

管理組合役員の皆様へ

① 管理費会計値上げの前に!!
エレベーター保守点検費用見直しにより、管理費が削減の可能性あります！

② 修繕積立金値上げの前に!!!
エレベーターリニューアル工事検討の際、SECへご相談頂くことで、リニューアル費用削減の可能性あります！

③ SECが選ばれる理由

- ◆管理組合運営に精通した営業担当が対応させて頂きます。
- ◆資本金30億、豊富な在庫。昇降機検査資格者在籍。
- ◆大手メーカー同様のエレベーター製造許可取得(第223の1.2)

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

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 ■デジタルサイネージの企画製造販売
■エレベーター改修工事一式

郵便はがき
料金受取人払郵便
札幌中央局承認
5472
060-8788
204

差出有効期間
2022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**個人情報の取り扱いについて**

ご提供頂いた個人情報は、広報誌発行・プレゼント送付のために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ます。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マンションマネジメントサービス(株) 個人情報管理責任者 マネジメント本部長
TEL.011-232-2588 受付時間 平日9:00~17:00

**相続・信託のご相談は
北陸銀行へ。**

こんなお悩み解決しませんか??

- 遺された家族に面倒をかけたくない。
- いまのうちに子や孫に財産を譲りたい。
- ながら備えたらいいかわからない。
- 自分の財産はどうなるの?
- 遺言書はホントに必要なの?
- どのくらい相続税がかかるの?

遺言代用信託 信託 遺産整理業務
遺言信託 ここにあり。 厲年贈与型信託

●ご相談内容によっては必要に応じて専門家をご紹介する場合がございます。
●信託商品をご利用いただく際に手数料が必要となります。
●詳しくは北陸銀行の窓口・ホームページでご確認ください。

お気軽にご相談ください! 詳しくはコチラから!

www.hokugin.co.jp

地域に強さ。ひとに情熱を。 北陸銀行

smile

21

vol.68 2022.4 CONTENTS

- 1.2 マンション管理適正評価制度が2022年4月より始まります!
- 3 ゴミ庫の管理について考えよう!
- 4 コンクリートの“白華現象”とは?
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 最新!こんな詐欺にはご注意を!

「春ラフティング」写真提供:株式会社北海道宝島旅行社
株式会社北海道宝島旅行社からの情報は5ページに
掲載しています!



マンション管理適正評価制度が2022年4月より始まります!

2022年4月より、一般社団法人マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度がはじまります。また、同時に、国による改正マンション管理適正化法も施行が予定されています。smile21でも何度か取り上げてきましたが、今号では制度開始前にあらためてこの2つの概要をおさらいしていきたいと思います。

マンション管理適正評価制度とは?

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開する制度です。評価は毎年更新されます。

6段階の評価は、①管理体制、②建築・設備、③管理組合収支、④耐震診断、⑤生活関連の5つのカテゴリーに属する全30項目の点数を足した合計点によって右表のような区分に分けられます。管理体制や建築・設備、管理組合収支、生活関連に関する項目では、評価項目を満たしていない場合に減点されてしまうこともあるため、注意が必要です。

★★★★★	90~100点	特に優れている
★★★★☆	70~89点	優れている
★★★★☆	50~69点	良好
★★☆☆☆	20~49点	改善が必要
★☆☆☆☆	1~19点	管理に問題があるが、情報開示あり
☆☆☆☆☆	0点以下	管理不全の疑いあり

制度を活用するメリット

制度を活用することには、以下のようなメリットがあります。

- ①管理組合で行う目標設定や運営がしやすくなります。
- ②一つひとつの課題に取り組み、改善していくことで、管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。
- ③管理状態の最新の情報を発信することで、市場での評価が期待できます。
- ④適切な管理を維持することで、リセールバリューの向上も見込めます。

このように、適正に管理が行われていることそのものがマンションの資産価値になる仕組みであると言えます。

適正評価制度のみの登録申請フローのモデルケース



- ①管理組合は、評価者(評価者が所属する管理会社を含む)にマンション管理適正評価制度における当該マンションの事前評価を依頼します。
- ②評価者は、事前評価の結果を管理組合に通知します。
- ③管理組合は、事前評価の結果を踏まえ、当制度への登録申請、情報開示について総会で決議します。
- ④総会での決議を経て、管理組合は、評価者にマンション管理適正評価制度への登録申請を委任して申請します。
- ⑤評価者は、マンション管理業協会の指定口座への登録料の払い込み(銀行振込)を代行します。
- ⑥マンション管理業協会は、登録料の入金確認を以て、登録を完了させ、当該マンション情報を適正評価サイトに公開し、評価者にその旨を通知します。
- ⑦評価者は、登録完了・公開通知を受け、その内容を確認し管理組合にその旨を通知します。
- ⑧管理組合は、適正評価サイト上の公開内容を以て、登録完了を確認します。

登録について

登録の有効期間は、登録完了(公開)日から1年となります。

新規で登録した日から起算し、原則1年経過ごとに登録の更新手続きを行います。

なお、登録申請可能期間は、登録を希望するマンションの事業年度終了後、6ヶ月以内となります。

登録・申請までの流れ

①登録申請

総会の決議を経て、管理組合よりマンション管理会社へ依頼します。

②管理状態をチェック

マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者・マンション管理士が評価します。

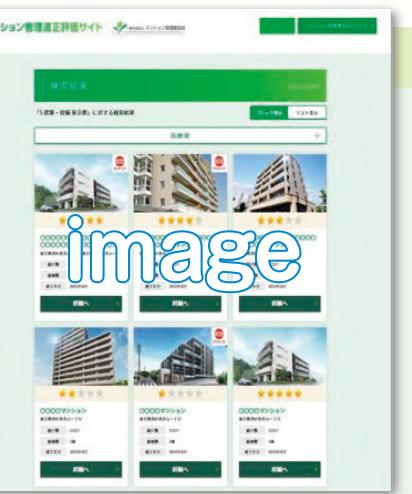
③登録

評価結果をマンション管理業協会に登録します。

④公開

マンション管理業協会HP「マンション管理適正評価サイト」に公開します。

※画面イメージは2021年10月時点のものです。本格稼働時のレイアウトと異なる場合があります。



費用

マンション管理業協会のシステムに管理情報を登録し、データ蓄積・更新・サイト公開等を行うためのシステムへの登録料(5,500円(税込)/年*)がかかります。初年度(2022年度)は登録料が無料です。

*別途、管理会社等への評価・申請手数料がかかります。

この2つの制度の違いとは?

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理 適正評価制度	(一社)マンション 管理業協会	30項目 ・管理体制 ・建築・設備 ・管理組合収支 ・耐震診断 ・生活関連	6段階評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体 (都道府県・市区町村)	16項目+α ・管理組合の運営 ・管理規約 ・管理組合の経理 ・長期修繕計画の作成及び見直し等 ・その他	認定 ○×	5年間

+αは、都道府県等がマンション管理適正化指針に照らして独自に設定する項目

国によるマンション管理計画認定制度とは?

これまでマンションは私有財産であることから、管理組合の自主的な管理に委ねられてきました。しかし、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる「管理計画認定制度」が創設されました。主な内容は次の3つになります。

- ①地方公共団体は、マンション管理適正化の推進を図るための施策等を含む、マンション管理の適正化の推進を図るために計画を作成することができるようになります。
- ②管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合は地方公共団体の認定を受けることができます。
- ③地方公共団体が管理適正化のために必要に応じて助言や指導・勧告などを行います。

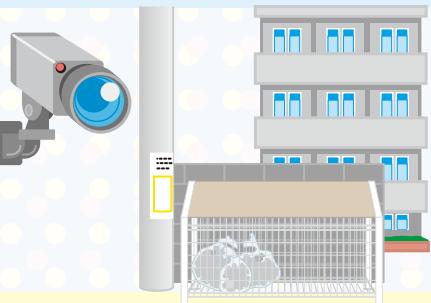
現在、分譲マンションは全国に約676.3万戸あり、近年では毎年約10万戸の新しいマンションが供給されています。一方、築40年を超えるものが103.3万戸以上あると言われ、スラム化したマンションの老朽化も問題になっています。これらの制度を活用して、マンションの管理状況を定期的に確認し、マンションの資産価値を長く保つことができるといいですね。

ゴミ庫の管理について考えよう!

近年、新型コロナウイルスの影響により自宅で過ごす時間が増えたことで、家庭ゴミの量も増加傾向にあります。特に、ゴミ庫の老朽化やカラスによる被害、ゴミ庫周辺の環境整備などが管理組合で話題になるケースもあるようです。そこで、今号では、ゴミ庫の入替や管理組合での工夫事例、ゴミ庫の種類・特徴をご紹介します。以下に、実際に行われている取り組み・事例を挙げてみました。

新たにゴミ庫を購入し入替を行う

マンションのゴミ出しスペースを測り、カラスによる被害状況や既存のゴミ庫の老朽化具合を確認したうえで、大規模修繕工事等のタイミングにあわせてゴミ庫を設置します。また、自治体によって新規設置に伴う補助金制度を利用できる場合があるほか、ゴミ庫の大きさや設備・ゴミの分別等で24時間ゴミ出しが可能なマンションもあるようです。



既存のゴミ庫を改良する

既存のゴミ庫に屋根等を設置し雨や雪の影響を減らすほか、不法投棄防止のための錠やダミーカメラ・センサーライトの設置など、ゴミ管理を工夫している管理組合もあります。



見守り・声かけ・パトロール活動を行う

ゴミ出し時に見守りや声かけ、パトロール活動などを協力して行っている管理組合もあります。ゴミ収集日の朝に、町内会の活動とあわせて不法投棄やゴミの出し間違いがないか確認して分別し、収集後に簡単な清掃を行うといった取り組みをしているようです。

ゴミ出しに関して、今後どのような取り組みができるかを考える際の参考にしていただければと思います。

ゴミ庫にはどのような種類・特徴があるの？

ゴミ庫の管理に関して、これからゴミ庫の新設・入替を検討されている方もいらっしゃるのではないでしょうか？以下に、ゴミ庫の一例をまとめてみました。

ゴミ庫のタイプ	素材・型	特徴
ストッカー タイプ	金属製・ メッシュ型	鉄(スチール)やアルミ・ステンレスなど金属製素材のため耐久性があり、カラスによる被害にも効果的です。メッシュタイプのものは通気性があるため、臭いがこもりにくく、清掃も容易です。
	プラスチック製・ 密閉型	ゴミの出入口にカバーがついていることでプライバシー保護にもなるほか、錠と組み合わせて使用することができます。
物置タイプ	金属製・ メッシュ型	引き戸式で少ない力で開閉でき、屋根が設置されているため、雨や雪の影響を受けにくい特徴があります。また、ゴミ庫内部に仕切板が付いているものもあり、ゴミが荷崩れしにくい点もポイントの一つです。



既存のスペースに合わせた
物置タイプ（製作品）のゴミ庫の設置例

上記以外にも、ゴミ庫の種類や特徴は素材によって様々なものがあります。マンションのゴミ庫のスペースや周辺環境に合わせて、適切なゴミ庫を選択していくといらいいですね。自治体・各マンションのゴミ出しルールに従い、ゴミ庫を清潔に保って適切に管理しておくと美観が保たれ、マンションの資産価値の維持・向上にもつながります。今後のゴミ庫の管理を考えいく際の参考にしていただければと思います。

コンクリートの“白華現象”とは？

マンションの外壁・花壇等のコンクリートや、モルタル・タイルの表面に発生している白い粉のようなものを見かけたことはありませんか？これは白華と呼ばれ、建物の耐久性に直接的な影響はありませんが、放置しておくとマンション全体の美観を損なうため、適切な清掃や対策・改修を行う必要があります。そこで、今号では、白華現象の仕組みや改修事例をご紹介します。

白華現象とはどんなもの？

白華とは、セメント系材料(コンクリートやモルタル)の水和生成物のうち、最も水に溶けやすい水酸化カルシウム(一次エフロレッセンス)が細孔溶液中に溶出し、水分と共に表面に運ばれ、乾燥して析出したものが空気中の二酸化炭素と反応して、水に溶けにくい炭酸カルシウム(二次エフロレッセンス)に変化した白い吹出物や斑点です。白華現象は主に外壁・タイルのひび割れや雨水等に浸食されやすい部分で発生する場合が多く、**建物の劣化度を表す1つのサイン**になります。



白華現象を改善するには？

白華による初期の汚れ(水に溶けやすい一次エフロレッセンス)は水洗いで除去できますが、時間が経過した汚れ(水に溶けにくい二次エフロレッセンス)は、塩酸等を用いた酸洗いで除去することになります。特に、白華が進行してしまったタイル面は、美掃作業だけでなくタイルの張替えが必要になる場合もあるため、**初期の段階で白華現象の原因を特定し、ひび割れ補修等を行って早期に改修することが重要**です。



次に、花壇のタイル面に発生した白華現象の改修事例を見ていきましょう。

排水機構のない花壇の場合、土に浸透した雨水が花壇から抜けない構造になっているため、構造物のコンクリートの細孔・ひび割れから水分が浸透し、タイル表面や目地のモルタルに白華現象が発生するケースがあります。

こういった場合には、タイルの打診調査を行い、



不良タイルや白華のひどいタイルを剥がして下地を補修した上で花壇内部の雨水が抜けるよう水抜き穴(花壇内部は目詰まりを防止するため、砂利を充填)を新設し、**白華の原因を解消したのちに新たにタイルの張替え**を行います。今後の白華現象を防ぐ対策の1つとして、ぜひ参考にしてみてください。

今回ご紹介した白華現象は、建物の美観を損なうだけでなく劣化度を表す1つのサインです。

白華現象は進行するため、専門業者による美掃作業や白華現象の原因によっては、タイル張替えや下地改修工事など、足場がないと改修できない場合もあります。見つけた際には**できる限り放置せず、早めに建物調査診断・改修設計を行い、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施することをお勧め**します。より詳しく知りたい方は当社技術管理部までご相談ください。

MMS&北海道観光ニュース

MMSニュース「ノーザンクロス×MMS 旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮の管理について語る～第1弾～」



今号では、MMSと共同で文化財「旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮（以下：旧永山邸等）」の指定管理を行う（株）ノーザンクロスの文化財担当（萩さん）に、旧永山邸等の魅力についてMMS広報担当（山田）が聞いてみました。



旧永山邸等の魅力とは？

山田：「旧永山邸等について、その魅力はどのようなところにあると思いますか？」

萩さん：「数少ない和洋折衷の貴重な建物であることはもちろん、自然豊かな立地だからこそ落ち着いた空間を楽しめる点や、年間の様々なイベント活動を通して新たな面を発見できる点が大きな魅力だと思います。」

山田：「館内での食事や貸室の利用なども含め、幅広い楽しみ方ができるのも旧永山邸等ならではですね。」

萩さん：「旧永山邸等は朝9時から夜10時まで無料で観覧でき、周辺には様々なお店などもありますので、街歩きスポットの一つとしてぜひ足を運んでゆっくり過ごしていただけたら嬉しいです。」



旧永山邸オリジナルグッズ「永山take away」とは？

山田：「昨年10月に発売されたオリジナルグッズについて教えてください。」

萩さん：「来館された方から旧永山邸等のお土産がほしいといった要望があり、約1年間スタッフとともに検討を重ねて生まれました。グッズ名の“永山take away”は旧永山邸等の思い出を持ち帰り、身近な人と話す機会を作つてほしいという意味が込められています。」

山田：「グッズは館内の管理事務室限定での販売ですが、（株）ノーザンクロスのHPでも詳細を確認できるので、ぜひ多くの方に知つていただきたいですね。」

今号を通じて旧永山邸等の魅力の一部を感じていただけたら幸いです。
ぜひ機会がありましたら、旧永山邸等に足を運んでみてくださいね。

グッズ情報：（株）ノーザンクロス
<https://www.northerncross.co.jp>

北海道観光情報

【雪解け増水時期限定】春の激流ラフティング

今年こそ チャレンジ！

雪解け水で増水するこの時期、北海道には日本トップクラスの激しいラフティングコースが出現します。オススメの川は、日高「鶴川」、ニセコ「尻別川」、南富良野「シーソラブチ川」、新得「十勝川」。息つく暇もないスリルと、プロのラフティングガイドの技術をお楽しみ下さい。

一味違う春の楽しみ方

お申込み・お問い合わせは…
株式会社北海道宝島旅行社
☎ 011-252-2111
support@hokkaido-island.com

<https://h-takarajima.com/>
「北海道体験」で検索

※ 旅行や観光をご検討の際は、政府や都道府県等の呼びかけに従い慎重なご判断をして頂きますようお願い申し上げます。

最新！こんな詐欺にはご注意を！

2021年に北海道では過去最高の被害総額1億6,600万円の架空請求詐欺が発生するなど、依然として特殊詐欺による被害が後を絶ちません。自分や家族が詐欺被害に遭わないために、今一度対策要領を確認ていきましょう。

還付金詐欺

2021年の中では最も被害件数が多い手口でした。「払い過ぎた保険料が戻る」や「年金の未払い分が戻る」などと連絡てきてATMに誘導され、口座から現金を引き落とされるといった手口で、昨年から急激に増加した手口です。電話で還付金に関する通知がなされることはありません。

オレオレ詐欺

この手口は親族や警察官、弁護士を名乗る代表的な手口で、未だに使われています。

架空請求詐欺

ご利用料金のお支払いの確認が取れませんなどの言い分で支払いを求める詐欺です。

- ① お金をする、渡す、振り込む前に、家族や警察に相談する
- ② ニュースを見て知識を身に着ける
- ③ 在宅中でも留守番電話モードにしておいて、相手を確かめてから電話に出る
- ④ 電話防犯機器を取り付ける



一番大切なのは、家族や地域との絆です。家族にしかわからない暗号を決めて、相手の確認をすることも大切です。自分は大丈夫、とは思わず、慎重な行動を徹底しましょう。

参考：特殊詐欺対策ニュース https://www.police.pref.hokkaido.lg.jp/info/seian/sagi/01_jyoukyou/sagi-ninchi.pdf
特殊詐欺認知・検挙状況等について <https://www.npa.go.jp/publications/statistics/sousa/sagi.html>

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：フリーザーバッグを5名様、フロッシュ食器用洗剤を5名様、ノーザンクロス様ご提供：永山take away 缶バッジ＆オリジナルカードセットを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！



北海道ガス様ご提供：
フリーザーバッグ 5名様にプレゼント
フロッシュ食器用洗剤 5名様にプレゼント
ノーザンクロス様ご提供：
永山take away 缶バッジ&オリジナルカードセット 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】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】2022年4月15日(金)必着

編集後記 今号では、マンション管理適正評価制度について取り上げました。この制度が開始されることでマンション管理・運営において抑えるべきポイントが可視化され、適切な管理のために何をすべきなのかが明らかになると感じます。この制度をうまく活用し、より資産価値の高いマンションを目指していくんですね。本記事を今後のマンション管理・運営の参考にしていただければ幸いです。

●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・マンション管理適正評価制度が2022年4月より始まります！

4・MMS&北海道観光ニュース

2・ゴミ庫の管理について考えよう！

5・最新！こんな詐欺にはご注意を！

3・コンクリートの“白華現象”とは？

6・その他（ ）

- ② smile21の中で取り上げて欲しいテーマやご意見・ご感想などを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	電話番号
お名前	
ご住所	性別 男 · 女
マンション名	年齢
	号室