

smile^{スマイル21}21

vol.41 2015.7



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

〒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/



2014年12月生まれのホッキョクグマの赤ちゃん：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2 … 理事会について知ろう!
- 3 … LEDの時代! お得に節電・省エネ生活
- 4 … 給水・給湯・排水設備の改修のポイント!! 第1弾
- 5 … MMSニュース
- 6 … 夏の円山動物園

何よりも安全のために。

保守台数全道5,300台 約20%のシェアで
北海道のエレベーターをリードします。

エレベーター保守・リニューアルのご用命は

jes24

検索



ジャパンエレベーターサービス北海道株式会社
Japan elevator service

〒062-0912 札幌市豊平区水車町6丁目3-1
TEL:011-818-8888 FAX:011-818-8900
HP http://www.jes24.co.jp

支店／旭川 函館 帯広 営業所／小樽 苫小牧 千歳 室蘭 釧路 北見



24時間
x365日

エレベーター保守管理のあらゆるニーズにお応えし、
お客様のライフスタイルをいつでも安全にサポート。
「何よりも安全のために」
それが私たちジャパンエレベーターサービスです。

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



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
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
377

差出有効期間
平成28年4月
14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

札幌・石川法律事務所
黒田弁護士に聞く！



理事長1年生 ～その権利・義務と責任とは～

総会、理事会を経て、初めて理事長に選任された方はこれから理事長として、どのような権利を持ち、どのような義務、責任を負うのでしょうか。札幌・石川法律事務所の黒田弁護士が解説します！

理事長は他の理事と共に、規約や総会・理事会での決議に従い、**管理組合の各業務を遂行する権利**があります。また、ほとんどの規約には、理事長は区分所有法に定める管理者とする旨の規定があり、例えば管理費を滞納している区分所有者に対して管理費請求訴訟を提起するなど、**区分所有法上の管理者としての職務をも併せて行います**。

理事長はこのように、管理組合から様々な職務を委託されるという関係（民法上、委任といいます。）に立っています。したがって、理事長は管理組合からの委託の趣旨に従い、善良なる管理者の注意をもって職務を遂行する義務や、管理組合に対して事務処理状況を報告する義務などを負っており、万一これらの義務を不注意で怠ってしまった場合には、損害賠償責任等を負うことがありますので、**他の役員や管理会社と連携しながら、誠実に職務を遂行していくことが肝要です**。

ここで、理事長としてぜひ知っておきたい「**委任状と議決権行使書面の同時提出**」の問題について解説します。これは、総会に際してある区分所有者から、委任状（代理人によって議決権を行使させるというもの。）と議決権行使書面（議決権を書面によって行使するというもの。）が同時提出された場合、どう取り扱ったらよいかという問題です。

これらの記載内容から、区分所有者の意思が明確で矛盾のないときには、その記載内容のとおりに取り扱うことに問題はありますが、もし記載内容が不明であるとか、双方相矛盾する場合には、各区分所有者の意思をできるだけ総会決議に反映させるため、総会開催前に区分所有者に直接確認し、その意思に従った取り扱いをすべきです。

もっとも、区分所有者と連絡をとれない場合について、議決権行使書面が完全に作成されている場合は、議決権行使書面は委任状より議案に対する区分所有者の意思がより直接的に表現されているとみることができるので、委任状ではなく、議決権行使書面に従った取り扱いをすべきと考えられます。一方、委任状だけが完全に作成されている場合には、委任状に従った取り扱いをすべきです。

委任状と議決権行使書面のいずれも不完全であり、区分所有者に確認もできない場合には、無効として取り扱わざるを得ないでしょう。



マンションの区分所有者である以上、いつかは管理組合の理事になり得るということはわかっていても、いざそうなるとうしたらいいのか不安に思う方もいらっしゃると思います。ですが、管理会社がその運営のサポートを全面的に行っていきますので、ご安心ください!!

また、初めて理事になった際には、**まずはお住まいのマンションの管理規約に目を通すこと**をお勧めいたします。

（一社）マンション管理業協会が運営するマンションライフ総合支援サイト「**マンションのWa**」で

マンションいい話コンテストを実施しています！

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、ユーモアのある話など、**マンションライフにおけるよろずエピソード**を募集しています!!

応募方法

マンションに住んでいる方、ご近所の方、マンションライフを支える方など、どなたでも結構です。（自治会、サークル、ボランティアなど）

賞及び賞品

グランプリ…1点（賞金50万円）
準グランプリ、特別賞…数点（賞金5万円等）

応募締切
～7/31（金）

応募は下記サイトをご確認下さい

↓ ↓ ↓
<http://mansion-wa.com/>

マンションいい話コンテスト

検索

お住まいのマンションでの様々なエピソードや地域を巻き込んだお話などを送ってみませんか？

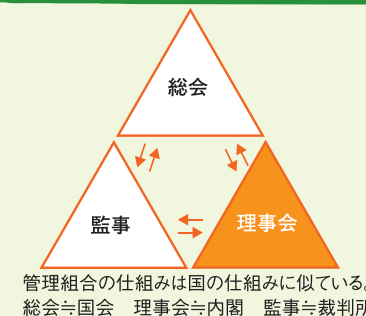
その他、マンションのWaではマンションライフを豊かにするための情報が掲載されていますので、ぜひご覧くださいね!!

理事会について知ろう！

「理事になったら何をすればいいんだろう？」マンションに住んでいれば、一度は考えたことがあるのではないのでしょうか？多くのマンションにおいて、理事の選任のほとんどは輪番制になっているのが現状です。自分が初めて理事に選出された際の不安を払拭するためにも今号の特集では理事の役割や日々の活動、理事長の役割と責任についてご紹介します。



理事会の役割とは？



理事は理事会で意思決定を行うことが最重要の役割です！

管理組合には大きく分けて3つの組織があります。

総 会	決算・予算、規約や細則の制定・大規模修繕に関する 意思決定 を行う
理事会	総会で決められた予算や事業計画を 実際に執行 していく
監 事	理事会がうまく運営出来ているかや組合の財産状況を 把握 し、総会で 報告 する

今回、注目する「理事会」は国の三権分立における「内閣」のような役割を担っており、国会で決定された議案を、実行するために動く内閣のような存在です。総会で決めることは、区分所有者全員で意思決定が必要な大きな事案ですが、理事会ではそれよりも**小さな事案や重要な事案を執行するのに必要な細かな議案**を扱います。

理事の1年をみてみましょう!!

3月末決算物件を例にご紹介します!!

6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 ……

決算

役職
決め

理事会

総会前
理事会

総会

定期総会で決まった役員の**役職**を決める

総会で決めた事業の遂行に必要なことを決める
※マンションによって理事会の回数は異なる。月一回ベースのところもある、年に3回ほどというマンションも。

最重要項目は**決算のとりまとめ**。予算や事業計画等の総会で話し合う議案を固める場でもある

予算・事業計画・次年度役員を決める

当社社員がお答えします! 教えて!理事会Q&A

Q

理事のような責任のある立場…私にできるのか不安です。

A

心配ありません!**理事会での意思判断に必要な材料は管理会社が提供します**ので、それをもとに一般的な感覚で意思判断していただければ十分です。ちなみに、管理会社は資料の提供は行いますが、それ以降の意思判断に直接指示を出すことはできませんのでご注意ください。



この他にも理事会や組合運営について質問がございましたら**6ページのアンケート**で質問を受け付けておりますのでお気軽にご質問ください!!

Q

理事の任期や役職について知りたいです!

A

区分所有法では2年、管理規約では1～2年と任期を定めているマンションがほとんどです。

また役職はマンションによって様々です!役職は**管理規約に掲載されておりますので**ぜひ一度読んでみてくださいね!

給水・給湯・排水設備の改修のポイント!! 第1弾

マンションが築20年を経るころからボツボツと給水・給湯・排水の設備の劣化による不具合が発生し、快適でありたいと考えているマンションの住民に少なからずショックを与えます。インフラの不具合はマンションのスラム化の最大の要因と言われております。第1弾となる今回は、給水・給湯設備の改修についてお伝えします。

執筆:エムエムエスマンションマネジメントサービス㈱ 技術管理部 常務執行役員 友田 晶

給水・給湯設備改修

給水・給湯の劣化の事例

・多発する塩ビ ライニング鋼管の管端腐食による漏水

多くのマンションで使用されている塩ビ ライニング鋼管のネジ接合部で腐食が発生し、漏水事故が多発しております。又、管内面のコーティング樹脂の経年劣化による亀甲状ひび割れの発生が報告されております。

・バルブやメーターの接合部で発生する異金属接触による腐食・漏水

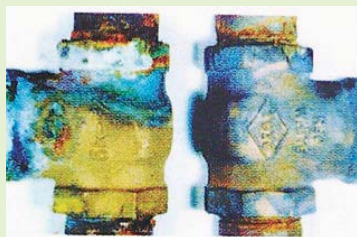
鋼管と異なる金属で製造されたバルブやメーター類と絶縁処理が不十分な箇所から金属の腐食が促進される現象が発生いたします。

・銅管はピンホール漏水が怖い

銅管は空気や水の衝突により発生する壊食や、最近では、マウントレス型の孔食によるピンホール漏水の発生が報告されております。



【鋼管の腐食】



【異金属接触による腐食】

グレードアップ工事

・鋼管、銅管材質から樹脂管材質を採用することで耐久性・耐震性等のグレードアップ

塩ビ ライニング鋼管や銅管のように腐食により漏水する金属性の材質から、新素材の樹脂管(ポリブデン管・ポリエチレン管)を採用することで飛躍的に耐久性が向上します。

又、樹脂管は柔軟性があるので地震動に対しても破断しにくく耐震性が向上します。水栓を閉めた時に発生する衝撃音ウォーターハンマーも材料が吸収して発生を少なく抑えられると言われております。

・ヘッダー方式の採用で専有部の安定した水温・流量で快適な生活

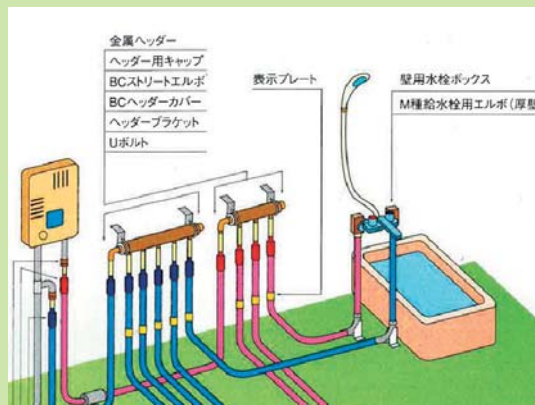
ヘッダーとは水・湯の並列式分配器のことで、従来の直列式では流量の変化が大きく、例えば風呂場でのシャワー使用時の温度変化に欠点がありましたが、複数水栓の同時使用でも安定した流量が確保でき生活の快適性が向上します。

・給水方式を水道直結方式(直結・増圧)に変更することで、新鮮な飲料水の確保と維持費の削減

受水槽や高架水槽を廃止し、給水方式を水道直結方式に変更することです。毎日飲料する水が新鮮であることはたいへん魅力的なことです。受水方式では水質検査や清掃等の維持管理費が必要であり、築30年前後の取替では、多額の費用がかかります。水道直結方式ではメーターの8年毎の更新や検針、納付手続き等は水道事業者が行い、管理組合はこれらの業務から解放されます。

・給水設備の改修とあわせて耐震化対策を

マンション敷地内の大口径管はNS型鑄鉄管やNS型躯体導入装置、伸縮可とう継手、フレキシブル継手等を設置することで耐震化を図ります。



【ヘッダー方式イメージ】



【躯体貫通部耐震装置】

改修の際には、長寿命化、グレードアップ、耐震化をキーワードに企画することをお勧めいたします。

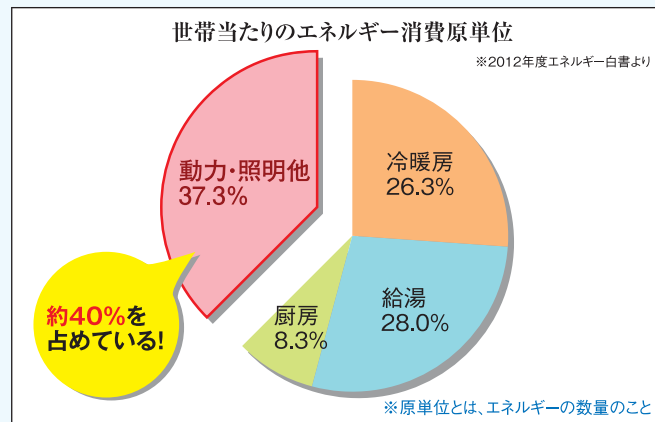
次回は、排水設備の改修についてお伝えいたします。



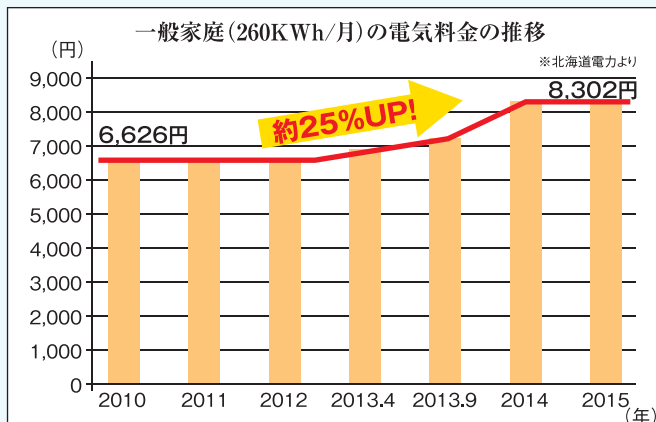
LEDの時代! お得に節電・省エネ生活

2011年に発生した東日本大震災の影響で、日本全国で節電意識が高まったこともあり、省エネ・節電効果のある『LED照明』が注目されるようになりました。本誌でも何度かLEDについて特集させて頂きましたが、常に進化しているLEDの省エネ・節電効果に再度注目し、ご紹介します!

家庭用照明の消費量は全体の何%?



電気料金はどのくらい上がってるの?



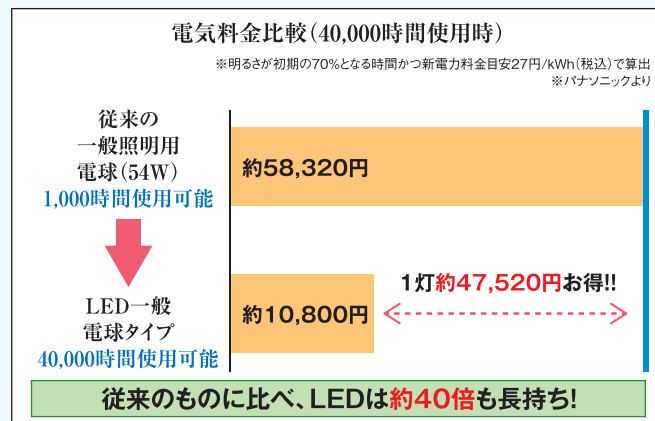
電気料金は今後どうなるの?

2016年からは電力の完全自由化が始まり、個々に電力会社を選択することが出来るようになります。そのため、各企業間で競争が始まり、**電気料金は下がるのではないかと**予想されております。しかし、すでに電力の自由化が始まっている海外諸国では、導入当初は値下がりしているものの、新たな発電・送電設備を建設するにあたって費用が必要になるため、再び**電気料金は値上がりしている**のです。現時点では、日本もそうなるのではないかと予想されております。

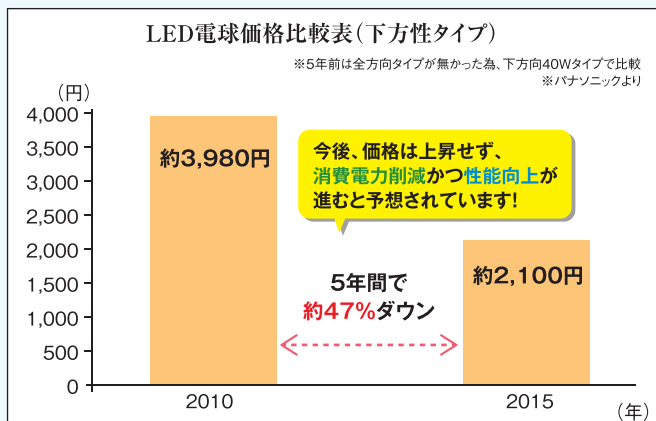
どのくらい使用すればお得になるの?

1日8時間照明を使用するご家庭は、LED電球を1個購入すると**約14年**使用ができます。また、従来の白熱電球の価格に比べ、LED電球の価格は高いですが**約3年半**で従来の白熱電球の価格と同様になり、**それ以降はLED電球の方が安くなる計算になるのです!!**

LEDに変えたらどのくらい節約できるの?



LEDの価格はどのように変化しているの?



メリット

- ・寿命が長い。(電球の40倍、約40,000時間)
- ・消費電力が白熱電球の10分の1なので電気料金が安い。
- ・虫を寄せ付けない効果がある。

デメリット

- ・白熱電球や蛍光灯に比べて、値段が高い。
- ・LEDへ変更するのに工事を要する場合がある。
- ・白熱電球や蛍光灯に比べ、光の広がり小さい。

LEDは従来の電球や蛍光灯より値段が高く設定されており、「LEDじゃなくても…」という方が多いかと思います。しかし、ご紹介させていただいた通り、LED照明に変えることによって**省エネ・節電効果**が得られます!この機会にぜひご検討してみたいかがでしょうか?なお、LED照明に関してご不明点やご質問がありましたら、お気軽にお問合せ下さい。共用部分につきましてはマンションの担当者へご相談下さい。

MMS

円山動物園

夏の円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた円山動物園より夏のニュースをお届けします！

すくすく元気に育っています♪
ホッキョクグマの赤ちゃん♪

2014年12月に生まれたホッキョクグマ「ララ」の赤ちゃん。4月30日にはプールデビューの一般公開を行い、5月5日には初めてのおもちゃをプレゼントしました。 怖がりな面もある赤ちゃんですが、水は大好きなようで、勢いよく水に飛び込んだり、上手に泳いだり潜ったり、プールに浮いたおもちゃで元気に遊んだりしています。

ボール遊びが
だ～いすき！

お母さんの「ララ」
が見守っています

甘えん坊の赤ちゃん♪
お母さんにじゃれています

今しか見るこのできない、元気な赤ちゃんの姿をお見逃しなく！

今年も開催します！夜の動物園

開園時間を夜9時まで延長する「夜の動物園」を今年も実施します（最終入園は20時30分まで）。涼しげにライトアップされた動物園で、普段は見るこのできない、夜の動物たちの姿を観察してみませんか。天文観測や夜の森の散策など、子ども向けの企画を用意した「キッズナイト」、ネイチャーや女性限定でZOOガーデンの割引サービスを行う「ガールZOOナイト」など、適替おりの企画で、皆様のご来園をお待ちしています。

実施日時

8月1日(土)、8月8日(土)、8月13日(木)、8月14日(金)、8月15日(土)、8月22日(土)、8月29日(土)、9月5日(土)、9月12日(土)、9月19日(土)

普段とは違う生態が見れるチャンス！

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・理事会について知ろう！

4・MMSニュース

2・LEDの時代！
お得に節電・省エネ生活

5・夏の円山動物園

3・給水・給湯・排水設備の
改修のポイント!! 第1弾

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
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』をペア5組、『時計台紙模型』を2名様、『おまかせギフト』を5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！

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！
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。

時計台紙模型
2名様にプレゼント

5ページでご案内している、150分の1サイズの紙模型です。貼り重ねて組み立てるだけで、精巧な模型を完成させられます。

おまかせギフト
5名様にプレゼント

コーヒースセット・野菜ジュースセット・洗剤セットの中からお届け。セットの種類はお選びいただけませんのでご了承ください。

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】 2015年7月10日(金) 必着

編集後記

今号の特集ページでは、「理事会について知ろう!」と題し、理事会の役割、理事長の権利・義務と責任等についてお伝えしています。管理組合運営、そして理事に選出された際の不安を少しでも払拭できたら幸いです。今回お伝えした内容の他にも、理事会や組合運営についてご質問、ご意見ご感想がございましたら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。

MMS

ニュース!

平成26年4月より始めました札幌市時計台の指定管理が、先日1年を迎えました。受託からこの1年間で、さまざまな取り組みに挑戦し、新たな時計台の活用について提案してまいりました。今号では、1年間の指定管理の実績と、今後の取り組みについてご紹介いたします。

昨年度の来館者数を上回る、
183,055名の方にご来館いただきました!

当社が指定管理を開始した平成26年4月1日～平成27年3月31日までの1年間で、なんと昨年度の来館者数を6,000名以上上回る、183,055名もの方が札幌市時計台にご来館いただきました。

これまでの取り組みを一挙にご紹介！

当社では、札幌市時計台により多くの方が足を運んでいただけるよう、さまざまな取り組み・イベントを行ってまいりました。

9月 「札幌国際芸術祭2014」連携事業 「思考の響界」共催

11月 北海道日本ハムファイターズ 新入団選手発表式(協力)

12月 大晦日臨時開館

2月 「SNOW MIKU2015」コラボレーション企画

「札幌国際芸術祭2014」連携事業
舞台「思考の響界」

大晦日臨時開館

SNOW MIKU2015
コラボレーション

今後も、多くの皆様に愛される札幌市時計台となるよう、
さまざまなイベントや取り組みを提案してまいります!!

～館内外の照明をLED化!
消費電力 約3割の削減を実現!!～

平成26年 8月に館内外の照明をLED化し、節電・省エネのシンボルとしても発信してきた時計台ですが、平成27年 3月末(LEDに変更から8ヶ月経過)時点で、前年比約3割の消費電力削減を実現いたしました。
環境負荷低減のメッセージを発信するため、今後も時計台に灯る暖かいLEDの光で皆さまをお待ちしております。

★TOPIC★ 7月に開催!カルチャーナイト2015で
夜間開放いたします!

公共施設や文化施設、民間施設を夜間開放し、市民が地域の文化を楽しむ行事、カルチャーナイト。今年度は 7月17日に開催され、札幌市時計台も参加し、夜間開放いたします。
昨年開催時には、1,040名の方が訪れた恒例のイベントです。今年度は、人形によるジャズ演奏や昭和33年に制作された札幌市時計台80周年記念映像の上映を予定しております。
ぜひこの機会に歴史や文化に親しむ一夜を過ごされてはいかがでしょうか。

今年度も開催! マンション管理セミナー

毎回、ご好評をいただいております、弊社主催のマンション管理セミナーを今年度も開催いたします。札幌・石川法律事務所の石川和弘弁護士による講演や、法律相談会、省エネや大規模修繕工事に関する講演等を予定しております。

開催日時

9月5日(土) 13:30～(予定)

開催場所

アスティ45ビル「4階 アスティホール」
〒060-0004 札幌市中央区北4条西5丁目(札幌駅 地下直結)

管理組合の問題を
解りやすく解説
参加無料!

札幌市時計台ご来館の思い出に、
時計台紙模型はいかがですか?

札幌市時計台の1階の売店では、150分の1サイズで貼り重ねて組み立てられる紙模型を販売しています。ご来館の思い出に制作してみたいいかがでしょうか。

販売価格:
4,320円(税込)
札幌市時計台
1階売店で販売中!!