

smile^{スマイル21}21

vol.36 2014.4



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/



アムールトラ：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… マンションふれあい交流記 特別編 **組合活動のススメ!!**
 3… 大規模修繕工事価格の高騰でさまざまな課題が発生!! 課題解決に管理会社として全力でご支援いたします!!
 4… マンション管理の法律問題 第15弾 管理費等の滞納問題 競売による回収について②
 5… あなたの大切な資産… ご所有のマンション売るか!貸すか!考え時です。
 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
駐輪場でのいたずらが
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・・・

「日立の防犯カメラシステム」が
マンションの快適な暮らしを24時間見守ります。

マンションの出入口や、エレベーター内での犯罪やイタズラ等、管理者の不安も多いものです。
目に届きにくい屋外に防犯カメラシステムを設置することにより、イタズラや犯罪の抑止効果を発揮します。

- 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カ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

BUIL CARE



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

ほくほくファイナンスグループ
Hokuhoku Financial Group

住宅ローンのことならおまかせください。

札幌大通

札幌市中央区大通西2-5
(札幌支店内)
TEL.011-241-7855



札幌西

札幌市西区山の手2条1-5-1
(琴似支店内)
TEL.011-615-5815

麻生

札幌市北区北39条西4-1-6
(麻生支店内)
TEL.011-709-1555

白石

札幌市白石区南郷通13丁目南5-16
(白石支店内)
TEL.011-866-3085

元町

札幌市東区北24条東15-1-15
(元町出張所)
TEL.011-704-1161

清田

札幌市清田区清田1条4丁目5番52号
(元 清田支店)
TEL.011-882-2201

小樽

小樽市稲穂2-8-11
(小樽支店内)
TEL.0134-33-0700

函館東

函館市中道2丁目49-17
(函館東出張所)
TEL.0138-56-7071

旭川

旭川市3条通10-2189
(旭川支店内)
TEL.0166-23-4126

帯広

帯広市大通南8-18-20
(帯広支店内)
TEL.0155-23-6136

釧路

釧路市北大通10-1-4
(釧路支店内)
TEL.0154-22-5129

www.hokugin.co.jp

グッドニュースを、いつも。北陸銀行

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌支店
承認
155

060-8788

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9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

～どんな規模のマンションでどんな活動が行われているの?～

マンションの規模を問わず、**防災活動**を行っている管理組合が多く見られます。

こうした活動は組合の意向次第で開催が可能ですので、**お住まいのマンションにあった方法**で、活動に取り組んでいきましょう。

順位	全体	小規模マンション (～50戸)	中大規模高層 マンション	超高層 マンション
1	防災活動	清掃・ゴミ拾い・ 資源回収	防災活動	防災活動
2	清掃・ゴミ拾い・ 資源回収	防災活動	清掃・ゴミ拾い・ 資源回収	クリスマス会
3	夏祭り	懇親会	夏祭り	夏祭り
4	餅つき大会	草花の手入れ	餅つき大会	懇親会
5	草花の手入れ	季節の行事	懇親会	清掃・ゴミ拾い・ 資源回収

マンション管理業協会 HPより



Pick UP ②

ロピア西高前管理組合 吉永理事長にお話を伺いました!

旭川市にあるロピア西高前では、マンション周辺清掃・懇親会バーベキューや新年会を開催しています。また、マンション内での出来事や理事会での内容を伝えるための「ロピア西高前ニュース」を発行しています。

Q 組合活動はどのような役割を果たしているとお考えですか?

A 清掃活動や親睦会などの活動を通じて、普段なかなか顔を合やすことのない入居者との交流が生まれます。入居者間で情報交換を行う中で、一人でお住まいの方との関わりも密になり、困っている方がいる場合には手を差し伸べるきっかけにもなっています。

Q イベントを実施していて感じていることは何ですか?

A イベントに参加する方が固定化してしまっているのが、より多くの入居者に参加してほしいと望んでいます。しかし、それは強制できることでもありません。イベントに参加していない方ともマンション内の情報を共有することが必要であると考えていますので、今後も「ロピア西高前ニュース」などを利用して入居者全員に周知していきたいです。

Q 今後、どのような管理組合・活動を目指していきたいですか?

A マンションを取り巻く環境や、同じ地域に誰が住んでいるのかということ把握し、管理組合内だけでなく、町内会をはじめとする地域との関わりも大切にしていきたいです。
例えば、同じ地域にある他の管理組合と顔合わせ会・交流のようなものができれば良いなと感じています。



インタビューに答えてくださった
吉永理事長。
ありがとうございました。



発行しているロピア西高前ニュース

環境や設備にもよりますが、管理組合で行うことができる活動は多岐にわたっています。このような活動が災害や緊急時に「助け合い」という大きな力を発揮しますので、みなさまのマンションでも一度検討してみてくださいいかがでしょうか?

今後もsmile21では積極的に組合活動を進めている管理組合を追っていきます。お楽しみに☆



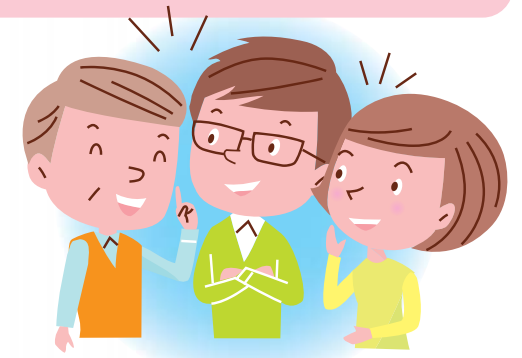
組合活動のスス×!!

これまでSmile21では、管理組合で行われているさまざまな組合活動取材してきました。
しかし「**どのようなイベント**」を「**いつ**」実施するか迷うこともあるでしょう。そこで今号では、どのようなイベントがいつできるのかをご紹介します!

～そもそも組合活動ってなぜ必要なの?～

住民同士の絆が深まったり、コミュニケーションが活発化したりというメリットだけではなく、マンション全体の情報を共有するうえでも組合活動は大切な役割を果たします。

マンションは新築分譲時には若い世代が多いのですが、そのうちに高齢化し、中には単身で住む方なども現れます。こうした世帯のSOSを見逃さない意味でも、どこに高齢者が住んでいるか、介護が必要な人はどこにいるか、万が一災害が起きた時には優先的に避難誘導をしなければならないのはどこかなどを把握することが大事なのです。



～マンションではどんな活動をしているの?～

マンションで実施している活動の一例です。

【9～11月頃】 ●防災訓練 ●パークゴルフ大会 など	秋	【3～5月頃】 ●ガーデニング ●駐輪場などの清掃活動 ●交通安全教室 など
【12～2月頃】 ●忘年会、新年会 ●クリスマスパーティー ●もちつき ●スノーキャンドル作り など	冬	【6～8月頃】 ●夏まつり ●焼き肉パーティー ●普段立ち入れない共用設備の探索 など
	春	夏

※集会所などを利用した継続的なサークル活動を行っているマンションもあります。



Pick UP ①

地域と一緒に消防訓練などのイベントに取り組むマンションもあります!!

防犯・防災力の向上にはマンションを取り巻く地域もとても重要です。このような視点から、町内会などの地域コミュニティが取り組む活動に管理組合として参加しているケースも見られます。

(例：町内会主催の防災訓練や夏まつりに参加)

これからは地域コミュニティの活動にも目を向けて見ましょう!!

今回は、管理費等を滞納する区分所有者に対する対応方法についてお話ししました。引き続き今回は、管理費等を滞納する区分所有者の居室を、先取特権競売や、区分所有法59条に基づく競売にかけ、売却した場合の処理についてお話しします。

◆競売の種類◆



前回お話しした通り、管理費と修繕積立金(以下、「管理費等」と言います。)を滞納した区分所有者の居室を競売にかける方法としては、**先取特権に基づく競売と、区分所有法59条に基づく競売**があります。

先取特権に基づく競売とは、物件に抵当権等がついていない場合に、競売の落札代金から滞納している管理費等を回収することを目的として行うものです。この代金からは、管理費等以外の、使用料等は回収ができないので注意が必要です。

一方、物件に抵当権等がついている場合には、競売を行っても、代金は抵当権者に優先的に配当されることから、落札代金から滞納管理費等を回収することは難しいのですが、競売により所有者が変更されることによって、新所有者に滞納分及び今後発生する管理費等を支払ってもらうことができるので、それを目的として行うのが、区分所有法59条に基づく競売です。

◆新所有者に対する請求◆

滞納管理費等の回収のため、滞納者の居室を競売にかけた場合に、高い落札金額で売れた場合には、代金から管理費等を回収することができることもありますが、低い落札金額であった場合には、落札金額から滞納分を十分に回収できないことが考えられますし、そもそも区分所有法59条に基づく競売の場合には、競売の代金からの回収は見込めません。そこで、管理費等の債権は、「債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。」という、区分所有法8条に基づいて、物件を落札した新所有者に対し、前所有者の滞納管理費等を請求することになります。

ここで注意したいのは、**前所有者が滞納していた費用について、無条件に全て請求できるものではない**ということです。

まず、管理費等は、5年で時効になります。そこで、請求のときから5年以上前の分については、訴訟を起こして判決を得ているなどの事情がない限り、請求できません。

町内会費を管理組合が徴収している場合も多いのですが、これは管理組合が事実上町内会に代わって集金しているに過ぎないので、新所有者に請求することはできません。

このような点を考慮して、新所有者に対する請求を行うこととなりますが、時効の点などは判断が難しいこともありますので、一度弁護士に相談することをお勧めします。

「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

第15弾

管理費等の滞納問題
競売による回収について②

大規模修繕工事価格の高騰でさまざまな課題が発生!!

課題解決に管理会社として 全力でご支援いたします!!

大規模修繕
工事価格が
大幅に高騰!

職人・資材不足で工事工期の大幅な遅延事例も発生!!

平成25年は公共投資の増加が人手不足や資材高騰を招き、公共工事の入札価格が高騰し、不落札事例が続発していることが報道されております。

このような経済情勢の影響をうけてマンションの大規模修繕工事も高騰しております。

当社は長年、施工業者の選定では公募方式による競争入札を実施しておりますので比較的市況を正確に反映されたデータが得られてきたと考えております。

平成23年までは設計価格に対して70～80%程度で落札するケースが多かったのですが、平成25年の入札の結果は最低価格が設計価格に対して120%と増加しております。

また、見積参加業者が平成22年度と比べて大幅に減少、特にゼネコンの参加率が減少しており、規模の小さいマンションでは見積参加業者が集まらないケースも出てきております。

理由としては工事件数の急増でゼネコンの現場責任者となる技術者の配置が来ないことや職人の確保が困難になっていることが大きい要因と言われております。

専門業者でも塗装工等の職人の確保が難しくなり、工期通り工事を進めるには困難が生じているようです。4月契約工事が足場仮設の遅れ、所要の職人が確保できず、越年工事となり違約金を払うケースも実際に発生しております。



資金不足で共用部リフォームローン借入・修繕積立金の値上げ・ 施工範囲の削減ケースが!

当初予定した予算をオーバーした管理組合では取引銀行の共用部リフォームローンの借入れで対応するケースが増加しております。

将来の修繕に対応するために長期修繕計画の見直しや修繕積立金の値上げを数回の集会で検討・決定し大規模修繕工事に着手できた組合もあります。

また、管理組合によっては足場仮設に関係しない駐車場舗装工事、トランクルーム更新、廊下階段室の塗装工事を取止める等、当初予定していた工事範囲の削減で対応する組合も出てきております。

管理会社としてのご支援策

設計内容や施工範囲のベスト案ベター案の選択肢の提案・長期修繕計画作成と修繕積立金改訂案の作成・共用部リフォームローンの検討及び借入手続き・競争原理の導入で工事費の削減を図るべく、施工業者の公募による入札方式等を提案し、ご支援しております。

また、工事上の不具合が発生した場合に当社が窓口で対応し最長で10年間施工業者と連帯保証するCM方式（コンストラクションマネージメント方式）で安心の保証サービスを提供しております。

「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 011-209-7150 FAX 011-209-7151
<http://www.ishikawa-10.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。

MMS 円山動物園

春の円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた円山動物園より春のニュースをお届けします!

猛禽類のフリーフライトを実施中

「もうきんるい」って知っていますか?鋭いクチバシと爪を持ち、他の動物を餌とする鳥類の総称です。

円山動物園では、猛禽類のトビとミズクの飛翔の様子を真近で見られる「フリーフライト」を定期的に行っています。

そこでは「鷹匠体験」といって、トビやミズクを腕に乗せる体験もできちゃいます。

時間:通常は午後2時～
場所:野外ステージ前
※鷹匠体験は中学生以上対象
イベントの有無は円山動物園HPでご確認ください。



円山動物園春まつり

人気のキャラクターショーやマルヤマショー、ドキドキ体験盛り沢山等

期間:4/26(土)～5/6(火・祝)
時間:9時～17時



円山動物園園内案内の詳細と「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・マンションふれあい交流記 特別編 組合活動のススメ!!

4・あなたの大切な財産…ご所有のマンション売るか!貸すか!考え時です。

2・大規模修繕工事価格の高騰でさまざまな課題が発生!! 課題解決に管理会社として全力でご支援いたします!!

5・春の円山動物園

3・マンション管理の法律問題 第15弾 管理費等の滞納問題②

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!

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	年齢 号室 代

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5組に、『オリックス戦ビジターチケット』を5組にプレゼント!
たくさんのご応募お待ちしております!



円山動物園無料招待券
5組(1組2名様)にプレゼント

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!



オリックス戦ビジターチケット2014
5組(1組2名様)にプレゼント

パ・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ち見となり、入場券完売時などはご入場できない場合もあります

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】左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】2014年4月11日(金)必着

※応募ハガキの有効期間に関係なくお送りください。

編集後記 今号の特集ページでは「組合活動のススメ!!」と題し、管理組合で取り組むことができる活動をご紹介します。また、「マンション管理の法律問題」では、前号からの連載として管理費等の滞納問題について取り上げています。引き続きsmile21では、今後取り上げてほしい法律問題のテーマやご意見ご感想を募集しています。アンケートにご記入の上、ご投函ください!

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。

あなたの大切な資産… ご所有のマンション売るか!貸すか!考え時です。

現在、中古マンション市場は活発に動いております。

昨年より成約価格も上昇傾向にあり、売却を検討しているお客様にとっては良い時期とも言えます。

特に都心への地方からの住み替え…(高齢になり子供たちのいる都心に移住したい、雪が多くて一戸建にずっと住むことが難しい)などの理由でお問い合わせが増えております。

新築マンションも昨年に比べて価格が上昇していること

もあり、中古マンションへの住み替えが選択肢になっているとも考えられます。

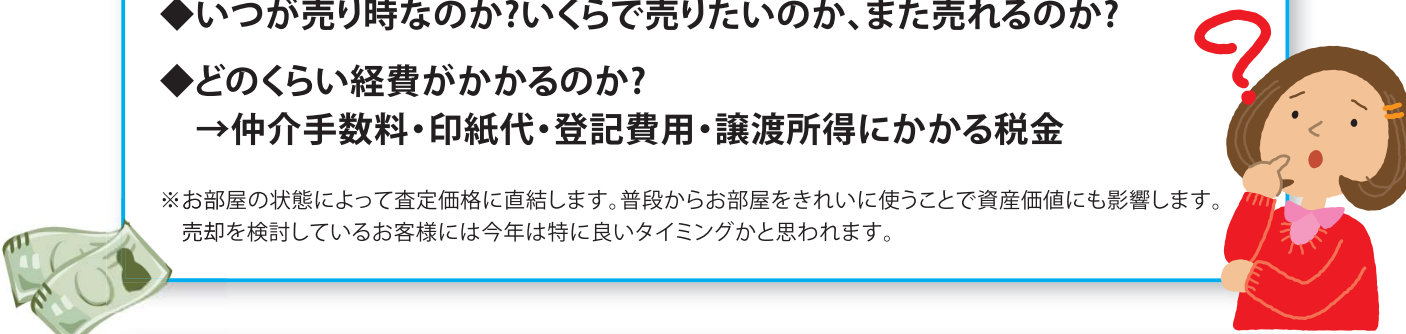
現在、空室のままになっている、高齢者住宅への住み替えを考えている、資産処分、転勤など様々な理由で売却か賃貸か迷われることもあります。

まずは一度、売ったらいくらになるのか?貸したらどの位の家賃で貸せるのか?資産価値の確認をしてみてもいいかがですか?

売却のポイント!

- ◆いつが売り時なのか?いくらで売りたいのか、また売れるのか?
- ◆どのくらい経費がかかるのか?
→仲介手数料・印紙代・登記費用・譲渡所得にかかる税金

※お部屋の状態によって査定価格に直結します。普段からお部屋をきれいに使うことで資産価値にも影響します。売却を検討しているお客様には今年は特に良いタイミングかと思われます。



賃貸管理のポイント!

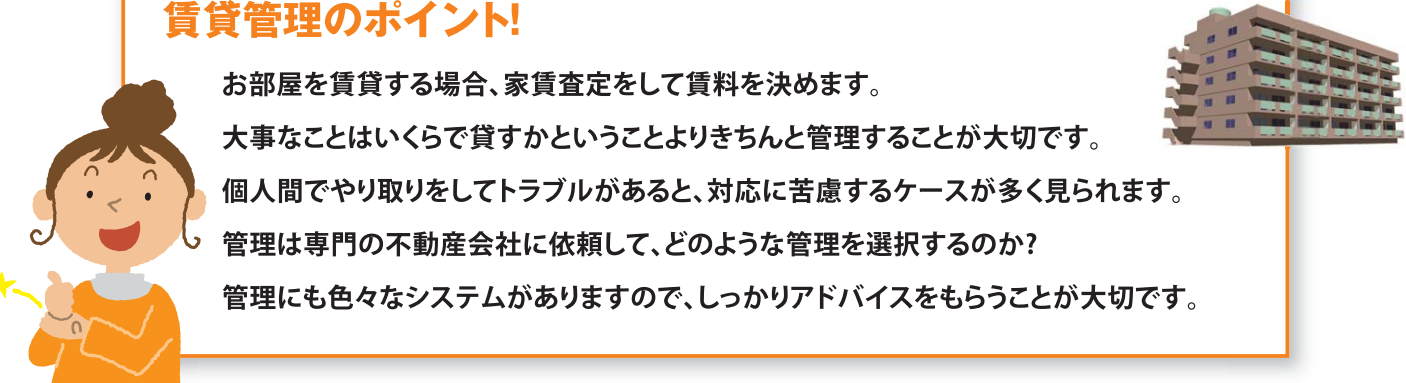
お部屋を賃貸する場合、家賃査定をして賃料を決めます。

大事なことはいくらで貸すかということよりきちんと管理することが大切です。

個人間でやり取りをしてトラブルがあると、対応に苦慮するケースが多く見られます。

管理は専門の不動産会社に依頼して、どのような管理を選択するのか?

管理にも色々なシステムがありますので、しっかりアドバイスをもらうことが大切です。



どうしようかと考えている方は是非「住まいの相談室」までご相談ください。



イエステーション

副都心住宅販売株式会社

住まいの相談室

TEL.011-590-8000

札幌市中央区宮の森3条1丁目4-1 タイビル ■受付時間/9:00～18:00(休休日:水曜) ■E-mail/ route@ieie.co.jp

詳しくは公式ホームページにてご紹介しております

<http://www.fukutoshin.com/>

副都心住宅販売

検索

MMSマンションマネージメントサービス(株)とイエステーション副都心住宅販売(株)は業務協力をし、皆様が快適なマンションライフを送るためのお手伝いをします。