

smile21

スマイル21

vol.28 2012.4



エムエムエス
マンションマネジメントサービス 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/



フラミンゴ：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 特集 **地元の魅力再発見!北海道地域巡り!! 最終回【十勝エリア編】**
 3… エネルギー徹底検証!第1弾 天然ガスってどんなエネルギー?
 4… 知っておきたい防災対策!!
 5… マンション管理の法律問題 第七弾 マンションに関わる相続問題について
 6… 春の円山動物園

マンションのセキュリティを強化しませんか?

HITACHI
Inspire the Next

こんな不安、不満が聞こえたら・・・

女性や子どもが
ひとりでも安心して
利用できる
エレベーターに・・・

外階段や駐車場から
居住者以外の出入りがある
ようだが・・・

ゴミ出しのルールが
守られず、時間外に
出す人が増えている・・・

最近、駐車場や
駐輪場でいたずらが
増えている・・・



郵便受けへの
迷惑チラシの投函
なんとか防止
できないか・・・

- デジタル記録装置の採用で、高画質・簡単検索を実現。
- 機器の故障をお知らせする「故障警報装置」を標準装備、迅速な復旧対応を実現。



エレベーター用防犯カメラ



防犯カメラ

1か月のレンタル料金は約1万円～※
お得なレンタルパックで導入もラクラク!

機器一式のレンタル料	メンテナンス
設備工事費	故障時の復旧対応

※エレベーター用防犯カメラシステム(カメラ1台・記録装置1台)導入の場合。導入されるシステムにより異なります。

心と技術で応える—ビルケア

BUILCARE



株式会社日立ビルシステム

http://www.hbs.co.jp/

— サービスネットワーク全国350ヵ所 —

北海道支社

〒060-0003 札幌市中央区北三条西四丁目1番地1
☎011-221-4075

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『**オリックス戦ビジターチケット**』をペア**5組**に『**農家からのおすそ分け 北海道十勝産グリーンアスパラ【特別栽培認証品】700g**』を**5名**様にプレゼント!
 たくさんのご応募お待ちしております!

オリックス戦ビジターチケット 2012



1組2名様(計5組)にプレゼント
 バ・リーグ公式戦の「札幌ドーム」「クリネックススタジアム宮城」「西武ドーム」「千葉マリンスタジアム」「福岡Yahoo!JAPANドーム」で開催されるオリックス・バファローズ戦にご利用いただけます。

※観戦エリアのお席が満席の場合、その他の席種または立見となり、入場券完売時などはご入場できない場合もあります

農家からのおすそ分け 北海道十勝産グリーンアスパラ【特別栽培認証品】700g



5名様にプレゼント

特集ページに掲載しているフルタイムファーム様のグリーンアスパラ700gです。バター焼き、塩茹で、天ぷらなど様々な食べ方で十勝の味覚をご賞味下さい!

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**】 2012年4月13日(金)必着

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌支店
承認
155

差出有効期間
平成26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

ご提供頂いた個人情報は、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。上記に同意頂き裏面の確認チェック欄にチェックの上、ご応募下さい。万が一同意が確認できない場合はご応募を無効とさせて頂き、ご提供頂いた個人情報は破棄させて頂きます。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



夏は畑が織りなすパッチワークの世界が、
冬は白黒のモノトーンの世界が広がる十勝平野。
この雄大な風景を空から眺めることができる、
感動の熱気球フリーフライトツアーがあります。



フリーフライトの 本格的な熱気球体験!!

十勝平野を空中散歩 行き先は風にまかせて、雄大な景色を楽しむ

風まかせの優雅なフリーフライト
熱気球のフリーフライト飛行とは、よく行われているロープを付けたままの係留飛行とは違い、熱気球本来の風にその身をまかせながら空中を移動する飛行のこと。そのため風を中心とした、気象状況を的確につかむ技術が必要になります。ここはフリーフライト22年のパイロット・小田切光さんの腕のみせどころ。機長飛行時間1,800時間は国内でも屈指の操縦士。その経験から巧みにバルーンへ熱を送り、私たちを上空へと誘います。
熱気球の移動は、基本風まかせ。いかに風を読み、スタート地点から着陸地点へのポイントに安全かつ正確に到達できるかがカギです。小田切さんはたくさんの方の発着ポイントと技術を持っているため、「難しい」と言われる夏場のフライトも可能にし、通年でフライトツアーを行っています。
フライトは、風が比較的安定し気温が低い早朝にスタート。空中での飛行時間は約30分、2〜10kmをその日の風の状態により移動します。最高高度は約300mにまで達し、天気の良い日は十勝平野を一望することが出来ます。
さわやかな早朝の空ですぐ優雅なひととき。「一度は乗ってみたい」という、あなたの夢が叶います。



北海道宝島旅行社
北海道体験.com 北の大地の素敵な人に会いに行こう!
300の事業者による約1,000件の体験プログラムを掲載する!
道内体験プログラムの <http://h-takarajima.com/>
決定版! 北海道体験.com 乗馬 陶芸 などなど他にもたくさんあります!
お問い合わせ・お申し込みは / TEL.011-817-2812 受付時間: 9時〜18時(年中無休) メール: support@h-takarajima.com

春の息吹がもうすぐ
2007年から十勝清水町でグリーンアスパラガスを生産している農業生産法人です。合計面積約3,000㎡のハウスで特別栽培を用いて安心なアスパラ作りを目指しています。中には直径2cmを超える大きなもの出てきます。そんなアスパラのシーズンがもうすぐ始まります。冬の間にたっぷり栄養を吸い込んだ、春一番のアスパラは定期的に美味しいと言われています。4月の初旬ぐらいまで、先行予約を受け付けていますので、是非、下記のショップに訪問してみてください。



株式会社フルタイムファーム
ショップ: 農家からのおすわけ
HP: <http://aspara.shop-pro.jp/>

最終回 十勝エリア編
各支店担当者(管理員・清掃員含む)が、各地域でのおすめのスポットやお店を紹介していく当企画! 最終回である今回はインターチェンジの開通により注目を集めている十勝エリアをご紹介します!

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!!

地元で親しまれる帯広スイーツ
帯広駅から歩いて約10分。可愛い外観のお店が「クランベリー本店」です。クランベリーのスイートポテトは、さつまいもとカスタードのバランスが絶妙で、ボリュームたっぷりなのに軽い口当たりです。通販を利用すると出来立ての風味そのままにいただくことが出来ます! 本店にはテーブルが置かれ、店内でケーキやソフトクリームを味わうことも出来るのでオススメです。

【クランベリー本店】
帯広市西2条南6丁目 TEL 0155-22-6656
URL <http://www.cranberry.jp/>

イベント情報
十勝川温泉モール市場
4月末〜10月中旬までの土日祝日開催
十勝川温泉周辺の農家でその日の朝収穫されたばかりの新鮮な野菜が販売されます。
開催時間は9:00〜14:00ですが、野菜が売り切れ次第終了となります。

北海道遺産に選定されたモール温泉
十勝平野のほぼ真ん中に位置する音更町の十勝川河畔に湧く十勝川温泉。フミン酸などの保湿成分を多く含んだ植物性のモール温泉は、「美人の湯」として知られており、湯上りに肌がしっとりツルツルになるのを実感することが出来る日本でも希少価値の高い温泉資源です。温泉街では一年を通じて様々なイベントが開催されている他、豊かな自然をフィールドにしたアクティビティも多数用意されています。道東自動車道の全線開通により、アクセスも格段に良くなった十勝川温泉へ、心も体もぼかぼかになりに出かけて見てはいかがでしょうか。



【音更町十勝川温泉観光協会】
HP: <http://www.tokachigawa.net/>
TEL: 0155-32-6633



幸福への旅に出かけませんか?
国鉄・旧広尾線の駅であり、「愛の国から幸福へ」で名をはせた幸福駅。駅名の縁起の良さから「幸福行き」の切符を買い求める人が後を絶ちません。平成20年7月にはNPO法人地域活性化支援センターの「恋人の聖地プロジェクト」において「恋人の聖地」に選定されています! 恋人・友人・夫婦・ご家族など、大切な人と一緒に足を運んでみてはいかがでしょうか?

【旧幸福駅】
国道236号線を南に向かって30分。または、国道236号線を南に向かい、帯広広尾自動車道広川西ICから幸福ICまで15分、幸福ICから5分。

知っておきたい防災対策!!

災害はいつ起こるか予測出来ません。しかし、いつ起こるか分からないからこそ、日ごろから防災について考えておくことが大切なのではないでしょうか？この機会に今一度、防災対策を見直しましょう!!

■今知りたい災害時・防災Q & A■

①「あ！エレベーターが動いている！？使っても大丈夫だね？」（運転停止していない場合）
→ **×** 運行可能な場合でも、余震などにより停止し閉じ込められる可能性がありますので、安全確認が終わるまで使用しないで下さい。

②「停電時は水道も使えなくなる場合があるって本当？」
→ **○** 加圧ポンプや給水ポンプを電気で作動させるため、停電時に水が出なくなります。マンションでは停電によって水道が止まりますので、水を蓄えておくことが大切です！

③「転倒物に気を付けなくてはいけない場所は？」
→ **バルコニー** から階下に物が落ちると、大きな事故につながります。物が落下する危険性があるだけでなく、バルコニーには避難経路としての役割もありますので、バルコニーには物を極力置かないようにしましょう！

④「近年、夏場にゲリラ豪雨が多い…。近くに川があるけど、洪水の危険性はあるの？」
→ **ハザードマップポータルサイト**を確認しましょう！洪水の危険性がある箇所はもちろん、洪水時の対応等も詳しく掲載されています。洪水はもちろんその他の災害についても掲載しています！
ハザードマップポータルサイト：
<http://disapotal.gsi.go.jp/>

■意識していますか？～人と人との繋がり～■

災害が発生した場合、救護活動等の初期活動は近隣の住人が協力して迅速に行う必要があります。実際、東日本震災後には地域の繋がりやコミュニティが大切だという報道も多く見られました。日ごろから地域やコミュニティで出来る対策を始めませんか？ここでは管理組合単位で実施出来るものを紹介します！！

その1 積極的に組合活動や行事に参加しましょう！

「近所づきあいが面倒だから…」という理由でマンションでの生活を選んだ方も少なくないと思いますが、いざというときのためにマンション内での関係を良好に保っておくことは、非常に重要です。組合活動や組合行事に参加することをきっかけに同じマンションに住む人々と親睦を深めてみてはいかがでしょうか？

その2 管理組合で防災グッズを備えましょう！

管理組合として毛布・ヘルメット・懐中電灯・救急医療品・水・食料品等を準備し、備蓄倉庫の設置について検討しましょう！備品については台帳を作成し、在庫や保管期限を管理出来るようにしておくことが大切です。

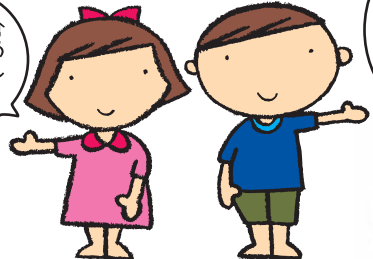
ご紹介します！ 防災用品を備えているマンション ～山鼻サントウン管理組合～

山鼻サントウン管理組合では、平成20年9月より自主防災に取り組んできました。平成23年の5月には組合内で設立した防災防犯協議会のメンバーが中心となり、防災用品を備蓄しています。

山鼻サントウン管理組合ではどのように防災用品を備えているのでしょうか？



備蓄する倉庫を決めて、保管しているね!



マンションの敷地内に展示コーナーがあるよ! 防災用品は組合主催の夏祭りや個別に販売もしているんだって!!



今回ご紹介したものは防災対策のほんの一部ですが、いざというときのために日ごろから管理組合としても防災対策に取り組むことが大切です！
入居者同士で協力しあえば被害も困難も最小限にすることが出来るのが、マンション住まいの強みです。

前回のsmile21で「住まいのエネルギー検証!」と題しましてご家庭で使用されているエネルギーの特長について取り上げました。エネルギーにはそれぞれ強み、弱みがあるのでそれらを理解したうえで使用することが望めます。今回は、前回に引き続きエネルギー特集として「天然ガス」に焦点をあて、その特長に迫っていきます!

天然ガスについて学んでみよう!

●クリーンなエネルギー、No1!●

天然ガスは、石油や石炭などに比べて燃焼時のCO2排出量が少なく、大気汚染の原因となる窒素酸化物や硫黄酸化物もほとんど発生しないことから数あるエネルギーの中でもいちばんクリーンなエネルギーです。さらに人体に有害な一酸化炭素も含まれていないので、人にもやさしいのです。

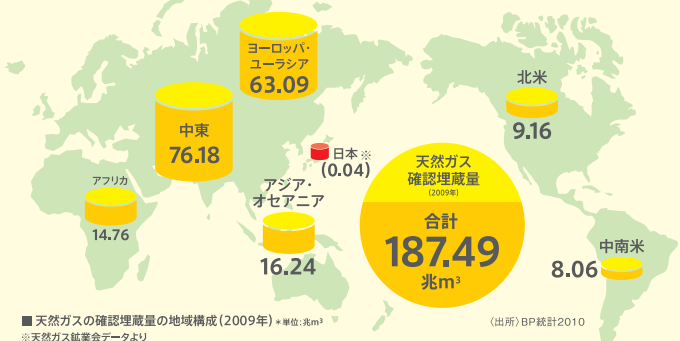


■天然ガスのクリーン性(石炭を100とした場合)



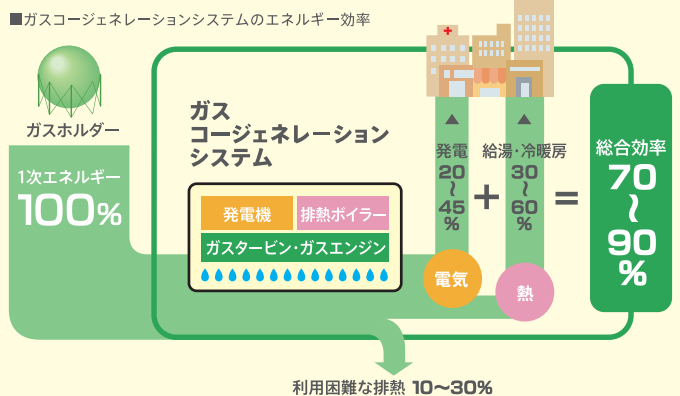
●抜群の供給安定性●

天然ガスは埋蔵量が豊富で、産出国が世界各地に広がっています。日本で使われている天然ガスは、東南アジアやオセアニアなど複数の地域から輸入されており、9割を中東に依存している石油に比べ、供給面・価格面ともに安定しています。また、アメリカで採れるシェールガスや、日本のまわりにも存在するメタンハイドレードなども今後輸入・採掘できるようになる予定なので、将来的にも安定したエネルギーです!



●天然ガスの利用技術はさまざまな分野で活躍●

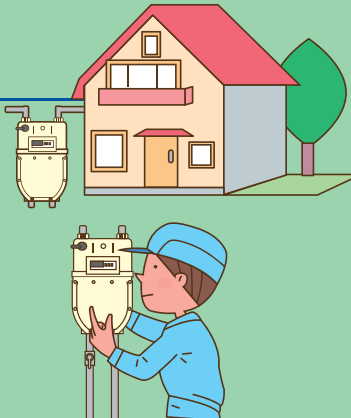
現在、ガスエネルギーから電気や熱など複数のエネルギーを同時に作り出す天然ガスコージェネレーションシステムが注目されています。発電と同時に出る排熱をその場で有効活用できるため、エネルギー総合効率が70%～90%ときわめて高く、大幅な省エネルギーの実現に貢献しています。地域冷暖房をはじめ、オフィスビル、ホテル、病院、マンションなど幅広い分野で利用されています。



東日本大震災時のガス復旧は発生から約1か月後…

～復旧まで時間がかかってしまうのが弱み～

災害時には被害を最小限に抑えるため、各家庭にあるガスのバルブを閉めるのですが、その作業を全てガス会社の人で行っています。その後ガス管などに影響がないかを調査・修理等を行い、安全確認がなされたあと、再びガス会社の人により各家庭のガスのバルブを開栓します。こうした作業の手順から大規模な災害時には復旧まで時間がかかってしまうのが弱みといえます。



今回は、住まいのエネルギーの中でも「天然ガス」にスポットライトをあててその特長をご紹介しました。天然ガスは地球にやさしく供給安定性に優れていることから、国の「エネルギー基本計画」において低炭素社会の早期実現に向け重要なエネルギー源と位置付けられています。毎日の暮らし方にはさまざまなスタイルがありますが、「地球にやさしく暮らすこと」も素敵なライフスタイルの1つではないでしょうか？毎日使うエネルギーだからこそ、地球への配慮もしていきたいですね。

協力:北海道ガス株式会社

今号の表紙にご協力いただいた札幌市円山動物園より春のニュースをお届けします!!

MMS × 円山動物園

春の見どころ・イベント

welcome クック

2月10日、釧路市動物園からシマフクロウ「クック」が来園しました。野生では120～130羽ほどしか生息していないとみられているシマフクロウは大変貴重な動物で、円山動物園ではなんと36年ぶりの飼育になります。
現在は猛禽類野生復帰施設内の一時保管室で飼育しておりご覧頂くことは出来ませんが、雄大な姿に出会えるのを楽しみにしててください。

ゴールデンウィークは円山動物園へGO!

4月28日(土)～5月6日(日)は毎年恒例の円山動物園春まつりを開催します。ヒーローショーをはじめとしたステージイベントの他、西門そばにはふわふわ遊具が登場します。また、例年、ゴールデンウィーク後半には園内に沢山植えられているサクラも開花。園内の芝生の上ではお弁当を食べることもできますので、ピクニック気分での動物園をお楽しみください!!

みんなのドキドキ体験を楽しもう!

円山動物園で、毎日日替わりで行われている「みんなのドキドキ体験」。動物がエサを食べる様子を間近で見られたり、動物の生態について飼育員の解説を聞くことができるなど、「みんなのドキドキ体験」では動物のことをいっそう深く知ることが出来ます。中でも人気ののが「猛禽類のフリーフライトと鷹匠体験」。

トビやユーラシアワシミミズの美しい飛翔を見る事ができ、小学生以上は腕にトビを飛来させる鷹匠体験もできます。その他、トラやライオンなどの食事の様子をガラス越しに見る事ができる「猛獣のワイルドタイム」や「モルモットの触れ合い体験」など、楽しく学べるメニューが目白押しです。当日のメニューはホームページや園内の掲示板上で確認してみてください。

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/dokical>
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!! 最終回【十勝エリア編】
- 2・エネルギー徹底検証!第1弾
天然ガスってどんなエネルギー?
- 3・知っておきたい防災対策!!
- 4・マンション管理の法律問題 第七弾
マンションに関わる相続問題について
- 5・春の円山動物園
- 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！

[illegible]

裏面記載の個人情報の取扱いについて確認し、同意いたしました。		確認チェック欄 ☐
フリガナ お 名 前		電話番号
ご 住 所		性別 男 ・ 女
マンション名 号室		年 齢 代

 **MMSニュース**
 本社ビルにAEDを導入しました!

- AEDをご存じですか??■

AEDとは、突然の心停止を起こして倒れた人を、そこに
いる人たちがその場で使って
倒れた人の命を救うことが出
来る機械です。



当社では札幌・東京本社ビル
にAEDを導入しました！

- 導入に伴い、社内で講習を行いました!■



AEDには音声ガイド機能が
ついているので一般の人でも簡単に使えるもの
ですが、講習を受けること
により万が一のときに迅速
にAEDを使うことが可能に
なります。

AEDはマンションにも導入することが可能です!
マンションへの導入にご関心のある方は、各マンション
担当までご連絡ください。

- ## 編集後記
- 6回に亘ってお届けしました「北海道地域巡り」は今号で最終回となりました。温泉やスイーツを堪能しに、是非十勝エリアに足を運んでいただきたいです！大自然北海道の魅力を感ぜられること間違いなしです★
- マンション管理の法律問題では、当社への問い合わせが多いマンションの相続問題について取り上げられています。引き続き取り上げたいテーマやご意見ご感想を募集しています。左のアンケート用紙にご記入の上、ご投函下さい！

マンションの相続関係と管理組合運営上の注意点についてお話しします。

◆相続人はだれ？◆

● …相続人
□ …亡くなられた方

ケース1 配偶者との間に子がいる場合

```

graph TD
    A[被相続人] --- B((配偶者))
    A --- C((子))
    A --- D((子))
            
```

相続人は配偶者と子になります。

ケース2 配偶者との間に子がない場合

```

graph TD
    A((父)) --- B((母))
    A --- C[被相続人]
    B --- C
    C --- D((配偶者))
            
```

相続人は配偶者と両親になります。

ケース3 配偶者との間に子がおらず、両親が他界している場合

```

graph TD
    A((父)) --- B((母))
    A --- C[兄弟姉妹]
    B --- C
    C --- D[被相続人]
    D --- E((配偶者))
            
```

相続人は配偶者と被相続人の兄弟・姉妹になります。

ケース4 AさんとBさんが離婚しており、子（Cさん、Dさん）がいる場合

```

graph TD
    A((父)) --- B((母))
    A --- C((E兄弟姉妹))
    A --- D((F兄弟姉妹))
    B --- E((A))
    B --- F((B))
    E --- G((C子))
    E --- H((D子))
            
```

相続人はCさんとDさんです。BさんはAさんが亡くなったときには既に離婚して、配偶者ではないので相続人ではありません。

マンション管理の法律問題

第七弾

マンションに関わる相続問題について

◆遺産分割と遺産共有◆

上記のケース4を基にご紹介いたします。

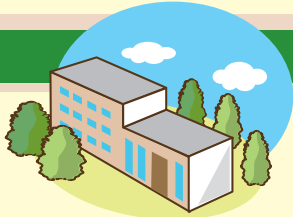
Aさんの遺産の中にマンションの1室があった場合、相続人であるCさんとDさんがこのマンションを相続するのですが、厳密に言うと、CさんとDさんが相続するのは、**マンションの区分所有権だけでなく、マンション所有に伴う権利義務のすべて**です。

つまり、マンションの管理組合の組合員としての地位や、マンション管理費や修繕積立金の支払義務も一緒に相続します。

今回の事例でも、CさんとDさんの間で特に遺産分割協議を行っていなければ、**CさんとDさんは、このマンションを共有することになります。**

- ## ◆管理組合として注意すべき点とは？◆

マンションがCさんとDさんの共有となっている場合、**管理組合の組合員はCさんとDさん**です。もっとも、管理組合総会で決議を取る場合、議決権を行使できるのは、原則として、CさんかDさんのいずれか1人です。CさんとDさんは話し合って、どちらが議決権を行使するかを決めます。



相続する方々だけでなく、管理組合としてもマンションに関わる相続の注意点について知ることが大切です
ね!!

管理組合総会の招集通知は、CさんとDさんの両方に送るか、議決権を行使する人が決ま
ていない場合は、いずれかに送れば足ります。議決権を行使する人が決まっている場合（例
えばCさん）は、Cさんに送れば足ります。

管理組合総会で決議する事項の多くは、議決権の過半数で成立しますが、建物の立て替えなどの一部の**重要事項を決議**するにあたっては、議決権だけでなく、**区分所有者の数(組合員の頭数)も決議要件となることがあります**。その場合は、決議要件としての区分所有者の数は、議決権行使するCさんだけでなく、Dさんも考慮して集計しなければならないので注意が必要です。

マンション所有者が亡くなくても、その事実が管理組合に伝わっていなかったり、登記も亡くなった方の所有のままになっている(相続人に移転されていない)場合も少なくありません。

建物の建替え決議など、区分所有者の数も決議の要件となっている重要事項の場合には、相続が発生している可能性を考慮して、区分所有者の数を慎重に確認しなければなりませんので注意が必要です。

「マンションに関わる法律問題」テーマを大募集!

札幌・石川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。

弁護士法人

札幌・石川法律事務所

〒060-0042 札幌市中央区大通西10丁目4 南大通ビル東館8階

TEL 011-209-7151 FAX 011-209-7151

<http://www.ishikawa-io.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。