

# 大阪市立住まい情報センター イベントカレンダー

※8月現在決まっているイベントの情報です。ここに掲載されていないイベントが開催されることもあります。 ●=休館日

9月						
SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

10月						
SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

11月						
SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

## ●住まい情報センター主催イベント

下記の申し込み先へお申し込みください

**住まいの市民大学**  
**安心できる住宅選び**  
 トラブルを防ぎ、安心できる住宅を選ぶために、消費者にとって必要なことを体系的に学ぶ連続講座です。

- 9/6 土 ④購入編3 「あなたにぴったりの資金計画は？」
- 10/5 日 ⑤購入編4 「後悔しない購入手続き」
- 10/19 日 ⑥賃貸編 「賢い賃貸住宅の選び方」

いずれも13:30~16:00  
 ■講師/④岩永慶子(ファイナンシャルプランナー) ⑤平泉憲一(弁護士) ⑥稲垣昌宏(住宅情報誌賃貸部門担当)  
 ■場所/3F ホール  
 ■参加費/無料  
 ■定員/各回100名(先着順)  
 ■締め切り/各回1週間前  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・一時保育希望(3ヶ月~小学校低学年)・手話希望

**住まいのなるほどセミナー<1テーマ講座>**  
**満足できる家づくりの方法**  
 ~新築した400家族の成功と失敗に学ぶ~

9/20 土 多くの家づくりコーディネーター実例をもとに、家づくりを成功させるための条件とは何かについてお話しします。  
 13:30~16:00  
 ■講師/浅倉と志雄(OZONE情報/ソング所長) 菅野有香(家づくりコーディネーター)  
 ■場所/5F 研修室  
 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/9月6日(土)  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望

**住まいのなるほどセミナー<1テーマ講座>**  
**住まいづくりの建築法規**

9/28 日 建て主が理解しておくべき建築法規の知識について解説します。  
 13:30~16:00  
 ■講師/栗山立己(社)大阪府建築士会  
 ■場所/5F 研修室  
 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/9月14日(日)  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望

**住まいのなるほどセミナー<連続講座>**  
**ここまでできるリフォーム術**  
 快適な住まいを実現するためのリフォーム術についてお話しします。

10/11 土 ①「屋根・外壁リフォーム」  
 10/18 土 ②「断熱リフォーム」  
 いずれも13:30~16:00  
 ■講師/①松澤哲也 ②石田泰久(関西優良工務店の会会員)  
 ■場所/5F 研修室  
 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/9月27日(土)  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・手話希望

**大阪市立大学大学院居住環境学ゼミナール**  
**住まいの歴史~古代編**  
 大学院の居住文化史の講義と現地実習。

10/12 日 ①講義 「弥生時代の住まいを復元する」  
 10/26 日 ②講義 「四天王寺と法隆寺」  
 11/9 日 ③講義 「豊殿造のしつらい」 ④実習  
 11/30 日 ④実習 「四天王寺周辺の建築調査」  
 いずれも10:30~12:00(11/30のみ10:00~12:00)  
 ■講師/谷直樹(大阪市立大学大学院生活科学部教授)  
 ■場所/5F 研修室(11/30のみ現地)  
 ■参加費/無料  
 ■定員/25名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/9月28日(日)  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・手話希望

**パネル展**  
**建築家がつくった家**

10/25 土 ~11/16 日 「二世帯住宅」  
 11/19 水 ~12/7 日 「ローコスト住宅」  
 ■場所/4F 住情報プラザ

## ●その他の住まい関連イベント

申し込み方法は各問い合わせ先へおたずねください

**インテリアコーディネーターと暮らす**  
**暮らしとインテリア**  
 あなたの暮らしのなかで心地よくくつろぐインテリアづくりのノウハウをコーディネーターがわかりやすく解説します。  
 9/10 水 「家具とカーテンの選び方」  
 10/8 水 「住まいのカラーコーディネート」  
 11/12 水 「素材で楽しむインテリア」  
 いずれも14:00~16:00  
 ■場所/5F 研修室 ■参加費/実費 ■定員/30名(先着順) ■問い合わせ/インテリアコーディネーター協会関西 ☎0797-31-5670

**マンションらいふあっぷ**  
**基礎講座 & 相談会**

マンションに関する法律や建築についての基礎知識を各テーマごとにわかりやすく解説します。  
 10/26 日・11/9 日・11/23 日  
 いずれも13:30~16:45(10/26のみ個別相談会10:30~12:30)  
 ■場所/3F ホール ■定員/各回100名(連続受講可、先着順) ■参加費/無料 ■問い合わせ/大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232

**住まいのなるほどセミナー<連続講座>**  
**建築家とつくる住まい入門**  
 住まいづくりの各テーマごとのポイントを建築家が解説します。

10/25 土 ①「思い出を活かすリフォーム」  
 住まい手の想いを建築家が提案するリフォームを話す  
 11/15 土 ②「これからの二世帯住宅」  
 お互いが快適に暮らせる二世帯住宅を提案  
 11/29 土 ③「ローコスト住宅、うそ、ほんと」  
 ローコスト住宅の価値や、コストについての考え方を話す  
 いずれも13:30~16:00

■講師/①横関正人 ②山中恵子 ③松本敬夫(社)日本建築家協会近畿支部住宅部会)  
 ■場所/5F 研修室  
 ■参加費/無料  
 ■定員/50名(応募者多数の場合抽選)  
 ■締め切り/各回2週間前  
 ■申し込み記入事項/住所・氏名・年齢・電話番号・希望日・手話希望

## 住まい情報センター主催イベント 参加申し込み方法

ハガキまたはファックスにて、記入事項を明記し、締め切り日までに住まい情報センター 住情報プラザまでお申し込みください(下記の住所、ファックス番号へ)。 ※「その他の住まい関連イベント」への申し込み方法は、問い合わせ先へおたずねください。

お問い合わせ・イベントのお申し込みは

大阪市立 住まい情報センター

☎06-6242-1160 06-6354-8601 http://www.city.osaka.jp/sumai/

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 住まい情報センター4F 住情報プラザ  
 平日・土曜 10:00~19:00 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(12/29~1/3)

■相談専用電話 ☎06-6242-1177



都市に住む・暮らす

大阪市 住まいのガイドブック

“あんじゅ”は、「安心して快適な住生活をいとなむ」ための情報誌です。またフランス語でAngeは「天使」という意味。よりよい暮らしを運んでくれる幸せの象徴をイメージしています。

Ange 2003年秋号

# あんじゅ

Vol.16



## ■〈特集〉

ここだけは押さえておこう「住宅購入の流れとポイント」

## ■住むまち・大阪STYLE

日常を彩るゆたかな文化、上方の芸能にふれあう暮らし

■住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」ニュース  
 人形屋の再現/開化の大阪・からくり錦絵

■大阪市住まいのガイド  
 借りる・買う・建てる・建て替える  
 各種住宅施策のご案内

■住まいの基礎知識  
 重要事項説明書をよく読もう!



大阪市立 住まい情報センター

# 住宅購入の流れとポイント

住宅を購入する際には、情報収集や現地の見学、ローンの申込み、残金決済など、さまざまな手続きが必要です。住宅購入が初めての場合、いつ、何をするのかわかりにくいことも多いはず。そこで今回は、住宅購入の手続きや注意したいポイントを順を追って見てみます。

## 1 情報収集

条件を絞り、情報を集める

いきなり現地に行くと、衝動買いして後悔することにも。住宅購入は、条件の絞り込みと情報収集から始めましょう。まず、家族の希望を聞き、そのなかで絶対譲れないものから優先順位をつけ、条件を絞り込んでいきます。

条件を絞り込んだら、それに合う物件の情報を集めます。新聞広告や折込みチラシ、雑誌、インターネットなど、いろいろな媒体の情報を幅広くチェックしましょう。多くの物件情報を見ることで、大体の相場もつかめます。

## 2 現地見学

現地でしかわからないことをチェックする



条件に合った物件が見つかったら、次は現地に行き、物件と周辺環境を自分の目で確認します。一戸建てでモデルハウスがない場合は、同じ会社の完成済み物件を見せてもらいましょう。マンションなら採光や眺望、一戸建てでは地盤や基礎・土台の頑丈さ、また周辺に高い建物がないかなど、資料や図面ではわかりにくい点をチェックします。わからないことは担当者に積極的に質問して疑問を残さないように。手持ちの家具が入るかどうかも確認しておくことも大切です。

●**ここが肝心!**  
●**周辺の環境を忘れずにチェック**  
交通の便やスーパー、銀行、郵便局、クリーニング店などの生活施設の有無、近隣の治安や防犯性、騒音などは生活の利便性を左右する重要な要素。物件と同じように念入りに周辺環境をチェックしましょう。モデルルームと現地が離れている場合でも必ず現地まで足を運ぶことです。駅までの道や通学路は実際に歩いてみて所要時間や安全性を調べます。近隣の住人に話を聞いてみるのも、ひとつの方法です。また、道路の交通量は曜日や時間帯によって異なるので、曜日や時間帯を変えて何度かチェックするのが望ましいでしょう。

## 3 資金計画

頭金や年収から返済額を計算する



住宅購入資金のうち自己資金で足りない分は、一般的に金融機関からローンを借り入れることになります。借りられる額は金融機関や本人の年収などによって異なりますが、住宅金融公庫などの公的融資では物件価格の8割を限度としているケースがほとんどです。そのため、頭金は物件価格の2割以上用意するのが望ましいといえます。ローンを組むときは、「いくら借りられるか」ということより、「いくらなら無理なく返せるか」を念頭に返済計画を立てます。一般に無理なく返済できる金額は収入の20%以内といわれています。まず、無理なく返していける毎月返済額を算出し、それをベースに計画を

立てることがポイントです。マンションの場合は、毎月の返済以外に管理費や修繕積立金、駐車場代もかかるので注意しておきましょう。  
●**ここが肝心!**  
●**購入の際は頭金以外に諸費用が必要**  
住宅を購入するときには、頭金以外にも手数料や税金、保険料のほか、引っ越し代などの諸費用がかかります。金額は物件価格やローンの額、新築か中古かによっても違ってきますが、物件価格の3%から10%かかるとみておいたほうが無難です。この諸費用も現金で支払うので、手持ちのお金を全額頭金に充ててしまうと、諸費用が捻出できないことに。忘れずに資金計画に組み込んでおきましょう。

## 4 購入申込み

物件を決め、購入を申し込む



## 5 重要事項説明

物件に関する重要なことについて説明を受ける

購入する物件が決まったら、購入の意思を示す「購入申込み」をします。新築物件などで希望する物件が抽選を行う場合は決められた期間中に「登録申込み」をすませ、当選が決まったあとに「購入申込み」をします。この際、「申込証拠金」が必要で、金額は10万円前後が一般的です。

●**ここが肝心!**  
●**申込証拠金の性格を把握しておこう**  
申込証拠金はあくまで申込みの意思を確認するためにやりとりするお金。契約を交わせば手付金の一部に充当されますが、契約前に申込みをキャンセルした場合は、返還されるのが原則です。申込証拠金を支払う際にはこの旨を確認し、預かり証にも書いてもらいましょう。

契約することが決まったら、その前に物件概要や法律上の権利、売買の条件などについて不動産会社から説明を受けます。これを「重要事項説明」といい、ほとんどの場合、売買契約の当日、契約の前に行われます。重要

事項説明は専門用語が多く、わかりにくいことが多いため、事前に書類のコピーをもらってよく読み、当日は疑問に思うことをきちんと確認するようにします。  
[詳細は「住まいの基礎知識」5Pを参照]

## 6 売買契約

契約書に署名・押印し、手付金を支払う



重要事項説明を受け、法律上の権利や売買の条件などに納得できれば契約内容の説明を聞き、売買契約書に署名・押印して契約します。購入申込みと違い、いったん契約すると簡単に後戻りできないので慎重に。契約内容が重要事項説明で合意した内容と違くないか、物件の所在地や面積などの表記に間違いがないかなど、一つひとつ確認します。

を解除する場合は手付金の倍額を買主に支払います。  
●**ここが肝心!**  
●**口約束は避け、書面に残しておく**  
よくあるトラブルのひとつに、「担当者と口頭で約束したことが契約書に書かれていない」ということがあります。売買契約で口約束は禁物です。取り決めは必ず書面に残し、契約書に記載されていることを確認したうえで契約しましょう。

契約書に署名・押印したら、契約成立の証拠に手付金を支払います。金額は物件価格の5%から10%が相場で、頭金に充当されます。手付金は「解約手付」の性格をもち、契約後に買主の都合で契約を解除する場合は手付金を放棄することになります。売主の都合で契約

●**ローン特約や買い換え特約は具体的に**  
予定した融資が受けられなかった場合や、買い換えで持ち家が予定どおり売却できなかった場合は「ローン特約」「買い換え特約」で契約を白紙解除できます。これらの特約が書かれているか確認しましょう。

## 7 ローン申込み

書類をそろえてローンを申し込む



契約を結んだら、金融機関に融資を申し込みます。主な融資には公庫、年金、財形、自治体などの公的融資と、銀行、生命保険会社などの民間融資があり、借入れ条件は金融機関によって異なります。事前に自分がどの融資を利用できるか調べておき、そのなかでどれがいちばん有利か検討したうえで、借入先を決めます。不動産会社任せは禁物です。

さまざまな書類が必要になります。必要書類は事前に担当者に確認し、早めに揃えておきます。  
●**ここが肝心!**  
●**申込み＝融資の実施ではない**  
住宅ローンは購入した住宅を担保にしてお金を借りるもの。抵当権の設定登記をすませて初めてローン契約が成立し、実際に融資が受けられるのはそれ以後になります。融資が実施されるのは公庫融資でローン契約から1カ月、銀行ローンでは2週間ほどあとになります。ただし、これはあくまで目安で、実際にはそれ以上かかることもあります。

融資を申し込むときには借入申込書や収入証明書、土地や建物の登記簿謄本など、さ

## 8 残金決済

残金を払い、引き渡しを受け、登記をする



住宅が完成して引き渡しを受けるとき、手付金以外の残りの代金を支払います。これを「残金決済」といい、これがすめば、住宅を自分の名義で登記することができます。ところが、融資は登記をすませなければ実施されません。そこで、新築物件では「代理受領」といい、引き渡しを先に行い、融資が実施されたときに資金を売主が直接受け取る方法をとる場合があります。それ以外の場合は、融資の実行まで一時的に融資を受ける「つなぎ融資」

を利用し、残金決済をすませます。登記とは、法務局にある登記簿にその土地・建物の所有者として名前を記載することをいいます。この手続きは司法書士に委任して代行してもらうのが一般的です。登記をすませて、ようやく住まいが名実ともに自分のものになります。残金決済がすんだら鍵を渡されますので、都合のよい日時に引っ越しをします。各機関への住所変更の届け出も忘れずにしましょう。

# 日常を彩るゆたかな文化、 上方の芸能にふれあう暮らし

まちを歩けば、いたる所で芸能の看板やポスターと出会います。大阪は文楽や歌舞伎、落語、漫才、講談など昔から芸能にあふれたまち。人々は愛し、育て、身近に接しながら暮らしを楽しんできました。今でも、上方文化を象徴する数々の芸能は、現代人の日常にゆたかなゆとりをもたらしてくれます。

## 浪花の風土と町人が育んだ 数々の芸能

文学や芸術、学問といった町人文化が花開いた江戸時代から、大阪は精神性豊かな芸能を育んできたといえます。道頓堀には芝居小屋が軒をつらね、川ぞい



日本橋にある国立文楽劇場

に芝居茶屋が並んでさまざまな娯楽が一体になった芝居町を形成。歌舞伎や人形浄瑠璃(=文楽)が上演されて多くの人でにぎわいました。そうした芝居町と人々とのつながりは今も、夏の風物詩となった歌舞伎役者たちの「船乗り込み」に色濃く残っています。

また、人形浄瑠璃は近松門左衛門が大阪の風土と町民の生きざまを描いて大人気を博し、やがて、植村文楽軒が「文楽座」を建てて成功をおさめたことから後に「文楽」の名で呼ばれるようになり、大阪を代表する芸能になったのです。また明治以降、義太夫がブームにもなりました。

一方、すっかり人々に定着した落語家のお祭り「彦八まつり」が行われる生國魂神社は、江戸期に辻訶から落語家が誕生した所。笑いがふんだんに盛り込まれた話芸は、講談とともにまちの人々に育てられ発展してきたといえます。

## 有川 寛さん

### ビビッドな笑いに満ちた「ワッハ上方」へ



「資料館といっても、ここは時間を止めてはいけません。訪れる人たちは大阪弁がはじける楽しい笑いを求めて来るんですから」と、大阪府立上方演芸資料館「ワッハ上方」館長の有川寛さんは言います。「ワッハ上方」(中央区)は上方演芸の振興と保存を目的に96年秋にオープン。落語や漫才、講談などの資料約3万8千点を収集し保存・展示。無料で利用できる演芸ライブラリーもあります。昨年就任した有川さんは「ビビッドな芸にふれる場にしたい」と

意欲満々。大衆文化としての笑いを教える「お笑い体験教室」を始め、8月には「大阪のエンタテインメントの醍醐味にふれてもらおう」と「上方芸能まつりin ミナミ」を開催しました。テレビで十分という食わず嫌いの人も少なくない中で芸能の生の面白さを伝える、そんな発信拠点をめざしています。「勉強会の多い7階のレッスンルームには演芸の未来、演劇にも開放した5階ワッハホールと4階上方亭には現在、そして展示室には過去。それらがいつも動いているような、そんな常に生き生きとした笑いが満ちた場にしたいですね。」



4階展示室の「演芸ライブラリー」は無料で利用することができる



歌舞伎ファンでにぎわう道頓堀・松竹座

こうした伝統的な芝居や話芸には、今は使われない大阪の味のある言葉やなつかしい風習、暮らしの情緒などが鮮やかに残っているのも特長。一方でその時代その時代の空気をうまく取り入れながら、芸はますます洗練され磨かれてきました。それぞれに衰退の危機がありましたが、多くの支援で乗り越え、今も脈々と受け継がれています。

## 今も身近に芸を 気軽に楽しめる場が

現代では、さまざまな娯楽がある中で人々の関心は分散し、伝統芸能に興味はあっても敷居が高いなどと思われがちです。そこで、もっと気軽に楽しんでもらおうと、さまざまな工夫をしています。たとえば、文楽では、国立文楽劇場で本公演以外に子どもにもわかりやすい「夏休み親子劇場」を開催したり、料金をおさえた若手の会なども実施。年1回「観賞教



講話の旭堂南海さんが谷町6丁目で開催の「何回聴く会?」

室」も行っています。一方、歌舞伎も各都市で「観賞教室」を実施しているほか、「幕見席」という3階席で一幕だけ手頃な料金で見ることができシステムを設け、初心者にも好評とか。松竹座での7月とお正月の公演では、食事を楽しみながらゆったりと歌舞伎を楽しむ昔ながらのにぎわいを見ることが出来ます。能・狂言は改築20周年を迎えた大槻能楽堂や大阪能楽会館などで若手をクローズアップしたり活発な企画公演を実施。大阪城西の丸庭園で毎夏行われる「新能」も好評で、楽しみにしている

ファンも少なくありません。また、落語は定まった寄席小屋こそありませんが、小ホールをはじめお寺や神社など、まちのあらゆるスペースを使って、毎日のように会を行っています。座敷でくつろぎながら笑いに興じる風景は昔と変わらないかもしれません。囃家が200人に達し、最近はその数もどんどん増えているよう。講談も定期的な自主公演を盛んに行い、大阪を舞台にした「難波戦記」や「太閤記」など共感を呼んで今も根強い人気を見せています。目を向けてみれば、身近な場所で培わ



大阪くらしの今昔館の「町家で楽しむ上方の古典芸能」

れた芸能が繰り広げられ、奥深い面白味と発見のある世界にいきなっています。「大阪くらしの今昔館」住まいのミュージアムでも復元した江戸期の町家で、上方舞や地唄、落語など上方の芸能を楽しむことができます。

## 人々をつなぐ 多彩な大阪発の芸能

伝統芸能だけではなく、漫才や新喜劇、演劇、舞踏などあらゆる芸能が時代やまちとつながりながら、たえず新しい波を生みだし感動や笑いを届けています。まちの歴史とエネルギーを肌で感じることでできる大阪発の芸能。少し足を伸ばすだけの普段着感覚で本物の芸能にふれることができるのは、大阪ならではのでしょう。いつもどこかで催されている多彩な芸の場をのぞいてみれば、大阪の暮らしがさらに味わいゆたかなものになりそうです。

## 山下里加さん

### チョキチョキと多面的に 文楽の楽しみ再発見



5年程前、ひょんな縁で初めて国立文楽劇場へ。「その時に見た吉田襄助さんが操る人形の色香にゾクゾクして鮮明に焼き付きました」と言う現代美術ライターの山下里加さん。以来、友だちを巻き込んで文楽に心酔、山下さんはじめ女性4人が中心になって「文楽チョキチョキ・ガールズ」という会も結成しました。「文楽は敷居が高く古いものと思われがちですが、その魅力をチョキチョキと解きほぐして多面的な面白さをわかりやすく伝えたい。ミーハー気分で軽やかに真面目に文楽を考えていく会なんです」。伝統芸能に限らず、さまざまなジャンルの研究者や文楽の技芸員を招いて「文楽チョキチョキ勉強会」をスタートさせ「こんな見方をすると面白い」というレクチャーを実施しています。参加希望者が多く、潜在的な人気の高さにびっくりとか。いずれ、こうしたチョキチョキ流鑑賞術を一冊の本にまとめる予定だそうです。「いろんな見方を楽しむ、そんな文楽再発見の本にしたいですね。手に取って楽しくなるような」。(住之江区在住)



参加希望者の多い「文楽チョキチョキ勉強会」

## 田辺寄席世話人会

350回記念の「祝い餅」をつく  
世話人会の人たち

### いろんな人がつどい 笑いにあふれる地域寄席



市立阿倍野青年センターで毎月1回、日曜日に開催されている「田辺寄席」。この春、350回を数え、来年は30年目を迎えるという名物的地域寄席です。会場設営から20ページにおよぶ月刊の会報も手作り、多くは手配り。中入りにお茶とお菓子も出るこの温もりにあふれた寄席を楽しむ人は多く、近ごろは北海道や仙台からもファンがやって来るほどの人気とか。運営しているのは田辺寄席世話人会で、地元居住者を中心に職業もさまざまな20~50代のメンバー15人です。「地域で何かを始めようと地元の若者が集まり、落語が面白いということで29年前「パン屋寄席」からスタートしました。地域にいろんな人がつどい笑える場を作りたい、その思いは今も昔も変わっていません」(世話人会代表・大久保敏さん)。運営の大変さも「楽しんでやっているから続けてこられた」と言います。最初から会に出演している桂文太さんをはじめ若手から大御所まで登場する低料金の会は、お年寄りも子どももたっぷり笑えるふれあいの場。「また来たで」と言う笑顔に「やって良かったと思います」。



手作りの会場でなごやかな「田辺寄席」

# 重要事項説明書をよく読もう！



## 重要事項説明の項目(一部抜粋)

- ① 物件の表示
- ② 登記簿に記載された事項
- ③ 法令に基づく制限の概要
- ④ 1棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項
- ⑤ 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金額
- ⑥ 手付金等の保全措置の概要(宅地建物取引業者が売主の場合)
- ⑦ 契約の解除に関する事項
- ⑧ 損害賠償の予定又は違約金に関する事項
- ⑨ 金銭の貸借のあっせん等
- ⑩ 後記
- ⑪ その他の事項

### 1 物件の概要

所在地や面積、登記の有無など、物件の具体的な内容が表示されている。面積は「実測面積」と「登記簿面積」が記載されているが、「実測面積」は壁心面積か内法面積かで「登記簿面積」と異なる場合もある。ローンや税金の軽減措置の基準となるのは「登記簿面積」なので確認しておく。

### 2 登記簿の事項

所有権や抵当権などに関する事柄が書かれている。登記簿謄本の内容が正確に記載されているかどうかをチェック。前の所有者から土地を購入してすぐ販売する場合は、土地の名義が前の所有者になっている場合もある。売主と前の所有者との間で正式に売買契約が成立しているかを確認する。

### 3 法的な規制

都市計画法や建築基準法など、法的規制が書かれている。「用途地域」により、その地域に建設できる建物の用途、建ぺい率、容積率などが制限され、これを見れば将来の周辺環境を知る目安になる。

### 4 権利関係・管理費等の額・修繕計画

土地が所有権か借地権か、建物の専有部分と共用部分の区分はどうなっているか

住宅を購入するとき、売買契約に先立って、不動産会社の宅地建物取引主任者が主任者証を提示し、重要事項説明を行います。重要事項説明書は、文字どおり物件や売買契約などに関する重要なことが書かれている書類です。契約が成立するという事は、ここに書かれていることを承認したということ。「よく見ていなかった」ではすまされません。

といっても、重要事項説明は契約当日に行われることが多く、短時間でその内容を理解するのはたいへんです。そこで、事前に担当者から重要事項説明書のコピーや、できれば契約書のコピー、登記簿謄本、図面類、アフターサービス規準などをもらい、読んでおきます。マンションであれば管理規約にも目を通しておきます。

ここでは新築マンションを例に、特に注意してチェックしたい項目を紹介します。

など権利関係についてチェック。また、管理費の金額や建物を維持する長期修繕計画が策定されているかチェック。修繕積立金の金額が記載されていない場合は確認しておく。

### 5 代金や諸費用の支払い

手付金の額や、購入手続きに必要な諸費用のうち、不動産会社が支払いを代行してくれる費用の内訳が記載されている。金額と内訳を確認する。

### 6 手付金等の保全措置

宅地建物取引業法では売主が不動産会社で、手付金が物件価格の10%(未達成なら5%)または1000万円を超える場合は、手付金等の保全措置をとることが義務づけられている。保全措置がとられていると契約時に保証機関が発行した保証書がもらえ、万が一不動産会社が倒産した場合でも手付金が戻ってくる。

### 7 契約の解除

契約後、「履行(売買のための行動)に着手」していない段階での契約解除は、買主の都合なら手付金放棄、売主の都合なら手付金の倍返しで契約解除となる。「履行に着手」以降では、手付金を放棄しても契約は解除できない。ただし、「履行に着手」はあいまいな表現のため、具体的にどういう場合なのかを確認しておく。

### 8 損害賠償

売主や買主が契約違反や不法行為などをした場合、相手は契約を解除し、損害賠償や違約金を求めることができる。売主が不動産会社の場合、損害賠償や違約金の額は物件価格の2割が上限だが、ここにその金額が明記されているケースが多い。

### 9 ローン特約・買い換え特約

ローン特約に関しては「金銭の貸借のあっせん等」の項目に記載される。ここには金融

機関名や借入額、融資実行時の金利、金利の種類、返済期間などを明記し、どういときに白紙解除できるか具体的にしておくことがポイント。この表記があいまいだとトラブルのもとに。買い換え特約の場合も同様。買い換え特約の条件は「後記」の項目に、「〇年〇月〇日までに〇〇〇〇円以上で買主の手持ち物件が売却できなかった場合、本契約は解除」などと記載されるが、重要事項説明書に記載されていない場合は、必ず契約書に記載してもらう。

### 10 その他の事項

重要事項説明書のうち、「その他の事項」に記載されているものは要チェック。ここには契約上重要でなくても、毎日の生活を左右する事柄が記載されていることがある。「近くに産業廃棄物処理場がある」といったマイナス要因もここに書かれていることが多い。

### 中古物件の場合

#### ● 抵当権の抹消

売主が個人の場合が多い中古物件は、一般に抵当権が設定されている。抵当権は物件代金を支払うことで抹消されるのが一般的。ただし、ローン残高が売買金額よりも高いときは、残金決済をしても抵当権が抹消されないこともある(新築物件で売主が土地を担保に事業資金を借りている場合も同様)。抵当権が確実に抹消されるかを確認し、明記してもらう。「物件の表示」と「登記簿に記載された事項」欄にある抵当権の有無と債権額を確認しておく。

#### ● 既存不適格建築物

中古一戸建ての場合は、「既存不適格建築物」でないことを必ず確認しよう。これは、現状で建築基準法の建ぺい率や容積率の制限をオーバーしているなど、法律に違反しているもの。そのまま住むことはできるが、建て替えるときは今より小さな住宅になる。

# 大阪くらしの今昔館ニュース

VOL. 9

大阪の住まいと暮らしを体感できる大阪くらしの今昔館では、季節にちなんださまざまな展示を行っています。9月からは商家の賑わいが楽しめる展示になります。大阪くらしの今昔館ニュースでは、ミュージアムをより楽しんでいただくために、展示の見どころや今後の催しの予定などを紹介していきます。

9階「なにわ町家の歳時記」の見どころを順次紹介する町家探検コーナー。第9回は人形屋です。

## 町家探検 ⑨ 人形屋の再現

江戸時代の大坂を代表する人形は、誰もがよく知っている「竹田人形」でしょう。重厚な作りと豪華な装飾で有名なもので、文化・文政期に大ブレイクした人形浄瑠璃座である「竹田座」に由来する人形たちです。派手なポーズをとり、目立ったところにお金を投入する浪花人の気質がうかがえます。人形の題材は、当時の当たり芝居に求められ、見得をきるポーズもまた表情も歌舞伎芝居さながらの雰囲気を持っています。こうした竹田人形は、文楽で使用される頭の製作者であった細工師たちが手がけていたといわれ、丁寧な拵えとなっています。衣装も別珍を使ったり奇抜な刺繍を施すなど見栄えのよいものとなっています。

大坂で人形の町といえばすぐ浮かぶのが松屋町筋。誰もがこの町が



【大阪商工銘家集】



復元した人形屋 店の間

長い伝統を持つ人形の町と誤解しています。しかし、江戸時代天保3年(1823)出版された『浪華買物独案内』や弘化3年(1846)の『大阪商工銘家集』をみると、人形を扱う問屋や細工所は北御堂・南御堂の周辺に点在していることがわかります。特に大きな問屋であった播磨屋政兵衛などは、「萬手遊人形御所」としてまさに南御堂の前で営業していたことがわかります。当然のごとく三月、五月人形を扱い、当時も有名であった京の伏見人形も扱われていました。物資が全国から集散する大坂にあっては、さまざまな人形が店頭飾られ人々の注目を浴びていたことでしょう。

こうした高価な人形を商う店とは別に、子どもたちを相手に商売をする「御手遊木偶所」なども市中には多く存在していました。松川半山が描いた『雲煙過眼』(大阪歴史博物館蔵)にはこの店先が描かれています。女性が子ども相手に風車、でんでん太鼓、お面、大坂特有の管人形などの手遊び物、つまり玩具を商っているのです。まさに現代の駄菓子屋的な店先となっているのです。しかし、店頭奥にはきちんとした人形が置かれていたはず。この検討を踏まえ復元した鯛屋の店頭には、玩具も伏見人形も竹田人形もあるという業態となりました。ひとつの業種の中で何でも商うのが浪花の基本なのかもしれません。まさに活気に満ちた都市だったのです。



【御手遊木偶所】店先の様子

明珍健二(学芸員)



粟屋 会所 本屋 人形屋 風呂屋 建具屋 小間物屋 唐物屋 呉服屋 仕舞屋



「浪花川崎鑄造場の風景」明治4年



「大阪府新築造西洋製釣橋心齋橋真写之図」明治6-8年



心齋橋が木の橋だった江戸時代

# 開化の大阪 - からくり錦絵 -

住まいのミュージアムができるまで ⑧

住まいのミュージアムができるまでの過程を紹介するシリーズの8回目。8階展示室にある「開化の大阪 からくり錦絵」の展示を担当した学芸員の畑智子に話を聞きました。

## からくり錦絵とは

「からくり錦絵」では、大阪における近代化の象徴的な場所を描いた3つの錦絵「浪花川崎鑄造場の風景」「大阪府新築造西洋製釣橋心齋橋真写之図」「大阪府鉄道寮ステーション之図」がベースになっています。明治時代以前の近世の風景の中に、近代的建物や鉄橋、蒸気船などが次々と

現われ、最終的に錦絵が完成する仕組みです。絵の動きは極めてシンプル、原始的ともいえますが軽快なナレーションがうまく同調して、紙芝居のような感覚で楽しむことができます。

これらの錦絵は、幕末から大阪で活躍した長谷川小信(二代長谷川貞信)の手によるもので、写真がまだ一般的でなかったこの時代、錦絵は当時のトピックを伝える重要な媒体だったのです。

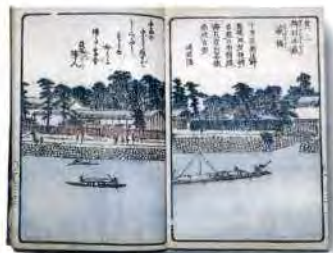
## 造幣寮

造幣寮(後の造幣局)は、新しい貨幣を鑄造するための巨大な官営施設として、大阪

天満宮の東側、大川沿いに面した川崎に建てられました。1864年にイギリスが香港に造幣局を設立しましたが4年後にこれを廃止したため、これらの造幣機械や建物の建築資材をそのまま譲り受けて造ったのです。ちなみにこの契約を行ったのは、長崎に屋敷を残している有名な貿易商グラバーです。この錦絵に見られる立派な洋館や煙突のレンガなどの多くはイギリス製ということですね。一番奥に描かれているのが泉布館のようです。黒い蒸気船も近代の象徴として河岸風景に欠かせないものです。

さてこの5万5千坪にもものぼる広大な場所には、もともと何があったのか。文久3年(1863)の地図を見ると、この

あたりは「町御奉行附 御救米御蔵」「御材木蔵」と書かれています。つまり北側には、米蔵、南側には材木蔵だったわけです。そのさらに南側には幕府破損奉行という、大阪城内外の建物の造営管理を行っていた役所があり、この材木蔵はその管轄下の蔵ということです。この蔵の様子は安政3年(1856)刊行の『淀川兩岸一覽』(大阪城天守閣蔵)からある程度類推することができます。



「淀川兩岸一覽」

## 心齋橋

心齋橋が、木の橋から鉄の橋に架け替えられたのは明治6年3月のこと。大阪で最初に鉄橋に変わったのは明治3年の高麗橋で、その後新町橋に続いて心齋橋が鉄橋となりました。ドイツから輸入された鑄造鉄製のトラス橋です。心齋橋はまさに船場を貫くメインストリートに架かる橋で、多くの人で賑わっていました。鉄橋の心齋橋は浪花の名所として、多くの錦絵などに描かれ、外国向け絵葉書の写真も残っています。この錦絵には、洋館、人力車や馬車などとともに和装の日本人に混じって、ドレスにパラ

ソルをさした外国人女性や山高帽をかぶった外国人男性も描かれており、当時の風俗を見るにも楽しい資料です。

この鉄橋が架かる以前の江戸時代の木橋については、実は描かれた資料がほとんどなく、『心齋橋筋の文化史』(心齋橋筋商店街振興組合刊行、平成9年)掲載の心齋橋復元模型図を参考にしました。

## 梅田ステーション

「梅田ステーション」とは初代大阪駅のこと。江戸時代、梅田付近は今では想像できないくらいにどかな田園地帯でした。明治7年5月11日に大阪、神戸間に初めて鉄道が開通します。

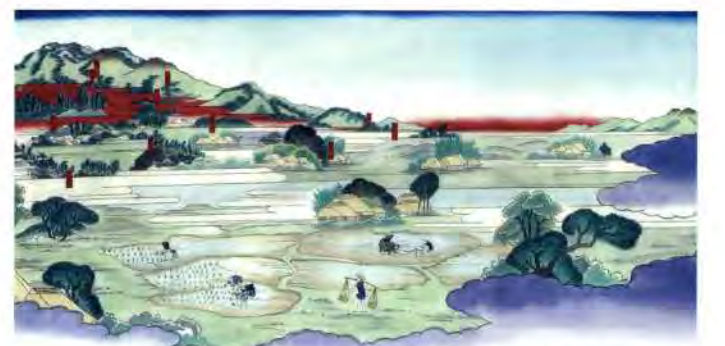
そのとき建てられたレンガ造りの洋館が、初代の大阪駅です。

この錦絵がおもしろいのは、大阪から神戸へと伸びる鉄道線が螺旋を描いて伸びており、各所に「尼ステンシヨ」「西の宮」「三の宮ステンシヨ」などの文字が赤い帯状に入っているところ。その間を走る蒸気機関車の姿もあちこちに見られ、異時同図法のような手法が用いられています。

「ステーション」ではなく「ステンシヨ」。変な言葉のように聞こえますが、実はこのほうが英語の発音に近く、耳から入った音をそのまま表記したようです。鉄道はその後、明治9年に京都一大阪間、明治10年に京都一神戸間が開通しました。(談)



造幣寮が建つ前の風景。米蔵、材木蔵が並ぶ。



どかな田園風景の梅田付近



「大阪府鉄道寮ステーション之図」明治7年頃



畑 智子  
学芸員

# 住まいのミュージアム 大阪くらしの今昔館 メッセージ・ボード

充実した常設展示や企画展示、楽しいイベントまで、盛りだくさんな内容でお楽しみ下さい。

## 常設展示室

江戸時代は天保のころ。大阪の町並みを実物大で再現しています。9階展示室は季節によってさまざまなしつらいを行います。9月から4月上旬は商家の賑わいをお楽しみいただけます。また、10月には月見のお供えを、11月には誓文払いの飾り付けを行います。人間国宝・桂木朝さんの語りで、江戸時代にタイムスリップ。

## 月見のお供え

●10月4日(土)～10月13日(月)  
場所:9階楽屋座敷



## 企画展示室

## 華麗なるレビューの世界 松竹少女歌劇が50SKへ

●9月20日(土)～10月19日(日)

OSK日本歌劇団(元松竹少女歌劇)が平成15年に解散しました。大正11年の発足以来80年間、大阪の地で親しまれてきた歌劇団の歴史をポスターや写真、パンフレットなどで振り返ります。



講演会「松竹少女歌劇の思い出」  
9月21日(日)午後1時30分～2時30分  
場所:3階ホール  
講師:肥田晴三(元関西大学教授)  
聴講無料 先着240名

## 展示替え休館のお知らせ

9月1日(月)～5日(金)は、臨時休館します。9月6日(土)より、9階「なにわ町家の歳時記」を夏祭りの飾りから商家の賑わいへと大規模展示替えします。

## 特別展 天神祭を彩る人形たち

### 御迎船人形の諸相

●10月25日(土)～11月30日(日)

天神祭に登場するお迎え船人形は、江戸時代中期には現在の形に整えられたと考えられます。水都大阪の町家の心意気を表すお迎え船人形の歴史と成立を考えます。

入館料/常設展示+企画展示:900円  
企画展示:300円



胡蝶舞

講演会「天神祭と祇園祭」―都市祭礼の伝統と変容  
11月2日(日)午後2時～3時30分  
場所:3階ホール  
講師:芳井敬郎(花園大学教授)  
明珍健二(本館学芸員)  
聴講無料 先着240名

## イベント

## 町家でお茶会

天保の町家のお座敷で、気軽に一服。浪花の情緒をお楽しみください。

●9月14日(日)、10月12日(日)

午後1時30分～3時30分  
場所:9階楽屋座敷  
お茶・お菓子代:350円  
協力:大阪市役所茶道部



## あなたも未来の伝統工芸士 大阪欄間のトークと体験

●9月20日(土)、21日(日)

場所:9階町会所  
300年の歴史を持つ大阪欄間を職人の指導のもと製作してみませんか。  
参加は応募が必要です。



●開館時間:午前10時～午後5時(入館は4時30分まで)

●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)、第3月曜日(祝日、振替休日の場合はその週の水曜日)、年末年始(12/29～1/3)  
※ゴールデンウィーク期間中の祝日(4/29、5/3～5)は上記にかかわらず開館※上記のほか臨時休館あり

●入館料:一般600円 団体540円(20人以上)

※中学生以下、障害者、市内居住の65才以上無料(証明書要提示)※特別展示開催期間中は別料金となります。

●交通機関:地下鉄谷町線・堺筋線、阪急線「天神橋筋六丁目」駅下車3号出口より住まいミュージアムセンター(建物)の地階へ連絡、エレベーターで8階へ。JR大阪環状線「天満」駅から徒歩7分

## 町家寄席

### 落語

江戸時代の町家の座敷で落語をお楽しみください。

時間:各日とも午後2時10分～3時10分

場所:9階楽屋座敷

●9月28日(日)

出演:桂 出丸「親子酒」、桂 福車「代脈」

●10月18日(土)

出演:桂 出丸 他

●10月26日(日)

出演:笑福亭伯枝

桂ちゃん好

●12月7日(日)

出演:桂 出丸 他



## 琴の演奏会

琴の音色、日本の歌の調べを、懐かしい町並みの中で聞いて楽しんでみませんか。

●10月5日(日)

午後1時10分～1時50分

場所:9階楽屋座敷



## ワークショップ

当日ご来館の方は自由に参加していただけます。

## 町家ツアー

日曜日、祝日 午後2時10分～  
場所:9階木戸門からスタート

## おじゃみを作ろう

第2、4日曜日 午後2時～4時  
場所:9階本屋

## 鶴のつなぎ折り

偶数月の第3日曜日 午後2時～4時  
場所:9階本屋

## 南京たますだれ

随時  
※他のイベントの開催等により時間変更または中止することがあります。

借りる  
買う  
建てる  
建て替える

大阪市

# 住まいのガイド

平成15年8月現在のものです。

各種住宅施策のご案内

## 住まいに関する様々なご相談にお答えします

(住まい情報センター4階 住情報プラザ)

住まいの一般相談(随時) 相談専用 ☎06-6242-1177

住まいの購入や賃貸借、分譲マンション管理、および、大阪市を中心とした公的な住宅施策などに関する様々な質問に対して、相談員が直接または電話で対応します。英語、中国語、韓国・朝鮮語のご相談にも対応します(外国語対応は午後5時まで)。

### 住まいの専門家相談(予約制)

お申し込みに際しては、相談員が一般相談で内容を承ってから予約します。日程が変更になる場合があります。

	相談日時	内容	相談資格者
資金計画・税金相談	毎月第1・3土曜日 午後1時～4時	住宅取得やローン返済のための資金計画と住まいに関する税金の相談	大阪市内にお住まいか、お勤めの方。
建築・リフォーム相談	毎月第2・4土曜日 午後1時～4時	住まいの新築や建替え、リフォームの計画・設計内容に関するアドバイス、工事施工上の問題・建築関係法令など、住まいに関する建築技術上の相談	
法律相談	毎月第1・2・3・4土曜日 午後1時～4時	土地・建物・借地・借家・相続など、住まいに関する法律上の相談	
分譲マンション相談	おのおの月1回 日曜日	管理組合運営・管理規約・長期修繕計画など分譲マンションに関する相談	

### 分譲マンションアドバイザー派遣(予約制)

マンションの建替えや計画的な修繕に必要な基礎知識についてのアドバイスを行うため、管理組合の勉強会などの講師役として専門家を派遣します。

予約 申し込み  
大阪市立住まい情報センター ☎06-6242-1177 (相談専用)  
受付時間:平日・土曜 ▶午前10時～午後7時 日曜・祝日 ▶午前10時～午後5時  
[ただし、休館日(火曜日と祝日の翌日)と12月29日～1月3日を除く] 相談日の1カ月前から前日まで先着順で予約を受け付けています。

## 公的賃貸住宅を借りたい

市営住宅(公営住宅) 住宅に困っておられる所得の低い方々向けの賃貸住宅です。 市営住宅テレホンサービス(テープ) ☎06-6945-0031

	収入基準※	募集時期	居住条件	問い合わせ
一般世帯	5,103,999円以下	毎年2月・7月の予定	大阪市内にお住まいか、お勤めの方。 空家募集は市内にお住まいの方に限られます。	大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
高齢者・身体障害者世帯等	6,123,999円以下			

※表の収入基準は、標準4人家族の基準で、収入のある方が1人かつ給与所得のみの場合の年間総収入金額です。ご家族の状況等によりそれぞれ収入基準は異なってきますので、詳しくは担当窓口までお問い合わせください。  
※募集時期は変更される場合があります。それぞれの担当窓口までご確認ください。また、別枠募集については、次頁を参照ください。※車いす常用者用特別設計住宅の単身者用も、空家が発生した場合、募集します。

---

中堅所得者層向け住宅 公営住宅の収入基準を超えている方など、中堅所得者層向けの賃貸住宅です。

大阪市住宅供給公社ホームページ▶<http://www.osaka-jk.or.jp/> 大阪市ホームページ▶<http://www.city.osaka.jp/sumai/> でも空家が検索できます(一部の住宅を除きます)

	収入基準※	募集時期	居住条件	問い合わせ
市営すまいりんぐA(特優賃)	5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上～10,581,052円以下	新築は不定期、空家は先着順随時募集	大阪市内にお住まいの方でも申し込みます。	大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係 ☎06-6882-7024 ☎06-6882-7021
市営すまいりんぐB(空家募集)	5,100,000円以上～6,893,333円以下	先着順随時募集	大阪市内にお住まいか、お勤めの方。	大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係 ☎06-6882-9000 ☎06-6882-7021
特定賃貸住宅(空家募集)	5,100,000円以上～8,986,666円以下	毎年2月・7月の予定(※注2)	大阪市内にお住まいの方でも申し込みます。	
公社一般賃貸住宅	世帯 4,152,000円(※注1 3,424,000円)以上 単身 3,676,000円(※注1 2,880,000円)以上	新築は不定期、空家は先着順随時募集		大阪市内にお住まいの方でも申し込みます。
公社すまいりんぐ(特優賃)	5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上～10,581,052円以下			
民間すまいりんぐ(特優賃)	5,100,000円(※注1 4,396,000円)以上～10,581,052円以下			

※表の収入基準は、標準4人家族の基準で、収入のある方が1人かつ給与所得のみの場合の年間総収入金額です。ご家族の状況等によりそれぞれ収入基準は異なってきますので、詳しくは担当窓口までお問い合わせください。なお、公社一般賃貸住宅は申込本人の収入基準です。※募集時期は変更される場合があります。それぞれの担当窓口までご確認ください。  
(※注1) 主たる収入者が、40歳未満で、今後収入の増加が見込まれる方に適用されます。公社・民間すまいりんぐの新築住宅及び指定法人管理住宅の空家については、一部適用されない住宅があります。  
(※注2) 一部の特定賃貸住宅については、市営すまいりんぐと同様、先着順随時募集を行っています。

---

その他の公的住宅

	募集時期	問い合わせ
府営住宅	総合募集-毎年5月・11月頃の予定 住宅困窮度判定募集-毎年9月頃の予定 シルバーハウジング・車いす常用者世帯向け住宅募集-毎年6月・12月頃の予定 あき家待ち特別募集年4回(4・7・10・1月頃)の予定	(財)大阪府住宅管理センター 募集課 ☎06-4398-5255 ホームページ <a href="http://www.osaka-jyutakukanri.or.jp">http://www.osaka-jyutakukanri.or.jp</a> 府営住宅テレホンサービス ☎06-6945-6000
大阪府住宅供給公社 賃貸住宅	年3回(3～5月、7～9月、11～1月頃)の予定 先着順の受付もあります。※特優賃住宅も先着順で受付しています。	大阪府住宅供給公社 管理業務課募集係 ☎06-6203-5451(代表)
都市基盤整備公団 賃貸住宅	新築-随時 空家(窓口受付)-先着順申込受付 高齢者向け優良賃貸住宅(待機者)-年4回(5・8・11・2月頃)の予定	総合募集センター ☎06-6346-3456(代表) ホームページ <a href="http://www.udc.go.jp/kansai-bosen/">http://www.udc.go.jp/kansai-bosen/</a>

# 分譲住宅をきたい

### 民間分譲マンション

**●大阪市マンション購入資金融資制度**  
市内の良質な民間分譲マンション購入の際に、住宅金融公庫に加えて、大阪市独自の長期・低金利融資(25年以内)のあっせんが受けられます。

融資限度額	新築/1200万円(専有面積90㎡以上/1400万円) 中古/800万円 一次取得者の場合、新築300万円、中古200万円の加算があります
15年度年利	当初5年間 2.37% 6年目以降 2.76%

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係  
☎06-6882-7050 06-6882-7051

### 大阪市住宅供給公社分譲住宅

**●大阪市住宅供給公社分譲住宅頭金融資制度**  
住宅金融公庫融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(25年以内)のあっせんが受けられます。

融資限度額	1500万円、一次取得者の場合、300万円の加算があります。
15年度年利	当初5年間2.37% 6年目以降2.76%

**●大阪市地域優良分譲住宅利子補給制度**  
住宅金融公庫の基本融資借入れ残高に対して、大阪市が当初5年間、1%(または0.5%)の利子補給を行います。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 管理課 分譲係  
☎06-6882-7027 06-6882-7021

# 新婚の方へ

### 新婚世帯向け家賃補助制度

市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に、家賃の一部を補助します。

申込条件	過去2年以内に婚姻届出している方、または、当該年度内に婚姻届出する方で夫婦いずれも40歳未満の方。収入制限があります。
補助額	家賃の実質負担額(家賃ー住宅手当)と5万円の差額で、受給開始後36カ月目までは月額2万円が上限、37カ月目以降は月額2万5千円が上限です。
補助期間	結婚後1年以内の方は最長6年間、結婚後1年を超え2年以内の方は最長5年間。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 新婚家賃助成課  
☎06-6355-0355 06-6355-0351

### 大阪市マンション購入資金融資の優遇

新婚世帯に対して、融資利率の引き下げを行います。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係  
☎06-6882-7050 06-6882-7051

### 市営住宅の新婚別枠募集

新婚世帯に対して、市営住宅の別枠募集を行っています。

募集時期	毎年2月・7月の予定
------	------------

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係  
☎06-6882-7024 06-6882-7021

# 子育て世帯の方へ

### 大阪市マンション購入資金融資の優遇

大阪市住宅供給公社申込受付日現在、小学校入学前の子供のいる世帯に対して融資利率の引き下げを行います。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係  
☎06-6882-7050 06-6882-7051

### 大阪市住宅供給公社分譲住宅の大阪市地域優良分譲住宅利子補給制度の優遇

子育て世帯に対して利子補給率を優遇します。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 管理課 分譲係  
☎06-6882-7027 06-6882-7021

### 大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給制度

市内で供給される民間分譲マンションを、公庫の融資を受けて購入する方の子育て世帯を対象に利子補給を行います。

平成15年8月現在のもです。

申込条件	1.自ら居住するため、市内で供給される新築又は中古マンションの購入に必要な資金を公庫へ融資申込みを行い、その融資承認を受けられた方。公庫融資申込み後1年以内の方。(基準金利未満の融資利率で融資承認を受けられた方は除きます。) 2.公庫融資の申込日時点で、子育て世帯である方。 3.過去に大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給金の交付を受けていない方。 4.申込みに必要な書類を受付期間内かつ公庫融資申込後1年以内に大阪市住宅供給公社へ提出された方。 受付期間:平成15年4月1日～平成17年3月31日
利子補給金	公庫の基本融資額の償還元金残高に対して、年利0.5%以内の金額
補給期間	公庫融資の償還が開始された日から60ヵ月以内

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係  
☎06-6882-7050 06-6882-7051

### 市営住宅の子育て世帯別枠募集

子育て世帯に対して、市営住宅(公営住宅)の別枠募集を行っています。

募集時期	毎年11月の予定
------	----------

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係  
☎06-6882-7024 06-6882-7021

# 高齢者・障害者・母子家庭の方へ

### 市営住宅別枠募集

市営住宅の申込資格があり、市内にお住まいの方が対象です。

- 高齢者住宅・高齢者特別設計住宅  
60歳以上の方が、次の親族と同居する世帯。  
※配偶者、18歳未満の児童、知的障害者または身体障害者、60歳以上の方。
- 高齢者ケア付住宅  
60歳以上で、居宅において常時の介護を受けることにより、自立した生活ができる単身者及びいずれか一方が60歳以上でいずれの方も独立して日常生活が営める夫婦のみの世帯、または60歳以上の親族からなる2名以上の世帯で、いずれの方も独立して日常生活が営めること。

募集時期	毎年5月上旬
------	--------

**問い合わせ** 大阪市健康福祉局 高齢福祉課  
☎06-6208-8052 06-6202-6964

- 障害者住宅  
申込者または同居する親族に障害者がいる2名以上の世帯。
- 障害者ケア付住宅  
身体障害者手帳(1級～4級)を所持する方で居宅において常時の介護を受けることにより、自立した生活ができる単身者。または身体障害者手帳(1級～4級)を所持する方と条件を満たす親族(障害者(1級～4級)、配偶者、60歳以上の方、60歳以上の方を含む夫婦)で、いずれも独立した生活が営める2名以上からなる世帯。
- 車いす常用者向特別設計住宅  
身体障害者手帳(1級または2級)を所持する重度の肢体障害者で、車いすを常用する方のいる2名以上の世帯。
- 車いす常用者向ケア付住宅  
身体障害者手帳(1級または2級)を所持する重度の肢体障害者で、車いすを常用する方のいる2名以上の世帯で、いずれの方も独立して日常生活が営めること。

募集時期	毎年5月上旬
------	--------

**問い合わせ** 大阪市健康福祉局 障害福祉課  
☎06-6208-8074 06-6202-6962

- 母子住宅  
配偶者のない女子とその子ども(扶養している20歳未満の児童が含まれること)で構成する世帯。ただし婚姻によらないで母となった女子は現に婚姻をしていない20歳以上の方。

募集時期	毎年5月上旬の予定
------	-----------

**問い合わせ** 大阪市健康福祉局 児童福祉課  
☎06-6208-8035 06-6202-6963

- 親子近居住宅  
親世帯(60歳以上)と子世帯で、同一区内での生活を希望する方。

募集時期	毎年11月の予定
------	----------

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 住宅管理部 募集係  
☎06-6882-7024 06-6882-7021

### 大阪市民間分譲マンション購入資金融資の優遇

親子同居・近居融資等	1.60歳以上の親世帯と子世帯が同居・近居するためにマンションを購入する方に対して融資利率の引き下げを行います。 2.一般、子育て、親子同居・近居について、60歳以上の方が同居される場合は、200万円を限度に融資限度額の引き上げを行います。
------------	---

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係  
☎06-6882-7050 06-6882-7051

### その他、貸付・助成制度

- 高齢者住宅整備資金貸付制度  
60歳以上の高齢者と同居する方が、高齢者のために居室・浴室・便所等を増改築または改造するときに、その整備に必要な資金を貸付けます。

**問い合わせ** (財)大阪市ホームヘルプ協会 ☎06-6456-3313 06-6456-3391  
健康福祉局高齢福祉課 ☎06-6208-8052 06-6202-6964

- 高齢者住宅改修費助成制度  
介護保険制度の居宅介護(支援)住宅改修費の支給を受ける方に、介護保険制度の住宅改修に関連し、かつ、支給の対象とならない工事に対する費用の一部を助成します。また、65歳以上の方で、介護保険制度の要介護認定において、非該当(自立)と認定された虚弱等の方が、介護保険制度の居宅介護(支援)住宅改修費の支援範囲と同様の工事を行うときで「生活支援・介護予防」の観点から必要と認められた場合、30万円を上限としてその費用の一部を助成します。所得制限があります。
- 重度心身障害者住宅設備改造費助成制度  
在宅の重度の身体・知的障害者の方が、日常生活上必要と認められる浴室、台所等の増改築や居室を改造する場合、工事費用の一部を助成します。所得制限があります。

**問い合わせ** 各区保健福祉係

- 重度身体障害者住宅整備資金貸付制度  
重度身体障害者の方が居住する住宅の日常生活上必要と認められる居室、浴室などを増改築する場合、工事費用の一部の貸付を行います。

**問い合わせ** (財)大阪市身体障害者団体協議会 ☎06-6765-5636 06-6765-7407

# マンション管理組合の方へ

### 分譲マンション建替検討費助成制度

具体的に建替への検討を行うマンションに対して、検討費用の一部を補助します。

補助対象	建物の現況調査や資金計画の作成などにかかる費用
補助内容	補助対象額の2/3、上限は1件あたり500万円かつ1戸あたり15万円

**問い合わせ** 大阪市住宅局 住宅政策課 ☎06-6208-9224 06-6202-7064

# エレベーターに防犯カメラを設置したい

### 共同住宅エレベーター防犯カメラ設置費補助制度

共同住宅の防犯性と住民の防犯意識の向上を図るため、既存のエレベーターに新たに防犯カメラを設置する管理組合や自治会等に対して、その費用の一部を補助します。

補助対象	共同住宅のエレベーター内の防犯カメラ設置費
補助額(1機あたり)	防犯カメラの設置費の1/3かつ上限15万円(リース契約の場合は、リース契約期間中の総リース費用の1/3かつ上限15万円)

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 ☎06-6882-7053 06-6882-7051

# 老朽住宅を建て替えた

### 民間老朽住宅建替支援事業<タテカエ・サポーター21>

民間老朽住宅を補助要件を満たす住宅へ建て替える場合に、建替相談や助成・融資などの支援を行います。

**建替相談**  
ハウジングアドバイザーの派遣(共同建替・協調建替・建べい率許可制度活用)  
**建替計画策定費補助(共同建替・協調建替)**  
**建替建設費補助(単独建替・共同建替・協調建替)**  
**建替従前居住者家賃補助(建設費補助対象の建替事業の従前居住者)**  
**個人住宅建替資金融資**

自己居住用の老朽住宅を一定の要件を満たす耐火・準耐火構造の住宅に建て替え、住宅金融公庫融資を受ける等の条件に該当する方に大阪市独自の長期・低利融資(25年以内)のあっせんを行います。(住宅金融公庫の融資が受けられない方でも該当する場合があります)

融資限度額	1000万円(三世代での同居は200万円以内の加算、借地を購入する場合は500万円以内の加算があります)
15年度年利	当初5年間2.37% 6年目以降2.76%(三世代同居と共同建築は、当初7年間2.22% 8年目以降2.76%)

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係 ☎06-6882-7050 06-6882-7051

# 耐火建築物を建設したい

### 都市防災不燃化促進事業制度

対象路線の道路境界線から奥行き30mの範囲で、一定の要件を満たす耐火建築物を建設する方に、建設費の一部を補助します。

平成15年8月現在のもです。

**問い合わせ** 大阪市建設局 再開発課 ☎06-6615-6263 06-6615-6584

### 都市防災不燃化促進融資制度

災害時の広域避難場所への避難路のうち、融資対象路線の沿道30mの範囲に、一定の要件を満たす耐火建築物を住宅金融公庫等の公的融資を受けて建設される方に、長期・低利の融資をあっせんします。

融資限度額	1400万円(標準的な建設費の80%から公的融資を差し引いた額)
15年度年利	当初7年間2.22% 8年目以降2.76%

**問い合わせ** 大阪市建設局 再開発課 ☎06-6615-6263 06-6615-6584

# 住宅の耐震診断・改修をしたい

### 耐震診断費用の半額補助

- 昭和56年5月以前に建てられた一戸建て住宅・共同住宅の耐震診断費用の半額を補助します。
- 耐震診断・改修のご相談にお答えします。また、診断技術者の紹介も行ってあります。

**問い合わせ** (財)大阪建築防災センター ☎06-6942-0190 06-6946-8373

### 大阪市耐震改修資金融資制度

民間住宅の耐震強化のため、住宅金融公庫の耐震改修融資を受けて耐震改修工事をする方に、公庫融資に加えて、大阪市独自の長期・低利融資(20年以内)のあっせんを行います。

融資限度額	470万円(他の公的融資と合わせて1000万円を限度とします)
15年度年利	当初5年間2.37% 6年目以降2.76%

**問い合わせ** 大阪市住宅局 住宅助成課 ☎06-6208-9225 06-6202-7064

### 共同住宅の耐震改修費の一部を助成

昭和56年5月以前に建てられた耐火建築物の共同住宅のうち、一定の要件を満たすものについて、耐震改修費用の一部を補助します。

**問い合わせ** 大阪市計画調整局 開発指導課 ☎06-6208-9303 06-6231-3752

# 土地を活用したい

### 民間すまいりんぐ

中堅所得者層を入居の対象とした優良な賃貸住宅を建設される場合に、その建設費の一部や入居者に対する家賃の減額に要する費用を、一定期間、国と大阪市が一部補助する制度です。また管理は、大阪市長の指定する法人が、管理受託または借り上げの方式により行います。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 民間すまいりんぐ係 ☎06-6882-7055 06-6882-7051

### 大阪市優良建築物等整備事業

一定基準を満たす優良な民間共同住宅の建築に対して建設費の一部を補助する制度です。分譲住宅等も対象となります。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係 ☎06-6882-7053 06-6882-7051

### 大阪市優良賃貸住宅建設資金融資

一定の基準を満たす賃貸住宅を建設しようとする方に、その建設資金の融資(25年間、店舗等は10年間)のあっせんをおこないます。なお、共同建替、市が定める密集地区内の建設、特定地域内のオフィススペースを備えたSOHO型住宅等の建設の場合は融資利率を優遇しています。

15年度年利	●一般2.20%(当初1～10年) ●共同建替1.20%(当初1～10年) ●密集地区1.20%(当初1～10年) ●多機能都心型1.70%(当初1～10年)
--------	---

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 民間住宅課 助成係 ☎06-6882-7050 06-6882-7051

### 定期借地権付分譲住宅

民間の土地所有者の方の土地を借り上げ、比較的低廉な価格の良質な定期借地権付分譲住宅を提供するため、建設用地を提供していただける方を募集します。大阪市住宅供給公社が採用している「転貸方式」は土地所有者および住宅購入者の窓口がともに公社で、権利関係が明確な安心感のある事業です。

**問い合わせ** 大阪市住宅供給公社 企画課 ☎06-6882-7010 06-6882-7011

# あんじゅメッセージボード



このページでは、「あんじゅ」や「住まい情報センター」に対するご意見や応援のメッセージ、センターの活動やお知らせなどさまざまな情報をお届けします。「あんじゅ」「住まい情報センター」へのご意見・ご要望、今後とりあげてほしいテーマ、開催してほしいイベントなどを、どしどしお寄せください。



## みんなの声

4階の「住まいのライブラリー」の児童書は住宅の問題を根本から知るのに便利です。子供用の本は、問題点がシンプルにまとめられているので、何か知りたい人は年齢別など気にせず読んでみたらどうでしょうか。  
(黒猫2匹さん)



マンション関連の法律が次々に施行されているが、区分所有者に必ずしも利点大とは思わない。区分所有者が規約、細則を最大限に理解し活用するために実践的に学べるような機会が必要だと思います。(セミナー受講者アンケートより)

今の目先の技術の反省を踏まえて、古い日本の技術と木造のちゃんとした構造の作り方や5~10年単位の手入れについて学びたい。日本の建築に携わっている職人さんの育成も大事だと思います。(セミナー受講者アンケートより)

2年前からセミナーに参加し、同時進行で娘夫婦が小さな家を建てました。土地探しに始まり、大変な半年でしたがおかげさまで快適な新婚生活を過ごしております。母娘共同作業で建てたこの家、長持ちさせたいものです。(セミナー受講者アンケートより)

「住」に関する情報をいろんな角度から提案され、セミナーや講演会を企画していただき、スタッフの活躍に敬意を表します。このセンターのオープン以来、もう何回足を運んだことでしょうか。生活を豊かにしてもらっています。(都島区/細田さん)

## イベント

### 住まいのなるほどセミナー「人間工学」から住まいを考える

4、5月に人間工学的知識を学ぶ連続講座を開催しました。4回のテーマは、温熱環境・照明・睡眠・色彩。学術的なデータや実験を交えながら人間の特性を解説するなど興味深い話を聞くことができ、つい見過ごしがちな内容を改めて見直し、快適な住まいについて考えるきっかけとなりました。



**アンケートの声**  
●今までただ明るくだけでよいと思っていた照明に関する考え方が変わりました。  
●生活リズムが健康に与える影響がよくわかり、また、それを住まいに生かせるなどとてもよかった。  
●最近の気密性の高い住宅でいかに“かしこく”蒸し暑い夏を快適に過ごせるか聞きたかった。

## 住まいのライブラリー案内

### 「ブックトークサロン」報告

住まい・大阪関連の図書や雑誌の著者や編集者を招いて、それぞれのテーマに込められた思いや貴重な体験談を伺いながら、少人数の参加者みんなで語り合うブックトークサロン。「大阪下町・昭和十年体験」をテーマに、「落語的生活ことはじめ」の著者で落語作家のくまざわあかねさんをお招きして、昭和十年の生活を大阪空堀で体験した時の色々なエピソードなどをお聞きました。大阪くらしの今昔館の町家の中で行い、行燈の光の中、火鉢やかんてきなどの道具も実際に置いて、雰囲気も満点。ほのぼのとした2時間を過ごすことができました。



▲今昔館のスタッフとのかけあいも絶妙。なごやかな雰囲気で行われたブックトークサロンの様子

たすぎげの実演には思わず拍手

### 〈参加者の声〉

- 昭和7年の生まれなので体験したことが多くあり、失った物や記憶が帰って来ました。
- 町家の中で時代背景も想像でき、トークの内容が一層理解できたので大変よかったです。
- 畳の生活がしてみたくまりました。

## あんじゅは大阪市サービスカウンター内の住宅案内コーナーでも配付しています



営業時間 平日/午前9時~午後7時 土・日・祝日/午前10時~午後7時

## 相談員より

### シックハウス対策で建築基準法を改正

家に入ると目がチカチカする、頭痛がする、気分が悪くなるといった「シックハウス症候群」が社会問題となっていますが、このたび建築基準法が改正され、シックハウス対策が動き出しました。7月1日以降着工される建物は、以下の3点について規制されます。

- ①シロアリ駆除剤クロルピリホスの使用禁止
- ②ホルムアルデヒド発散建材の使用制限
- ③機械換気装置設置の義務付け

このうち②については、17種類の建築材料に関して、シックハウスの原因とされるホルムアルデヒドの放散量によって使用できる面積を制限するというものです。また③については2時間に1回の割合で居住空間の空気が入れ替えられるよう、換気装置を設置しなければなりません。

上記の2物質以外にもシックハウスの原因と考えられる化学物質があり、これだけで安心はできませんが、健康住宅を手に入れるための第一歩だと言えるでしょう。



## 住まいのなんでもQ&A

### Q 6畳と表示された部屋はみんな同じ広さ?

A 部屋の広さを表す際に、和室はもちろん洋室でも「4.5畳」や「約6畳」と畳数で表示することが一般的ですが、6畳と表示された部屋の広さはすべて同じではありません。それは、畳には田舎間や中間、京間といった種類があり、それぞれサイズが異なるからです(下表参照)。マンションでは団地間という長さ170cm前後、幅85cm前後の畳が用いられることも多くあります。関西でよくみられる京間と団地間で6畳の広さを比べてみると、京間は10.94㎡、団地間は8.67㎡と、2.27㎡も違います。これは畳1畳分以上にあたるので、同じ6畳でも広さはずいぶん異なることになります。ちなみに、不動産の広告では1畳の大きさは1.62㎡以上でないといけなくなっています。

また、マンションでは低層階になるほど柱や壁が大きくなっているため、同じ6畳と表示された部屋でも低層階と高層階とでは広さが異なる場合もあります。部屋の広さをチェックするときは、実際に畳の大きさを計るようにしましょう。

畳の種類	長さ(cm)	幅(cm)	面積(㎡)
田舎間 (江戸間・関東間)	176	88	1.54
中間 (中京間)	182	91	1.65
京間 (本間・関西間)	191	95.5	1.82



## お知らせ

### 専門家相談のメニューが増えました

住まい情報センターで実施している専門家相談のメニューが充実しました。従来の法律・税務・建築の各相談に加えて、ファイナンシャルプランナーによる資金計画相談、建築士によるリフォーム相談を実施。相談時間も以前より長くなりました(法律相談を除く)。まずセンターの相談員が一般相談をお受けしたうえで、専門家相談の予約をとります。ぜひご利用ください。(詳しくはP10をご覧ください)

### 公庫返済にお困りの方はご相談ください

住宅金融公庫では、収入の減少などにより返済が困難になった方について、返済方法の変更などの返済相談を受け付けています。返済に不安を感じておられる方は、早めにご相談ください。

●問い合わせ先  
住宅金融公庫大阪支店 返済相談室  
☎06-6281-9284(月~土曜日)

## 大阪市マンション管理支援機構だより

### 大阪市内の分譲マンション管理組合を対象に登録募集中!

登録された管理組合には、情報誌「マンションらいふあつぷ」や、タイムリーな情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」、広報活動をサポートする「文例&イラスト集」、「マンション管理Q&A集」の提供など、特典があります。

- 「マンション管理Q&A集(基本編)」  
管理組合についてやさしく解説
- 「マンション管理Q&A集(修繕編)」  
建物の維持管理に必要な修繕関係を解説
- 「文例&イラスト集」  
広報活動に役立つ文例や制作ポイントを集約



### 〈予告〉

### 10月~11月に「マンションらいふあつぷ基礎講座&相談会」開催予定!

10月26日(日)・11月9日(日)・11月23日(日)の3日間で、管理組合役員となられる方などを対象に、マンション管理の基礎知識を各テーマ毎にわかりやすく解説する連続講座を開催します。詳細については後日お知らせします。多数のご参加をお待ちしています。

大阪市マンション管理支援機構 事務局 ☎06-4801-8232

## お便り・ご意見をお寄せください

〒530-0041  
大阪市北区天神橋6丁目4-20  
住まい情報センター「あんじゅメッセージボード」係  
FAX 06-6354-8601



「あんじゅ」を  
お手元にお届けします

ご希望の方に、本誌「あんじゅ」を郵送でお届けします。バックナンバーもお送りします(要送料)。詳しくは、住まい情報センターまでお問い合わせください。