

＼読者プレゼント／

MMSモバイルバッテリー
&
ケーブルホルダーセット



が合計 **8** 名様に当たる！
ご応募はこちらの
二次元コードから！

特集

管理計画認定制度の取得及び マンション管理適正評価制度の登録 に向けて必要な取り組みとは？

〔ニセコ〕夏季限定 自作のいかで川下り楽しさ！怖さ！涙の川下り！
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
6ページに掲載しています！

マンションの屋上防水について解説します！

MMSからのお知らせ～カスタマーハラスメントに対する基本方針～

旧永山武四郎邸の“メダリオン”（天井飾り）の秘密とは？



WEB版は、こちらの二次元コードまたは <https://www.mms-jp.net/smile21/> からご覧いただけます。

HITACHI

ビルのミライに日立ビルシステム

入館もハンズフリー！



ビル設備まるごと
管理！



エレベーターの
ほかにもいろいろ？

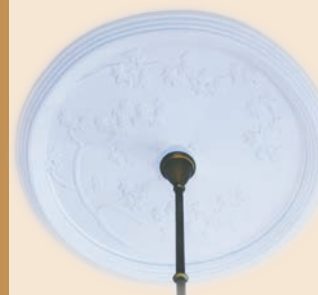
エレベーター
自動呼び出し？



スマートフォンと
ビルがつながる！



株式会社 日立ビルシステム 北海道支社 北海道札幌市中央区北三条西4丁目1番地1



旧永山武四郎邸の
“メダリオン”（天井飾り）
の秘密とは？

旧永山武四郎邸は、明治
10年代前半、屯田事務局
長時代の永山武四郎が私
邸として建築しました。今回
は、この邸宅に施された装
飾のひとつ「メダリオン」に
注目してご紹介します。

旧永山武四郎邸では当時の具
体的な設計資料が残されてい
ませんでしたが、外観や建築
様式に加え、明治期に建てら
れた豊平館、清華亭にも同様
のメダリオンが見られること
から、旧永山武四郎邸の建て
られた時期は明治十年代前半
であると推測されました。

旧永山武四郎邸を
訪れた際は、ぜひ
天井にも注目して
みてください。
明治の人々のセンス
に、触れられるかも
しれません。

＜旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮＞
住所：札幌市中央区北2条東6丁目
開館時間：9:00～22:00
（定休日：毎月第2水曜日・年末年始）
入館料：無料
TEL：011-232-0450



※参考資料：高安正明「よみがえった「永山邸」 屯田兵の父・永山武四郎の実像」共同文化社（1990）

ほくぎん ローンプラザ

お借換のご相談はおまかせください

札幌大通

札幌市中央区大通西2-5
（札幌支店内）
TEL：011-241-7531

札幌西

札幌市西区山の手2条1-5-1
（琴似支店内）
TEL：011-611-0201

麻生

札幌市北区北39条西4-1-6
（麻生支店内）
TEL：011-709-1581

白石

札幌市白石区南郷通13丁目
南5-16（白石支店内）
TEL：011-862-1151

さっぽろ

札幌市東区北24条東15-1-15
TEL：011-704-1161

小樽

小樽市稲穂2-8-11
（小樽支店内）
TEL：0134-23-7111

釧路・帯広・旭川・函館にも店舗がございます。



「ほくぎん住宅ローン」の主な特徴



- 他金融機関住宅ローンの借換にもご利用可能
- 最長期間40年（借換利用の場合、築年数を差し引きます）

詳しくはこちら▶▶



2024年5月現在

あなたのライフストーリーを考える。北陸銀行



実際の流れ

- ①仮評価を基に改善箇所の洗い出し
- ②改善箇所の変更や認定・取得に向けてのスケジュール確認
※長期修繕計画の見直し等時間を要することや、総会承認が必要な項目があるため
- ③総会開催及び改善箇所の承認
(管理規約の一部改正、修繕積立金の改定、長期修繕計画の承認等)
- ④改善箇所を変更したあとの仮評価
- ⑤仮評価結果を基に管理計画認定制度取得及びマンション管理適正評価制度申請の総会承認
- ⑥総会承認を基に管理計画認定制度取得・マンション管理適正評価制度申請の申込
- ⑦管理計画認定制度取得後、マンション長寿命化促進税制の申請

取得に向けて見直した主な点

- ✓ 管理規約の改正
管理計画認定制度取得のために必要な条文を追加しました。
- ✓ 長期修繕計画書の見直し・総会承認
管理計画認定制度の条件に対応するため長期修繕計画書の見直しを行い、総会承認を得ました。
- ✓ 修繕積立金の増改定
修繕積立金ガイドラインに沿った修繕積立金となるように増改定を行いました。
- ✓ 所有者及び入居者名簿の整備
管理計画認定制度では、所有者及び入居者名簿が1年ごとに更新されているかどうかが必要となるため、所有者及び入居者の名簿の取り直しを行いました。

理事長様に聞きました



エスセーナ森林公園管理組合
第33期理事長 大滝 様

検討当初は制度内容を理解するのも一苦労でしたが、管理組合の皆様のご理解と理事会役員の方々のご協力、管理会社にもご支援いただき、何とか「管理計画認定制度」の取得と、「マンション管理適正評価制度」への登録をすることができました。

マンション長寿命化促進税制の制度内容を十分理解した上で、大規模修繕工事と管理計画認定制度の取得の準備及びマンション管理適正評価制度の登録を並行して進める必要があり、検討を始めてから最終的な制度の取得・登録に至るまでには1年半程の時間を要しました。しかし今回の取り組みにより、管理状況や課題が確認できたほか、マンションの資産価値向上、マンション長寿命化促進税制への減税申請といった多くのメリットを得ることができています。管理計画認定制度の取得とマンション管理適正評価制度の登録に向けた取り組みのイメージを持っていただけでしたでしょうか。本記事が制度取得を検討していく際の参考になれば幸いです。

管理計画認定制度の取得及び マンション管理適正評価制度の登録 に向けて必要な取り組みとは？

MMS管理マンションとして初めての、「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」を取得したマンションが誕生しました。今回は取得に至った経緯や取得の実際の流れ、取得に向けて見直した項目についてご紹介します。



【マンション概要】

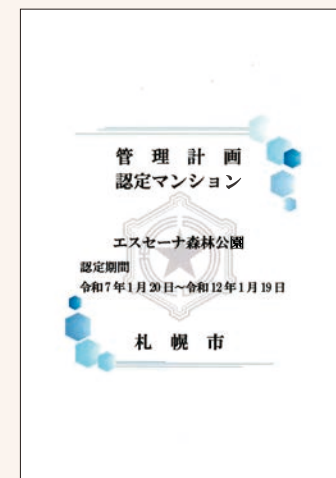
物件名：エスセーナ森林公園
住 所：札幌市厚別区厚別北1条1丁目1-1
戸 数：37戸
築年月：1991年9月（33年9ヶ月）

当マンションの第2回大規模修繕工事の実施に伴い、※1マンション長寿命化促進税制の適用に向けて、管理計画認定制度を取得することが最大の理由となりました。

※1マンション長寿命化促進税制については、管理計画認定制度の取得や、戸数・築年数、2回目の大規模修繕工事（長寿命化工事）の実施、修繕積立金等の条件があります。その条件を満たす可能性があったため、管理計画認定制度取得に向けて動き出しました。

また、管理計画認定制度だけではなくマンション管理適正評価制度も登録することで、マンション管理の適正性が市場で評価され、資産価値の向上につながることも、ワンストップ申請で一度に手続きが行えること等から、この2つの制度の同時取得に至りました。

取得の経緯



※1マンション長寿命化促進税制とは？

必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることを目的としており、「管理計画認定マンション」もしくは「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」において、長寿命化工事が実施された場合に各区分所有者に課されている建物部分の固定資産税の減税等が適用される制度です。詳しくはsmile21第80号に特集記事がございますのでご確認ください。



おかげさまで10周年! Ene One エネワン でんき

このキャンペーン、知ってる人と知らない人では

差がデカい

知ってる人

知らない人

エネワン10周年

期間中、でんきの
新規申し込みで

キャンペーン期間
2025年8月31日まで

最大10,000円
割引キャンペーン

※適用には諸条件があります。

キャンペーンコード

TEN12CP

お申し込みの際、キャンペーンコード欄にご記入 / ご入力ください

お申込みの流れはカンタン! 3STEP

3分でカンタン!



お申込みに
必要項目を入力

お申込みフォーム

TEN12CP

キャンペーン
コードを入力

お申込みOK!



応募完了!

キャンペーン
詳細はこちら



屋上防水の必要性

マンションの屋上は、雨風や紫外線といった自然の影響を直接受けており、建物の中でも特に劣化が進みやすい部分です。このような劣化が進行すると、建物内部へ雨水が侵入し、漏水事故につながる恐れがあります。そのため屋上では、建物を保護するために適切な防水工事を施すことが必要です。



マンションの屋上防水改修工事の方法について

マンションの屋上には、アスファルト防水やウレタン防水等の材料によって防水工事が施されていますが、防水工事の工法は「絶縁工法」と「密着工法」の2種類に分類されています。今回はマンションの改修工事においても多く採用されている「絶縁工法」「密着工法」について解説していきます。

密着工法

防水層と下地を完全に密着させる工法

- ・複雑な材料を使用しないため、施工が比較的容易で費用を抑えることが可能
- ・下地と防水層が密着しているため、水密性と接着強度を確保することができる

絶縁工法

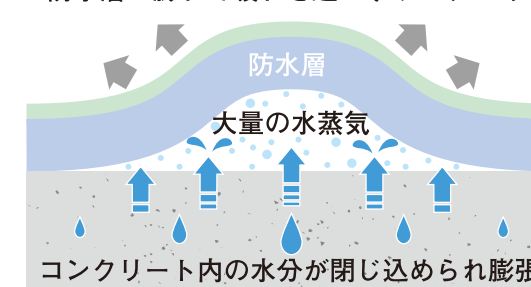
通気緩衝工法とも呼ばれており、下地と防水層の間に通気層を設ける工法

- ・防水層が下地と密着していないため、下地の影響を受けにくく、ひび割れや変形の影響を受けにくい
- ・下地の湿気や水分が通気層から排出されるため防水層の劣化が少ない
- ・下地の影響を受けないため、長期間にわたって防水効果が継続する
- ・防水層が下地と分離しているため、部分的な補修が容易

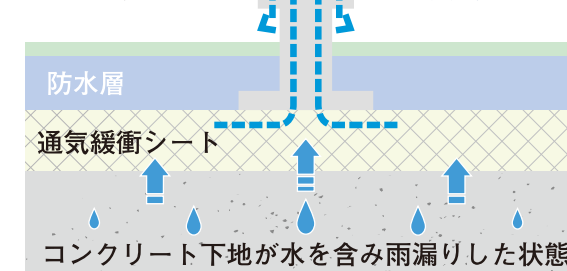
- ・下地と防水層が密着しているため、下地の影響を受けやすく、防水層のひび割れや膨れが発生する可能性がある

- ・通気緩衝シートや脱気筒など、専用の材料を使用するため費用がかかる

防水層が膨れて破れを起こすリスクがある



脱気筒 水蒸気を排出



このように工法によってメリット、デメリットがあります。

また、マンションの屋上防水は、国土交通省が示す「長期修繕計画標準様式（修繕周期の例）」において12～15年の周期での修繕が推奨されています。既存の屋上防水の状態によって選択する工法や材料が異なるため、適切な調査・診断をしたうえで最適な工法を選択し、改修設計を計画していくことが大切です。



出典：国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」

MMSからのお知らせ

～カスタマーハラスメントに対する基本方針～

弊社では、関わる全ての方々に、より高い満足を提供するためにも、従業員が安心して働ける環境を確保することが必要と考えております。最近では、カスタマーハラスメントと思われる事例が見受けられることから、お客様等に対して真摯に対応する一方で、カスタマーハラスメントに対しては組織として毅然とした対応を行うことが不可欠と考え、「カスタマーハラスメントに対する基本方針」を策定いたしました。

弊社が考えるカスタマーハラスメント例

不合理または
過剰なサービスや対応の要求

土下座の要求

長時間の拘束や
事務所等への居座り、
面会要求

業務時間外や休日における
業務対応の要求

SNSによる
誹謗中傷や名誉毀損

暴言・脅迫・大声で怒鳴る

これらの不当な内容の要求や行動・発言はカスタマーハラスメントに該当する可能性があり、カスタマーハラスメントに該当すると弊社が判断した場合は当該行為の中止・改善を求め、中止・改善がなされない場合は原則として対応をお断りさせていただきます。
また、悪質と判断した場合は、警察・弁護士等と連携し、厳正に対処して参ります。

ご理解とご協力のほどお願いいたします。

北海道観光情報

今年の夏こそ体験したい

**【ニセコ】夏季限定
自作のいかだで川下り！
たのしさ！怖さ！涙の川下り**

手作りいかだを作って尻別川でラフティング！自分のいかだで冒険にできれば一生の思い出になること間違いなし！いかだは自分達で作るので、しっかり作らないとバラバラになる何てことも・・・!?
作り方はガイドが丁寧に教えるので家族で楽しめます。いかだは普通のボートより水面が近くにあるので濡れる事もありますが、より大自然を近くに感じる事が出来る乗り物です。水難事故の防ぎ方・対処方法など身をもって体験できます！

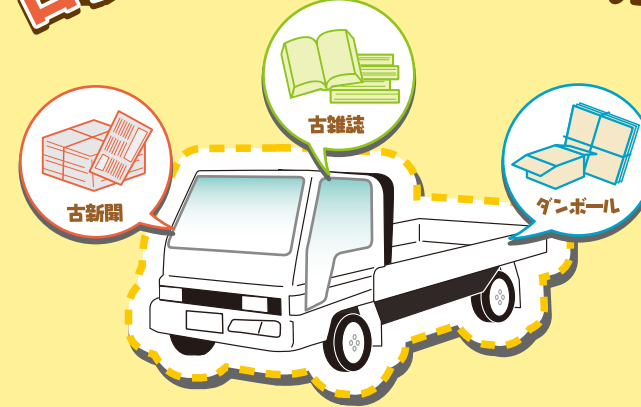
**一味違う
夏の
楽しみ方**

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。

古紙回収ならお任せ下さい！



株式会社 三洋産業 TEL: (011) 827-8383 FAX: (011) 827-8384
札幌市白石区北郷4条6丁目5-1

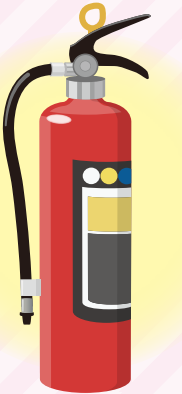
大切な人と、
大切な時間を、
大切な場所で…。
住まいのパートナー・ヨネコウ
安心な住まいをお届け



合同会社 ヨネコウ

各種点検を承ります！

- ・消防設備保守点検
- ・消火器交換
- ・消防設備工事
- ・連結送水管耐圧試験
- ・照明器具工事
- ・インターホン工事
- ・建築設備点検
- ・特定建築物定期調査
- ・防火設備点検
- ・地下タンク漏洩検査



株式会社 Kスタート

〒006-0002 札幌市手稲区西宮の沢2条3丁目2番3号
TEL: 011-694-0686 FAX: 011-790-6388

マンション管理組合の皆様へ！！

マンション管理組合専用 スーパー定期・大口定期

定期預金

このようなことでお悩みではありませんか？
・将来の修繕等に備えた資金管理を検討している。
・少しでも安全で有利な運用がしたい。

店頭表示
金利 **+0.1%**

お預入期間
1年、2年、3年、4年、5年

マンション管理組合専用

リフォームローン (マンション共有部分リフォームローン)

取扱中 当金庫支店担当者までお問い合わせください。

詳しくは、窓口にお尋ねください



もっと笑顔を、
もっと感動を

北空知信用金庫

【札幌支店】札幌市中央区大通西11丁目4番地 大通藤井ビル2階 TEL011-204-7711 (担当 加藤)
【麻生支店】札幌市北区北37条西4丁目3-12 藤井ビルN37 1階 TEL011-788-6566 (担当 東)
<https://www.shinkin.co.jp/kitashin/>

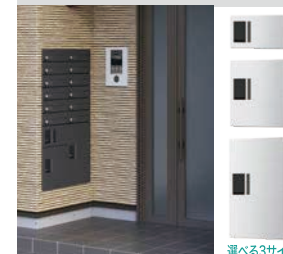
宅配ボックスで毎日の暮らしをもっと便利に！！

大規模集合住宅に適したタイプや、1ボックスから導入できるコンパクトなタイプまで、幅広いラインナップでお応えします。

ランニングコスト不要で
大容量のロッカータイプ。



導入コストが低くてコンパクト。
様々な物件状況にマッチ。



宅配ボックスの
メリット

いつでも
受け取れる！

時間を
有効に使える

宅配ボックスなら
セキュリティも安心

鍵は
持ち帰るタイプも…

お打ち合せも工事も非対面で。設置イメージを無料で作成いたします！お気軽にお問い合わせください！

NII Nasta 株式会社ナスタ Nasta Co. Ltd 札幌支店

〒060-0906 札幌市東区北6条東4-1-7 (デ・アネキさっぽろ3F)
Tel: 011-741-2250 Fax: 011-742-6083 www.nasta.co.jp

協立設備工業株式会社

冷暖房・空調・給排水衛生設備・設計施工



〒060-0052 北海道札幌市中央区南2条東2丁目8番1号
TEL (011) 207-6700 FAX (011) 207-6701