

smile^{スマイル21}21

vol.22 2010.10


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/>


7月10日誕生 レッサーパンダ ツインズ：写真提供 札幌円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 特集 **マンション管理の法律問題「管理費の滞納問題について」**
- 3… **照明器具リニューアルで省エネ!**
- 4… **あなたの大切な資産を上手に活かすために…**
- 5… **地下灯油タンクと埋設配管の漏えい事故にご注意!!**
- 6… **秋の円山動物園**

分譲マンションの
 専有部分に関する
 相談窓口です


「住まいの相談室」
 副都心住宅販売株式会社



個人が所有する専有部分については、管理規約に定められた項目以外は全て自分自身で判断していかなければいけません。
 「住まいの相談室」は、皆さんが専有部分に関する様々な判断に迷った時に、豊富な経験を持つ専門アドバイザーが客観的な立場から皆さんのご相談に無料でお答えするサービスです。


「住まいの相談室」ではこんなご相談にお答えしています!


急な転勤の辞令が!	マンションの贈与や相続について…
●自宅のマンションを賃貸するのって一体どうしたらいいの? ●うちっていくら位で貸せるものなの? ●〇年後には戻って来たいんだけどそんな貸し方ってできるの?	●事前に子供に贈与するにはどうしたらいいの? ●贈与や相続ってどんな手続きをいつまでにしたらいいの? ●相続税ってどれ位かかるものなの?
現在賃貸中なんだけど…	住み替えを考えているんだけど…
●家賃の請求やクレームの対応ってどこかに任せられないの? ●家賃の滞納や退去で悩まない方法ってないの?	●うちっていくら位で売れるものなの? ●今の家の売却と次の家の購入って一緒に進められないの?
住宅ローンの返済が厳しい	
●返済を少しでも軽くする方法ってないのかな? ●金融機関から通知が来たけど一体どうしたらいいの?	

相談は無料です。どうぞ、お気軽にご利用ください!

イエステーション「住まいの相談室」TEL.011-590-8000
 AM9:00~PM6:00 水曜定休 FAX 011-622-4865 E-mail suplive@ieie.co.jp

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**10組**にプレゼント!たくさんの応募お待ちしております!



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!

1組2名様(計10組)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!

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、ご応募下さい。

【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にてご応募下さい

【締め切り】 2010年10月15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

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

マンション管理の法律問題 管理費の 滞納問題について

第一弾

分譲マンションの生活には管理費と修繕積立金が欠かせません。しかし、組合員の中には管理費や修繕積立金を支払うことができず、滞納する方がいることも事実です。そこで、当事務所で行っている滞納管理費・修繕積立金の回収方法についてご紹介します。

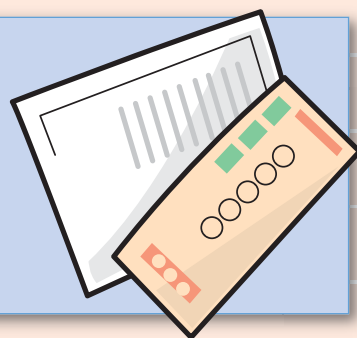
権利には時効消滅という制度があります。時効消滅とは、権利者が持っている権利を長い間行使しなかったり、義務者からの支払等がないまま一定期間が経過すると、権利が消滅し、行使することができなくなってしまうという制度です。管理組合が組合員に対して持っている管理費と修繕積立金を請求する権利は、原則として5年経過すると時効消滅してしまいます。管理組合は権利が時効消滅してしまう前に回収手続に着手しなくてはなりません。



1 内容証明郵便による請求

管理組合名義で請求書を送付しても支払がない場合には、弁護士名義の内容証明郵便で、滞納している管理費と修繕積立金の支払を請求します。

組合員が所在不明の場合は、戸籍や住民票などで現住所を探します。



2 交渉

弁護士名での請求に対して、組合員から連絡があった場合は、組合員と弁護士との間で、滞納管理費と修繕積立金の支払方法についての話し合いを行います。



5 裁判手続

裁判手続には、調停や訴訟などがあります。調停とは、調停委員等が紛争当事者を仲介し、解決合意の成立を目指す手続です。訴訟は、権利義務の存否や内容を判決によって確定し、紛争解決することを目的とする手続です。訴訟では和解による解決も可能です。



3 合意書の作成

管理組合と相談の上、支払期限の猶予や分割支払などにより、滞納管理費と修繕積立金の支払方法について合意ができた場合には、この合意を書面にします。



6 強制執行

強制執行とは、権利を強制的に実現する手続です。管理組合と組合員との間の合意や判決に従った支払がない場合は、組合員の預金口座や給料を差し押さえるなどの強制的に回収する手続に入ります。



4 公正証書

公正証書とは、公証人が法律行為や権利に関する事実について作成する証書です。滞納管理費と修繕積立金の支払方法についての合意を公正証書にしておけば、この合意が守られなかった場合に、裁判などをしなくても強制執行に入ることができます（強制執行の説明は、左のフローチャート「強制執行」の部分をご参照してください）。



解決

弁護士が行う滞納管理費と修繕積立金の問題解決方法は、この表でご紹介した以外にもあります。滞納している組合員のマンションが賃貸に出されている場合にこの賃料から回収を図ったり、競売をする方法などです。どの方法が最も適しているかは、マンションの状況によって様々ですので、滞納管理費と修繕積立金でお困りの場合は、是非とも一度ご相談ください。ご相談は無料です。



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(直通ダイヤルイン)

FAX 011-281-5458

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。



弁護士 石川和弘



弁護士 野谷聡子

マンション

あなたの大切な資産を上手に活かすために…

不動産の売買仲介と持ち家の賃貸管理を専門としているイエステーション副都心住宅販売は皆様の専有部分の資産価値を活かしていくための様々な情報やサービスを提供しています。

イエステーション副都心住宅販売は、札幌市内の1区に1店舗・1地域に1担当を配置している地域専属担当制の不動産仲介会社です。
平成21年度は札幌の分譲マンションにおいて、年間622室の売買を仲介し、現在1234室の専有部分内の賃貸管理を行っています。

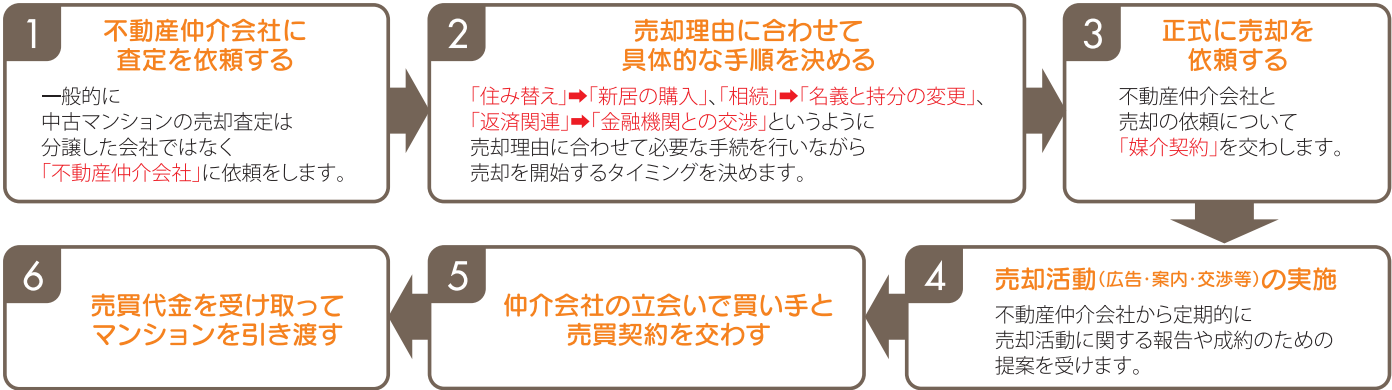
マンション

資産活用の際のポイント CASE.1

マンションを「売却」する時には…

不動産を「売却」することは様々な資産活用の中でも非常に効果の大きな手段だと言えます。今までの「マンション」という資産を一旦「現金」に換えて、これからの自分の暮らしに合った「新たな住まい」に住み替える。
単に所有している不動産の内容が変わるということだけではなく、今までの住まいに感じていた不満や問題点がなくなることで、新たな住まいは自分にとってより価値の高い資産となります。

「売却」の基本的な進め方



「売却」する際のポイント

住まいを「購入」する時は自分で物件を見学し、希望条件に合わせて自分自身で決定することができます。
しかし、住まいを「売却」する時には、売り出す価格を決めることも、広告を出すことも、買い手と契約する条件を決めることも、全て不動産会社のサポートが必要になります。

※「売却」をスムーズに行うためには「不動産会社の選択」が重要になります。

頼れる「売却パートナー(不動産会社)」選びのポイント

- 「地域の情報(自分のマンションや近隣のマンションの売買情報)」に精通している
- 数多くのマンションの売買に携わっていて様々なケースの売却を手掛けている

分譲マンションの専有部分に関する無料の相談窓口

『住まいの相談室』を開設しています!

分譲マンションは、共有部分については区分所有者全員が加入する管理組合で様々な協議をしながら最善の方法を決めていきます。しかし、個人が所有する専有部分については、管理規約に定められた項目以外は全て自分自身で判断していかなければいけません。

ご相談は無料です。『住まいの相談室』を、どうぞお気軽にご利用ください!

イエステーション「住まいの相談室」TEL.011-590-8000

副都心住宅販売株式会社

※『住まいの相談室』は北海道内の分譲マンションが対象となります

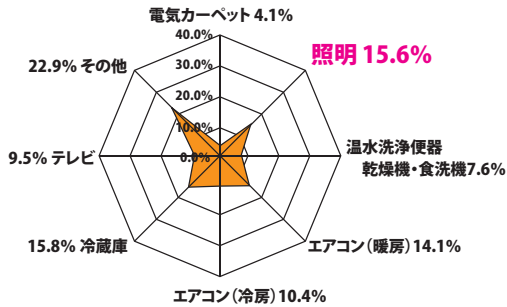
AM9:00～PM6:00 水曜定休 FAX 011-622-4865 E-mail suplive@ieie.co.jp

※具体的なご相談内容につきましては、smile21裏表紙をご覧ください。

照明器具リニューアルで省エネ!

エコナビ 搭載 スパイラルバルック

住宅 用途別エネルギー消費割合
出典:資源エネルギー庁「電力需要の概要」2002年度構成比より



家庭内には様々な電気製品がありますね。
左の図を見ると消費されるエネルギーの中で、照明器具は大きな割合を占めています。
と言う事は、照明の分野で省エネが進むと…
家庭内省エネが大きく前進すると言う事ですね!
晴れた日は外光を多く取り入れて有効活用したり、省エネ性能の高い商品に買い替えてみるのも家庭でできる立派なエコです。

◎パナソニック電工の照明器具で省エネのご提案◎

ECO NAVI

センサでお部屋の明るさを検知し、快適な明るさに調光するあかり。新光源搭載で、ますます省エネに!

エコナビで省エネ

自動で快適な明るさをキープしながら、電気代をかしこく節約。

スパイラルバルック蛍光灯でさらに省エネ

省エネ・ランプ寿命No.1の新光源を採用。
新光源・スパイラルバルック蛍光灯

より均一な発光

光がカバー全体に広がる、美しい発光面。

昼

外が明るいと自動調光して省エネ!!

夜

暗くなると自動で明るさアップ!!

省エネNo.1※5

「平面らせん加工」のスパイラルバルック蛍光灯と高効率専用インバータ回路を搭載し、省エネ性能アップを実現。
消費効率 約2.2倍
[消費効率比較]
スパイラルバルック93形 124.3 lm/W
一般安定型タイプ(20形標準40形) 57.1 lm/W
※5 10～12畳用家庭用蛍光灯器具、ランプ同光色において2010年6月現在(当社調べ)
電球色ランプ:消費効率124.3 lm/W、昼白色ランプ:消費効率121.1 lm/W

ランプ寿命No.1※6

高周波点灯用3重コイルの採用と電子放出力質(エミッタ)塗布量の最適化で、長寿命を実現。
ランプ寿命 約20,000時間
[ランプ寿命]
93形スパイラルバルック蛍光灯 約20,000時間
20形直管蛍光灯(3連素形) 約8,500時間
※6 高周波点灯専用蛍光灯ランプ(環形・二重環形・平面二重環形)において2010年6月現在(当社調べ)
スパイラルバルック蛍光灯93形・75形

より均一な、美しい発光面

従来の環形蛍光灯器具に比べ、点灯時において、ランプの光がカバー全体に広がり、より均一に美しく発光します。
従来品 新製品

検知範囲

天井高さ約2.4m
約φ3m

※部分にあるセンサが、天井高さ約2.4mで床面約φ3mの範囲の明るさを重点的に検知。

☆☆ smile21 読者 先着50名様限定価格 ☆☆

エコナビ 搭載機種

※リモコン同梱

○HJAZ7300 (6～10畳用)
61,950円のところ→スマイル特別価格 35,500円(税込)
○HJAZ9300 (8～12畳用)
66,150円のところ→スマイル特別価格 37,500円(税込)

エコナビ 非搭載機種

※通常リモコン別売り

○HJAZ7000 (6～10畳用)
30,450円のところ→スマイル特別価格 19,500円(税込)
○HJAZ9000 (8～12畳用)
38,850円のところ→スマイル特別価格 23,000円(税込)

お客様のご要望に合ったご提案をします。(北海道内のみでの対応となります)

住宅用照明器具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㈱

Tel.011-232-2588

smile21担当者まで

札幌圏は取り付け料込みの価格です。ご自身で取り付ける場合には値引きいたします。お問い合わせください。札幌圏以外の方は、商品のみ発送させていただきます。 ☆送料は無料です。

MMS

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秋のニュースをお届けします!

秋の円山動物園

2010年秋の見どころ・トピックス

レッサーパンダに赤ちゃん誕生

レッサーパンダ「ココ」と「セイタ」の間に、7月10日待望の赤ちゃんが生まれました!赤ちゃんは双子で、円山ではおなじみのツイズです。
レッサーパンダの赤ちゃんが円山動物園で産まれるのは初めて。愛らしい姿に笑みがこぼれること間違いなし!

●秋のイベント情報●

●10/2～10/24「円山動物園 動物特集まつり」

色々な動物を特集します。ハイロカンガルーやフンボルトペンギンに関するパネル展や飼育員によるトークセミナーを実施。

●10/17～10/24「狼祭—Wolf Festival 2010—」開催

写真スライドショーやオオカミに関するグッズの販売など、オオカミづくし一週間です。

☆11/26からは園内にイルミネーションが点灯。
12/4からはクリスマスツリーも点灯し、冬の動物園をロマンチックに彩ってくれます。みなさん、お楽しみに!

円山動物園では春から夏にかけてベビラッシュがありました。5月にはダイアナモンキーの「ラビ」、シンリンオオカミの「ルーク」、ボルネオオランウータンの「ハヤト」、リスザルの「メイ」、6月にはスローロリス、そして7月にはレッサーパンダ。
こども達はすくすくと元気に成長し、日に日に違う姿を見せてくれます。こども達の可愛らしい姿と成長の様子を一緒に楽しんでみてください。

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・マンション管理の法律問題「管理費の滞納問題について」

4・地下灯油タンクと埋設配管の漏えい事故にご注意!!
- 2・照明器具リニューアルで省エネ!

5・秋の円山動物園
- 3・あなたの大切な資産を上手に活かすために…

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下さい!

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

News Release MMS

今回の特集ページでご紹介している札幌総合法律事務所にご協力いただき、MMS社内でもマンションの法律問題について勉強会を行いました。



▲講師をお願いしたのは、札幌総合法律事務所の石川・野谷弁護士

駐車場やペット・騒音問題など…。マンションでの暮らしの中には一概には決められない様々な問題が発生することがあります。
MMSでは、法律の専門家に講師をお願いし、法的な観点からの対応を学びました。

◎「マンションに関わる法律問題」テーマを大募集!◎

今号の特集ページでもご紹介した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!駐車場やペット・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.html/>)
☆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。

編集後記

今回のsmile21では、「札幌総合法律事務所」にご協力いただき管理費滞納や修繕積立金の回収方法について詳しくお伝えしています。また、今回登場した弁護士のお2人には、今後のsmile21でも引き続き、マンションに発生する問題にお答えいただきます!みなさんからたくさんのご意見をお待ちしています!応募方法については上記をご確認ください。その他にも、マンションに関わることや、生活についての話題が盛りだくさんですので、是非ご覧ください!次号もお楽しみに!!

① 漏えい事故を防ぐために

消防法及び関係法令に基づく定期点検を、年に1回以上実施

定期点検は、消防法第14条3の2及び関係法令の規定により行うものです。

○実施時期

1年に1回以上

○点検内容等

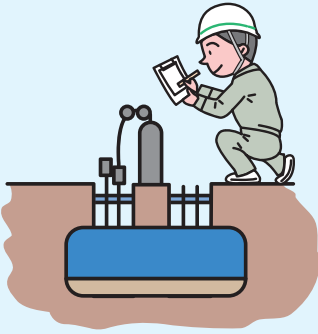
危険物施設の位置、構造及び設備の技術上の基準に適合しているかどうかについて行います。

○記録票の保存年限

3年間

○点検実施者

危険物取扱者
(危険物取扱者が立ち会えば他の者が行うことができます。)



受入量・使用量などの確認及び施設の日常点検の徹底

残量(受入量)と使用料に誤差がある時や消費量が急激に増えたときは注意!



② 地下タンク等の「漏れの点検」とは?

地下タンクや埋設配管からの漏えいの有無については、外部から見て異常がないかどうか確認するのは不可能なので、窒素ガスや水での加圧などの気密点検(漏れ点検)が必要となります。
実施については以下の通りです。

○点検実施時期……完成検査(設置・交換)を受けた日から15年を経過しないものについては3年ごと、15年経過以降は1年ごとと規定されています。

○点検実施者……危険物取扱者(危険物取扱者が立ち会えば他の者が行うことができます。)

○点検方法……漏れの点検方法として、「ガス加圧法」、「液体加圧法」、「微減圧法」、及び「その他の方法」によることと規定されています。「その他の方法」に関しては、技術革新などによってあらたな点検方法の開発が予想されることから、具体的な方法の限定がなく、必要な精度等の規定がされています。

地下灯油タンクと埋設配管の漏えい事故にご注意!!

灯油の埋設タンク・配管類は、劣化が進行しやすく漏えい事故も多発しているため、消防法及び関係法令により点検が義務付けられています。万が漏えい事故を起こしてしまうと、設置者は、「危険物の貯蔵取扱基準違反」、「製造所等の位置・構造・設備の維持管理違反」などの消防法違反に問われます。また、油や漏えい汚染土の回収等の環境面での責任もあり、その作業に高額な費用がかかります。施設の異常を早期に発見し、被害を最小限に留めるために、日常的な点検を適性に実施し、必要に応じて改修しましょう。

危険物施設

地下タンク

技術者の点検

地下配管

直接法

加圧法

微減圧法

その他

加圧法

微減圧法

その他

☆設置から15年以内は3年に1回、15年を超えるものは原則毎年実施



劣化により穴の開いた埋設配管

③ 定期点検で異常が発見された場合は?

定期点検で異常が発見された場合、もしくは基準に適合しない状態が判明した場合は、速やかに改修を行う必要があります。
特に、築20年以上経過しているマンションの地下埋設配管については、更新をおすすめしています。