

smile21

vol.49 2017.7



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

30th
おかげさまで30周年

〒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/



シロテナガザルの親子：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… ～考えてみませんか、終活のこと～ 不動産にまつわる相続トラブルと「任意後見契約」
3… ～万が一に備えて～「住宅用火災警報器」付いていますか？
4… エレベーター改修工事計画はどのように進められるの？
5… マンションいい話コンテスト2017が開催されます！・円山動物園ニュース
6… コミュニティ活動紹介！～第2弾 コミュニティクラブ～

相続 遺言 後見 相続・贈与 税

日本相続知財センター® グループ

～穏やかなマンションライフを送るために～
～何もしなくて大丈夫ですか？～

認知症などで
住めなくなったとき
どうしたらいいの？

このマンションや実家の
資産価値って、いくら？

私たちは夫婦に
もしもの事があつたら
誰がどんな手続きをするの？

うちは**相続税**
かかるのかしら？

全国27支部
(準備中を含む)

地域密着型
大手会計事務所が運営

日本相続知財センター®札幌

日本相続知財センター®本部

私たちプロに
ご相談ください！

相続診断士®

大丈夫!!
お困りごとを解決する方法
もめさせないための方法
サポートします

- 任意後見契約
- 遺言公正証書
- 生前贈与
- 相続税簡易診断
- 生命保険、不動産の有効活用

※必要に応じて相続専門税理士や弁護士、司法書士のアドバイスを受けられます。

日本相続知財センター®札幌

〒060-0003
札幌市中央区北3条西2丁目2-1
日通札幌ビル8階

日本相続知財センター®本部

〒103-0027
東京都中央区日本橋3丁目4-14
八重洲N3ビル8階

共通 ☎ 0120-750-279

無料相談受付中

相続知財

ほくほくフィナンシャルグループ
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	ほくぎん ローン プラザ	札幌西 札幌市西区山の手2条1-5-1 (夢似支店内) 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 TEL.011-704-1161
清田 札幌市清田区清田1条4丁目5番52号 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 (函館東支店内) 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

札幌中央局
承認
2661

差出有効期間
平成30年5月
20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)
Smile21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。

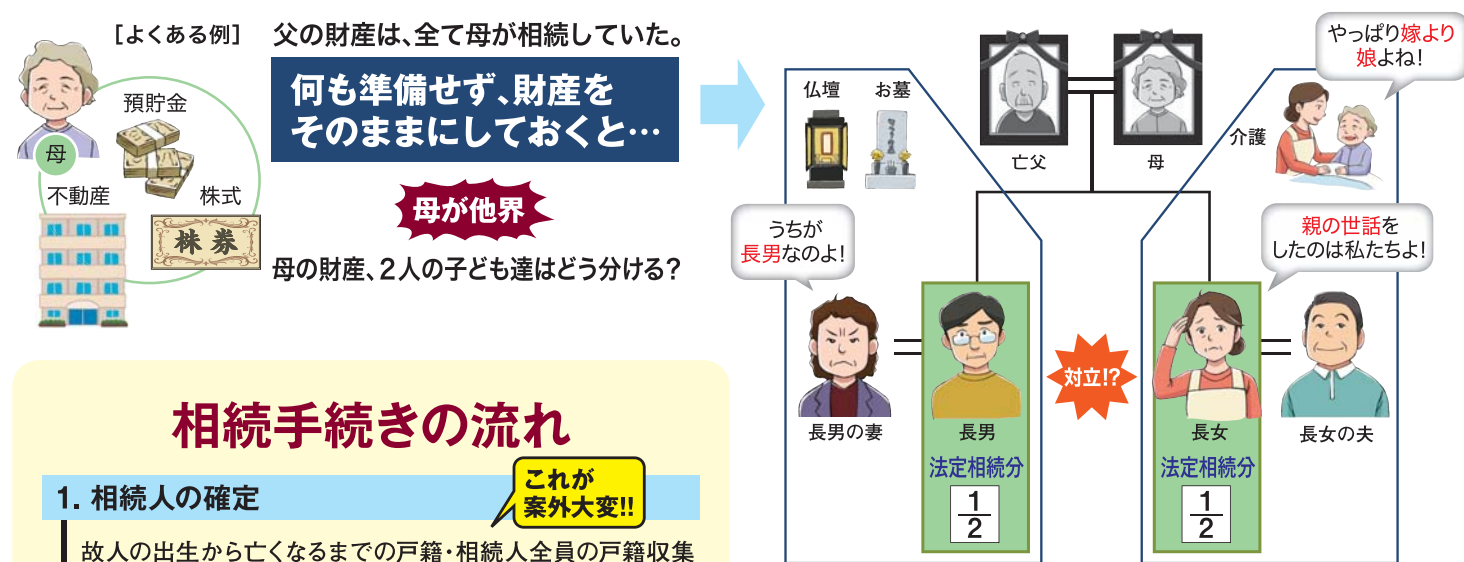
FAX 011-232-2638

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

相続に関する手続き

葬儀を済ませて一段落すると、相続に関するさまざまな手続きや届け出が待っています。代表的な物だけで手続きは90種類以上あり、必要になる手続きが人によって異なる上に、期限が決まっているものもあります。多くの方にとって「何をどうしたらいいか、わからない」ものである相続の手続きについて、豊富な知識と経験のある専門家に相談されると安心です。



相続手続きの流れ

1. 相続人の確定

故人の出生から亡くなるまでの戸籍・相続人全員の戸籍収集

2. 相続財産の確定

抜けもれなく調査(預貯金・株式・不動産など)

3. 遺産分割協議(話し合い)

分けにくい不動産・分けやすいお金
「どう分けるか？」対立する可能性も…

4. 遺産分割協議書の作成

相続人全員の同意が必要(サイン・実印・印鑑証明書)

5. 不動産の相続登記

預貯金・株式・自動車、生命保険の権利等の
名義変更・解約



話し合いがまとまらな
信頼関係にヒビが入ってしま
います…

「期限」が決まっている税申告

6. 準確定申告(4ヶ月以内)

不動産所得のある方など

7. 相続税申告(10ヶ月以内)

3,000万円+600万円×法定相続人の数

超える場合は
申告が必要

※相続専門税理士がわかりやすく説明します。

初回の相談 (おおむね1時間) お見積もり無料

提携している専門家との『ご縁』をつなぎます。
お気軽にご相談ください。 **紹介無料**

日本相続知財センター® 札幌

札幌市中央区北3条西2丁目2-1日通札幌ビル8階
(地下鉄さっぽろ駅24番出口直結・東急百貨店南向かい)

0120-750-279

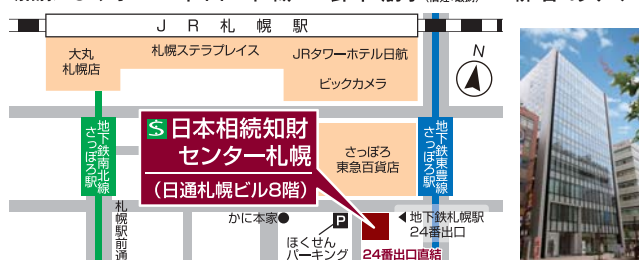


http://yukari.co.jp

相続知財 札幌

検索

私たち 相続診断士® がサポートします



～考えてみませんか、終活のこと～

第1弾

不動産にまつわる相続トラブルと「任意後見契約」

皆さんは「終活」をご存知でしょうか?「終活」とは、自身が認知症などの病気を患ったり、亡くなったりした際に周囲が困らぬよう、元気なうちに身辺整理や財産の相続などを考えておく活動のことです。今回より、財産等に関する生前対策や相続手続きに詳しい「日本相続知財センター札幌」様にご協力をいただき、寄せられている相談事例を3回に分けてお伝えします。

第1弾は『不動産にまつわる相続トラブルと「任意後見契約」』、第2弾は『遺言について』、第3弾は『生前贈与について』です。

高齢化が進む中、認知症患者も増加しています。もし、認知症になってしまった場合、どのようなトラブルが発生するのでしょうか?

認知症になってしまうと…

～できなくなること・むずかしくなること(代表例)～

1. 自分の財産を使えない

- 預金の引出・解約
- 株式の取引
- 不動産の管理
(新築・建替・リフォーム・賃貸・売買・解体・登記)

2. 事前対策ができない

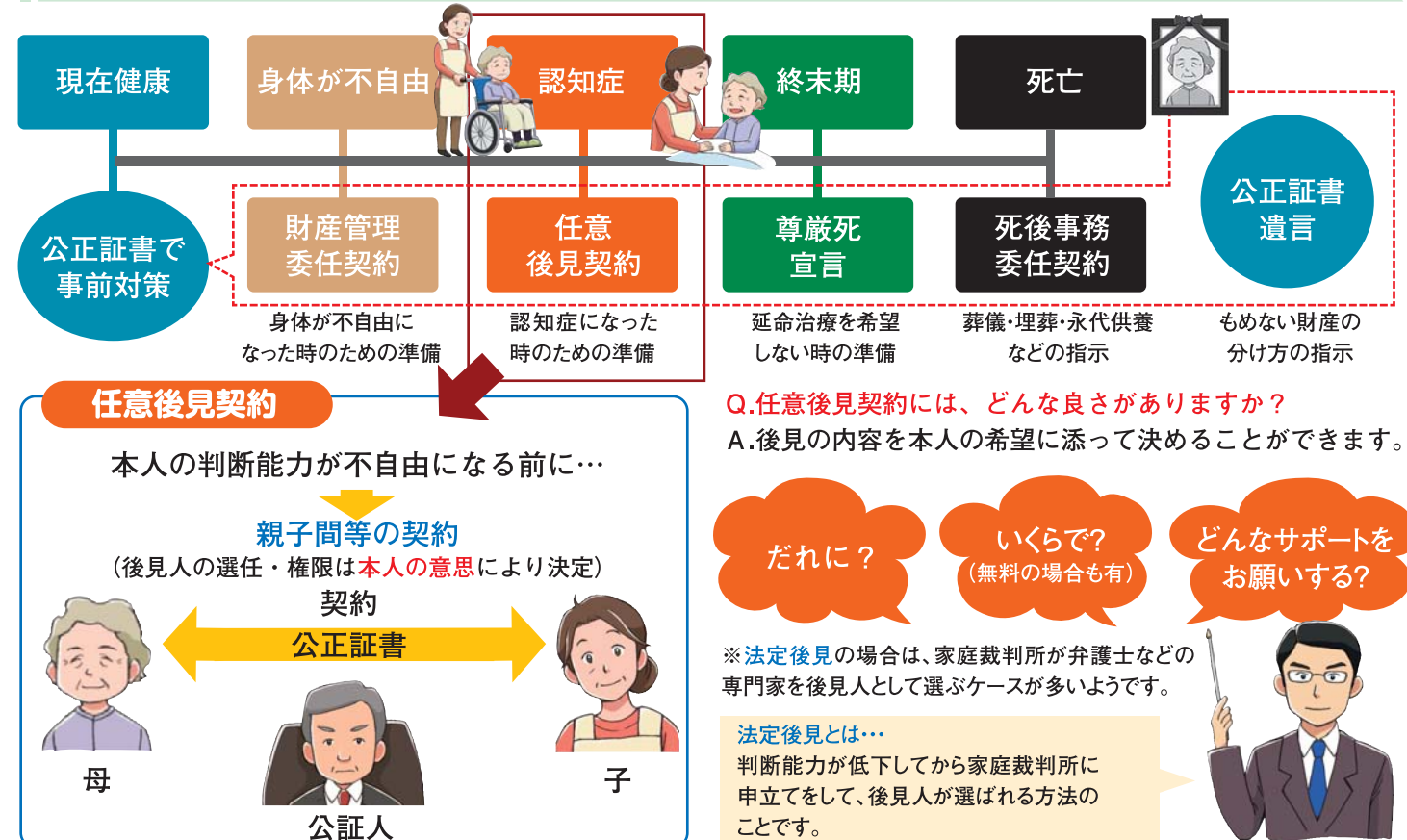
- 遺言・信託・任意後見
- 生命保険の加入・解約
- 生前贈与・養子縁組

認知症になってしまうと、マンション1室でも相続トラブルの種となる可能性があります。

例えば、高齢者施設に入るため、所有している不動産を人に貸したり、売りたい場合、認知症になってしまったら思い通りに財産を管理できなくなる可能性があります。「分けられない分けにくい不動産」だからこそ、あらかじめ「誰に」「何を願うのか」を決めておくことが大切なのです。

元気なうちに準備できる方法のひとつとして、今回は「**任意後見契約**」をご紹介します。

"公正証書"は「相続」「認知症」対策の救世主!



※実際に契約をお考えの方は、事前に日本相続知財センター札幌へご相談ください。

執筆:日本相続知財センター札幌

エレベーター改修工事計画はどのように進められるの？

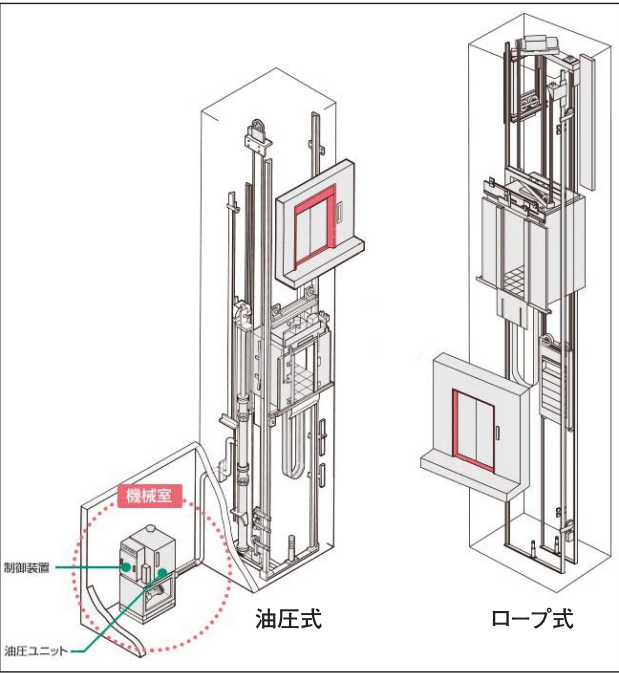
エレベーターは、毎日稼働しており、その分劣化も進んでいきます。今号では、エレベーター改修工事を予定しているAマンションを取材させて頂き、エレベーター改修工事はどんな工事なのか、計画にはどのくらい時間がかかるか等、お話を伺いました！

エレベーター改修工事は必要なの？

エレベーターは、「故障しない限りずっと使えるもの」と考えている方も多いのではないのでしょうか。今回取材をさせて頂いたAマンションでは、エレベーター設置から24年目を迎えていた中で、エレベーター会社より「保守部品の供給が終了する」という報告があり、「この先、突然故障しても部品がない為、直すことができない事態が発生するのでは」と考えるようになったといえます。Aマンションでは元々、長期修繕計画の中にエレベーター改修工事が含まれていたこともあり、全てのエレベーターを新しいものに更新する改修工事を計画することとなりました。このように、築20年を超えるマンションも多い中で、**保守部品の供給が終了し故障に対応できなくなる事も考えられます**。このような事態を避ける為に、改修は必要であるといえるでしょう。

エレベーター改修工事のメリットは、故障を防ぐだけではない！

上段で、突然の故障を回避するためにも改修工事は必要とお伝えしました。実は、改修には上記以外にもメリットがあります。20数年前は油圧式と呼ばれる走行方式が主流でしたが、現在はロープ式と呼ばれる走行方式が主流となっています。油圧式は、動かすのに相当数のパワーが必要で、その分電気料も多くかかります。それに対し、ロープ式は5分の1のパワーで昇降可能なため、**年間電気料も大幅に削減**できます。Aマンションにおいては、これまで年間30万円近くかかっていた電気料が年間5万円に削減できる見込みです。このように、日々発生するコスト面においてもメリットがあるのです。



エレベーター改修工事計画の流れ

平成28年11月	・各社に見積依頼提出
平成28年12月	・理事会開催―見積依頼提出について中間報告。 ・見積の取得―比較資料の作成。1社ずつ面談も行う。
平成29年1月	・専門委員会開催―作成した比較表を基に、業者選定の協議を行う。 必要資金の借入れについても話し合いを行う。 ・理事会開催―専門委員会での協議内容や見積について報告と説明。 協議を行い、理事会案として1社を選ぶ。
平成29年2月	・理事会開催―工事のスケジュールや、資金計画等具体的な内容について協議。 総会に向けての準備を行う。 ・専門委員会開催―工事のスケジュールや資金計画等具体的な内容について協議。 ・入居者への周知―工事はエレベーターが1ヶ月ほど使用できなくなる為、早めの周知を行う。
平成29年4月	・理事会開催―最終確認。工事にあたって必要な資材置き場の準備等、細かい内容について協議を行う。
平成29年5月	・理事会開催―入居者向けのエレベーター更新工事説明会の開催について協議。
平成29年6月	・総会開催―これまでの内容を議案として提出。承認後、契約書へ調印・支払等を進める。 ・工事説明会の開催
平成29年7月～11月(予定)	・エレベーター改修工事実施

※Aマンションの事例であり、マンションによっては異なる場合がございます。

改修工事の準備には、総会での提案までを数えると**約7か月間**かかっています。費用も時間もかかる大きな工事である為、慎重な業者選定と話し合いが重要になります。Aマンションには理事会以外にも、修繕について話し合いを行う専門委員会を設けており、業者選定や資金計画の面で重要な役割を果たしています。また話し合いの中では比較表を基に進められていますが、総会で提示する比較表は独自に比較項目を点数化したり、各業者がどのような実績を上げているか背景を調べるといった工夫をしていました。また、改修には多くのメリットがありますが、業者の切り替えなどによっては工事期間中エレベーターが使えなくなるといったデメリットも発生します。トラブルにならないよう入居者への周知や丁寧な説明も重要になるでしょう。

いかがでしたか？エレベーター設置から年数を重ねているマンションも多いかと思います。今回ご紹介させて頂いた事例が、エレベーター改修工事を考えるきっかけになれば幸いです。

～万が一に備えて～
「住宅用火災警報器」付いていますか？

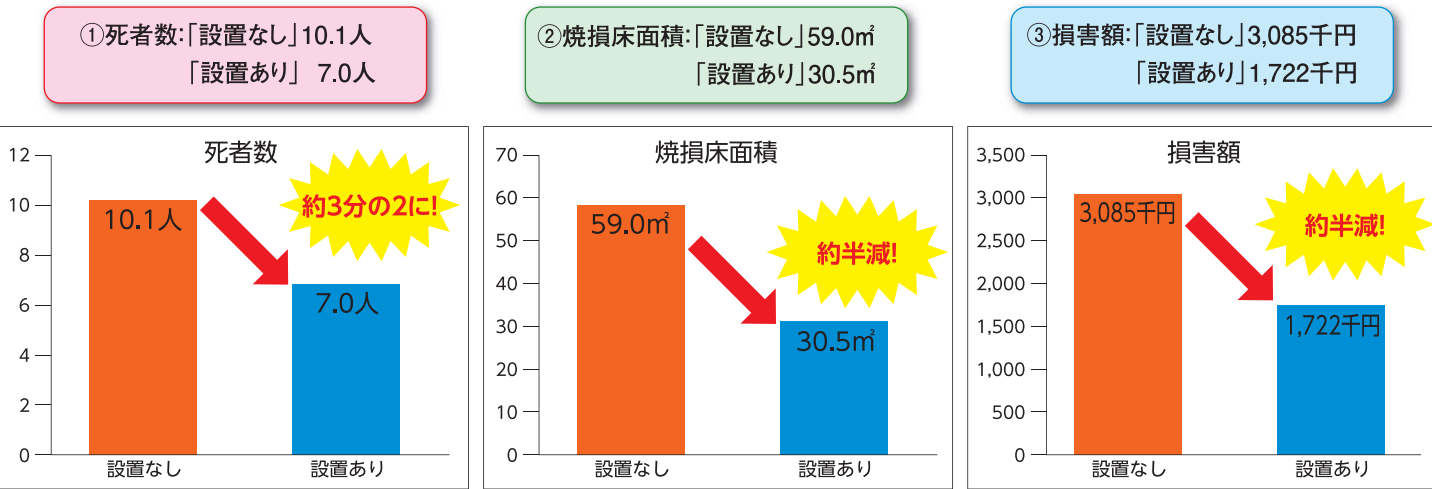
住宅用火災警報器の義務化

2006年、消防法の改正で火災警報器の設置が義務付けられました。2006年以降に建てられたマンションには、建築時から取り付けられています。が、義務化前に建てられたマンションについては、個人で火災警報器を購入して設置する必要があります。しかし、札幌市消防局によると、**北海道内の設置率は約83%**、また、**条例適合率※は約65%**に留まっているのが現状です。（※条例が定めた部屋などに適正に設置されている割合）

住宅用火災警報器の重要さ

出典：消防庁

平成25年から平成27年までにおける失火を原因とした住宅火災における100件あたりの死者数・焼損床面積・損害額を火災警報器の「設置なし」「設置あり」で比較すると、



住宅用火災警報器の種類

点検方法

出典：日本火災報知機工業会

主に以下の4つに分類されます。

- 感知方式…
 - ・煙感知式（寝室、階段、廊下など）
 - ・熱感知式（台所、居間など）
- 電源方式…
 - ・電池タイプ（電池寿命は製品によって異なる）
 - ・家庭用電源（電気工事士による工事が必要なものやコンセントに差し込むもの）

その中でも、警戒システムが以下のパターンに分類されます。

- 単独型（火災を感知した火災警報器だけが警報を発する）
- 連動型（火災を感知した火災警報器だけでなく、接続されている全ての火災報知器が火災信号を受けて警報を発する）

上記以外にも、無線式や高齢者向けのものなど、さまざまな機能が付いているものもあります。一般的には安価で簡単に購入・取付ができる**“感知式単独型”**が主流となっていますが、お部屋の中に設置・接続されている全ての火災警報器が発報する**“連動型”**を取り付けていれば、いち早く火災を知ることができ、単独型よりさらに安心です。火災警報器は古くなると電子部品の寿命や電池切れなどで、火災を感知なくなることがあります。**10年を目安**に交換をしましょう。

※設置の際は、お住いの市町村の条例に基づき、用途に合わせて設置しましょう。

住宅用火災警報器は重大な役割を果たします。今一度、ご自宅に設置されている警報器の見直しを行ってみてはいかがでしょうか。また、設置されていないご家庭につきましては、義務化となっておりますので、早急に設置しましょう。設置場所につきましては、お住いの市町村の条例を必ずご確認ください。

★Smile21では、火災警報器の販売もしておりますので、お気軽にお問い合わせください。

コミュニティ活動紹介! ~第2弾 コミュニティクラブ~

前号より開始したコミュニティ活動紹介ですが、多くの反響をいただいております!今回は第2弾として、サーム平岸管理組合で発足されているコミュニティクラブ「みはらし会」について、会長の杉森様と副会長の宮島様にお話しをお伺いしてきました!

「みはらし会」はなぜ発足されたのですか?

当マンションは、町内会に加入しておらず、近隣の住民やマンション入居者同士の交流の場がありませんでした。そこで、マンション入居者同士が知り合い、交流・親睦を深めることを目的にこの会が発足されました。平成17年に発足し、今年で12年目を迎えます。現在22名が所属し、毎月さまざまな活動を行っています。

<活動スケジュール>

【3月～5月】 ・室内ゲーム大会（ダーツゲーム等） ・マンション周辺の公園清掃活動 ・観桜会	【12月～2月】 ・クリスマス会 ・新年交礼会 ・カラオケ大会
【6月～8月】 ・マンション周辺花壇の手入れ ・割子そば昼食とお茶会 ・パークゴルフ大会	【9月～11月】 ・敬老会（70歳以上を招待し、交流） ・クラブの定期総会 ・マージャン大会

さまざまな活動を企画し、クラブ会員以外のマンション入居者や町内会との交流を図っています。当初は「マンション入居者同士の交流」を軸に活動していましたが、現在は**「地域への恩返し気持ち」**も含め、ボランティア活動にも力を注いでいます。

今後の「みはらし会」について、抱負を教えてください!

高齢化社会が進む中、「みはらし会」のメンバーもどんどん平均年齢が高くなってきています。今後、会員増加やマンションに住んでいる若い方にも加入していただくために、どのような企画を立てて加入促進を図っていくかが現在の悩みです。他マンションで取り組んでいる事例等を参考にしながら、更なる「みはらし会」の発展に努めていきます。
また、入居者同士はもちろん、地域交流も大切にし、今後も元気に活動していきたいです!

花壇の花の種類や配置は毎年違うものにしているそうです!

活動内容をまとめた会報を作成し、毎月発行しています!

マンション周辺の清掃活動の様子

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～考えてみませんか、終活のこと～
不動産にまつわる相続トラブルと「任意後見契約」

4・マンションいい話コンテスト2017が開催されます!

2～万が一に備えて～
「住宅用火災警報器」付いていますか?

5・コミュニティ活動紹介!

3・エレベーター改修工事計画は
どのように進められるの?

6・その他
()

② 理事会や管理組合運営についてのご質問、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	代
	号室	

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日本相続知財センター様よりご提供いただいた「エンディングノート」(1冊1,000円相当)を**50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!

「エンディングノート」
(1冊1,000円相当)
50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。

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】 2017年7月7日(金)必着

編集後記 今号より終活にまつわるお話を3回に分けてお伝えすることとなり、第1弾は「不動産にまつわる相続トラブル」についてお伝えしましたが、いかがでしたでしょうか。自分の死後、所持しているマンションなどの財産を誰がどのように相続するのか、元気なうちに考えることは中々少ないかと思います。これを機に、「終活」について考えてみてはいかがでしょうか。引き続き、取り上げて欲しいテーマやご意見・ご感想を募集しております。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。

一般社団法人マンション管理業協会主催 マンションいい話コンテスト2017が開催されます!

～マンションいい話コンテストとは?～

当社も加盟している一般社団法人マンション管理業協会が主催しているこのコンテストは、マンションの入居者の方といった個人の方はもちろん、管理組合や自治会といった団体単位でも応募が可能です。マンションライフを通して、人と人のつながりから生まれた「いい話」を募集しています。マンションライフに関わる「いい話」であれば、どんな内容でもOK!受賞作品は、ホームページで公表されるほか、受賞者には賞金や賞状が贈られます。



マンションいい話コンテスト
～住まう喜び、共に創るマンションライフ～

グランプリ 30万円

マンションいい話コンテスト～住まう喜び、共に創るマンションライフ～ 開催概要はこちら!

募集内容	①マンションライフを通じて体験したいいい話(個人応募) ②マンション活動(組合活動等)を通じて体験したいいい話(組織応募) (個人単位のものから、地域を巻き込んだものまで、心温まる話、感動的な話、笑える話、ユーモアのある話etc…内容は問いません)
応募資格	マンション住民、ご近所の方、マンションライフを支える方などの個人の応募から、管理組合、自治会、サークル等組織での応募まで、どなたでも結構です。
応募方法	  マンションのWaサイトコンテストページのエントリーフォームから応募できます。QRコードからもサイトをご覧ください。
応募期間	2017年6月1日(木)～2017年8月31日(木)
賞及び商品	グランプリ………1点 賞金30万円 特 別 賞………数点 賞金3万円 準グランプリ………1点 賞金5万円 佳 作………数点 賞金3千円分クオカード
応募後の流れ	9月 1次審査⇒ 10月 2次審査⇒ 11月 最終審査 受賞者決定⇒ 12月 ホームページ受賞者作品公表
注意事項	※応募はお1人様1作品に限らせていただき、応募作品は返却いたしません。※投稿作品は、マンションライフ支援の為、様々なジャンルを通じて公開する場合がございます。予めご了承ください。※応募の時点で「応募規約」に同意したものとみなします。

マンションいい話コンテスト

検索

詳細は、「マンションのWa(<http://mansion-wa.com>)」サイトをご覧ください!

ぜひ、この機会に皆さんが体験したマンションライフでの「いい話」を共有してみませんか? 皆様、奮ってご応募ください!

円山動物園ニュース



円山動物園の夏の風物詩「夜の動物園」を今年も開催します!通常、16:30閉園のところ、21:00まで開園時間を延長し、夜行性動物たちの生態を観覧できるイベントです。
シンリンオオカミやユキヒョウ、レッサーパンダなど夜行性動物たちの活発な様子をご覧ください。ライトアップされた幻想的な動物園を、ご家族やご友人とお楽しみください。
実施日程:8月11日(金・祝)、8月12日(土)、8月13日(日)、8月18日(金)、8月19日(土)

7月29日(土)(17:30～20:00)は障がいのある方と、そのご家族を、「夜の動物園」へ無料でご招待するハーティナイトも開催!園内各所にボランティアスタッフを配置いたしますので、お一人でも安心してお楽しみいただけます。
※お越しの際は、入園時に障害者手帳や療育手帳などをご提示ください。