

smile21

vol.50 2017.10

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/



双子のミークャットの赤ちゃん：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

1・2… 分譲マンションにおける民泊営業

3… ～考えてみませんか、終活のこと～こんな方は対策が必要! 「遺言公正証書編」

4… 建物・設備の改修工事はこんな選択肢が! ここがポイント! 第1弾

5… 時計台ニュース・円山動物園ニュース・MMSニュース①

6… MMSニュース②

相続

遺言

認知症

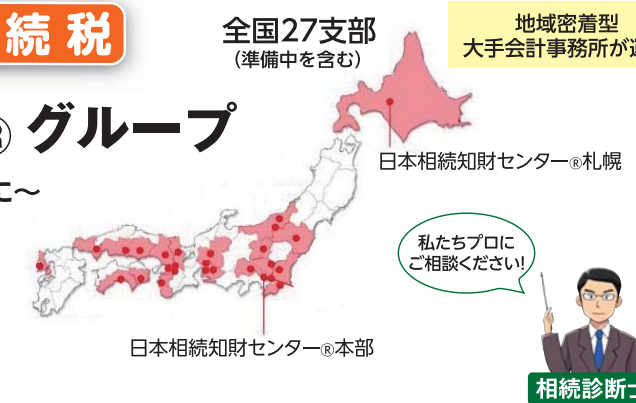
相続税

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® 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？



私たちプロに
ご相談ください!



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

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・東急百貨店向かい)



日本相続知財センター®本部

東京都中央区日本橋3丁目4-14
八重洲N3ビル8階
(東京駅八重洲中央口地下街22番出口・八重洲交番前)



共通



0120-750-279

無料相談受付中

相続知財

検索

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
(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



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

民泊禁止の最善策はこれだ!! 「違約金請求条項」

規約に盛り込むべきは、民泊禁止の細かい表現などではなく、民泊事業者への**違約金請求条項**であるといえるでしょう。区分所有者に対する違約金を規約で定めることは可能であることから、区分所有者である民泊事業者に違約金を請求する違約金請求条項は有効となります。国土交通省標準管理規約67条4項は、「違約金としての弁護士費用」との表現を用いており、東京高裁平成26年4月16日判決もかかる規約の有効性を肯定しています（違約金は違約罰であると判示している）。

さらに、規約の効力については、消費者契約法の適用がありません。管理費等を滞納した区分所有者を被告として、管理組合が元金のほか管理規約に基づく遅延損害金を請求した事案である東京地裁平成20年1月18日判決が、「管理規約は対等当事者で構成された団体の自治規範であり、非対等な契約当事者間の消費者契約とは異なるから、消費者契約法の適用対象とならないことはもとより、同法の趣旨を及ぼすべき対象とならないこともまた明らか」と判示しています。 加えて、この判決は、規約で定められた遅延損害金利率が30%であっても、それだけでは公序良俗（民法90条）違反とはならないと判示していることも注目すべき点です。

「違約金請求条項」 追加のポイント

- (1) 前述のとおり、この違約金は違約罰です。違約罰の定め方としては、違約罰を損害賠償額の予定に固定する方法もありますが、違約罰に加えて、選択的に、実際に生じた損害賠償請求権の行使も可能としておく方法があります。後者をお勧めします。
- (2) 違約金について、1日当たりいくらかを定める必要があります。不正な利益は与えないという趣旨からすれば、民泊事業による売上の日額単価の相場をベースに算定すべきでしょう（不動産業者の査定等が必要となる）。そうなると間取り等によって相当金額は異なるから、居室ごとの違約金の日額を定め、規約に別表を付することになります。
- (3) また、計算のベースを売上日額とするにしても、そのままの額にする必要はありません。建物賃貸借終了後の賃料相当損害金について賃料の倍額とする契約条項は、消費者契約法9条に違反しないとした東京高裁平成25年3月28日判決が参考になります。違約金の額について相場の倍額としても、有効との判断になる可能性が高いでしょう。



～「違約金請求条項」 条文の例～

- (1) 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法3条1項の届出を行って営む同法2条3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- (2) 前項に違反した場合、管理組合は当該区分所有者に対し、違約金として、別表記載のとおりの額に前項記載の事業を行っていた日数を乗じた額を請求することができる。ただし、管理組合が当該区分所有者に対して、実際の損害額に基づく損害賠償請求をすることは妨げられない。

【「違約金請求事項」追加のポイント】を確認し、準備を進めたうえで、上記の条文例を参考に、ご自身の管理組合の規約に違約金請求条項を追加することをお勧めします。

いかがでしたか？ 今号の解説が、民泊問題で悩んでいる管理組合の問題解決のきっかけになれば幸いです。

～記事執筆にご協力いただいた石川弁護士の事務所はこちら～

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
URL: <http://www.ishikawa-lo.com>



弁護士 石川 和弘

分譲マンションにおける民泊営業

札幌・石川法律事務所
石川弁護士が解説!
マンションの法律問題

今年6月に、住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立しました。管理組合にとっても民泊は身近なこととなり、関心が高くなっています。民泊がトラブルに繋がらないようにするにはどうすればよいのでしょうか。札幌・石川法律事務所の石川弁護士に解説して頂きます。 執筆:札幌・石川法律事務所 石川 和弘

民泊問題において重要なこと

民泊問題の中でも、トラブルに繋がりがかねないという観点から「民泊禁止」については特に関心が高いようです。国土交通省からは、この点についての標準管理規約の改正案が提出されました。管理組合としては、区分所有者が迷惑を受けないように規約改正を検討するのが一般的ですが、民泊禁止のための文言についての議論に終始しているように思われます。

～民泊問題において重要なこと～

- ① 実際に、マンション居室内で民泊事業が行われている場合に、管理組合として、どのような対応ができるか。
- ② どのように、民泊事業を行われにくくするか。

禁止しても民泊事業が行われている場合もあります。民泊事業者に対し、民泊をやめるように通知した場合に、事業者からは、「管理規約上、民泊事業は禁止されていない。」などと主張されるのではなく、「民泊事業など行っていない。」との主張がなされるところと考えられます。この点に限っていえば、規約の文言はいつでもよくなってしまうのです。「民泊事業など行っていない。」との主張があった場合、民泊事業が行われていることの証拠を収集できるかが重要です。その際、警察の捜査や保健所の調査を頼りにする例も見られますが、あまり多くを期待しない方がよいといえるでしょう。

また、民泊事業者が「私の行為が民泊事業に当たるとしても、管理組合に対して迷惑をかけてはいない。」と主張することも考えられます。このような場合に、**建物使用差止請求**をするには、民泊事業によって区分所有者の共同生活に著しい障害が出ていることが、法律上必要ですが、それらの根拠となる証拠がなければなりません。しかし、証拠は、役員や管理会社だけで収集するのは難しく、多くの区分所有者の協力が必要となります。この観点から、規約文言をどうするかよりも**規約改正作業が重要になるでしょう**。総会において「**民泊事業阻止の一体感**」を醸成することに意味があります。

建物使用差止請求だけでは足りない!?

しかし、建物使用差止請求をしても民泊事業者は手を引かない場合があります。事業者は、マンションを他の民泊事業者に売ってしまえばよいのです。売ってしまえば、事業者は、建物使用差止請求の被告（本裁判の場合）または債務者（仮処分の場合）の適格を失い、裁判所は却下の判断をするしかありません。労力と費用をかけて民泊を阻止しようとする管理組合の活動は、一瞬にして徒労に帰すことになります。



建物・設備の改修工事はこんな選択肢が! ここがポイント!

～選択肢の長所・短所を理解して～

第1弾

最近の建築工事費の高騰により、管理組合では計画的に積み立ててきた”修繕積立金”に不足が生じるケースが多くなっています。管理組合によって、財政状況や区分所有者の建物・設備等の維持保全に対する考え方が異なるので、工事内容の選択肢は多種多様になっています。そこで、工事の進め方や改修設計の内容、具体的な工事の内容について、選択肢の例を2回に分けてお伝えしますので、検討の参考になれば幸いです。

執筆：エムエムエスマンションマネジメントサービス(株) 技術管理部

大規模修繕工事の進め方の選択

大規模修繕工事の進め方に「設計監理方式」と「責任施工方式」があります。それぞれ、長所・短所があるので、管理組合に見合った方式を検討することが大切です。

設計監理方式

設計監理者を選び、調査診断・改修設計図書、業者選考補助、工事監理等を委託。
”監理・施工の分離で牽制効果”

管理組合で設計・監理者を選考。
管理組合に経験・スキルがない場合が多い。
”一部の設計事務所に不適切な行為の情報”

不適切な設計事務所を選択しないように注意!

責任施工方式

信頼できる施工業者を選考し、工事を一括して請け負わせる。

管理組合にとって業務遂行にスピード感があり、かつ、負担が少ない。専門的な第三者によるチェックがないので、結果的に割高で安易な工事になる可能性がある。

一般社団法人マンションリフォーム協会・公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会他2団体の宣言に賛同して宣言を掲載いたしました。

クリーンコンサルタント宣言!!
マンション管理組合の正当な権利を守り、マンション改修業界の適正な発展のために、私たちはクリーンなコンサルタント(設計事務所)である事を宣言いたします。
管理組合に不利益となる行為(不合理な業者指定や談合補助等)を行い、関係者からの見返り(バックマージン等)を受けるような、コンサルタントとして倫理に反する行為は一切行いません。

調査診断に基づく改修設計レベルの選択

改修設計レベルは、「暫定」「延命」「恒久」があり、「暫定」は劣化するたびに補修することになりますが、「延命」・「恒久」は一時的に費用がかかってしまうものの、生涯費用が安くなる場合があります。

暫定

劣化部分のみを補修、その他の部分は劣化するたびに補修する。

延命

劣化部分を補修すると共に、劣化要因が内在している場合は劣化進行を抑制する工法を施し、延命効果を期待する。

恒久

すべての劣化部分を補修するだけでなく、内在している劣化要因を完全に除去し、恒久的な補修効果を期待する。

費用小

費用大

暫定・延命・恒久による性能維持ライン

各々の費用対効果・生涯費用等をもとに管理組合の要望に合った最適選択を

タイル剥落等による危険部分の全面調査義務化、外壁タイル打診方法の選択

平成20年4月に建築基準法第12条特定建築物定期検査報告が改訂され、竣工後または外壁改修後10年を超えた建物においては、タイル剥離等による危険部分の全面調査が義務化されました。外壁の打診方法には、主に以下の2点が挙げられますが、赤外線法は適用制限があり打診法兼用となるケースが多いので、正確性、費用面から人手による打診法が普及しています。

参考：外壁タイル定期診断マニュアル (社) 建築・設備維持保全推進協会

赤外線装置法

赤外線映像装置により、タイル等の浮き部と健全部をみて、熱伝導の相違で判断します。
但し、適用の限界があり、剥離の可能性が大きい部位は赤外線装置法と人手による打診法の併用が規定されています。

人手による打診法

テストハンマーまたは打診棒を使用し、手作業でタイル等の浮きにより生じる打撃音の変化で判断します。
下地モルタルが厚い場合は、重いハンマーを使用しなければならない、かつ、聴覚に頼る診断のため、長時間の連続作業は行えません。

今号では、大規模修繕工事の進め方から改修設計レベルの選択、義務化されている外壁タイルの打診についてお伝えさせていただきました。それぞれの方法に長所・短所があり、マンションの財政状況や建物・設備等の劣化レベルなど確認した上で各々選択しましょう。次号では、より具体的な工事内容などをお伝えします!

～考えてみませんか、終活のこと～

こんな方は対策が必要!「遺言公正証書編」

第2弾

皆さん、こんにちは。前は『任意後見契約』についてお話をしました。では、元気なうちに何も準備せずにマンションの持ち主が亡くなった場合、相続手続きの際にどんなトラブルが予想されるでしょうか。複数の相続人がいる場合、不動産の名義変更をするためには「相続人全員の同意」が必要となります。何も決めておかないと、マンション一室もトラブルの原因となり、遺したい人に不動産を引き継ぐことが難しくなるケースもあります。

争続

～相続トラブルの本質は不動産です!～

遺産分割事件のうちの許容・調停成立件数

その他 24%

遺産の価格別総数 8,141件

遺産総額5,000万円以下 6,176件

76%は5,000万円以下の財産

含まない 15%

遺産の内容別総数 8,141件

遺産の中に不動産を含む 6,941件

85%は遺産に不動産を含む

つまり

争いの原因は「遺産額」ではなく「遺産の内容」

不動産は分けにくい、分けられない

だからこそ

事前に誰に残すか

遺言公正証書で明確に!

相続診断士®

※参考資料:最高裁判所 司法統計年報 家事事件編 平成27年より

そこで、大切な不動産の行き先を決めておく方法のひとつに『遺言』があります。

遺言が必要な場合 TOP3!			
1	☐	「不動産」と「お金」のバランスが悪い	相続財産の大半が不動産で、現金が少ない場合。 分けにくい・分けられない・分けるべきではないので、もめる・わだかまりが残ることが多い。
2	☐	財産を多く遺したい子どもがいる	介護してくれた子どもや、お墓・仏壇を守る子どもに多く遺してあげたい。
3	☐	渡したくない・渡せない子どもや親族がいる	離婚経験があり、前妻(夫)との間の子と疎遠な場合。 夫(妻)が遺言など準備せず亡くなった場合、預金や不動産の名義変更手続きには、前妻(夫)の子の同意が必要。 子どものいないご夫婦の場合、手続きには配偶者の兄弟姉妹の同意が必要。

また、老人ホームなど高齢者施設への住み替えを視野に入れ、「売りたいときに・売らなければならないときに売れる準備」として、『不動産の査定』『任意後見契約』という対策も有効です。

※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)

相続 遺言 認知症 相続税

\$ 日本相続知財センター® グループ

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・東急百貨店向かい)

日本相続知財センター®本部

東京都中央区日本橋3丁目4-14
八重洲N3ビル8階
(東京駅八重洲中央口地下街22番出口・八重洲交番前)

共通 ☎ 0120-750-279 無料相談受付中

相続知財 検索

「創刊50号を記念して」

平素は弊社管理業務に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2000年1月に創刊した本誌も、おかげさまで今回50号を発行することができました。これまでの掲載記事を振り返りますと、時代の変遷の速さを実感いたします。

弊社は昨年12月26日に創業30周年を迎え、また8月20日に分譲マンション管理会社として3回目の免許更新をいたしました。様々な区切りを迎えましたが、建物が存在する限り、様々な管理のニーズが発生することは、築139年の札幌市時計台の指定管理者として一層実感している次第です。

昨今は建築・資材費や地価の高止まり、一般的な人手不足の深刻化により、様々なモノやサービスの価格も値上がりがしております。今ある資源を有効かつ効率的に活用して、できる限り自助努力で対応してきましたが、サービス品質の善し悪し＝人材ですので、良い人材をいかに確保し、維持していくか、そのための様々な努力や改善提案をしていく所存です。

マンションにおける諸問題も、居住者の高齢化、建物・設備の老朽化に伴う問題だけでなく、マナー違反や犯罪に巻き込まれる可能性まで幅広く、暮らしの安全・安心に大きく影響を与える事件・事故の発生が今後も予想されます。

今後も本誌を通じての情報発信はもちろんのこと、時代のニーズに対応した、より専門性の高い管理サービスの追求に日々邁進してまいります。今後ともよろしくお願い申し上げます。

平成29年9月吉日



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

代表取締役社長 堂守 貴志



MMSニュース②

特殊詐欺被害防止アドバイザー委嘱式が行われました!!

8月29日、特殊詐欺被害防止アドバイザーの委嘱式が行われ、当社を含めた管理会社16社が、北海道警察本部より特殊詐欺被害防止アドバイザーとして委嘱されました！

近年、オレオレ詐欺をはじめとした特殊詐欺が急増しており、マンション入居者を被害から守り、特殊詐欺の撲滅に向けて「特殊詐欺被害防止アドバイザー」として北海道警察と協力していくこととなりました。

今後、当社は注意喚起のチラシの掲示やsmile21での最新情報の提供等を通じて、特殊詐欺の撲滅に向けて取り組んで参ります!!



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円山動物園グッズ「ネクタイピン」を20名様、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！



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。

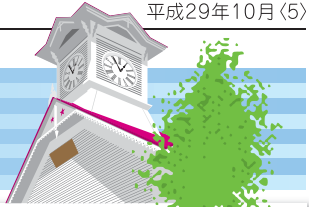
【締め切り】2017年10月6日(金)必着

編集後記

今号では、民泊問題について特集させて頂きました。民泊問題はどのマンションにも起こりうる問題です。今号の記事が各管理組合で話し合うきっかけになれば幸いです。また、smile21は、おかげさまで50号を迎えることができました。今後も、マンションに住む皆様にとって役に立つ情報をお届けしていきますよう編集担当一同励んでまいります。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。

時計台ニュース!



時計台にクラーク坐像が設置されます!

現在、制作中のクラーク坐像が、ついに10月16日(月)から時計台に設置予定!今号ではどこよりも早く、クラーク坐像の全貌を公開します!



クラーク坐像の隣に座って記念撮影することができません!!時計台に行ったことのない方も、記念撮影をしに時計台に行ってみては?

演武場(時計台)の建設は兵式訓練を通して生徒の健康・体力増強が必要というクラーク博士の教育方針により提案されました。クラーク博士と教えを受けた生徒たち、その伝統を受け継いでいった生徒達など農学校と時計台の歴史を改めて語り伝えていくことに寄与するものとしてクラーク坐像を館内に設置することとなりました。(観覧には大人200円の入館料がかかります。※高校生以下無料)

クラーク坐像の設置を記念して10月16日(月)に記念式典が行われます。いち早く、クラーク坐像をご覧になりたい方はぜひお越しください。また、smile21でも式典の模様をお伝えする予定です。式典の詳しい情報は、札幌市時計台(TEL:011-231-0838)までお問い合わせください。

MMSニュース①

マンション管理セミナーが開催されました!

MMS主催のマンション管理セミナーが今年も開催されました。今年は9/2(土)に札幌で、9/9(土)に旭川で開催されました。今号では札幌開催のセミナーの様子をご紹介します。

①貴重な修繕積立金の賢い使い方ここがポイント!

弊社技術管理部の友田による講演からスタート。マンションの資産価値を維持するために、限られた資金でどのような工事をどんな方法で行っていくか、様々な選択肢について皆さん真剣に耳を傾けられていました。

②管理組合運営における法律問題

札幌・石川法律事務所の石川弁護士による「改正個人情報保護法」「民泊問題」の講演もございました。どの管理組合でも起こりうる問題について分かりやすい解説は大好評でした。



管理セミナーで取り上げた内容は、今号の smile21 (1-2 頁、4頁)のテーマとしても取り上げています。今回、セミナーに参加できなかった皆さんも、ぜひ今号の smile21 で内容をチェックしてみてくださいね!

円山動物園ニュース

【ミーアキャットの赤ちゃんが生まれました!】

平成29年7月6日に、双子のミーアキャットの赤ちゃんが生まれました。お父さんお母さんともとても仲の良い様子が、現在すくすくと育っています。今しか見ることのできない元気な赤ちゃんの姿を是非1度見に来てください!

【サイエンZOO】

平成25年度から、札幌市青少年科学館との共催で開催している科学教育イベントを今年も開催!参加型の工作・実験や動物にちなんだ科学実験ショーなどを行います。

昨年は、動物が行っている暑さ対策は実際に効果があるのか(暑さをしのぐヒミツ)、ダチョウの卵を使って、卵の丈夫さの秘密を解明する実験(びっくりタマゴのヒミツ)などのサイエンスショーを実施しました。今年もお楽しみに!!※イベント内容は変更になる場合があります。



開催日程:10月8日(日)・10月9日(月・祝) 10時~15時
開催場所:円山動物園内科学館ホール