

smile^{スマイル21}21

vol.23 2011.1

エムエムエス
マンションマネージメントサービス株式会社

〒060-0061 札幌市中央区南1条西4丁目20
TEL 011-232-2588(代) FAX 011-232-2638
http://www.mms-jp.net/



シンリンオオカミのジェイとキナコ：写真提供 札幌円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 特集 **地元の魅力再発見!北海道地域巡り!! (第1回旭川編)**
- 3… 窓の断熱リフォームで快適&エコ生活のご提案!
- 4… マンションライフQ&A どうしているの? マンションの定期清掃!
- 5… マンション管理の法律問題第二弾 マンションのペット問題について
- 6… 冬の円山動物園

気になる場所を、抑止する・記録する。 マンションの安心をまるごと見守ります。

MITSUBISHI
Changes for the Better



高画質・高性能な監視カメラが、もっと安全な住環境を実現します。

いまやマンションの運営管理に、セキュリティ対策は不可欠です。「三菱CCTVシステム」は、機能や用途に応じてさまざまなタイプのカメラをラインアップ。屋内外を問わずあらゆる場所の映像をとらえ、モニター監視から映像記録まで、トータルな監視カメラシステムをご提供します。犯罪・いたずらの抑止、不審人物の侵入や不要なDM投函の抑止など、防犯効果を高め高画質な映像でマンションの安心をしっかり見守ります。

もしものトラブルにも迅速に対応する「遠隔管理サービス」

監視カメラや記録装置のトラブルをはじめ、あらゆるビル設備を情報センターが24時間365日監視。異常発生時にはエンジニアが速やかに対応いたします。

わずかなご負担で大きな安心「三菱CCTVシステムサービス付リース」

最新の監視カメラが手軽にリース購入でき、しかも遠隔管理サービスも導入できる「三菱CCTVシステムサービス付リース」をぜひご利用ください。

三菱CCTVシステム

ビルを、まるごと、心地よくする。

三菱電機ビルテクノサービス株式会社

北海道支社 〒060-0003 札幌市中央区北3条西4丁目1-1(日本生命札幌ビル)
TEL(011)231-8060 FAX(011)221-7600
http://www.meltec.co.jp

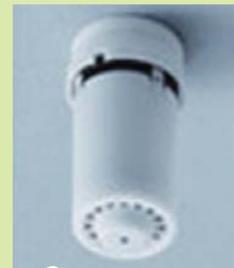
スマイル☆プレゼント情報

アンケートにお応え頂いた方の中から抽選で「札幌市円山動物園招待券」をペア4組に「Fenwal製 住宅用火災警報器 煙感知器」を2名様にプレゼント!たくさんの応募お待ちしております!



Fenwal製 住宅用火災警報器 煙感知器

超小型、超軽量・スティックスタイルのデザインで、インテリアの邪魔をしません。4年に一度、市販のボタン電池(CR2477)を交換するだけの長期間使用可能で環境に優しく経済的です!



1組2名様(計4組)にプレゼント
円山動物園 無料招待券

smile21表紙にご協力いただいている円山動物園の招待券です。
新しい仲間も次々に増え、見どころ満載です!

2名様にプレゼント

当選は商品の発送をもって替えさせていただきます。たくさんのご応募お待ちしております!(商品は選べませんので、ご了承ください。)

応募方法 郵送または、FAXにて受け付けます。

smile21に関するご意見・ご感想・お客様のお名前・ご住所・マンション名(号室)・ご連絡先をご記入の上、ご応募ください。

【応募方法】 右の応募ハガキに必要事項をご記入の上、郵送またはFAXにてご応募ください。

【締め切り】 2011年1月14日(金)必着

●個人情報の取扱いについては、右記をご覧ください。

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌支店
承認
224

060-8788

差出有効期間
平成24年3月
26日まで
●切手不要●

北海道札幌市中央区南1条西4丁目20札幌エスワンビル4階
MMSマンションマネージメントサービス(株)
広報誌担当宛



※プレゼント応募はFAXでも受け付けております。
FAXの方は、裏面のアンケートにご記入の上、送信ください。

FAX 011-232-2638

個人情報の取扱いについて
ご提供いただいた個人情報は、広報誌発行・プレゼント送付の目的にのみ使用し第三者に提供・委託することはありません。上記に同意の上、ご応募下さい。個人情報の開示等につきましては、弊社ホームページにて、個人情報に関する「個人情報保護方針」を掲載しております。詳しくはホームページをご覧ください。(http://www.mms-jp.net/)

個人情報の取り扱いに関するお問い合わせ
MMSマンションマネージメントサービス(株) 個人情報管理責任者 マネージメント本部長
TEL.011-232-2588 受付時間 平日9:00~18:00

2011

北海道で楽しむ

アウトドアライフ

旭川近郊 鷹栖町の大雪原で“犬ぞり”体験♪

一面の真っ白な銀世界の中を、ワンたちと一緒に駆り抜ける快感を、是非体験してください!

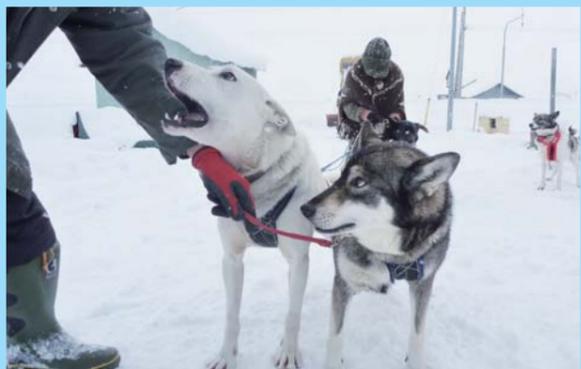


ワンたちが気持ちよく走って引っ張るソリに、バランスを取りながら乗るのが“犬ぞり”です。先頭のリーダーのワン、一緒に走るチームのワンたちと心を合わせて気持ちよく走りましょう!人数にあわせて「犬ぞり」と「スノーシューハイキング」を交代で楽しんで頂いたり、ランチを用意して一日楽しんで、ご相談に合わせていろんなプランを用意します。

上りの坂道ではそりを片足でキックしながらワンたちの負担を軽くしてあげて下さいね。立ち止まって一緒に呼吸を調えるのもOK。



年齢や経験、体力にあわせて犬の頭数を変えてチームを編成。スノーモービルでソリを先導したり、車で交代ポイントに運んだりと臨機応変に対応します。



- ◆開催期間: 2010年12月20日~2011年03月31日
- ◆所要時間: 約2時間 ①10:00~12:00 ②14:00~16:00

※ランチ付プランの場合はプラス1時間程度の時間がかかります

北海道体験.comからの予約特典:

犬ぞり体験を楽しまれた方に、自家製で天然の「エゾシカの石けん」をプレゼント♪

北海道の体験型観光プログラムを探すなら『北海道体験.com』がおススメ! インターネットでも予約もできます♪

<http://h-takarajima.com/>

お電話はコチラ / 011-817-2812



◎次号は苫小牧・千歳エリアを巡る予定! お楽しみに!◎

第1回 旭川編
MMSには、札幌・東京本社その他、道内外に8つの支店があります。今号より、各支店担当者が、地域のおすすすめスポットやお店を紹介していきます!企画が始まり、初回は北海道のほぼ中心に位置する、旭川からスタート。旭川支店・吹越がレポートします!

はじめての方も地元の方も。



地元の魅力再発見!

北海道地域巡り!!



壮大な自然が生み出すエネルギー

旭川は川の町、北海道一の大河・石狩川をはじめとする多くの河川が市内で合流しています。また、町中からでも垣間見える大雪山連峰など、自然の美しさに満ち、四季の移り変わりを満喫できる様子は旭川市の自慢の一つ。キレイな空気とおいしい水は旭川市民の「元気の源」となっているそうです。



●絶景ポイント!

石狩川にかかる旭橋から下流に位置する新橋方面を常盤公園沿いの堤防からの眺望は大変絵になる風景です。

旭川が誇る名産品

大雪山の伏流水を使用した銘酒「男山」は、340年の伝統と文化を持つ旭川を代表する名産品。

●ここでしか買えない限定酒有り!



北海道を代表する酒造メーカー、「男山」が開発する資料館は、年中無休※の入館無料さらに季節限定の地酒が無料で試飲可能という、大人もウレシイ資料館です♪まずは3階に上がり、「酒造りの秘宝」の展示で伝統の手法と用いた道具を見学しよう。2階は江戸時代の古文書や浮世絵を展示。1階にある無料試飲コーナーで試飲した後、気に入った酒を購入しよう!
※12月31日~1月3日をのぞく

『男山酒造り資料館』

住所:旭川市永山2条7丁目
TEL:0166(47)7080

旭川と言えば『旭川ラーメン』!

市内には人気有名店をはじめ、ラーメン店が数多く立ち並び、店選びも悩んでしまうところ。当社管理員もご用達(?)のラーメン店をご紹介します!

当社管理員もご用達! 63年の歴史を誇る老舗店

5条通に面した「蜂屋」は、MMS旭川支店からも近く、支店社員もよく足を運びます。昭和22年創業で、古くから旭川市民に愛されてきた地域密着の店舗です。魚だしの透明スープに太目の固麺は、札幌からの転勤当初驚きましたが、味の特徴の「焦がしラー」の風味が今では病みつきに(笑)開店時から客足が途切れず、最近では国内に限らず海外からの観光客も訪れることが多いそう。



『蜂屋』

住所:旭川市5条通7丁目右6
TEL:0166(22)3343

地元ラーメン店8軒が連なり味比べ!

永山地区にある「あさひかわラーメン村」は、地元ラーメン店8店舗で構成される、旭川ラーメンテーマパーク!観光客のみならず旭川市民も多く訪れる人気スポットです。競合店が独自の味で勝負する様子は食欲をそそること間違いなし。各店ではハーフサイズのラーメンも提供されているので、味比べをするのもよし!

『あさひかわラーメン村』

住所:旭川市永山11条4丁目
TEL:0166(48)2153

定期清掃について

マンションでは、管理員や清掃員が日常行っている清掃とは別に、清掃の専門業者による清掃を行っており、これを定期清掃といいます。建物は築年数が増につれ、汚れや劣化が起きて目に付くようになります。定期的なきめ細かな清掃を行うことで、入居者の皆さまが快適に日常生活を送れるようになるのはもちろん、マンションを訪れた人達にも好印象を持って頂けます。これはマンションの資産価値を考える上で重要な要素になってきます。それでは基本的な定期清掃の流れを簡単にご紹介します。

- 作業内容や清掃中の入居者の皆さまの安全確認等を細かく打ち合わせします。
- 掃き掃除を行い、目に見えるゴミを取り除きます。
- 専用の機械で洗剤噴霧と同時に洗浄を行います。洗剤は環境洗剤を使用していますので、床をいためません。
- モップで水を取り除きます。床が大変滑りやすくなっているため特に注意を払います。
- 乾きにくい場所ではバキュームという専用の機械を使用します。
- 最後に光沢が出るようワックスをムラなく塗布します。光沢がなければ状況に応じて再度ワックスを塗布します。

マンションライフ

Q&A

マンションでは年に数回(契約によって回数は異なります)共用玄関ホール・廊下・階段等の洗浄及びワックス塗布仕上げ作業を行っています。清掃が行き届いているかはマンションの価値を決める上でも大きなウェイトを占めます。そこで今号では弊社のグループ会社である、(株)北海道サービスに協力してもらい、定期清掃がどのように行われているかを皆さまにご紹介します。

どうしてこんなにキレイなマンションの定期清掃!

窓の断熱リフォームで 快適&エコ生活のご提案!

窓回りの寒さや結露、騒音でお困りではありませんか? 寒い冬を乗り切る、内窓のリフォームをご検討ください!

お困りではありませんか? 窓の結露、冷気、暖房費用…

木製障子やアルミ内窓・単板ガラス仕様のプラスチック製内窓から複層ガラス仕様のプラスチック製内窓への交換は、断熱・防露効果が高く、快適な室内を実現でき、暖房費削減にも。管理規約上、個人では開口部の交換が難しいマンションのリフォームに最適!

快適

断熱効果が非常に高く、不快な結露を低減します。カビ・ダニなどの繁殖もセーブし、ご家族の健康的な暮らしを守ります。

結露抑制

窓のジメジメが困る…
Before → After
結露の発生を抑えます。

省エネ

優れた断熱性で冷房による室内の熱を外へ伝えにくく、高い保湿効果を発揮。冷暖房コストも大幅に節約できます。

断熱

暖房効率からの比較
約55%削減
約64%削減

安心

二重窓にすることで視覚的効果と時間かせぎにより泥棒が侵入しにくい住まいをつくります。

防犯

二重窓による警戒心 + 二重窓で破綻を手取らせる
視覚的効果 + 時間かせぎ
充実したラインナップでさらに安心の防犯効果を実現します。

住宅版エコポイント対象製品 エコ内窓 プラマードU 今なら、特別価格+エコポイントでおトクにリフォーム

ご存知ですか? 住宅版エコポイント制度

住宅版エコポイントとは、すでにおなじみになっている家電品のエコポイント同様に、エコ住宅の新築や既存建物のエコリフォームをされた方に対し、国が一定のポイントを発行、これを使って商品券やプリペイドカード等と交換ができる制度です。

北海道のマンションでは、『複層ガラスを使用した内窓の新設・交換工事』がエコポイントの主な対象になります。

窓のサイズ	ポイント額
大(2.8㎡超)	18,000pt
中(1.6~2.8㎡)	12,000pt
小(1.6㎡未満)	7,000pt

住宅版エコポイント制度は平成23年12月末日の工事着工分まで期限が延長されましたが、早期終了する場合があります。

剥離清掃について

床や階段、廊下において通常の清掃や、定期清掃でも黒ずみが取れない場合があります。これは長年のワックスが何層も重なり黒ずみになっていることが原因です。ワックス層の間にゴミや汚れが溜まり黒ずみになってしまった場合には、清掃しても汚れが落ちないので剥離剤でワックスを剥がす剥離清掃を行い、ワックスを取り除きます。

実施前

実施後

実施前の写真中央部の黒ずみは、ワックスが厚くなり、ワックス層の間に汚れが溜まっている状態です。これを剥離清掃でワックスごと剥がし、汚れを落としてから再びワックスを塗ると、実施後の写真のように、黒ずみが取れ、光沢を取り戻します。

北海道サービスからのお願い

車や自転車のタイヤのようなゴム製品を床に長い間置いておくと、ゴムの成分の原因により床が黒くなってしまい剥離清掃でも取り除くことができません。状態がひどい時にはタイルごと交換となる場合もありますので、直接置かないようにお願いします。また、鉄製のスコップなどを床にそのまま置いておくと、錆が床のタイルに浸透し汚れの原因となってしまいますので、ご注意ください。皆さまのキレイにしようという意識が、マンションの価値を高める大事な要素です。私たちが清掃業者という立場から、快適なマンションライフをサポートをさせていただきますので、よろしくお願いいたします。



今なら! エコポイント + 特別価格でおトクにリフォーム

ガラス	窓のサイズ		製品(※1)定価	特別価格 (30%OFF)	施工費及び廃棄費用 ※2	エコポイント	実質ご負担額
	横	たて					
一般複層	160cm	180cm	¥107,940	¥75,558	¥12,000	18,000	¥69,558
	160cm	100cm	¥53,655	¥37,559	¥6,500	12,000	¥32,059
	80cm	60cm	¥38,220	¥26,754	¥4,500	7,000	¥24,254

※1 YKK AP社製プラマードU 3ミリ・空気層12ミリ・3ミリガラス入完成品、税込価格、オプションを含まない金額です。
※2 施工費用は基本費用とし、納まりの状況により変化します。現地調査の結果、見積を提出させていただきます。

今回はさらに、**先着5名様は大特価!!**

例 160^{mm}×180^{mm}は実質ご負担額(税込)69,558円のところ**51,500円**。
その他のサイズも大特価で対応させていただきますので、お問い合わせください!!

詳細はお問合せください
(ご注意)現状調査の結果、工事が行えない場合があります
見積のご依頼、ご用命、お問合せは…

MMSマンションマネージメントサービス株式会社
smile21担当者まで
〒060-0061 札幌市中央区南1条西4丁目20番地 札幌エスワンビル4階 **Tel.011-232-2588**
協力:YKKAP・石垣電材

MMS X 円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた円山動物園より冬のニュースをお届けします!

冬の円山動物園

2011年新年の見どころ・トピックス

ブチハイエナがやってきた!

11月6日、韓国大田広域市より、札幌市との姉妹都市提携を記念してブチハイエナ2頭が円山動物園に贈られました。大きな目が特徴的でとても可愛らしいです。ブチハイエナに会えるのは北海道では円山動物園だけ。是非2頭に会いに来てください。



●冬のイベント情報● ☆円山動物園は元旦から開園しています!

●干支の特別展示

平成23年の干支「ウサギ」にちなんでウサギの生態や特徴などをパネルで紹介。可愛いウサギを実際に見ながら勉強もできます!お正月は干支動物で開園!1月31日まで。

●三が日ホットドリンクサービス

1月1日~3日、先着500名様で甘酒などのホットドリンクを無料サービス。ぽかぽか温まりながら冬の動物園を楽しめます。

●ちびっこ餅つき体験&つきたて餅のおしるこサービス

1月3日は小学生限定で、お正月の風物詩、餅つき体験を行います。11時、12時、13時から各回30分。また、11時から先着500名様にはつきたて餅のおしるこサービスも。

注目でせ元氣!
注目動物
コキビヨウやアムールトラなど、野生下でも寒冷な地帯に生息している動物たちは冬の雪の中でこそ元気に動く姿が見られます。また、レッサーパンダやシンリンオオカミなど、初めての冬を迎える今年生まれの動物たちも注目。雪の中の動物たちの姿を見ることができるとは北国の動物園ならではのひとめぐりと観察してみてください。

☆円山動物園が「さっぽろ雪まつり特別会場」に!

円山動物園が2月7日~13日に行われる第62回「さっぽろ雪まつり」の特別会場になることが決定しました!会場には250Mを超すチューブスライダーが登場する予定。期間中は入園無料です!



円山動物園の館内案内の詳細と「今日のドキドキ体験メニュー」は、市コールセンターTEL.011-222-4894か携帯サイト:<http://www.maruyama-zoo.jp/dokikal>で確認できます!



アンケートに答えてプレゼント

① 今回のsmile21の中で興味を持った項目に○を付けてください。(複数可)

- 1・特集 地元の魅力再発見! 北海道地域巡り!!(第1回旭川編)
- 2・窓の断熱リフォームで快適&エコ生活のご提案!
- 3・マンションライフQ&A () どうしているの?マンションの定期清掃!
- 4・マンション管理の法律問題 第二弾 マンションのペット問題について
- 5・冬の円山動物園
- 6・その他 ()

② 「マンションに関わる法律問題」で取り上げて欲しい話題や、その他ご意見・ご感想などご自由にお書きください!

Blank area for writing answers to the survey questions.

フリガナ お名前	電話番号
ご住所	性別 男 ・ 女
マンション名	年齢
号室	代

「マンションに関わる法律問題」テーマを大募集!

札幌総合法律事務所の弁護士の皆さんが、smile21またはHP上でマンションに関わる問題にお答えします!駐車場やゴミ・騒音問題など…。暮らしの中で抱えているマンションライフ特有の問題はありませんか? 左のアンケートまたはHPよりお寄せください!

HPはこちら→<http://www.mms-jp.net>
(お問い合わせフォームより <http://www.mms-jp.net/form.question.htm/>)
☆タイトルに、「マンションに関わる法律問題について」と記入し、送信してください。

SAPPORO SOGO LAW OFFICE
札幌総合法律事務所
〒060-0005 札幌市中央区北5条西11丁目17-2
TEL 011-281-8817 (弁護士 石川 直通ダイヤルイン)
FAX 011-281-8458
受付時間/月~土 9:00~17:30
<http://www.sapporo-sogo-lo.com/>

滞納管理費や修繕積立金の問題に限らず、不動産の売買や賃貸借、交通事故や借金整理、遺産分割や遺言といった相続問題、離婚や養育費といった家事問題などの解決もお手伝いします。相談は無料ですので、お気軽にご相談ください。

編集後記 今号より、MMSの支店地域を紹介する特集が始まりました。第1回目は旭川!旭川支店社員・吹越がお届けしています。旭山動物園が近年とても有名になっていますが、他にも魅力盛りだくさんの旭川を是非堪能ください!また、マンションに関わる法律問題では、皆様より多く寄せられた「ペット問題」について札幌総合法律事務所の弁護士の皆さまよりお答えいただいています。引き続きテーマの募集を行っていますので、左のアンケート用紙にご記入の上ご投函ください。その他ご意見・ご感想もお待ちしています!次号もお楽しみに!!

前号に引きつづき、マンション管理の問題に札幌総合法律事務所の石川・野谷弁護士にお答えいただきます!第二弾はアンケートで多く寄せられた、「ペット問題」について!

皆さんがお住まいのマンションでは、ペットを飼うときのルールはどのようになっているのでしょうか。飼い主にとってペットは家族同然ですから、新たにペット飼育を禁止することは容易なことではありません。そこで、今回はマンション生活におけるペットの扱いについてご説明します。



まずは規約を見てみよう

どのマンションにもマンションの共同生活に必要なきまりを定めた管理規約と、管理規約の内容をさらに具体的に定めた各種細則があります(駐車場利用細則、上下水道供給細則など)。まずは、お住まいのマンションでペットを飼うことが許されているか、許されているのであればどのようなルールがあるのか、管理規約と細則を確認してみましょう。

ペット飼育が認められているマンションの場合

ペット飼育が認められているマンションの場合は、管理規約とペット飼育細則が守られているか確認しましょう。

新たにペット飼育を禁止する場合には、管理規約の改正が必要です。管理規約の改正にあたっては、組合員間で十分な話し合いを行い、総会で4分の3以上の賛成を得ること(特別決議)が必要です。



しかし、中には管理規約ではペット飼育が禁止されていても、それが周知徹底されていなかったために、事実上ペット飼育が許されてしまっている場合があります。この場合は、事実上ペット飼育を許してきたという過去の取扱いと、ペット飼育を禁止する管理規約との調整が問題となります。

1 つ目の調整方法は、ペットを飼うことができるよう管理規約を改正したうえで、そのルール(ペット飼育細則)を明確に定めることです(共用部分ではゲージに入れる、抱きかかえて移動するなど)。ただ、この場合は、そもそも組合員の皆さんはペット飼育が禁止であることを前提にマンションを購入しているので、規約を改正してペット飼育を可能にするためには、賛成派反対派を含めた十分な話し合いが欠かせません(管理規約を改正するためには、総会で4分の3以上の賛成を得ること(特別決議)が必要です)。

2 つ目の調整方法は、ペット飼育禁止のマンションであることを改めて十分に周知した上で、今飼っているペット一代に限り認め、二代目以降を認めないというものです。この場合は、ペット禁止のマンションである以上、ペットを飼うにあたっての規則(細則)も存在しないでしょうから、例外的にペットを認める場合(一代限り)のペットの飼ひ方に関するルール(ペット飼育細則)を定める必要があるでしょう。

マンションのペット問題でお困りの方は、左ページ、札幌総合法律事務所までお気軽にご相談ください。