vol.45 2016.7

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/



シンリンオオカミの「ジェイ」: 写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 標準管理規約が改正されました! 第1弾
- 3… 新電力会社を選ぶポイント
- 4… 大規模修繕工事はどのように行われているの? 第2弾
- 5… MMSニュース
- 6… 時計台ニュース

円山動物園イベント

■ホッキョクグマに氷プレゼント!

夏が苦手なホッキョクグマにフルーツが混ざった氷 をプレゼントします。 氷の上に寝そべったり、大好きなフルーツを食べる

様子を見ることが出来ますよ♪ 7/16(土) 11時~ 世界の熊館にて開催予定

■コカ・コーラ1ヶ月分(30本)を懸けた○×クイズ開催! 7/3(日)~8/28(日)の毎週日曜 14時~14時30分 正門広場にて開催予定(定員150名)

smile21





※いちたかガスワンでは共用部の従量電灯 Cと低圧電力の割引もお取扱いし

ています(契約内容によってお取扱いできない場合もあります)。

お取扱い可能エリアは北海道電力管内となります。

郵便はがき 0608788 料金受取人払郵便 札幌中央局

■ ■ 0120-296-365

平成28年7月〈7〉

差出有効期間 平成30年5月 20日まで ●切手不要●

2661

[お申込・お問い合わせは] 🥯 😘 いちたかガスワン お客さまセンター

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

իլիորքիներիկիկիկերերերերերերերերերերերերել

※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

亚成28年7日(2)

smile21



今年3月に標準管理規約が改正されましたが、必ず標準管理規約を使用しなければいけないのでしょうか?

必ずしも使用しなければならないわけではありません。

法律とは違ってすべての組合に適用されるものでは無く、これまでお伝えした通り、「参考」とすべき資料です。

また、新築マンションで最初に定める規約を想定して作られています。 もし、現在の規約を改正する際に「マンション標準管理規約」を参考と する場合、注意しなければならない点もあります。



■今回改正された主なポイント



1. 区分所有者以外の外部の専門家などでも役員を務められる方法が定められた点

標準管理規約の解説(コメント)で外部の専門家に役員を務めてもらう方法が示されました。 この背景には、「マンション管理の高度化・複雑化」、「役員の成り手不足」があります。しかし、組合運営 はその構成員で行うことが本来の姿です。

今回の改正で外部の専門家を相談相手に留まらず、組合運営に直接関わる立場活用できる方式を示したのは、役員を外部の専門家にすることを推奨したわけでなく、問題解決の一つの方法として示されたものだと言えます。



2. コミュニティ活動条項が削除された点

旧標準管理規約では、居住者間のコミュニティ形成を管理組合業務の一部として、こうした活動への管理費の支出を認めていましたが、今回改正された標準管理規約は管理組合業務(第32条)や管理費の用途(第27条)からコミュニティ形成という言葉を削除しました。

一見冷たくなったように見えますが、この背景には、「コミュニティ形成という言葉が曖昧で、どのような場合を指すのかがよくわからない」「法律で加入が強制される管理組合の業務としては不適切ではないか」などの指摘があったことが挙げられます。しかし、今回の改正がコミュニティ形成を軽視しているわけではありません。

「標準管理規約」(以下規約)は「マンションの管理の適正化に関する指針」(以下指針)の下にあり、指針が上位規範になります。今回の規約の改正と共に指針も改正されており、コミュニティ形成について規約では削除された一方、指針では「良好なコミュニティの形成に取り組むことが望ましい」との記述が初めて盛り込まれました。いずれにしても、この条項を規約に取り入れるのか、入れないのかはそれぞれの管理組合の実情に合わせて検討するものであり、認められなくなったというわけではありません。

上記の他にも改正された内容が多数あります。また、今回出された標準管理規約を参考にする際に注意すべき点もありますので、次号、その他改正されたポイントと共に詳しくお伝えします。

今号では、「標準管理規約とはどのようなものなのか」を説明させて頂きました。お伝えした通り、管理規約はマンション内の問題解決や管理組合の運営に非常に深く関わるものです。次号、改正されたポイントやマンション標準管理規約を参考とする際に注意すべきポイントを含め、解説していきます。



今年3月に国土交通省から新しいマンション標準管理規約が発表されました。前回の改正から5年ぶりの改正です。そこで、smile21では、「標準管理規約とは何か」「今回の改正で何が変わったのか」を2回に分けてお伝えします。今号では第1弾として、まずは「標準管理規約」とは何かをご説明させていただきます。

監修:札幌·石川法律事務所

■「標準管理規約」とは?

マンションの権利関係を規定するための法律(区分所有法)があります。

この法律の第3条は、「区分所有者は(…中略…)団体を構成し(…中略…)集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」としています。

マンションに入ると当たり前のように「管理組合」ができていますが、実は法律によって特別に認められた組織なのです。区分所有法は、全ての管理組合に適用される法律です。

このため、管理組合ごとの独自のルール(管理組合内部の規範)を定めるためには、「管理規約」が必要になるのです。



管理規約が無いとその管理組合はどうなるのでしょうか?



単にマンション内の問題解決が難しくなるだけではありません。管理組合は「権利能力なき社団」として、法人登記が無くても銀行口座を作れるなどの活動を行っていますが、規約が無いと「社団」として認められず、金融機関の口座開設などができなくなることも考えられます。よって、管理規約が無ければ、管理組合の運営が出来なくなってしまうのです。



そこで、何をどのように定めれば良いのか、参考資料として国土交通省が公表しているのが、「標準管理規約」です。標準管理規約の「標準」とは、「標準」=「雛形・参考例・たたき台」の意味を示しています。分譲マンションの管理を適正に行うため、「マンション管理適正化法」という法律が定められ、「マンションの管理会社を登録制にした」「マンション管理士や管理業務主任者の資格制度を作った」など、この法律によって分譲マンションの管理に関わる様々な制度ができました。

この法律の第3条で、「国土交通大臣は、マンション管理適正化指針を定めて公表すること」と定めています。その指針には、「管理規約が最高の自治規範であること」、「規約を作成する際はマンション標準管理規約を参考とすること」が規定されています。

つまり、標準管理規約はそれぞれのマンションの実態に合わせた規約を作るにあたって、参考とするものであり、標準管理規約が改正されても、それぞれの管理組合が規約を変更しない限り、そのマンションのルールは自動的に変わることはありません。



平成28年7月(4) smile21 smile21

大規模修繕工事はどのように行われているの?

第2弾~修繕委員会ってどんなもの?視察会って何するの?~

第1弾は、大規模修繕工事はどのような流れで行われているのかをとあるマンションを一例としてお伝えさせて頂きまし たが、第2弾となる今号では、「修繕委員会」とはどのような組織なのか、また、実際に工事視察会へ参加してきましたの で取材の様子をお伝えします!

修繕委員会とは?

大規模修繕工事、その他日常の建物の維持保全・改良の準備及び円滑な実施をするため、理事会以外に 「修繕委員会」を設置している管理組合もあります。この修繕委員会は、総会の承認を得て、設置する必要 があり、あくまでも理事会に具申する補佐的役割になります。そのため、意思決定は理事会での決議が必要 になります。

修繕委員会設置にあたっては、直近の大規模修繕工事に向けた組織とするのか、長期修繕計画に基づく複 数年にわたる修繕工事等も含めた協議を行う組織とするのかなど、修繕委員会細則(運用ルール)を併せて 総会で取決めしておくことが必要です。

修繕委員会では、一般的に以下のような業務を工事前に協議しています。資金計画とも密接に関わりがある ため、理事会と合同で会議の場を設けるケースもあります。

①コンサルタント選考に関する提案 ④費用負担・資金計画に関する提案

②調査・診断に関する提案 ⑤資料収集及び調査

③工事監理に関する提案 ⑥その他、理事会から諮問された事項や、組合員の要望に関すること



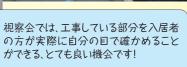


工事説明会の様子

マンションによっては、「工事がどのように行われているのか」や「工事の進捗状況」などを入居者の方が確認出来る「工事視察会」が開催され ます。そこで、とあるマンションにご協力頂き、河俣が参加してきました!







足場は凄く狭く、移動が大変でし

このような経験は初めてだったの で、現場で作業する方の大変さを 感じることが出来ました。







こちらのマンションでは視 察会の際に、工事する部 分が追加されましたが、ス ムーズに工事が行われ、 約4ヶ月間で竣工しまし た。また、私自身、初めて視 察会に参加しましたが、貴 重な体験をすることがで き、有意義な時間を過ごせ

前号・今号の2回に分けて、大規模修繕工事についてお伝えさせて頂きました。大規模修繕工事は長期に渡り、計画を立てて実施 されるものであり、その中で様々な問題も出てくるかと思います。計画通り、無事に竣工させるには、管理組合・監理会社・施工会 社が協力し合うことが重要です。また、工事視察会は、自分のマンションがどのように工事を行っているのか、見ることが出来る貴 重な機会ですのでぜひ参加してみて下さいね。



新電力会社を選ぶポイント



平成28年7月(3)

かねてより本誌でも取り上げてまいりましたが、ついに電力自由化が始まりました。4月以降、さまざまな 新電力会社が情報発信をしています。選択肢が増えた一方で、読者の方からは「どうやって選べばい いかわからない」という声を頂くことも多くなりました。そこで今号では、新電力会社を選ぶときのポイント というテーマでお送りしたいと思います!

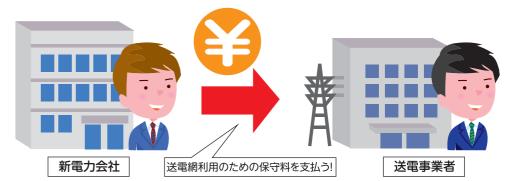
撤退しない企業かを見極めよう!

すでに、撤退を決めた会社があるというニュースも目にする中で、自分が選んだ会社は撤退をしないか、電気供給が突然止 まったりしないか不安に思いますよね。そんな時に、参考になるのが「自社電源を持っている企業であるか」「信用できる企業で あるか」「サービス体制が整っているか」というポイントです。自社電源を持っているということは、事業投資をして長期的に取 り組んでいくということであり撤退の可能性が低くなります。また、電力自由化になったことで、様々な業種の企業が参入しや すくなりました。値段が安いという理由だけで選ぶのではなく、エネルギー事業に対しての企業姿勢や、資本力があるかどう かを確認し信用できるか考えて選択をしたほうがよいでしょう。また、電話対応や契約時の対応、契約後のフォロー体制など がしっかり整っているかどうかも、重要なポイントです。

ポイント2 安さだけではなく、サービスも含めた選択を!

もっと電気料金の安い企業があるかもしれないと、ネットの比較サイトを利用して探している方も多いのでは?

しかし、今の仕組みの中では「とびぬけて料金の安い企業が出てくる」可能性は低いです。新電力会社は、「託送料金」(送電 線を使うための利用料金)を送電事業者に支払います。また保守点検等も委託費用として支払いますので、オール電化向け料 金のような、時間帯で極端に安い料金を提案することは難しいのです。電力以外のサービスと組み合わせた提案をする企業も 多くありますが、電気料金が安くなるのではなく、セットのサービスの価格割引や、ポイントの付与での還元という場合もある ので、より恩恵を受けるためには自分にとって必要なサービスを選択することが重要です。また新電力会社においても、料金 の値上げをする可能性もあるということを念頭に置いておきましょう!



条件付きの契約があることも注意しよう

これまでもお伝えしていますが、電力会社の変更は可能です。しかし、会社によって は、たとえば2年間は解約違約金が発生するといった条件付きの契約もありますので、 契約時にはしっかり確認することをおすすめします。また最初のうちは長期契約をする のではなく、1年契約といったように短めの契約を結び、その企業は自分に合っている かどうかを見ていくというのも選択肢のひとつになるでしょう。



いかがでしたか?選ぶ際のポイントに気を付けながら、自分に合った電力会社を探してみてくださいね。また新 電力会社を装って、訪問し契約を迫る詐欺もあると聞いておりますので、お気を付けください!!

平成28年7月(6) smile21 平成28年7月(5)

■「ウィキッド」ってどんな物語?



人間と動物がともに暮らす自由の国「オズ」。 緑色の肌を持つエルファバと、キュートで 人気者のグリンダは、「シズ大学」で出会います。 性格も価値観も正反対の2人は 反発し合いますが、とあるきっかけから 深い友情で結ばれていきます。

しかし、平和なオズの国にいつしか異変が…。

言葉を奪われていく動物たちに胸を痛めた エルファバは闘うことを決意。 . グリンダは国を救うシンボルとして 祀り上げられていきます。 それぞれが選んだ道に待っていたものとは… 劇団四季ミュージカル「ウィキッド」が絶賛上演中!それに伴い、劇団四季と札幌市時計 台がコラボレーションしています。

この機会にぜひ、「ウィキッド」と時計台、共に足を運んでみてください♪

■「ウィキッド」× 札幌市時計台

・時計台が緑色にライトアップ!

5月~8月まで、月に1度だけ時計台が緑色にライト アップされます。残りは、7月4日(月)・8月1日(月)の 2回のみ。緑色の時計台は滅多に見られませんよ!

・「ウィキッド」観劇チケット提示で時計台入館料割引! 公演期間中、「ウィキッド」の観劇チケット(半券また はQRコード)を時計台の窓口でご提示いただくと、 時計台の入館料が1割引になります!

•スタンプを集めて「ウィキッド」オリジナルグッズをゲット! 「ウィキッド」の開幕を記念して、各コラボレーショ

ン店舗にてスタンプラリーを開催!詳細とスタンプラリーマップのダウンロード は、劇団四季公式ウェブサイト(http://www.shiki.jp/)からどうぞ。

○北欧

★各コラボレーション店舗★

○イシヤカフェ

○キャンディ・ラボ ○サッポロビール

○銀のあん ○リストランテ イル・モメント

○コールド・ストーン・クリーマリー ○丸美珈琲店 ○スウィートレディージェーン OMOMI&TOY'S

○テレビ塔 ○リトルジュースバー ○時計台 ○ルタオ

○ひげ男爵 ○ルピシア

※詳細は劇団四季公式ウェブサイトをご覧下さい。



ご観劇と共にぜひ お楽しみ下さい。

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・標準管理規約が改正されました! 4・MMSニュース 第1弾

5・時計台ニュース 2・新電力会社を選ぶポイント

6・その他 3・大規模修繕工事はどのように 行われているの? 第2弾

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『ウィキッドクリアファ イル』5名様、『北ガスてん太くんボールペン』を5名様にプレゼント! たくさんのご応募お待ちしています!



ウィキッド クリア ファイル 5名様に プレゼント

北ガス

てん太くん

ボールペン5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 ご応募お待ちしています。

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】2016年7月8日(金)必着

編集後記 電力自由化が始まり、3ヶ月が経とうとしています。 Smile21では、約1年間、電力自由化について記事にさせて頂きました。様々 な会社が参入している中で、自分の家庭に合ったプランはどのようなものなの か悩んでいた方もいらっしゃるかと思いますが、お伝えした記事が読者の皆様 にとって参考になっていたら幸いです。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、ご投函下さい。

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。

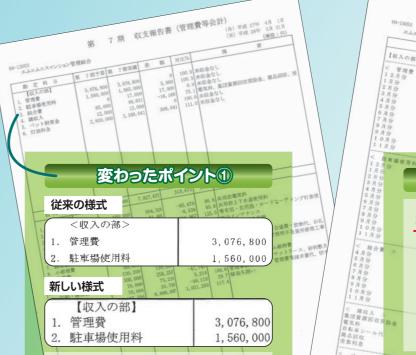
$MMS_{-7}-Z$



管理組合の決算書が新し<なりました!!

皆さん、お住まいのマンションの決算書をご覧になったことはあるでしょうか?4月を迎え、当社では決算書の 様式を新しく変更いたしました。そこで今号では新様式の決算書をご紹介します!

※尚、組合独自の様式を利用している場合もありますので、ご了承下さい。



変わったポイント②

第7期 科目明細表 (管理費等会計)

科目明細が追加になりました!

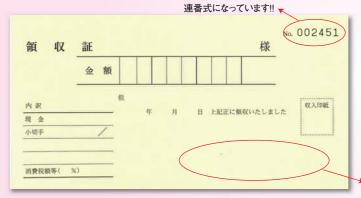
これまで、科目ごとの合計金額が示さ れるだけでしたが、科目ごとに明細が 追加になり、どんな支払い・収入が あったのかが分かりやすくなりました。 ※尚、マンションによっては独自で科目 明細を作成している場合もあります。

見やすくなりました!!

これまで文字が小さくて見にくいとい う声を頂くこともあった為、これまでの 決算書の様式に比べてより見やすい フォントに変更し、文字も大きくしまし

この機会に、決算書はあまり見ていなかったという方も 是非1度目を通してみてくださいね!

入居者の皆様にお知らせ



現在、マンションの管理室では、原則として、現金の取り扱いは致しませ んが、自転車シールや一時貸駐車場代の支払いにおいては例外的に取 り扱いがございます。そのような際に、管理員によって発行される領収証 が、マンション名の入った指定の領収証に変わります!!

新しい様式の領収証は3枚複写の連番式になっており、お客様、マンショ ンの管理室、MMS本社・各支店で照合が出来るようになりました。もし、 お住いのマンションでの支払いにおいて、新しい様式ではない領収証が 使われているのを見つけた際にはマンション担当者またはMMS本社・各 支店までご一報ください。

▶ マンション名が印字されています!