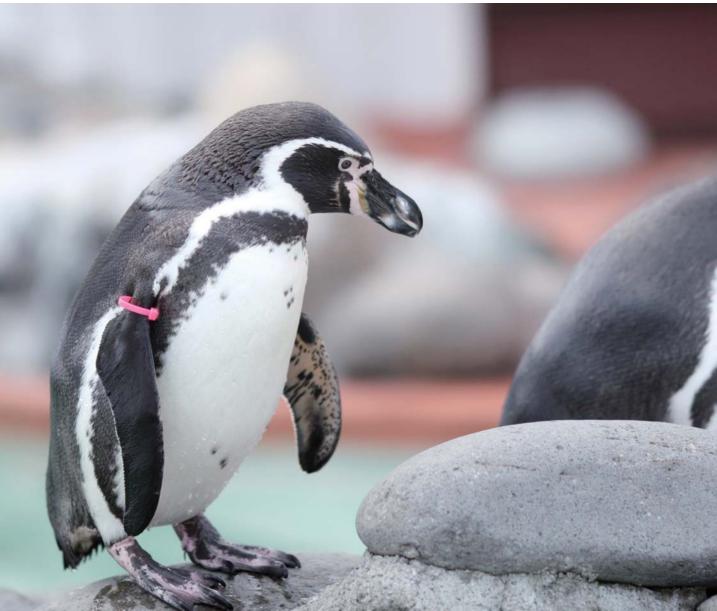
VO 29 2012.7 プロスロス マンションマネージメントサービス株式会社

〒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/



フンボルトペンギン:写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2・・・特集 みんなで仲良く、楽しく♪ マンションでの交流、はじめてみませんか?
 - 3… エネルギー徹底検証!第2弾 共用部分の電気料金、削減できる方法があるってホント!?
 - 4… ゴミ出しマナー・ルールを守って、快適マンション生活♪
 - 5… マンション管理の法律問題 第八弾 委任状と議決権行使書面のあり方について
 - 6… 夏の円山動物園

smile21 平成24年7月〈7〉



\ウスブラスの「大規模修繕工事のかし保険」は ここが安心! 1 住宅にまつわる様々なサポートを行っている、いわば住宅のブロ! 住宅供料理体が見知(ならないないないない) 住宅性能評価や長期優良住宅の技術的審査等、 住宅の品質向上をサポートする様々なサービスを提供しています。 2 わかりやすい金額提示 保険料・検査料は建物の発生で 保険料・検査料は建物の延床面積帯により決定するので、 どなたにも簡単に料金をご確認いただけます! タイル剥落も特約でカバー 特約を付帯することで、ご要望を多くいただいたタイル剥落も保険対象 に追加できます。(ただし、タイル工事を実施する場合に限ります。) 客観的な第三者の立場から 信頼性の高いサービスを提供 ハウスプラスは、公益性の高い電力会社を中心に設立された会社です 1保険契約の保険料等=1住棟の延床面積帯に応じた保険料 + 検査料 以下の保険対象工事を行う部分(①~⑥)と特約の組み合わせによって保険料等を算出します。 ①横浩耐力 ト主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給排水管路・給排水設備・電気設備 4手すり等 ⑤灯油等管路·灯油等供給設備 ⑥タイル 【この保険に関するお問い合わせ等窓口】 この保険に関するお問い合わせ等は当社または当社取次店までご連絡ください。

国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人 第3

受付時間:月-金9:00~17:00

既存住宅・リフォーム瑕疵保険専用ダイヤル TEL: 03-5962-3814 担当: 三上

0608788

八ウスプラス住宅保証株式会社

〒108-0014 東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館 4 階 TEL: 03-5962-3800 (代表) FAX: 03-5427-3190

安心して 任せられるね!

スマイル☆プレゼント情報

アンケートにお答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**15**組にプレゼント!たくさんの応募お待ちしています!



新しい仲間も次々に増え、見どころ満載です! 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

ご応募お待ちしています。

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7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 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マンションマネージメントサービス(株) 広報誌担当宛

- իլիորդիրակիկիկիկիկիրիակականակականակիկիկիկիկիկի

※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

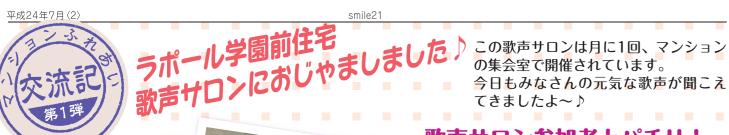
個人情報の取扱いについて

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



歌声サロン参加者とパチリ!







歌詞譜には全95曲が掲載 の中から参加者の希望や、季節に

歌声サロンに参加し、開催準備等をしてくださる 島本さん、千葉さんにお話を伺いました!

今回の歌声サロンは25回目で、始めてからちょうど3年目に入 りました。月に1回集まり、みんなで楽しくわいわい声を出すこ とで、健康を維持し、入居者同士の親睦を深めています。 昨年の年末懇親会では、歌声サロンのメンバーが中心となり3 ~4曲みんなで楽しく歌いました。

これからも入居者同士の交流を深め、楽しく仲良く歌っていき たいと思います♪

お忙しい中ありがとうございました!

ラポール学園前住宅 小林理事長にお話を伺いました!

け合いました♪

を行っているのですか?

A まず9月に焼肉バーティーとことも豚口ではいます。 10月には70歳以上の高齢者と単身者を対象とし、食事をしながら まず9月に焼肉パーティーとこども縁日を同日に開催しています。



交流する「すこやか会」を開 催、12月には、年末懇親会 を行っています。それ以外に 習字、ヨガ、囲碁、年末のし め縄作り、敷地の花壇を整備 する花はなサークルなどの活

昨年の年末懇親会の様子

↑ 小林理事長は2年間理事長を務められたとのことですが、 その中で意識していたことは?

全戸すべての入居者が安心・安全で暮らせるように意識していまし た。みなさんから寄せられる苦情なども小さいものから大きいもの までありますが、それぞれに対して解決したいと努力していまし 最後に、一言お願いします。

ションの価値を下げないように意 識していたり、理事を依頼しても 快諾してくれる等、住人の意識レ

笑顔で話してくださった小林理事長。

ベルが高いと感じております。そのため、イベントを企画した際 には積極的に準備を進めていけますし、年々参加者も増えてとて もうれしく感じています。これからは高齢者や子どもたちだけで はなく、中間層の意見を取り上げることでバラエティに富んだイ ベントや周辺地域を巻き込んだ交流をしていきたいですね。

今回ご紹介した、マンションの入居者同士の交流は、イベン トそのものを楽しむだけでなく、防犯・防災力の向上や助け 合いの心の育成にも効果的です。こうした活動は、組合の意 向次第で開催が可能ですので、是非この機会にご検討されて はいかがでしょうか。

安心・安全で楽しいマンション生活を始めてみませんか?

今後も積極的に活動を行っている管理組合を追っていき ます!次回もお楽しみに☆

みんなで仲良く、楽しく)

ンでの交流、はじめてみませんか?

人と人とのつながり ~広めよう!マンション住民の輪~

みなさんのお住まいのマンションでは、マンションの入居者同士で交流できる場はありますか? 環境や設備によります が、ガーデニングやお祭り、サークル活動や懇親会など、管理組合独自で行える活動は多岐にわたっています。いろいろ な世代の方が共同で暮らすマンションにおいて、このような活動で人とのつながりを構築することは、災害や緊急時に 「助け合い」という大きな力を発揮します。実際に東日本大震災時には、普段から入居者同士の交流を行っていたこと で、高齢の入居者などに対して自発的に安否確認ができたというマンションもあるそうです。

マンションでの生活を楽しみながら、もしもの際には役に立つ!とんな組合活動をはじめてみませんか?

組合活動のススメ方

組合活動をはじめてみたいが、管理組合としてどんなことを考えていかなくてはならないのかがわからない…

1. 年間スケジュールに組み入れましょう!

「どのようなイベント」を「いつ」実施するかを検討し、管 理組合の年間スケジュールに組み入れましょう。

お祭りや焼肉パーティーだと 7月~9月に実施する管理組 合が多く、秋の消防訓練や、 講師を招いた出前講座なども あります。

イベント予定表				
1月	0000	00	0	
2月	0000	00	0	
3月	0000	00	0	
4月	0000	00	0	
5月	0000	00	0	

3. 理事会で具体的な内容を決めましょう!

基本的に組合主催のイベントを中心となって進めていくのは 理事会のメンバーです。理事会で決定すべき主な事項は…

①準備スケジュール

具体的な日程を決定し、準備の



②イベントの周知

理事会便りを発行している組合 では、理事会便りに掲載してい るようです。その他にチラシを 配布、メッセージ送信機能付き インターホンを活用、掲示板に 掲示するなどの方法がありま

2. 理事会・総会で承認を得ましょう!



イベントの開催のためには、実施す るための予算が必要です。ただ、管 理組合のお金は、入居者みなさんか ら集めた大事なお金ですので、理事 会・総会での承認が必要です。

国土交通省が定める標準管理規約で は、「地域コミュニティにも配慮した 居住間のコミュニティ形成に要する費 用」も管理費から支出する経費の一つ に挙げられています。

③予算(参加費の徴収)

管理組合としての予算は総会で 決定していますがイベントは入 居者全員が参加するわけではな いので、その点の考慮が必要で す。参加者から参加費を集めて 費用の一部としている管理組合 もあるようです。

④イベント開催場所

主にマンションの集会室が多い ようです。

その他にマンション敷地内の庭 なども可能ですが、においや騒 音など、地域への配慮も必要で

4. 出欠確認を行い、 いよいよ具体的な準備です!

イベント参加者の出欠確認を行います。 また当日の司会、飲食物の調達担当な ど、役割を決めて準備を進めていきま す。

ここが作業的に一番忙しいところです が、当日楽しんでもらうために頑張りま しょう!!

5. イベント当日!

この日はとにかく楽しみましょう!子ども からお年寄りまで、マンション入居者や 地域の交流を深めましょう。



イベント終了後は、 反省会を行いましょう!

楽しいイベントが終わった後は、必ず反 省会を行い改善に努めましょう。 入居者からさまざまな意見が寄せられる こともありますが、改善し次回につなげ ていくことが重要です。



ナー・ルールを守って、快適マンション生活

日々の生活に欠かせないゴミ出し。

皆さんのマンションにあるゴミステーションが散らかっていたり、臭いを放っていたりすると、朝からとても不快な気分になってしまいますよね? ゴミステーションをキレイに保つために当社の管理員が実施していることや、気持ちよくゴミ出しをする秘訣をご紹介いたします!

快適に生活するために!~管理員はこんな工夫をしています~

扉付きゴミステーションBOXの設置提案(エステート宮の沢)

■【マンションの美観も考えて、扉付きのゴミステーションBOXを設置提案しました。



ネットのみの為、カ ラスによるゴミの散 乱や近隣からの不法 投棄がありました。





扉を付けたことにより、カラス によるゴミの散乱を防げまし た。また、「マンション専用ゴ ミステーション」の看板を付け たことにより、近隣からの不法 投棄が無くなりました。

ゴミ出し時は大切なコミュニケーションの場

■ ゴミを出しに来る入居者に声掛けするなどして、入居者とのコミュニ ケーションを大切にしています。

管理員だけではなく、ゴミ出し時は入居者同士にとっても大切なコミュ ニケーションの場ですので、積極的に挨拶をしましょう! また、足の不自由な高齢者などゴミ出しに関して困っている入居者が居 た際には、入居者同士で助け合うことが大切です。

日頃からマンショ ンの環境を熟知し ている管理員だか らこそ、出来る提 案や心掛たね!!



マンションではこんな事例も見られます…。

(1)



ゴミ袋に穴が空き、廊下や階 段、エレベーターなどに生ゴ ミの汁がこぼれて汚い、悪臭 を放っている。



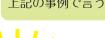
清掃車の収集後にゴミが出さ れる。

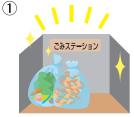
仕方なく管理員が次回収集日 まで保管することも…。



上記のような事例は、マンションの入居者に迷惑をかけます。

ゴミ出しでは一人一人がマナーや地域のルールを守ることが気持ちよくゴミ出しをするための近道です 上記の事例で言うと…





牛ゴミなどの水気のあるゴミは袋 や新聞紙に包んでゴミ袋に入れ、 共用部分を汚さないようにする。



ごみステーション

車の収集前にゴミ出しをす

地域のルールを確認し、清掃

明日からゴミ出しマナー・ルールを守って心地よいマンション生活を送りませんか?? 意識や心遣いがあるだけで快適にゴミ出しが出来ます♪ ゴミ出しの際には、地方自治体の分別方法等をご確認ください!

本格的な夏のシーズンとなり、使用量の削減だけでな く、基本料金の値上げについてもメディアなどで騒がれ ている電力。特にマンションにお住まいのみなさまの場合

ベーターなどの共用 部分の電力について も気になるところで はないでしょうか。そ こで、今回は共用部 分の電力削減に効 果的な方法をお教え します!!

は、専有部分の電力だけではなく、エントランスやエレ

エネルギー徹底検証! 第2弾

共用部分の電気料金、削減できる 方法があるってホント!?

お住まいのマンションはあてはまりますか?

- 月々の共用部分の電気料金が3万円以上である
- マンションにエレベーターが1基以上ある
- 現在の共用部分の契約が「低圧契約」である

■ AとCにあてはまるマンションは

e-タイムシステムで削減!

e-タイムシステムとは…?

1日を3つの時間帯に分けて電気料金を設定 したもので、夜間や朝晩の割安な時間帯の電力を使 うことで、効率よくランニングコストを抑えることができ るシステムです。

夜間の割安な電力で蓄熱する蓄熱型暖房器を設置す るだけで、このお得な料金体系システムに変更できま す!!この蓄熱型暖房器は管理事務所等に置くマンション が多いようです。



BとCにあてはまるマンションは

電子式ブレーカー導入で削減!



電子式ブレーカー導入による電気料金削減の仕組み

現在のマンション共用部で主流になっている、エレベーターや給水ポンプな どの設備を24時間フル稼働しても対応できる容量を確保した「負荷設備 契約」から、電子式ブレーカーにより実際に使用する際の電流量(アンペ ア)を計測して算出する「主開閉器契約」に変更する方法です。

負荷設備契約だと、月々の電気料金の約8割を基本料金が占めています が、主開閉器契約に変更するとこの基本料金を大幅削減! 電子式ブレーカーの耐用年数は15年ですが、外部からの強い衝撃がな い限り壊れることはないので、一度導入すると半永久的に使用できます。



電子式ブレーカー導入による基本料金の削減は…

A·B·Cすべてにあてはまり、e - タイムシステムと電子式ブレーカーを合わせて導入すると、 より一層の削減効果が見込めます!!

メリット (e-タイムシステム・電子式ブレーカー)

- ①これまでの使い方を変えずに削減!
- ②電気料金が削減されることで、一般会計の繰越金が増え、その分修繕積立金へ振 替ができる!

デメリット

- e-タイムシステム:暖房器の導入コスト発生
- 電子式ブレーカー:ブレーカーの導入コスト発生
 - 使い過ぎによるブレーカー落ちのリスク
- →調査によりトラブルにならない容量を提案していること、電子式ブレーカーは一定時間規定の容量を上 回ってもブレーカー落ちしない機能があるため、突然エレベーター等がストップする可能性はほぼナシ!

まずは

〒003-0024 札幌市白石区本郷通4丁目南2番4号YKビル2F TEL: 011-868-3171/FAX: 011-868-3173

マンション共用部分にかかる電気料金は、設備や防 犯上、なかなか削減が難しいものではありますが、今 回ご紹介したe-タイムシステムと電子式ブレーカー はこれまでと同じ使い方で電気料金の削減が見込 めます。導入にはコストが発生しますので、費用対効 果を考えこの機会にご検討してみてはいかがでしょ うか。何か不明な点等ありましたら各マンション担当 までお問い合わせください。

お客様に合った電気料金削減をご提案します。

電気料金の削減に興味をお持ちの方は・

MMSマンション マネージメントサービス株式会社

各マンション担当者まで

協力:㈱エヌ・イー・ビー

平成24年7月(6) smile21 smile21 平成24年7月(5)



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 みんなで仲良く、楽しく♪ マンションでの交流、はじめてみませんか?

4・マンション管理の法律問題 第八弾

2・Tネルギー徹底検証! 第2弾

共用部分の電気料金、削減できる方法があるってホント!?

委任状と議決権行使書面のあり方について

5・夏の円山動物園

6・その他

3・ゴミ出しマナー・ルールを守って快適、マンション生活♪

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!

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 電話番号 お名前 ご住所 性別 男 · 女 マンション名 号室 代

社内で、普通救命講習を行いました!

■ 突然の事態…居合わせるのはあなたかもしれません!

119番通報をしてから、救急車が到着するまでにおよそ6 分の時間がかかると言われています。この6分間の、そば に居合わせた人による適切な応急手当が傷病者の救命に とって大変重要になります。

■ 札幌本社にて普通救命講習を開催しました!

札幌本社にて52名の社員が普通救命講習を受講しまし た。のどが詰まったときの手当から、AEDを使用した 心肺蘇生法まで、約3時間の講習を受け、その後効果テ ストに合格すると、普通救命講習修了証がもらえます。

AEDは緊急時に使用できてこそ導入の意味をなします 各地域の防災協会等が主催しておりますので、この機会に |受講を検討してみてはいかがでしょうか?





▲反応の確認

今号では、マンションでの組合活動の進め方と「マンションふれあい 交流記」と題して、積極的に組合活動をおこなっている管理組合を特

集しました。今後もバラエティあふれる組合活動を追っていきますので、お楽しみに☆また、マン ション管理の法律問題では4月に新しく開業した「札幌・石川法律事務所」にご協力いただき、 「委任状と議決権行使書面のあり方について解説しています。引き続き取り上げてほしいテー 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、ご投函ください!

定期総会を開催する時期になると、定足数を確保するため、理事が各 部屋を回って出席できない方の委任状等を取付けるというのはよく 見られる光景です。ところでこの委任状等について、注意すべき点は あるのでしょうか。今回は、委任状や議決権行使書面のあり方について お話します。

◆総会運営の実情◆

総会は、区分所有者がそれぞれ管理に対する考えを表明し、マンション運営の方 針を決定するという重要な意義を有します。

しかし、平成23年7月に国土交通省が発表した調査資料によると、区分所有者の 総会への出席率は、入居戸数100戸以下のマンションで37.7%、100戸から 500戸のマンションで24.6%、501戸以上のマンションでは18.0%と相当低い

数字になっており、戸数の多い大型のマンションになるほど、運営に参画するという意識が低く、出席するのがごく一部の区分所有者に 限られるという実態が明らかになっています。

◆白紙委任状によるトラブル◆

委任状や議決権行使書面については、決まった形がなく、書式も様々ですから、時にはトラブルの原因になることもあります。特に、白紙 委任状(委任状に具体的な代理人や委任事項が書かれていないもの)しか取付けていないケースで、白紙委任状は議長に議決権の行 使を委任することと解釈されるのが一般的ですから、議長がその多数の白紙委任状をもとに代理権を行使して採決に参加することで、 ほとんど議長の一存で決議の方向が決定してしまい、反対意見を有する出席者から不満が噴出するという事例も少なくないようです。

◆トラブル防止のために…どのような書面を取付けておくのがベスト?◆

後のトラブルを防止し、区分所有者の意思を的確に議決に反映させるためには、議決権行使書 面によって、欠席者の明確な意思表示を得ておくことが大切です。

なお、議決権行使書面の中には、「議長に一任する」や「会場の得票の数の多い方に投票する」 等といった抽象的な議決権行使の方法を選択肢として挙げるものもありますが、上記のような トラブルの防止や、全区分所有者の意見を反映したマンション運営という観点からは、「第1号 議案の件には賛成か反対か、第2号議案には賛成か反対か…」と意見をはっきり記入してもらう のが、最も理想的です。

このように、欠席者に意見をはっきり表明してもらうためには、その前提として総会の招集通知 に、事前に賛否の検討が可能な程度まで、議案の内容がよくわかるように要項を記載しておく 必要があります。



「札幌・石川法律事務所がおくる」 マンション管理の法律問題

裁判例の中には、招集通知に記載された議案の要項がおおまか過ぎて、内容がしっかり分からないものであった場合には結論を左右す る可能性があったとして、その後の総会決議が無効となった事案もあります(東京高裁平成7年12月18日判決)。

事前準備をしっかり行なうことは、理事会にとっては骨が折れる作業ですが、このような事態を防ぐためにも、内容の しっかりした招集通知を送り、欠席者にも議決権行使書面ではっきりと意見を表明してもらうというのが健全な総会 運営にとって重要です。

「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。

弁護十法人

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 011-209-7150 FAX 011-209-7151

http://www.ishikawa-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。初回相談は無料ですので、お気軽にご相談ください。







佐藤葉有