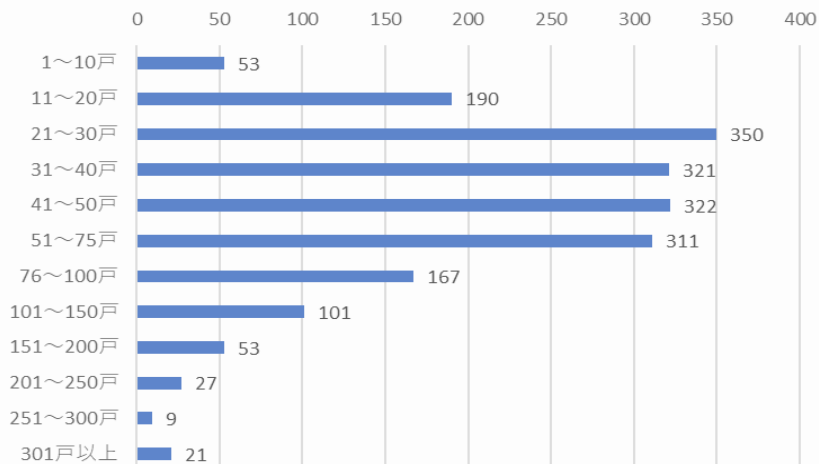
京都市内の分譲マンションの供給戸数の推移（年別）



分譲マンションの高経年化（2020年時点）



住戸数別分譲マンション数（2020年時点）



沿道のマンション

マンション管理組合向け支援の一覧

市内の分譲マンション（約2,000棟）

※ ★実施中、☆休止又は廃止

☆マンション管理セミナー（平成9年度～令和2年度）

★すまいスクール出張版（平成13年度～）

★すまい相談（平成13年度～）

★分譲マンション建替え・大規模修繕
アドバイザー派遣（平成19年度～）

※令和4年度～分譲マンション管理
アドバイザー派遣

京都市住宅供給公
社京（みやこ）安
心すまいセンター
に委託

平成19年9月以前に着工されたマン
ションのうち、高さ又は容積で既存不
適格（約650棟、約33%）

☆マンション建替え融資（平成19～29年度）

※建替え決議を行った既存不適格マンションの
区分所有者のうち、住宅金融支援機構のフラット
35を受けて住宅を取得する場合

平成18年12月以前に着工されたマンション（1,415棟、約71%）

☆分譲マンション共用部分バリアフリー助成（平成22～令和2年度）

※共用部分のバリアフリー改修工事に要する費用の1/2（上限100万円）、対象工事 廊下、階段などの段差解消、通路や開口部の拡幅等

平成2年以前に建築されたマンション（663棟、約33%）

★高経年マンション専門家派遣（平成22年度～）

※高経年マンションのうち、要支援マンションや要支援予備マンションとしたもの（64マンション、約3%）

昭和56年5月31日以前に着工されたマンション（266棟、約13%）

☆耐震診断助成（平成19年度～）

※耐震診断費用の2/3（上限200万円）

☆耐震改修助成（平成20年度～）

※耐震改修工事に要する費用の1/2（上限1棟当たり4,800万円又は1戸当たり60万円のいずれか低い額）他

☆耐震改修計画作成助成（平成24年度～）

分譲マンション管理アドバイザー派遣

マンション名	平野鳥居前アーバンライフ	
所在地	北区平野鳥居前町	
建築年	平成7（1995）年、築14年	
建物概要	1棟、19戸、地上5階建、RC（鉄筋コンクリート）造、ファミリータイプ	
相談内容	1回目の大規模修繕工事を行うに当たっての業者の決め方について	
相談時の状況	1回目の大規模修繕工事を行うに当たり、管理会社や知り合いの工務店など3社から工事費の見積りをとったが、工事内容がバラバラで、どう比較したらよいかわからない状況であった。	
アドバイスの時期	平成19年8月～11月（計4回）	
アドバイスの内容	・修繕が必要な箇所を確定し、工事に必要な材料等の数量を具体的に記載した仕様書を作成したうえで施工業者から見積りをとらなければ比較ができない。 ・設計監理と施工を別の業者に行かせた方が、修繕箇所や価格など適切な工事を行うことができる。 ・設計監理業者の選定方法は、業務内容を確認したうえで、できれば5～6社からヒアリングを行って決めた方がよい。 ・選定方法のポイントとして、単に金額だけで選ぶのではなく、大規模修繕工事の経験の有無や所属している一級建築士の人数、物件からの距離（業者の事務所が近ければ緊急時の対応がスムーズになる）や熱意・人柄なども照らし合わせながら検討すべき。	
アドバイス後の状況	・アドバイスをもとに、公募により設計監理業者（コンサルタント）をリストアップし、その後、面談・ヒアリングのうえ1社に決定した。 ・平成20年秋から冬にかけて、屋上やバルコニー床の防水仕上げ工事、外壁および手すりなどの鉄部塗装工事を実施した。	
派遣を終えて…	・施工業者を探すべく、数社に見積りを頼んだが、見積書の形式が各社バラバラだったため読みにくく、また、せっかくこちらが見積りを依頼したにもかかわらず、マンションへ下見に来ることもなく、机上の上の計算で見積りを作成した業者もあり、それらの業者からは熱意を感じられなかった。 ・アドバイザー派遣の中で、見積書の書式は揃えた方がよいと聞いたので、改めてお願いすると金額や内容が見やすくなり分かりやすかった。 ・面談についても、何を聞いたらよいのかも分からなかった。 ・「自分たちのマンションのことなのだから、業者の言いなりにしなれば。」という気持ちから、どんどん業者につっこんだ質問を投げかけていこうと思った。 ・マンション内で一緒に取り組んでいけるメンバーが少ないのが難点。 ・もっと人数を増やすことが必要と感じた。	

マンション名	ブラネシア星の子新町御池	
所在地	中京区	
建築年	平成9（1997）年、築12年	
建物概要	1棟、21戸、地上11階建、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造、ファミリータイプ	
相談内容	外壁のひび割れや変色の修繕方法や修繕工事計画の進め方について	
相談時の状況	・雨が降ると、1階エントランスの床に水が溢れたり、上階の外壁に斜めにクラックが入っており、地震が起こった時に影響が出ないか心配。 ・建物表面外壁の一部に変色箇所が見られる。平成21年に行う大規模修繕工事まで待っていても大丈夫なのか？	
アドバイスの時期	平成20年4月～平成21年2月（計6回）	
アドバイスの内容	・エントランスの床の漏水は急を要するものではないため、大規模修繕工事の工事項目に含めてはどうか。外壁の変色はマンションの美観を損ね、物件自体の価値も下がりがねないので清掃すべき。 ・大規模修繕工事を行うにあたり、居住者の方たちに管理会社や設計管理業者の候補や様々な意見を聞くとよい。 ・管理会社にて総会議事録や設計図書等の保管がなされていない状態であるため、管理入室等に棚を設置して保管すべき。 ・マンション会計を見直し、管理費会計と積立金会計に分けた方がよい。	
アドバイス後の状況	・アドバイス後、修繕委員を募集し委員会を立ち上げた。また、管理会社変更の必要性を感じたため、平成21年9月に新しい管理会社へ変更した。今後は、新しい管理会社とともに、大規模修繕工事計画を立てていく。 ・工事内容は、屋上の防水工事や1階エントランスにある坪庭の修繕工事などを行う予定。 ・平成21年10月現在として、工事業者3社より見積書を提出してもらい、新しい管理会社と実施内容を協議し決定する。 ・平成23年3月から平成24年5月に第1回目大規模修繕工事を実施予定。	
派遣を終えて…	・専門家と一緒に建物を見てまわり、その時に初めて屋上や自分が住んでいないフロアの状態を知った。これから、理事などで建物をまわってみるのもよいと思った。 ・大規模修繕計画を立てるのに以前の管理会社から簡易建物調査報告書が提出された。その結果“修繕の必要あり”となっていたが、予算がない分どこまで計画を立てればよいのか分からなかった。専門家から意見をj得ることで、急を要する工事とそうでない工事に分けて考える方法や計画の流れを把握しやすくなった。 ・理事会や修繕委員会が行う作業について理解できたが、アドバイザー派遣終了後も、コンサルタントなどの専門家の意見を聞いていきたいと思った。	

高経年マンション専門家派遣

管理組合への支援の必要性を判定するための分類

- 第4グループ…建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション
- 第3グループ…京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目※のいずれかに該当するマンション、または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション
- 第2グループ…建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション
- 第1グループ…建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション

※京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目

- ・管理規約がない
- ・総会又は理事会が開かれていない
- ・管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない
- ・大規模修繕工事を実施していない

第3・第4グループ：管理組合への支援が必要な**要支援マンション**

第2グループのうち管理組合の運営面で複数の課題があると認められる場合：**要支援予備マンション**

高経年マンション専門家派遣

区分所有者の努力だけでは管理組合機能の回復が困難な場合、問題が放置される傾向

マンションは私有財産だが、老朽化がもたらす住環境や景観への影響が大きい

高経年マンション実態調査から明らかになった「要支援マンション」の抱える問題に着目

行政から積極的にアプローチする
“おせっかい型”支援の必要性

■高経年マンション専門家派遣事業の概要 (専門家派遣)

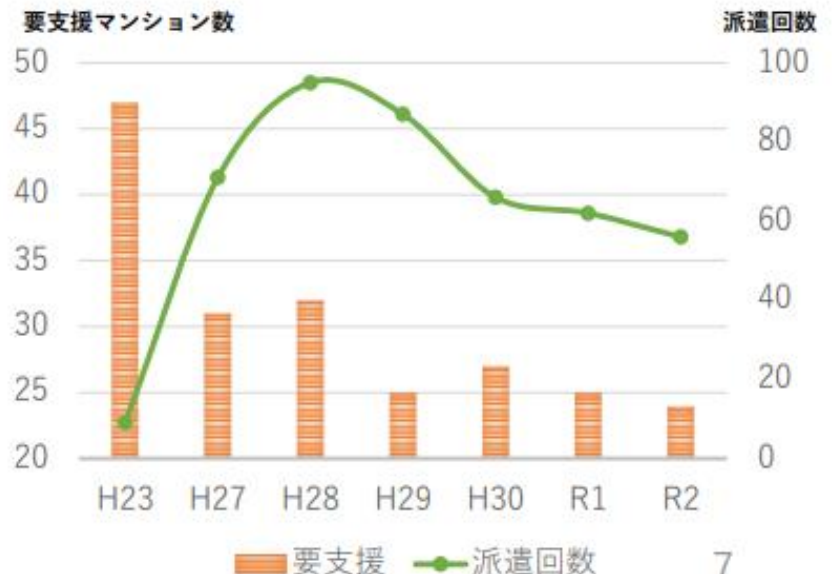
要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に専門家（マンション管理士、建築士、弁護士等）を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施

(外部理事派遣)

要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に、外部役員として専門家を派遣し、管理組合の運営に関する実務を担いながら、区分所有者を対象とした勉強会を開催するなど、最長2箇年以内に、区分所有者が主体的に判断し、管理組合を運営できるよう誘導

■成果

- ・管理組合の設立
- ・大規模修繕工事の実施
- ・管理費、修繕積立金の適切な徴収 等



高経年マンション専門家派遣



京都市
CITY OF KYOTO

京都市分譲マンション改修事例

大規模修繕工事を実施

「どこまでするの？大規模修繕」

～大規模修繕を行ったマンション管理組合の理事長に

お聞きしました。～

真如堂マンション 管理組合

理事長 橋崎博則さん



1 マンションの概要

昭和 49 年建築。13 戸、山並みを背景に左京区岡崎地域の静かな住宅地の中に建つ分譲マンションです。これまで、理事長の橋崎さんと居住区分所有者の数名で自主管理を行っており、平成 25 年度に大規模修繕を実施しました。

2 大規模修繕工事までの活動・取組

① 再出発

建物のメンテナンスは行ってきたものの、滞納処理などの問題を解決するために、平成 22 年度から京都市の専門家派遣事業を活用し、専門家の支援のもと、管理組合の立上げ・規約改正を行いました。

② 将来像

平成 24 年度にマンションの将来像を検討しました。建物の寿命を 60 年と想定し、あと 21 年間維持することを目指し、大規模修繕計画・長期修繕計画を検討しました。

③ 資金計画

長期修繕計画に基づく資金計画を検討し、修繕積立金を 2,500 円アップしました。

④ 大規模修繕工事を実施

平成 25 年度に外壁塗装・鉄部塗り替えなどの維持工事のほかに、受水槽の撤去、窓枠・断熱性能の高い玄関ドアに交換、水道管改修などのグレードアップ工事による資産価値のアップを図りました。

3 橋崎理事長にお聞きしました。

① 一番、大変だったことは？

修繕積立金で足りない分は、住宅金融支援機構の融資を活用することとしましたが、融資の条件である適正なマンションの資金計画を満たすためには、帳簿の作成が必要でした。帳簿の作成は、我々では困難でしたが、専門家の支援を受け、融資の条件を満たすことができました。

② どんな工夫をしましたか？

やはり京都ですので、景観には気を付けました。山の緑を基調に外壁の塗り替えを行ったので明るくなりました。

③ 合意形成は難しかったですか？

これまで、日々のマンションの管理を行ってきたことで、信頼いただき、ある程度、任せてもらえたので、あまり苦労はなかったです。

④ 大規模修繕工事をして一番良かったことは？

道路とマンションの間の受水槽を撤去したことにより、周りからもマンションが見えるようになりました。住宅金融支援機構への借入はできましたが、同時に、適正な資金管理ができるようになりました。本当にきれいになり、見栄えが良くなった。それが一番です。

⑤ 今後の活動は？

空き家対策や自動振込、マンションのエンディングに向けた解体費用の検討など、まだまだ仕事はいっぱいあります。

【実感】明るく、きれいになりました！
実感できるところまですることも大切。



【こだわり】
玄関ドアは、高齢者に使いやすい
大きな取っ手にしました。



まわりからも見えるよう
になりました。

高経年マンション専門家派遣

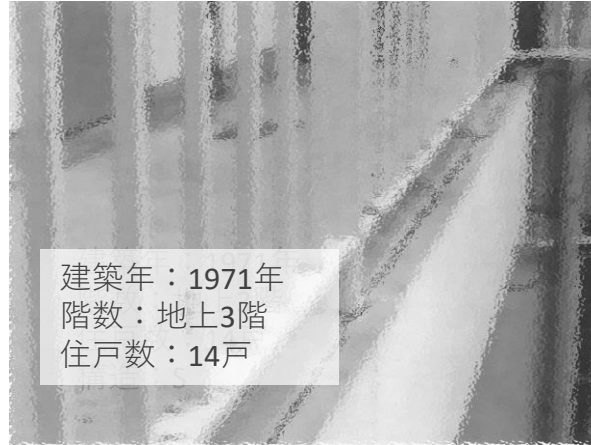
○課題

- ・法の根拠がないことを理由に行政の関与を拒む管理組合がある。
- ・管理不全に陥ったマンションでは、自立した管理組合運営が困難であるなど、専門家が離れることができず、長期に渡る支援を行っている事例がある。

○長期に渡る派遣事例



【事例1】平成23年度～
管理組合の設立
不明相続人の捜索 等



【事例2】平成26年度～
大規模修繕工事の実施支援 等



【事例3】平成22年度～
管理組合の設立
修繕工事の実施 等

令和元・2年度マンション実態調査（外観調査）

全体：1,129 マンション

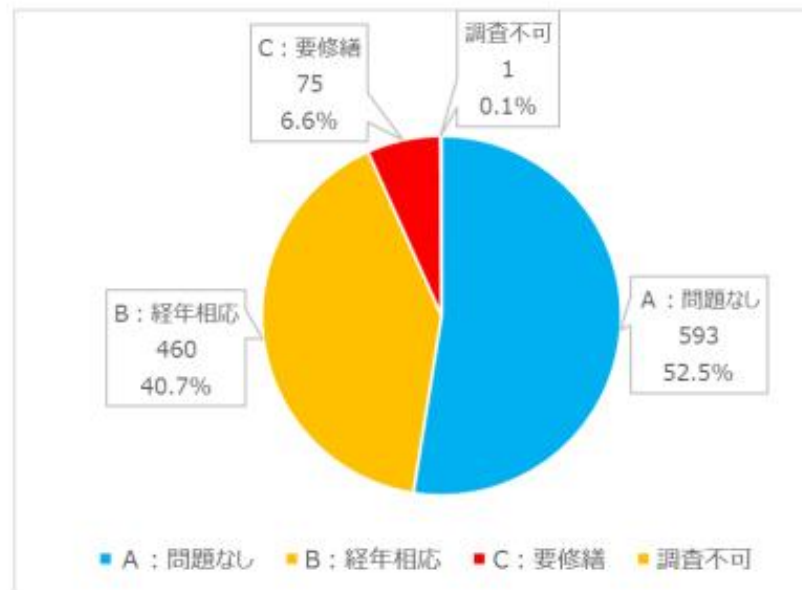
(内訳)

北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区
65	134	118	200	42	82	115	62	110	43	158

3 外観調査の項目

下記の内容について、目視による診断を行った。

仕上げ材	部位等	発生状況
吹付・塗装	躯体・下地（外壁、バルコニー・廊下裏等）	ひび割れ、白華、露筋、欠損
	塗膜	変・退色、浮き、剥離
タイル・石	劣化（外壁・床等）	白華、漏水・錆汁、剥離、欠損
防水・シート等（共用廊下・階段）	排水溝（防水）	フクレ、剥離
	モルタル（塗）床	ひび割れ、その他
	塩ビシート床	剥離、その他
金属	手すり・設備カバー等	変退色、チョーキング、剥離、発錆
	鋼製扉	変退色、チョーキング、剥離、発錆
	機械式駐車場	変退色、発錆
雑	集合郵便受け	盗難防止対策（鍵）、A4 対応、経年劣化
共用部分	EV ホール・廊下・階段	私物放置
	駐輪場	駐輪・管理状況



建物の劣化状況を 5 段階で判断した。

建物状況 無：ほとんどなし A：少しある B：複数ある C：多数ある 不明：確認不可



外壁モルタルの剥がれ



外壁タイルに剥離あり

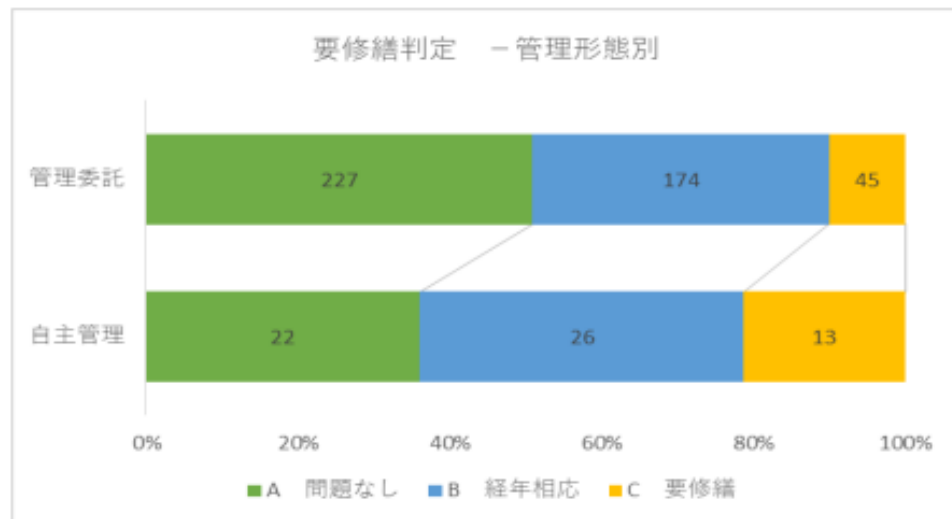
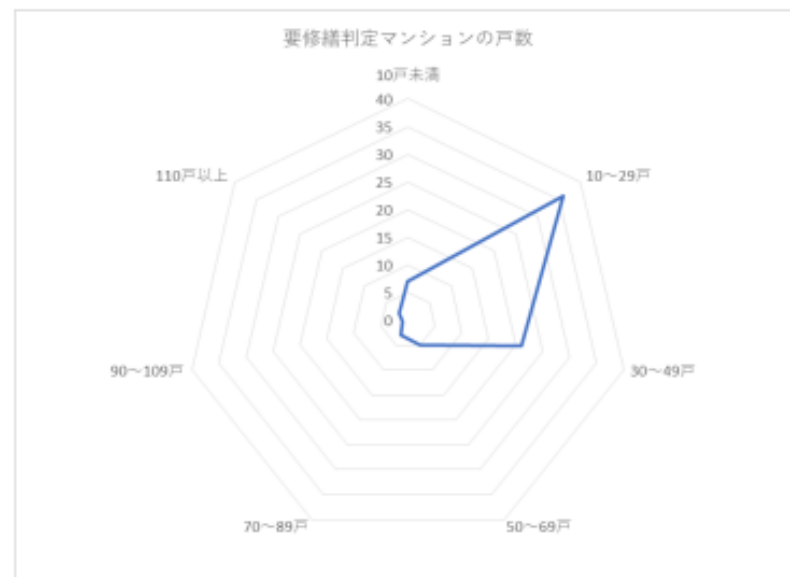
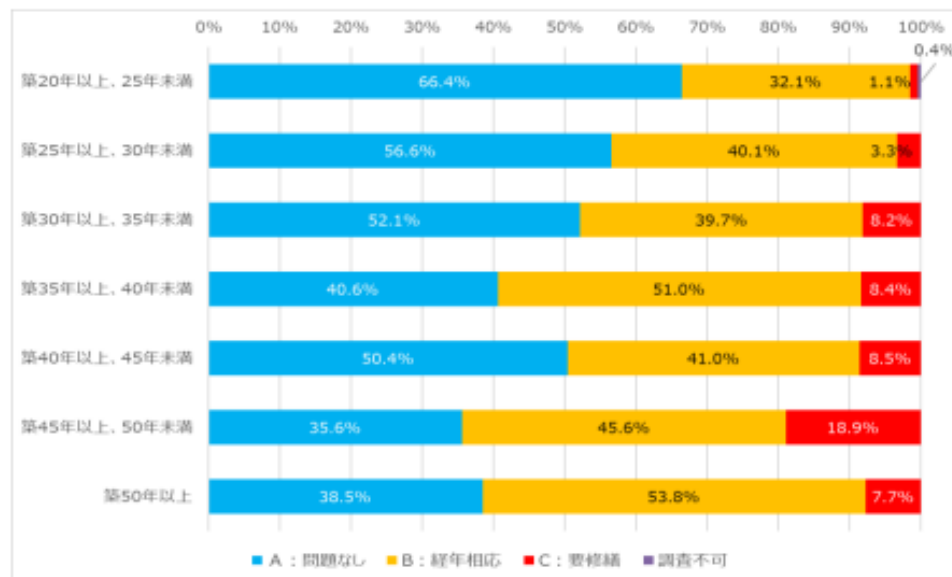


床の剥離



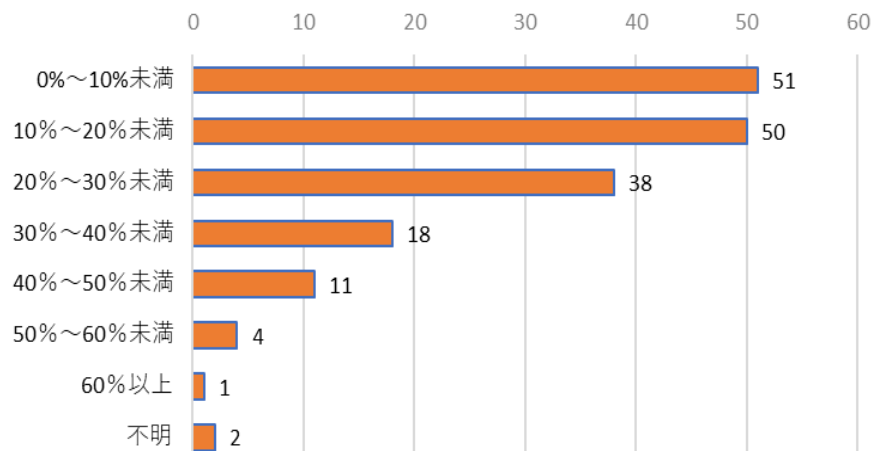
バルコニー裏に欠損が見られる

令和元・2年度マンション実態調査（外観調査）

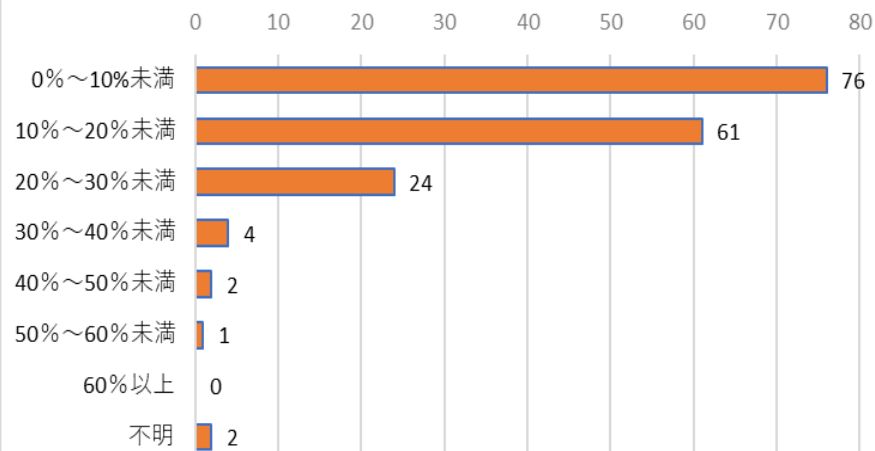


令和元・2年度マンション実態調査（アンケート）

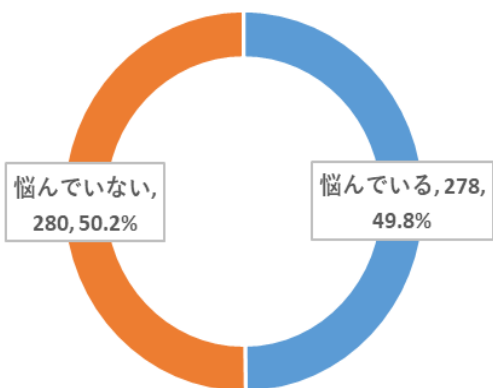
高齢者（65歳以上）のみの住戸の割合



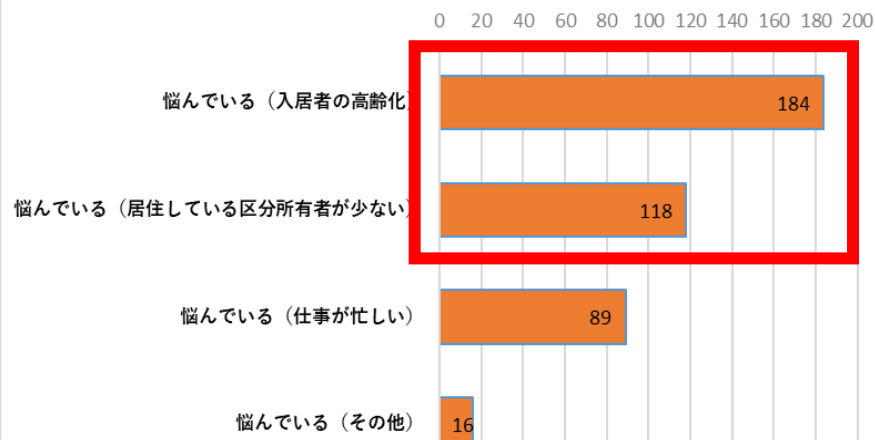
独居高齢者（65歳以上）の住戸の割合



役員のなり手



悩んでいる理由



令和元・2年度マンション実態調査（アンケート）

役員のなり手不足について（築年数別）

■ 築10年未満（2011～2020） ■ 築10年以上20年未満（2001～2010） ■ 築20年以上30年未満（1991～2000）
■ 築30年以上40年未満（1981～1990） ■ 築40年以上50年未満（1971～1980） ■ 築50年以上（～1970）

悩んでいる（入居者の高齢化）



悩んでいる（居住している区分所有者が少ない）



悩んでいる（仕事が忙しい）



悩んでいる（その他）

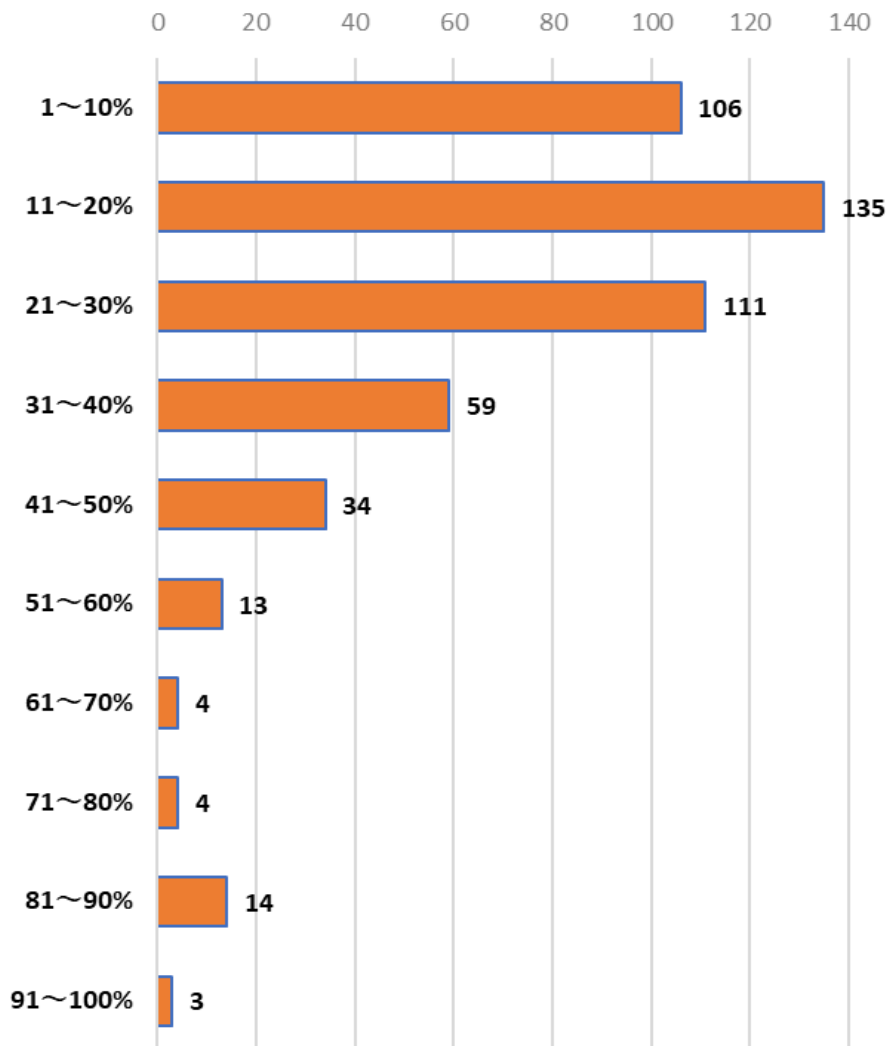


悩んでいない

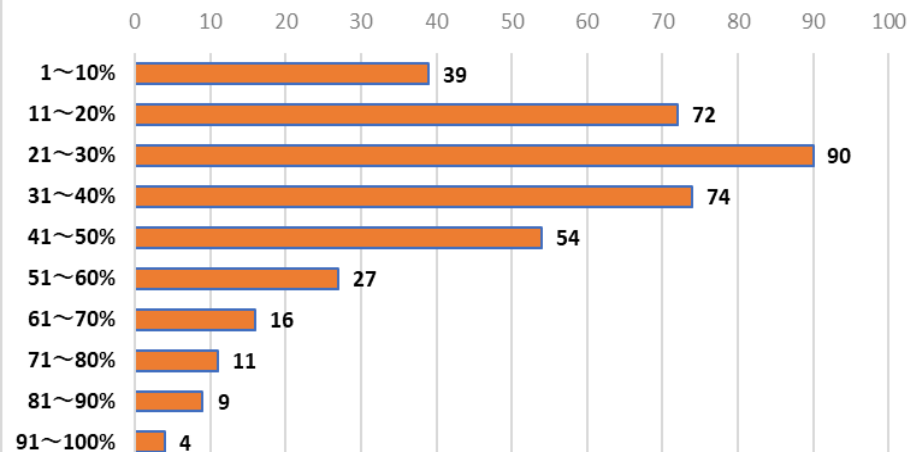


令和元・2年度マンション実態調査（アンケート）

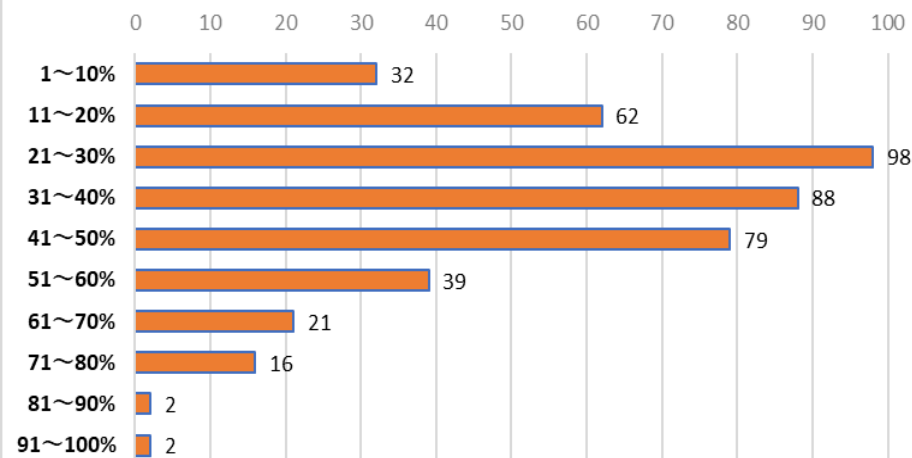
総会の当日の出席率



議決権行使書提出率

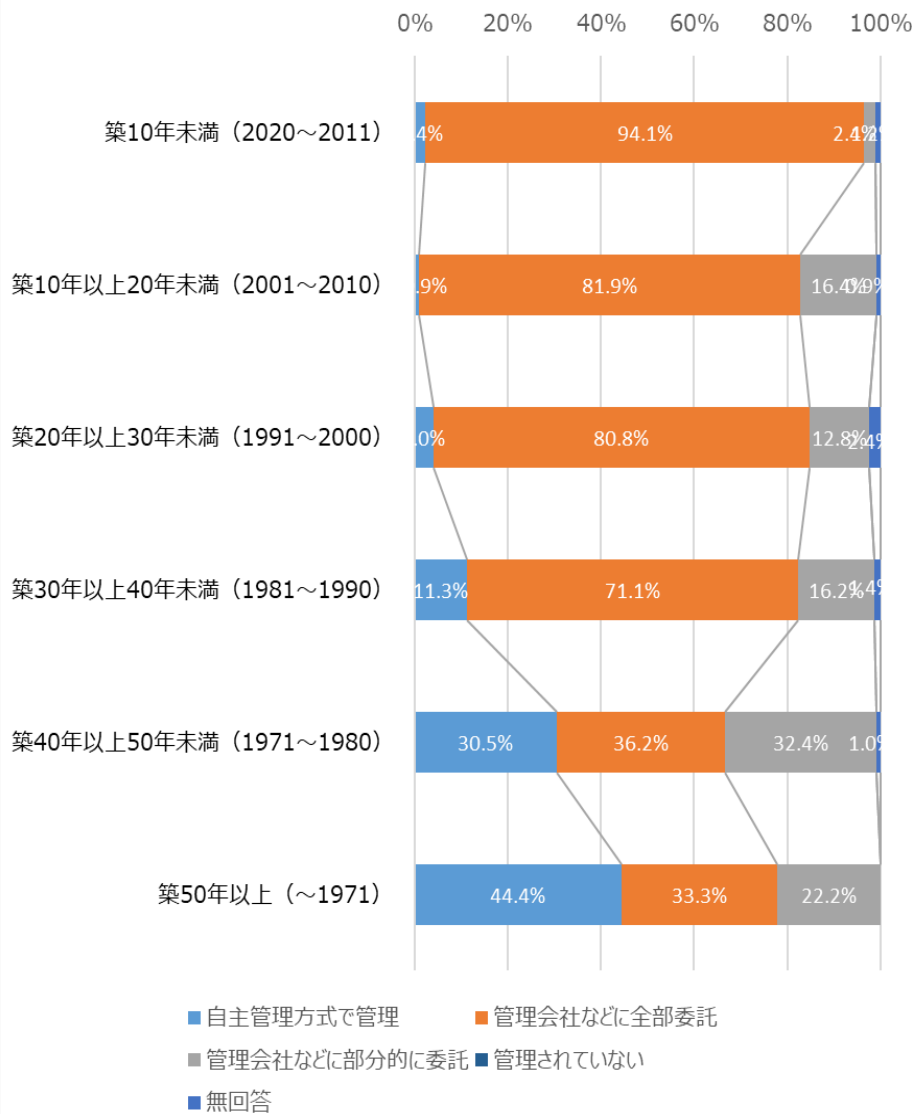


委任状提出率

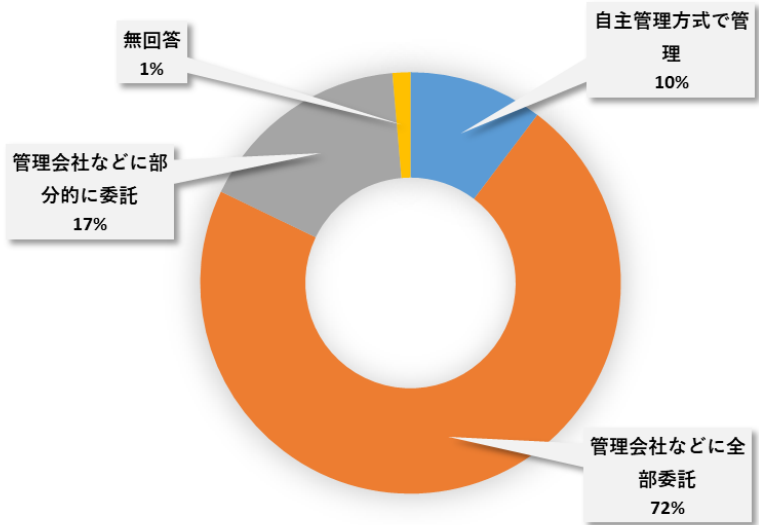


令和元・2年度マンション実態調査（アンケート）

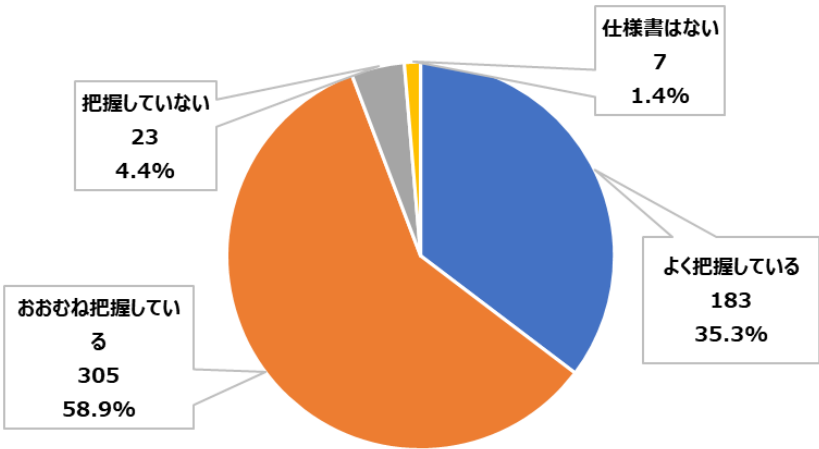
築年数別管理形態



管理の方法

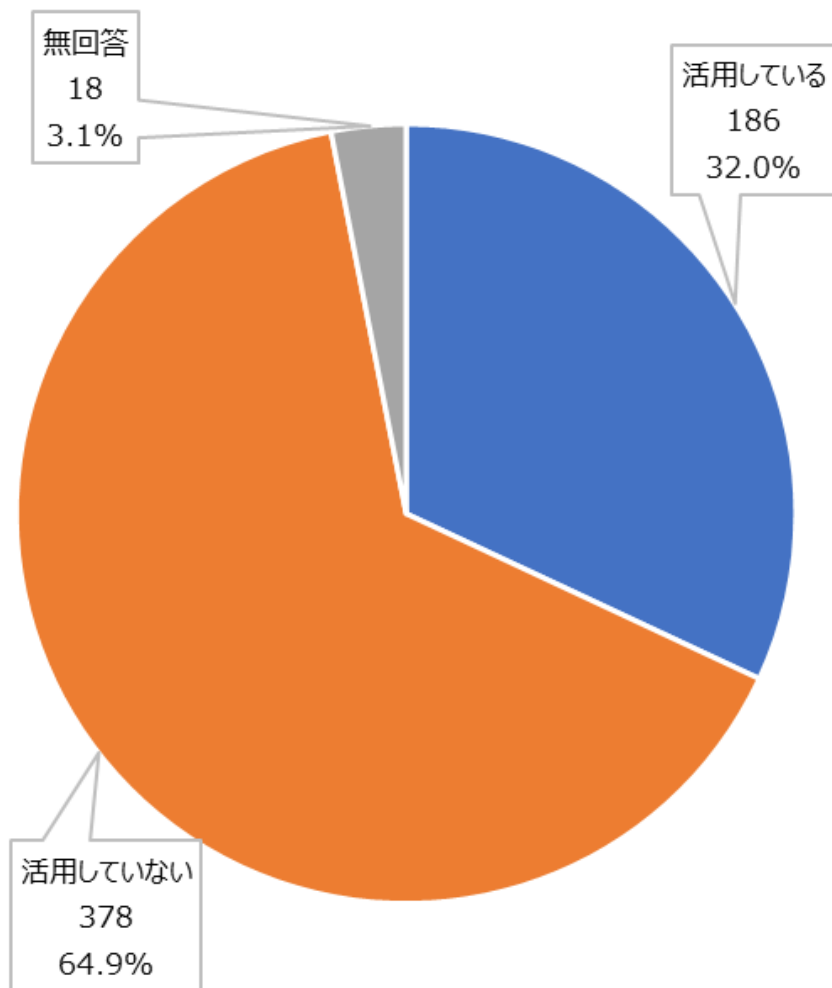


委託契約仕様書の内容把握

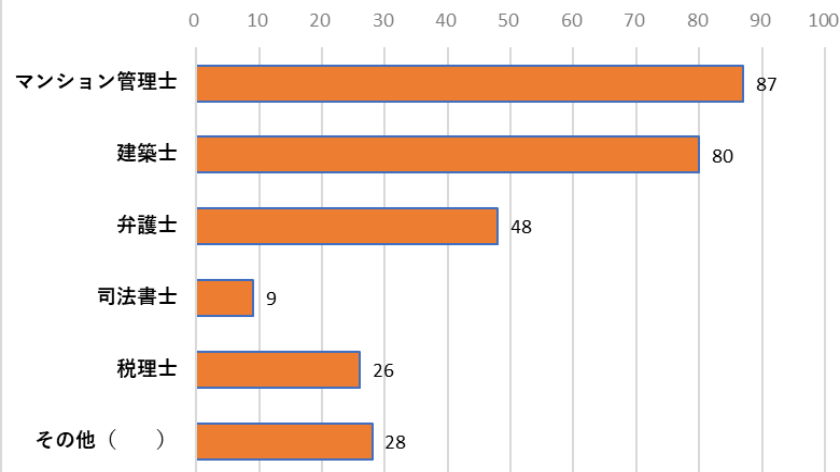


令和元・2年度マンション実態調査（アンケート）

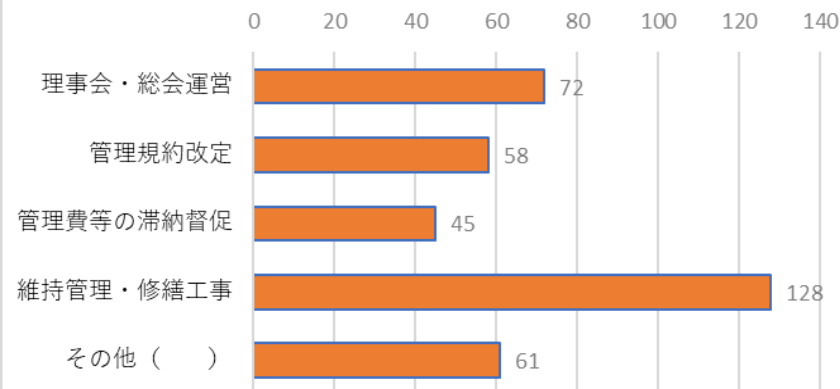
外部の専門家の活用



活用している外部の専門家

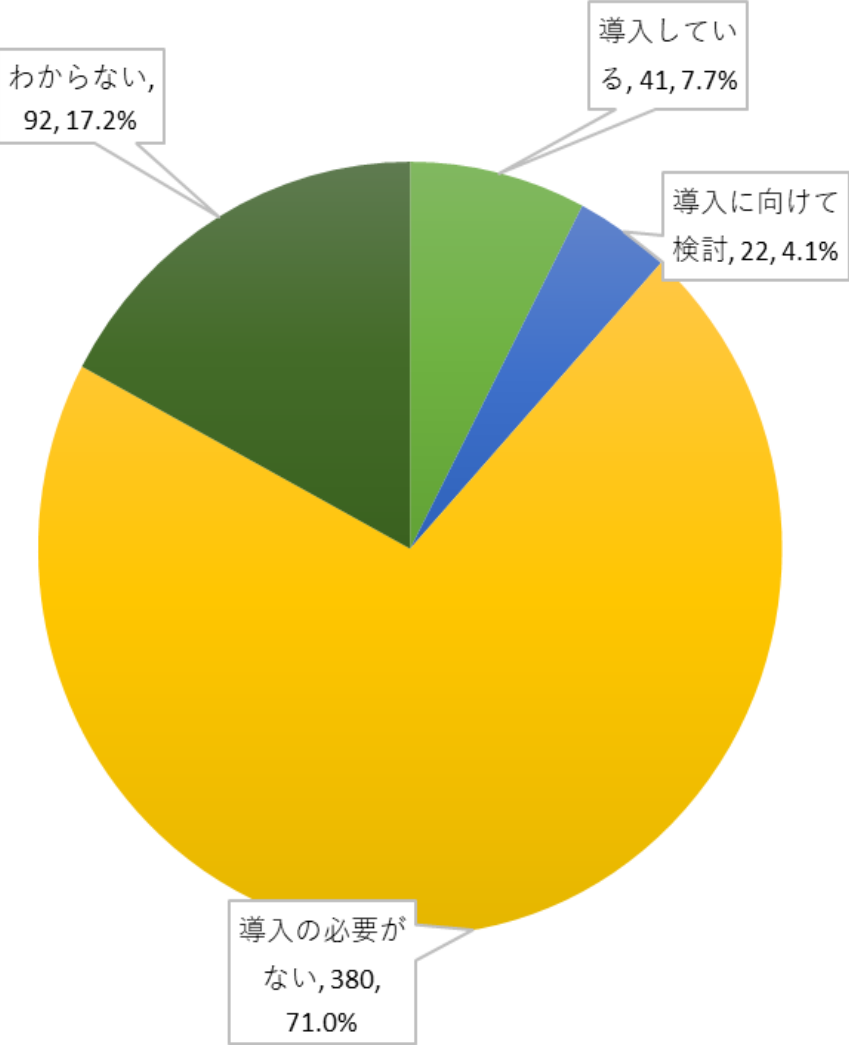


どのような内容に関して外部の専門家を活用しているか



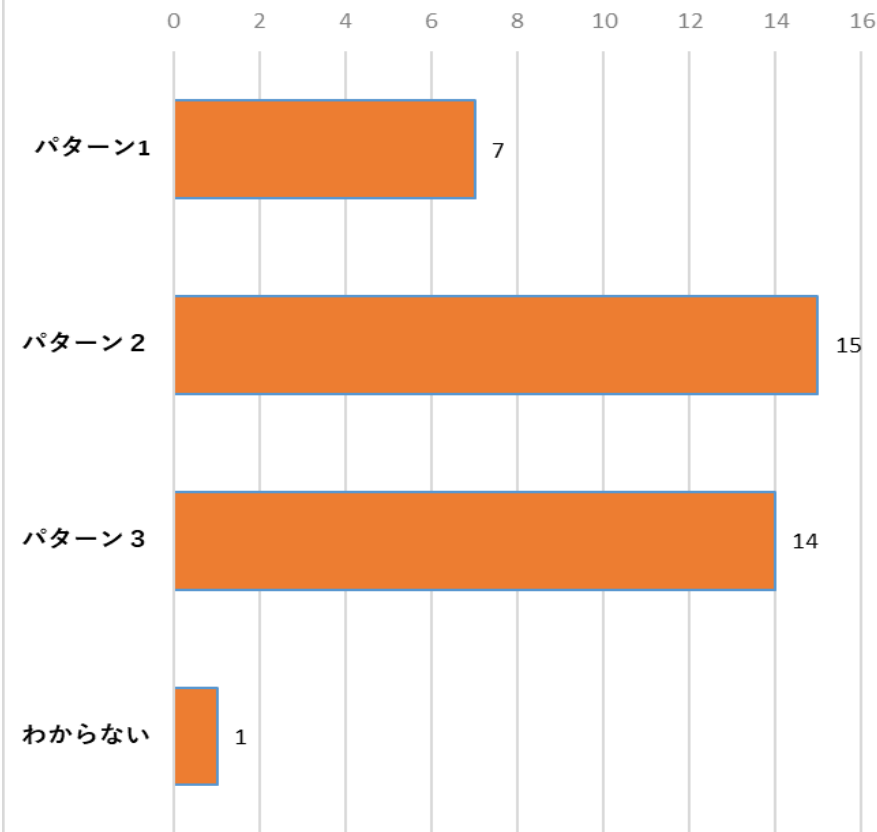
令和元・2年度マンション実態調査（アンケート）

第三者管理の導入状況



	パターン1	パターン2	パターン3
理事会	あり	あり	なし
管理者	区分所有者	外部専門家	外部専門家
役員（理事・監事）	外部専門家	区分所有者	区分所有者

導入している場合のパターン



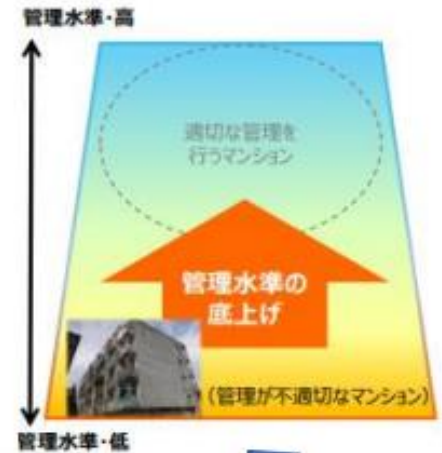
マンション管理適正化法の改正

- マンションの適切な管理は、区分所有者だけではなく社会的にも要請。マンションを社会資産として、資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるよう、管理を行うことが基本
- 全国で築年数の経過した高経年マンションが急速に増加し、建物の設備の老朽化が問題となる。
- 管理不全を未然に防ぎ、良質なマンションストックの形成に向けた施策が必要となっている。
- この現状・課題に対応していくため、マンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進める必要性から、令和4年4月から地方公共団体の権限が強化され、私有財産であるマンションに対して行政が助言等により関与する法的な仕組みが作られた。

(参考) 築40年を超えるマンションの増加



(出典：国土交通省資料)



(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



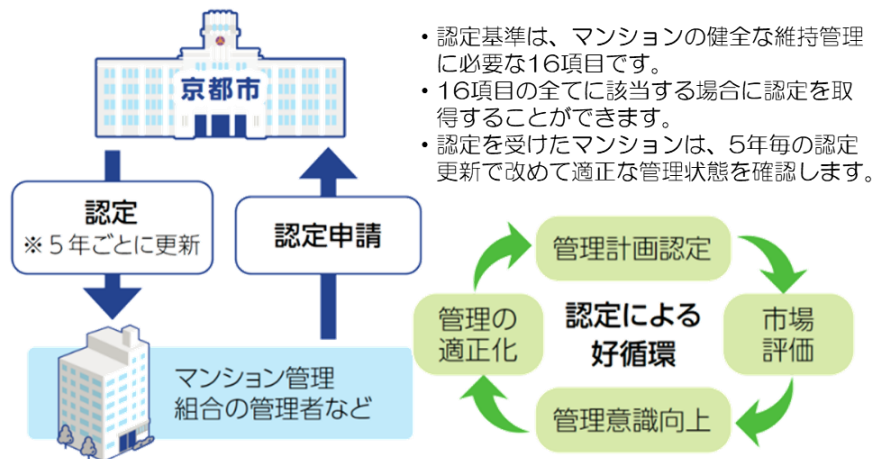
2階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

管理不全による建物の
老いの顕在化

管理不全を未然に防ぎ、
良質なマンションストック
の形成に向けた施策の必要

京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）



【管理計画認定の狙い】

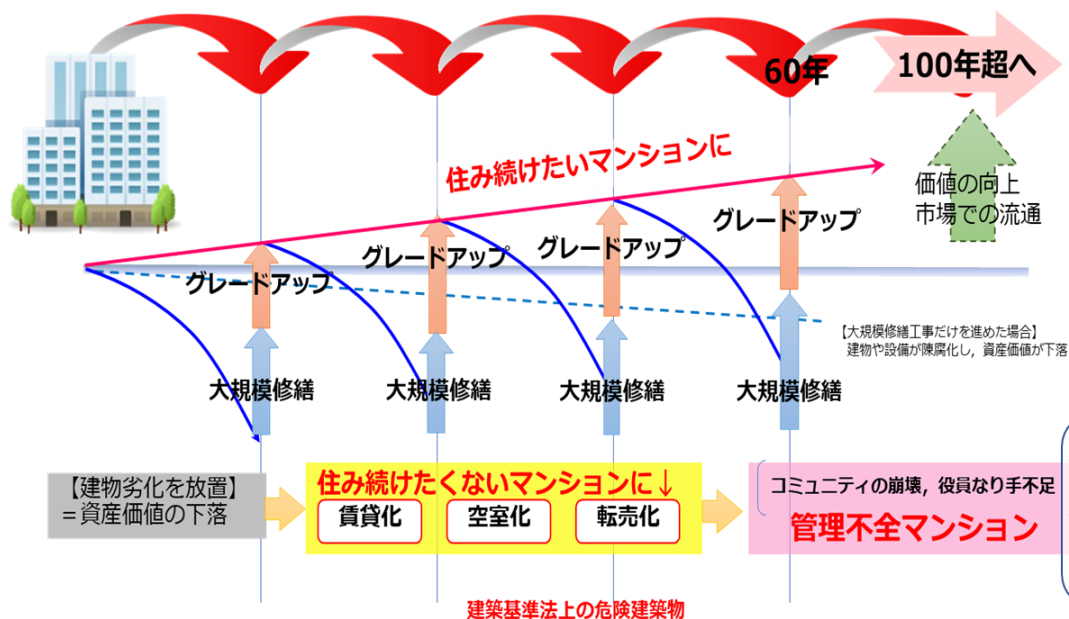
管理計画認定を取得することで、マンションの良好な管理状態が客観的に評価され、将来も安心して長く住むことはもちろん、資産として残る、価値の持続が制度の狙いです。

【管理計画認定を取得するメリット】

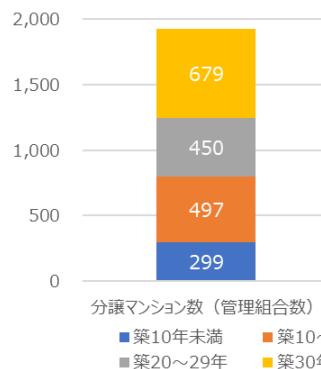
住宅金融支援機構が提供する金融商品について、金利引下げなどの優遇適用があるほか、国土交通省では、マンションの大規模修繕工事後の固定資産税の減税措置が検討されています。

マンションの管理状態が将来に直結 ～今から始める！将来を見据えた計画的な管理～

約15年毎に大規模修繕とグレードアップ



京都市の築年別マンション数（2020年時点）



マンションは、きちんと管理すれば100年持つとも言われます。しかし、京都市の調査によると、築後20年で老朽化の兆候が見られるマンションもあります。大切な資産であるマンションの管理の現状はどうか、改めて所有者同士で共有することが重要です。



国土交通省資料

（外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例）



2階の廊下部分が崩落した事例

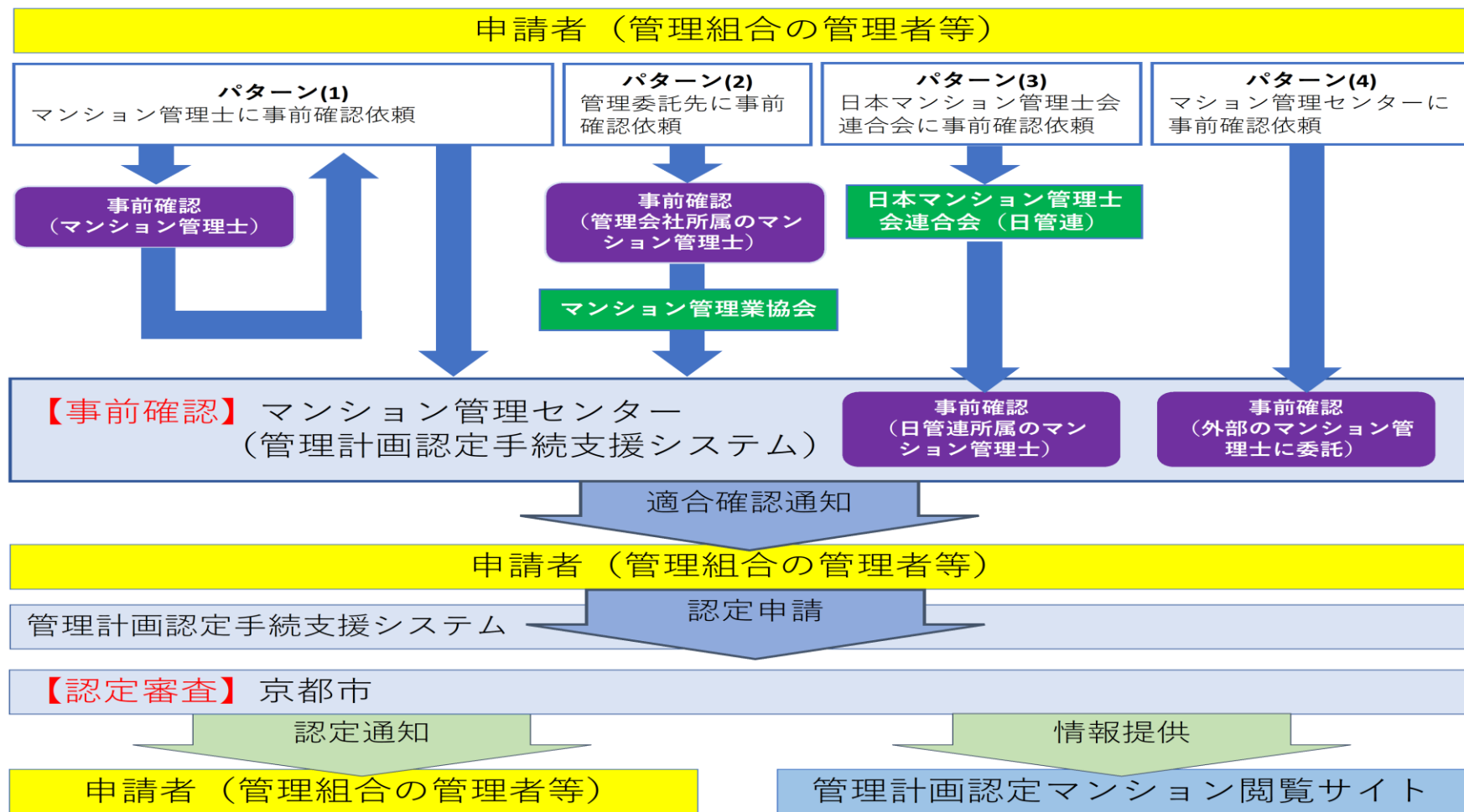
外壁が崩壊等した事例

老朽化が進むと、予防的な修繕よりも負担が大きくなるため、所有者同士の合意形成がどんどん難しくなってしまいます。写真は、放置されたマンションの事例です。

京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）

【新規・更新申請の手続き】

- 申請前に、（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による**事前確認を受け、申請書に事前確認適合証の添付**することとします。
- 事前確認から申請までの一連の手続きは、（公財）マンション管理センターが運用するオンラインシステム「**管理計画認定手続支援サービス**」を利用して行います。



京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）

制度名	管理計画認定制度	マンション管理適正評価制度	マンション管理適正化診断サービス
運営	地方公共団体	マンション管理業協会	日本マンション管理士会連合会
意思決定	管理組合の総会（普通決議）	管理組合の総会（普通決議）	理事会または理事長の同意
制度内容	・管理適正化推進計画を作成 ・管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画などを審査 ・管理適正化のための指導・助言	・マンション管理や管理組合の運営状況を評価 ・評価情報をインターネットにて公開	マンション管理士を管理組合に派遣し、「マンション共用部分診断レポート」を作成・提供
審査項目	16項目 ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画 ・その他	30項目 ・管理組合体制 ・管理組合収支 ・建築・設備 ・耐震診断 ・生活関連	管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒヤリング
判定	認定可否か	6段階評価（☆0～☆5）	3段階評価「S・A・B」
有効期間	5年間	1年間	5年間（※3年で再申請が可能）
金額	・システム利用料：10,000円 ・事前確認審査料： →パターン1では、管理組合と委託先となるマンション管理士との間でお決めいただくことになります。 →パターン4では、長期修繕計画1計画当たり10,000円（2022年度は無料）	・登録料5,500円（2022年度は無料）、評価・申請手数料（管理会社等または評価者ごとに費用が異なります） ※管理計画認定制度と併用する場合は以下の費用も必要になります。 ・システム利用料：10,000円 ・事前確認審査料：管理組合と委託先との間でお決めいただくことになります（2022年度は無料）	・無料（ただしあらかじめ定められた診断範囲内に限ります） ※管理計画認定制度と併用する場合は以下の費用も必要になります。 ・システム利用料：10,000円 ・事前確認審査料：長期修繕計画1件当たり10,000円（2022年度は無料）
優遇措置	共用部分のリフォーム融資の金利引下げ すまい・る債の利率上乘せ	☆3つ以下の管理組合のうち一定の要件を満たすものを対象に、評価向上のための以下の支援制度があります（適用条件有）。 ・滞納管理費等の督促に対する補助 ・暫定版の長期修繕計画書の作成に対する補助	診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険（株）のマンション共用部分用火災保険の割引が適用できる場合があります。
情報公表（予定）	マンション管理センターの閲覧サイト 地方公共団体のホームページ等	マンション管理業協会のホームページ	不動産広告への表示

京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）

○京都市内の第一号認定マンション

にぎわい ～地域に開かれたコミュニティ活動～



安心・安全 ～災害への備え～



子育て ～若い世代に生き継ぐ～



マンション名：西京極大門ハイツ
建築年：昭和51年、総戸数：190戸

資産価値 環境と家計に配慮した省エネ・創エネ



京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）

○認定マンションには認定証を交付



京都市分譲マンション管理計画

認定証

○○○○○○○マンション管理組合 殿

マンション管理の適正化の推進に関する法律
第5条の3第1項の規定に基づき申請があった
管理計画について、貴管理組合におかれて、良好
な管理運営が行われていることを認め、同法第
5条の4の規定に基づき認定します。

認定年月日：令和4年○月○日

認定期間：令和4年○月○日～令和9年○月○日

認定番号：*****0001

京都市長 門川 大作

○第一号認定証の授与式の様子



京都市の管理計画認定制度（令和4年9月開始）

○京都市内のマンション管理組合に対するアンケート調査の結果

◆マンション管理計画認定制度の意向確認について

令和3年11月

	希望する	希望しない	検討中	未定	計
適合している	91	17	6	16	130
概ね適合している	197	34	8	56	295
あまり適合していない	25	7	3	4	39
適合していない	2	0	0	0	2
わからない	6	3	0	8	17
無回答	0	0	0	14	14
計	321	61	17	98	497

すまいのワンストップ総合窓口「京安心すまいセンター」をご活用ください

京安心すまいセンターのご案内

京安心すまいセンターは、京都市のすまいのワンストップ総合窓口として、すまいに関する困りごと、住宅の耐震化や省エネ化等のリフォームに関するご相談や、すまいに役立つ様々な情報を発信しています。

すまいの相談

すまいに関する困りごとなどのご相談に対してアドバイスを行っています。

- ◆一般相談
- ◆専門相談（日曜日/予約制）
（分野）建築、不動産、法律、分譲マンション管理

お問合せ ☎744-1635

すまいの耐震（耐震診断士派遣） 省エネ相談

すまいの耐震化及び省エネ化に関するご相談を受け付けています。

- ◆耐震診断士派遣
- ◆耐震専門家派遣
- ◆耐震化に関する相談
- ◆省エネ化に関する相談

お問合せ ☎744-1631

すこやか賃貸住宅

高齢や障がいであることを理由に入居を拒まない賃貸住宅を紹介しています。

- ◆すこやか賃貸住宅
- ◆セーフティネット住宅
- ◆居住支援法人のご紹介

お問合せ ☎744-1315

分譲マンション管理支援 アドバイザー派遣・講座

分譲マンション管理組合を対象に、マンション管理運営や大規模修繕工事等に関する支援を行っています。

- ◆分譲マンション管理アドバイザー派遣
- ◆管理組合向け講座

お問合せ ☎744-1670

すまいの相談【無料】

すまいに関する建築、不動産、分譲マンション管理などの相談を行っています！

＼無料相談を受けたいとき、まずはお電話ください／

電 話 075-744-1635

開館時間 午前9時30分～午後5時

休 館 日 水曜日・第3火曜日・祝日及び年末年始

＼メールで受付はじめました／相談フォームから必要事項を送信してください。後日、センター職員から電話（午前9時30分～午後5時の間）にて連絡し、詳しい相談内容をお伺いします。

ご希望の方は[こちら](#)から。

すまいの相談の流れ

<一般相談>

センター職員又は専任相談員が、ご相談内容をうかがい、解決の手がかりとなるアドバイスを行います。

※対象者と受付できない内容については[こちら](#)をご確認ください。

※問題が解決しないときや、専門的な相談は「専門相談」や「[専門家団体の相談窓口](#)」をご案内します。

解決しないときは...

<専門相談>

一般相談では対応できない専門的な内容について、建築、不動産、分譲マンション管理、法律の4分野の専門家が、ご相談をうかがい、アドバイスを行います。

※ご利用は一世帯ごとに各分野2回（年度内）までです。

建築相談

住宅に関する建築技術全般に関すること

相談員 建築士など 相談時間 1回あたり45分まで

不動産相談

土地・住宅の売買や相続、賃貸住宅の入退去時のトラブルへの対応方法など、不動産全般に関すること

相談員 宅地建物取引士など 相談時間 1回あたり45分まで

法律相談

土地の境界や隣家の解体などの住宅をめぐる近隣とのトラブル、工事契約や賃貸住宅契約上のトラブルなど

相談員 弁護士 相談時間 1回あたり40分まで

分譲マンション 管理相談

管理組合の運営方法や大規模修繕の実施方法など、分譲マンションの管理運営全般に関すること

相談員 マンション管理士など 相談時間 1回あたり45分まで