



## 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

郵便はがき

料金受取人払郵便

060-8788

204

札幌中央局  
承認  
7595

差出有効期間  
令和2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9:00～17:00

**ほくぎん ローンプラザ**  
住宅ローンのことならおまかせください

|                                                                |                                                                 |                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>札幌大通</b><br>札幌市中央区大通西2-5<br>(札幌支店内)<br>TEL:011-241-7855     | <b>札幌西</b><br>札幌市西区山の手2条1-5-1<br>(夢似支店内)<br>TEL:011-615-5815    | <b>麻生</b><br>札幌市北区北39条西4-1-6<br>(麻生支店内)<br>TEL:011-709-1555 |
| <b>白石</b><br>札幌市白石区南郷通13丁目<br>南5-16(白石支店内)<br>TEL:011-866-3085 | <b>さっぽろ</b><br>札幌市東区北24条東15-1-15<br>(旭川支店内)<br>TEL:011-704-1161 | <b>小樽</b><br>小樽市福穂2-8-11<br>(小樽支店内)<br>TEL:0134-33-0700     |
| <b>函館東</b><br>函館市中道2丁目49-17<br>(函館東支店内)<br>TEL:0138-56-7071    | <b>旭川</b><br>旭川市3条通10-2189<br>(旭川支店内)<br>TEL:0166-23-4126       | <b>帯広</b><br>帯広市大通南8-18-20<br>(帯広支店内)<br>TEL:0155-23-6136   |
| <p>簡単予約は<br/>こちらからです</p> <p>Web・お電話からの<br/>ご来店予約承り中！</p>       |                                                                 | <b>釧路</b><br>釧路市北大通10-1-4<br>(釧路支店内)<br>TEL:0154-22-5129    |

2019年12月現在

www.hokugin.co.jp 地域に強さを。ひとに情熱を。北陸銀行

# smile<sup>スマイル21</sup>21

vol.  
**60**  
2020.4



#### 新型コロナウイルス感染拡大について

昨今の新型コロナウイルスの感染拡大について、日々状況が変化し、皆様におかれましてもご不安な日々をお過ごしのことと存じます。弊社が受託している管理業務につきまして、マンションにお住まいの皆様と弊社社員の健康と安全を第一にご対応させていただく所存です。ご不便やご迷惑をおかけする事案も発生する可能性があります。何卒ご理解、ご了承の程よろしくお願い申し上げます。一日も早くの事態の収束を心よりお祈り申し上げます。

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

## CONTENTS

- 1・2… マンションの共用部分・専有部分のルールの違い
- 3… 簡単解説!マンションの防犯カメラ
- 4… 住まいを守る塗膜! その役割とは?
- 5… MMSニュース
- 6… こんなときはどうすればいいの? ~マンションのお困りお問い合わせ事例紹介 第3弾~

**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/

提供: 札幌市円山動物園



マンションの共用部分・専有部分のルールの違い

監修：札幌・石川法律事務所 山村 晃一 弁護士

マンションは、区分所有法(以下法)及び管理規約で**共用部分**と**専有部分**とに区分されます。法で定められる共用部分は法定共用部分と呼ばれます。この法定共用部分は、管理規約で「共用部分ではない」と定めることはできません。それに対し、管理規約によって定められる共用部分は**規約共用部分**と呼ばれ、法定共用部分と同じように共用部分として扱われます。共用部分と専有部分のどちらに区分されるのかは、その部分で発生した費用を管理組合が負担すべきか、区分所有者が負担すべきかの判断に大きな影響を与えます。**マンションによって管理規約で共用部分と専有部分をどのように規定しているのかは様々ですが**、今回は、共用部分と専有部分の一般的なルールについての理解を深めていきたいと思います。

1：管理組合と区分所有者は、それぞれに対してどのような責任を持っているの？

|          | 共用部分                                                                                           | 専有部分                                                                                                                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理組合の責任  | 管理組合の責任と負担において管理することになります。<br>例えば、共用部分の水道管から水漏れが発生した場合には、管理組合が修繕しその費用を負担しなければなりません。            | 基本的には専有部分について権利・義務を有しませんが、共用部分と構造上一体となった専有部分について、 <b>共用部分と一体として管理を行う必要があるときは、管理行為を行うことができます。</b><br>例えば、老朽化した水道管を交換する場合に構造上専有部分の交換も一体として行わなければならない場合には、管理組合は専有部分の水道管の交換をすることができます。 |
| 区分所有者の責任 | 区分所有者は共用部分につき共有持分を有しています。また、各区分所有者は共用部分を用法にしたがって使用することができます。<br>例えば、エレベーターに乗ったりすることができるといことです。 | 各区分所有者が区分所有権を有しており、原則全面的な支配権を有しています。もっとも、 <b>用途などについて管理規約により制限されることがあります。</b><br>例えば、管理規約により、住居として使用し住宅宿泊業(民泊)目的で使用してはいけないなどの制限を受けることがあります。                                        |

2：ここは共用部分？専有部分？注意が必要な箇所

所有者は、自分の所有する専有部分以外に共用部分に対する権利も持っています。この権利を**共有持分**と言います。また、共用部分であっても、所有者が独占して使用できる権利を持つ箇所もあります。この権利を**専用使用权**と言います。こちらに関してもマンション毎に定めが異なるので、**次に挙げる例が全てのマンションで通用するわけでは決してありませんが**、国土交通省が公表している標準管理規約を基に代表的な部分をご紹介します。

？ 専用使用权とは

本来、共用部分は区分所有者であれば誰でも使用できます。しかし、バルコニーなど特定の区分所有者だけが使用する共用部分については、その方だけの使用が認められます。これを専用使用权と言います。

窓枠、窓ガラス

標準管理規約では、共用部分であるとされていますが、各マンションの管理規約によって定めが異なります。北海道のマンションでは、専有部分であるとされている例も多数あります。専用使用权を有する共用部分の修理について、**専用使用权を有する者が修理を行うと管理規約に定めがある場合は、共用部分であっても個人での負担となります。**

外気に触れる方は共用部分

家の内側の方は専有部分

…となる場合があります！

玄関扉

標準管理規約では、共用部分であり、区分所有者が専用使用权を持つ箇所と定められています。ただし、**玄関扉の中でも鍵部分や扉の内側(住戸側)については専有部分となり、個人での管理が求められます。**

鍵部分は専有部分

扉の内側は専有部分

扉の外側は共用部分

…となる場合がほとんどです！

バルコニー、郵便ポスト

標準管理規約では、これらは**共用部分**であり、組合から承認を受けた区分所有者はこれらに対する専用使用权を有することとなっています。専用使用权が認められていても、**バルコニー、郵便ポストは当該区分所有者だけの財産ではないので、適切に管理することが求められます。**

バルコニー

郵便ポスト

専用使用权を持つ共用部分

…となる場合がほとんどです！

3：専用使用权を持つ共用部分の修理などはどうなるの？

標準管理規約では、**日常の使用により発生した故障等は、管理組合ではなく専用使用权を有する者が修理を行う、と定められています。**この記載については、ご自分のマンションの管理規約ではどのように定められているのか、また、今後どのように定めるべきなのか、使用状況をみて管理組合が判断を行う必要がある場合もあるかもしれません。争点となりやすい箇所なので、区分所有者みんなが正しく理解している状態が望ましいと言えます。

共用部分であるからといって、必ずしも管理組合の負担での修理になるわけではないという点に注意が必要です。

いかがでしたでしょうか。今回は少し難しい内容となりましたが、少しでもマンションの共用部分・専有部分のルールについて理解して頂けたら幸いです。気になる場合は、ご自身のマンションの管理規約をご確認することをおすすめします。



# 簡単解説!マンションの防犯カメラ



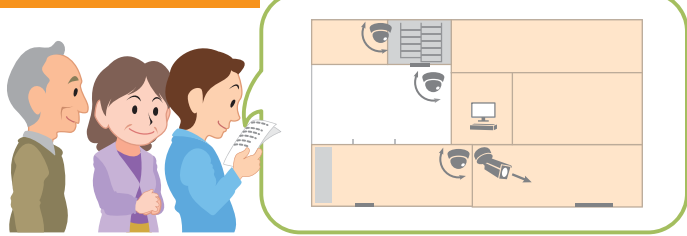
近年では、防犯カメラを設置しているマンションが増えてきています。今回は、マンション内での問題の抑止や早期発見に役立つ、防犯カメラについてご紹介します。

協力：株式会社ドッドウエル ビー・エム・エス

## 防犯カメラはどのように設置されるの？

最近では、新築時から防犯カメラが設置されているという分譲マンションも増えてきました。新たにカメラを設置するケースでは、**ごみの不法投棄や無断駐車など、何か問題が起きた際に検討されることが多い**です。検討するきっかけとなった事案をもとに、業者に提案配置図・見積書等を提示してもらい、理事会で検討を重ね、問題解決のための最善の設置方法を考えていくという流れになります。

### 提案配置図の確認



### 撮影場所の確認



## 設置方法にはどんな種類があるの？

防犯カメラを設置するにあたっては、3つの方法があります。

| 契約方式                            | レンタル                          | リース                                                                                 | 購 入  |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 契約期間                            | 契約による                         | 契約による                                                                               | 期間なし |
| お支払                             | 毎月                            | 毎月                                                                                  | 一括払い |
| 保守<br>(メンテナンス)                  | <b>無償保証</b><br>(故障・盗難・破損など含む) | 導入後1年目はメーカー保証での対応<br>導入後2年目より、どちらかを選択<br><b>①年間保守契約</b><br><b>②修理ごとの対応</b>          |      |
| ハードディスク等<br>消耗品                 | <b>無償交換</b><br>(消耗品も全て含む)     | 実費<br>約40,000～120,000円(相場価格)<br>+出張・修理費                                             |      |
| 機器の障害発生時<br>(無償保証期間後)<br>カメラの故障 | <b>無償で保守・交換</b>               | 実費<基本技術出張費用><br>・基本技術代 20,000円～<br>・出張費 10,000円～<br>+部品代<br>+追加料金(1時間を超える作業及び時間外対応) |      |

上記の表に記載した内容は、今回ご協力頂いた株ドッドウエルビー・エム・エスの条件等を参考にしています。

レンタルの場合は思わぬ事故や盗難などにあっても、**全て無償で補償を受けることができますが**、その分月額料金はリースよりも高くなります。リース・購入の保守については、導入後1年目はメーカー保証がついているため、サービスとして保守を受けることができます。**2年目以降は①年間保守契約か②修理ごとの対応にするかを選ぶ事ができますが**、違いは以下の通りです。

- ①年間保守契約…購入価格のおよそ10%を保守料金として支払い、契約します。**故障した場合、年間保守料金以外の金額を負担せずに保守を受けることができ、部品代もかかりません。**
- ②修理ごとの対応…故障のため対応をお願いした場合、**その都度出張費や部品代などがかります。**

## 設置にあたり気を付けることは？

**運用ルールについて考えることが大切です。**実際に防犯カメラを設置しているマンションには、住人のプライバシーを優先し、普段は防犯カメラの映像が映るモニターの電源を消すようにして、記録映像だけを残しているマンションがあります。また、発生している問題への抑止力を優先して、管理室にあるモニターの映像をエントランスから見えるように配置することを総会で決定し、全員が納得した上で設置しているマンションもあるようです。それぞれの目的にあった利用方法を考え、それに合わせて慎重に検討を進めましょう。

マンションへの防犯カメラの設置に際しては、設置する位置の決定から導入方法、運用ルールなど、検討すべきことが多くありました。この記事が防犯カメラの設置を考えている管理組合の参考になれば幸いです。

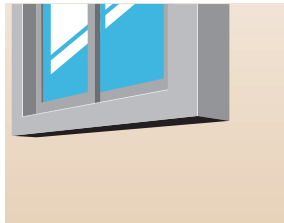
# 住まいを守る塗膜！ その役割とは？

建物の外壁を覆う塗料は、下塗・主材・上塗材の3工程から成る層で作り上げる**複層仕上塗材**を使用したものが多く用いられています。今回はそんな複層仕上塗材を用いた建物の外壁の**塗膜**について、どのような役割を持つのか解説していきます！

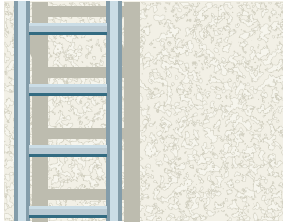
監修：当社技術管理部

## 何のために使われるの？

建物は、雨水や紫外線などにさらされることで劣化していきます。雨水などが建物内部に入り込んでしまうと劣化はますます早く進み、コンクリートの中性化や漏水などの原因となる場合もあります。そこで、**建物を覆い、雨水などから守るために塗膜は使用されているのです。**また、**外壁を覆っているため、色あせにくく、光沢を保持する性質を持っていることも求められます。**



窓廻りの塗膜←



非常階段付近の塗膜←

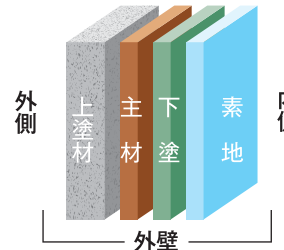
！

コンクリートの中性化

コンクリートのアルカリ性が失われる現象です。空気中のCO2や雨水などの劣化因子にさらされることで、アルカリ性が失われ、鉄筋がさびることがあります。

## どんな構造をしているの？

3層からできている複層仕上塗材には、それぞれの層に役割があります。



- ・下 塗…素地との付着性を確保する。
- ・主 材…立体的な模様を形成すると同時に、水やガス状物質などの透過を防止するような、遮断機能を持たせる。
- ・上塗材…外観性能の維持機能を持ち、劣化の原因となるものに抵抗する。主材との相性にもよるが、シリコン樹脂、フッ素樹脂など多種多様の塗料の中から最適なものが選ばれ、外壁の劣化を防いでいる。

塗膜は、**外壁に塗った塗料を、塗料の種類によって定められている適切な温度と時間をかけて乾かすことでその性能が発揮されます。**また、塗膜の厚みには限界があり、この**厚さが耐久性と深く関わる部分であるため、十分考慮して塗り上げる必要があります。**

## どれくらいで劣化がはじまるの？

複層仕上塗材の耐用年数は、**およそ10年前後**と考えられていますが、塗料には多くの種類があり、その**種類によって耐用年数に差があります。**外気にさらされている表面部分から劣化がはじまり、表面部分の劣化よりは緩やかなスピードで、内部も耐久性性能が低下していきます。劣化には段階があり、**適切な段階で処置を行うことで、その耐久性を保持していくことが可能です。**

### 塗膜の劣化の程度と適切な処置

|   | 劣化段階                                                  | 処置内容                                                                        |
|---|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ① | 汚染、変退色などで外観性能が失われた段階                                  | 塗膜の機能は失われておらず、通常の修繕の時期としてはよいと考えられる。                                         |
| ② | 塗膜の表面劣化が進行し、白亜化・ひびわれ等が生じている段階                         | 定期的な点検による管理により、塗膜の修繕が適切に可能な段階である。                                           |
| ③ | 塗膜の連続性を失いだし、ひびわれが素地まで進行したり、塗膜の浮きやはがれによって保護機能が低下し始めた段階 | ②と同様であるが、 <b>この状態が進行してしまうと修繕に高い費用がかかる上に、塗膜の性能を確保できなくなる場合もあるため、注意が必要である。</b> |
| ④ | 塗膜の連続性が失われ、素地への付着性、保護機能を失った段階                         | 塗膜の耐久性はもはや期待できず、一度塗膜を完全に除去し、新しい塗材等で改修することになる。                               |



塗膜がひび割れ、はがれている←

いかがでしたでしょうか。塗膜やその補修について気になることがある場合は、是非当社の技術管理部までお気軽にお問い合わせください。



# MMSニュース!

## 2019ジルベスターコンサートの様子をお伝えします!

大晦日に札幌市時計台の臨時解放を行うようになってから6年が経ち、**昨年末には5回目となるジルベスターコンサートが開催されました!**

2019年の締めくくりとなったコンサートの様子を、今号でたっぷりご紹介いたします!



山木将平さんのギターと鈴木明倫さんのダンスのシュールな世界観からコンサートがスタート!



ダンサーの鈴木明倫さんからは、素敵なシャッターチャンスも頂きました♪

ジルベスターコンサートおなじみ、**茂呂剛伸さん率いる縄文太鼓の演奏**が強く響き渡り、会場全体がその音色に惹き込まれていきます!



菅野優斗さんの津軽三味線に外国人のお客様も興味津々。  
日本トップレベルの演奏はまさに圧巻でした!



コンサートは大盛り上がりを見せ後半へ!  
恒例の特別コラボ演奏では、ギタリストの山木将平さん作曲の**北海道150年記念ソング「HIKARI」**が演奏されました。



最後は全員のコラボレーションで飾られ、2019年も最高のコンサートとなりました!



会場の外では、毎年大好評のお味噌汁の無料配布を実施しました☆

2019年の大晦日は、5,510名の方にご入館いただきました。  
たくさんの皆様のご来場、誠にありがとうございました!

今回もご協力頂いた、岩田醸造株式会社のお味噌汁はこちら!



### 岩田醸造株式会社

食品安全マネジメントシステム FSSC22000 認証取得  
＜千歳工場・味噌の製造 味噌加工品の製造＞  
本社 札幌市中央区北3条東4丁目 ☎011-231-5221



## こんなときはどうすればいいの?

### ～マンションのお困りお問い合わせ事例紹介 第3弾～

今回は、よくある事例として管理費等の支払いについてのお困り事をご紹介します。口座にお金を入れ忘れてしまった場合や、口座からの引落と振込で二重に支払いをしてしまった場合にはどうすればいいの、是非参考にしてみてください。

**Q** 管理費等の引落日にお金が落ちなかったときはどうしたらいいの?

**A** 引落しできなかった月の月末までにお振込でお支払いいただくこととなります。振込先は請求書に記載しておりますので、請求書をご参照ください。請求書の発行がない場合は、当社までお問い合わせください。  
また、引落しできなかった月の翌月に着金になる場合は、お振込みと自動引き落としで二重に引き落とされてしまう可能性があります。そのような場合は、まずは当社までご連絡ください。

月末 1日

引落日

振込でお支払可能

お振込みと自動引き落としで二重払いになる可能性があるの、要連絡

**Q** 管理費等を二重に支払ってしまったときはどうしたらいいの?

**A** お客様がご入金された金額を、そのまま次の月の管理費等の支払いに充てることが可能です。また、振込手数料を差し引いて、お客様のご指定の口座に振り込むことも可能ですので、ご返金(振込)をご希望の場合は当社までお問い合わせください。



多い分は  
次月に  
繰り越し!

本誌では、引き続きマンションでの暮らしにまつわる疑問を読者アンケートにて募集しています。smile21で取り上げてほしいテーマなども募集中ですので、皆様からのアンケートを心よりお待ちしております!

## 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北海道ガス様ご提供:  
「てん太くんソーブディスペンサー(300ml)」を3名様、北海道ガス様  
ご提供:「宮田屋ドリップコーヒー(2セット)」を10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!



北海道ガス様ご提供:  
「宮田屋ドリップコーヒー(2セット)」  
10名様にプレゼント



北海道ガス様ご提供:  
「てん太くんソーブディスペンサー(300ml)」  
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】 右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】 2020年4月10日(金)必着

**編集後記** 今号では、マンションの共用部分などについて取り上げました。各マンションの管理規約によってルールは異なりますが、全員が気持ち良く暮らすためのルールであることは変わりません。これを機に、理解を深めていただけますと幸いです。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・マンションの共用部分・専有部分のルールの違い  
2・簡単解説! マンションの防犯カメラ  
3・住まいを守る塗膜! その役割とは?

4・MMSニュース

5・こんなときはどうすればいいの?  
～マンションのお困りお問い合わせ事例紹介 第3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 <input type="checkbox"/> |
| フリガナ<br>お名前                    |  | 電話番号                             |
| ご住所 〒                          |  | 性別<br>男 ・ 女                      |
| マンション名                         |  | 年齢<br>号室 代                       |