



管理組合、管理組合法人の皆様へ

1. エレベーターに関するコストを見直してみませんか？

- ・設置後25年以上経過したエレベーターのリニューアルコストの見直し。
- ・エレベーターメンテナンスコストの見直し。
- ・全機種、全メーカー対応。
- ・24時間、365日の万全体制。

2. SECが選ばれる理由

- ・日本全国150ヵ所以上のネットワーク。
- ・豊富な部品在庫。
- ・様々な許認可を取得。

3. 適正価格で安全と安心をお届けします。

まずは、お問い合わせ下さい。





エス・イー・シーエレベーター株式会社 北海道支社
〒060-0042 札幌市中央区大通西 9-3-33 キタコーセンタービルディング7階
Tel : 011-271-0800 FAX : 011-271-0858
緊急監視センター : 0120-880-877

【事業内容】

■全メーカーのエレベーター保守管理 ■SEC製エレベーター製造販売 ■LED等照明事業を含むエコ事業

■エレベーター改修工事一式 ■デジタルサイネージの企画製造販売

イメージキャラクター
元WBA世界ライトフライ級チャンピオン
具志堅 用高

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌中央局
承認
7595

204

差出有効期間
平成32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

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 (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 (琴似支店内) 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 小樽市奥沢1丁目16-5 (飯田橋 奥沢出張所内) 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

平成30年9月現在

www.hokugin.co.jp

グッドニュースを、いつも。北陸銀行

smile^{スマイル21}21

vol.
56
2019.4



～円山動物園情報～

ゾウ舎オープン!
3/12(火)に新施設「ゾウ舎」がオープンしました。
ミャンマーからやってきたアジアゾウ4頭を飼育展示しており、施設規模は日本最大級です。
砂浴びやプールで泳ぐ様子、トレーニングを行う様子など、ゾウの様々な行動を見ることができます。

CONTENTS

- 1・2… マンションでの高齢者の一人暮らし…安全な生活のためにできることは?
- 3… マンションで役立つ災害対策
- 4… マンションの建物診断と改修設計・工事監理 第2弾
- 5… MMSニュース
- 6… 管理組合の運営のコツ! ～総会出席率を上げるには?～

 **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/

マンションでの高齢者の一人暮らし

…安全な生活のためにできることは？

近年、振り込め詐欺の被害者が高齢者を中心に増加しています。詐欺師が自分の家族の名前をかたって電話をかけてくる犯罪などもあり、一人暮らしをしている場合は特に注意が必要です。今号では北海道警察の方にご協力頂き、特殊詐欺の手口に関する最新情報をお届けしていきます。

北海道警察本部生活安全企画課の安田さんに伺いました！ 高齢者を狙う特殊詐欺の手口とは？

オレオレ詐欺 息子や孫のふりをする場合

- ・のどにポリープができた
- ・風邪を引いた

- ・会社のお金が入ったカバンをなくした(盗まれた)!
- ・今日中にお金を用意しなければならない。用立てて欲しい!
- ・自分は行けないので上司の息子(会社の同僚など)がお金を取りに行く!

用意すると、そのまま犯人がお金を受け取りにきてしまいます！

携帯番号が変わったと言われても、自分が知っている家族の電話番号に連絡して確認しましょう。

警察官や金融機関職員のふりをする場合

あなたの口座(キャッシュカード)が悪用されている!

(二セ警察官の場合)
捜査に必要なのでキャッシュカードを預かる!

(ニセ金融機関職員の場合)
キャッシュカードを交換するので古いカードを預かる!

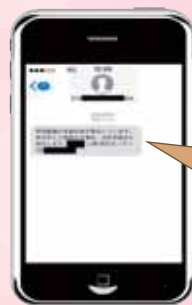
これ以上使われないように口座を止める!
キャッシュカードを確認するので自宅へ行く!

「キャッシュカードを封筒に入れて封印しておく」「封印する印鑑が必要だ」と印鑑を取りに行かせて、被害者がその場から離れた隙に別の封筒とすり替え盗み取り、封筒にカードが入っていると被害者が信じ込んでいるうちに盗んだカードでお金を引き出してしまいます。また、「キャッシュカードを預かる」と言い、そのまま盗られてしまうケースもあります。

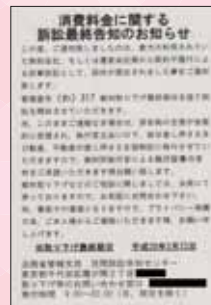
親族の関係者や警察、金融機関職員などを名乗っても、知らない人にはお金やキャッシュカードを渡してはいけません!

架空請求詐欺

「法務省管轄支局民事訴訟告知センター」等の架空の団体から『訴訟最終告知のお知らせ』等と記載されたハガキや、大手インターネット通販会社等を名乗った「有料動画未納料金が発生しています」等の内容のメールが突然送られてきます。そこに記載されている連絡先に連絡すると、「裁判になる」「財産を差し押さえる」などと脅して、支払いを要求してきます。



有料動画の未納料金が発生しています。
本日中にご連絡なき場合、
法的手続きに移行します
●●センター
03-XXXX-XXXX



身に覚えのない料金請求の相手先に連絡してはいけません!
コンビニなどで電子マネーを買ってカードの番号を教えることにより、お金をだまし取られるケースも多発しています!電子マネー、コンビニ払いを指定された際は注意してください!

還付金詐欺

戻ってくるお金の名目は、「医療費」「年金」「健康保険」などさまざまです。

- ・払いすぎたお金を還付します!
- ・今日中に手続きすれば間に合うので ATM に行ってください!
- ・ATM の操作方法是携帯電話で話しながら教えます!



ATMを操作して医療費等が戻ることはありません!
携帯電話で話しながらATMを操作していたら詐欺の被害者かも…
見かけた方が注意して被害を防いだ例もたくさんあります。

融資保証金詐欺

FAXやインターネットなどで融資を持ち掛けてきます。被害者が融資を申し込むと、

- ・返済能力確認のために保証料が必要!
- ・事務手数料がかかる!

被害者がお金を支払っても融資はされず、連絡も取れなくなってしまう。

「お金を借りるためにお金を払う」のは詐欺です!

犯罪被害に遭わないために

【！】お金に関することは周囲に相談する

電話の相手が息子などの親族や警察官、弁護士を名乗っていても、**お金についての話は一人で決めずに必ず家族や警察などに相談しましょう。**

また、家族と一緒に暮らしている方も、家族や知人と普段から特殊詐欺を話題にするなどして、お互いに注意しましょう。

【！】迷惑メール対策をする

携帯電話の機種ごとに操作方法が異なりますので、外出時等を利用して携帯電話販売店等に確認しましょう。

【！】最新の手口を知る

詐欺の犯人は日々新しい手口を考えて私たちをだまそうとしてきます。

テレビ、新聞のニュースや警察からのお知らせなどで犯人の手口を知り、未然に被害を防ぐことが大切です。

都道府県によっては犯罪情報をメールで配信するサービスを行っているところもあるので、ぜひ参考にしてみてください。

怪しい電話には要注意！

警察相談ダイヤル # 9 1 1 0
消費者ホットライン 1 8 8 **に相談しましょう！**

防災企画
第2弾



マンションで役立つ災害対策

今号では、防災企画第2弾としてマンションで暮らす皆様の災害時の対応や、災害後にマンションで実践している災害対策などについてご紹介させていただきます。

マンション防災体験談 ～「やってよかった!」「やればよかった!」災害時対応～

やってよかった! 被害を受けた設備の緊急対応!

地震の揺れにより、マンションの給水設備が突如故障。すぐに知っている業者に連絡するものの、多くの場所と同様の被害が多発しており、業者からは「すぐに行くことはできない」との回答。そんな中、マンションの理事が業界団体へ相談。その結果すぐに動ける業者を探して紹介してもらうことが出来た。

災害時、お住まいのマンションで想定される設備の故障に対応できる「連絡先」を調べておく心安心です。いざという時の、緊急連絡先を各マンションで検討しておきましょう。

やってよかった! マンション内での情報掲示!

災害時エレベーターが緊急停止!停電により情報が伝えない状況が続く中、当該マンションの理事長は「エレベーターの緊急停止と復旧について」を記した手書きの周知文をマンションの掲示板に掲示。混乱を最小限に抑えることが出来た。

今回は、理事長のアイデアでこのような対応が実現しました。上記の事例のように少しの工夫で簡単にできる災害時対応もあります。事前に、災害時どんなトラブルが発生しそうかを洗い出し、過去の体験談も活かしながら「どんな対応ができるか」マンション内でアイデアを共有しておくとも良いかもしれません。

本誌に寄せられた「やればよかった!」災害対策

- ・高齢者の方がどれくらい住まわれているのか事前に把握をし、人数に合わせた事前準備をしておけばよかった。
- ・入居者の緊急連絡先を取得しておけばよかった。



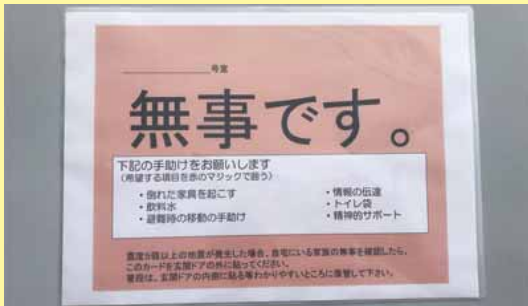
15年も前の情報のままだ!!

築20年、30年と経っているマンションについては、入居者の高齢化も進んでいる現状があります。また、当初、緊急連絡先として取得していた情報が、今では異なる連絡先になっていてすぐに連絡が取れなかった事例も寄せられました。近年、**個人情報保護の観点で、情報の取得には細心の注意が必要**となっています。それらを踏まえて組合でどのように対応していくか検討することをおすすめします。

防災対策事例紹介 ～災害後、こんな対策をしました～

災害後、各マンションで防災に関する検討が行われているようです。今回は、実際に行われている防災対策について一つ事例をご紹介します。

胆振東部地震では、地震による停電で多くの連絡手段が奪われました。その際に、マンション内で難しかったのが「安否確認」。電話で連絡を取ることも出来ず、インターホンも鳴りません。事前にどうするか決められていなかったため、結局安否確認を実施することはできませんでした。そこで、今回の経験を活かし、「マンション管理組合のための震災対策チェックリスト(マンション管理センター)」を参考に検討されたのが、「**安否確認を容易にできる方法**」です。誰もが簡単に、かつ停電といった予期せぬ事態においても実践できる方法でなければ、意味がありません。それらを踏まえ、採用されたのが「**安否確認ボード**」でした。『無事です』と書かれたボードを1戸1枚作成し、災害があった際に無事であれば、自宅の玄関ドアにボードを掲げることとしました。



ボードは、A4用紙をラミネートすることで簡単に作成できたとのこと。

作成もルールもいたってシンプルで、浸透しやすさを重視!老若男女、誰もが容易にできることが重要です。

いかがでしたか?各マンションで災害に対する意識が高まっているかと思います。災害対策は、継続することが重要です。今回の内容を参考に、検討を進めてみてはいかがでしょうか。

マンションの建物診断と改修設計・工事監理 第2弾

前号では、改修設計図書が修繕内容や工事仕様を明確にする目的で作成されることがわかりました。工事監理は実際に工事が行われている際に並行して行われるものですが、一体どんな役割を持っているのでしょうか。今回は工事監理について解説していきます。

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

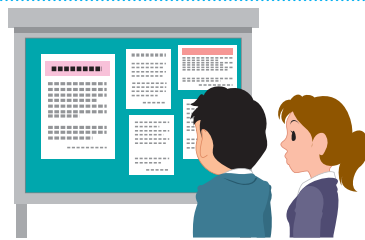
① 工事監理の必要性

工事監理とは、必要な工事内容が決定し、大規模修繕を行う際に**その工事が定められた仕様に沿って実施されているか、工事工程が計画通りに進んでいるかといった施工状況を様々な面から第三者的立場で的確にチェックすること**を指します。工事前から完了時まで専門資格を持つ技術者がチェックを続けることで、建築の安全性や質の向上を図ります。

② 工事監理の仕事内容

●工事着工前

改修設計に基づいて作成された工事計画について、現場での工事を実施するための**施工実施計画を施工会社から提出させ、管理組合の要望を取り入れながら細かく検討していきます**。また、大規模修繕工事には入居者の協力が必要不可欠なので、入居者への広報活動や工事説明会の補助なども行い、円滑に工事を進めるようサポートしていきます。



●工事実施中

実施中は**工事が実施計画に沿って設計図書通りに行われているかの確認を行い、設計図書に適合していないと認められるときには施工会社に対して正しく行うよう求め、施工会社がこれに従わない場合はその旨を管理組合に報告します**。工事監理者、施工会社、管理組合による定例の報告会の開催も必要であり、工事の進捗状況や問題点の検討、追加工事の検討を行います。



●工事完了時

工事が最終工程を終えた時点で技術的な品質検査を行い、検査結果による手直し工事の指示、確認を行います。その後工事が完了した際に、工事監理者は施工会社から提出された工事費清算書を精査し、最終工事代金を確定して管理組合からの承認を得ます。また、**施工会社からのアフターサービスや契約保証の内容を契約書と照合し、不一致があれば是正させ管理組合に報告します**。



③ 大規模修繕工事完了後

工事完了後にはその総括をし、**長期修繕計画の見直しの提案をします**。**調査・診断でわかった劣化具合をみて先送りになった工事などは、長期修繕計画から調整されて実施されることが多いので、実際の工事の成果から長期修繕計画の見直しが必要な場合もあります**。工事終了後、保証期間内に施工会社の責任における不具合が発見された場合は補修を指示し、施工会社から管理組合へ報告書を提出させます。

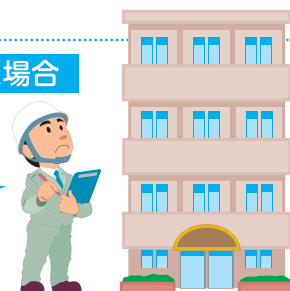
長期修繕計画

この部分の計画を見直そう!



不具合があった場合

この部分は補修が必要そうだ!



補修指示

大規模修繕工事において、調査診断・改修設計と工事監理は非常に重要な役割を果たしています。MMSでは工事監理についても実施しておりますので、大規模修繕工事をご検討の際は、お気軽にMMSの技術管理部までお問い合わせください。

MMSニュース!

ジルベスターコンサート2019が開催されました!

2018年12月31日、毎年恒例のジルベスターコンサートが開催されました。今号ではその模様をたっぷりお伝えいたします!



会場に入ると…始まる前から満席のお客様!後方では立ち見のお客様もいらっしゃるほどの盛況ぶりです。



リニューアルオープンされた時計台では初めてのジルベスターコンサート。開場前から、時計台内に入りきらないほどの列が!国内外様々な地域から大勢のお客様がいらっしゃいました。



今回、初参加のギター奏者・山木将平さんの演奏に合わせて、場内を縦横無尽に駆け巡りながら踊るダンサー・鈴木明倫さんに場内のボルテージも高まっています!

ジルベスターコンサートでおなじみの茂呂剛伸さん率いるジャンベ・縄文太鼓の演奏チームと三味線奏者・菅野優斗さんの大迫力の演奏に大盛り上がり!



最後は、お客様も巻き込んだ大フィナーレ!会場内が一つになり、演者のみなさんと一緒に音楽を楽しみました!



今回も多くのお客様にご来場いただき、大みそかの入館者数は3409名となりました。ご来場いただきありがとうございました!

今回も大好評! 岩田醸造様のお味噌汁無料配布を実施しました!

今回も、岩田醸造様のご提供で、暖かいカップ味噌汁を計500杯提供させて頂きました。野菜たっぷりのお味噌汁は外国のお客様にも大好評。子供から大人まで、多くのお客様にお召し上がり頂き、夕方までに全ての味噌汁が配布されました。



当日、配付されたのはこちらのカップ味噌汁!! カップ版は現在イベント限定の商品です。



管理組合の運営のコツ! ~総会出席率を上げるには?~

マンションに関わる重要な決議を行う総会。しかし、その出席率の低さに悩んでいる管理組合が多いようです。そこで、実際に管理組合で行われており、出席率向上につながっている事例をご紹介します。

総会出席者にお弁当や有料ゴミ袋を配る

総会に参加するメリットを総会の会議内容以外に付与する方法です。この2つに限らず、何か報酬を用意するのは、役員のなり手不足の問題の解決策としてもよくあげられるものです。



時間をとられるだけじゃないなら行ってみようかな…

このように、総会に参加する具体的なメリットがあると出席率が上がりやすくなります。また、当事者意識を持ってもらえるよう、役員を輪番制にして多くの方に経験して頂いたり、興味関心が高い話題を取りあげることで自分たちの資産に関わる問題であることを理解してもらうことも出席率の向上につながります。ぜひ参考してみてください。

同日にイベントを開催する

総会後に消防訓練を行う、みんなで食事に行くなど、総会開催日にイベントを一緒にすることも出席率の向上につながっているようです。

訓練をしておけば、いざというときも安心!



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ナガヤマレスト様ご提供「ナガヤマレストのコーヒー・北海道熟成茶セット」を5名様、北海道ガス様ご提供「宮田屋ドリップコーヒー」を4名様、北海道ガス様ご提供「文房具セット」を3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!



ナガヤマレスト様ご提供: 「ナガヤマレストのコーヒー・北海道熟成茶セット」 5名様にプレゼント
北海道ガス様ご提供: 「宮田屋ドリップコーヒー」 4名様にプレゼント
北海道ガス様ご提供: 「文房具セット」 3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】 2019年4月12日(金)必着

編集後記 今号では、特殊詐欺の手口についてご紹介しました。最近は詐欺だと見抜きにくい手口がどんどん増えているので、自分は平気と思わずに警戒して頂きたいと思います。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。

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・マンションでの高齢者の一人暮らし…安全な生活のためにできることは? | 4・MMSニュース |
| 2・マンションで役立つ災害対策 | 5・管理組合の運営のコツ! ~総会出席率を上げるには?~ |
| 3・マンションの建物診断と改修設計・工事監理 第2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