

マンションの大事なお金、
きちんと積立てできていますか？

管理組合のための積立てサポート債券
【マンションすまいる債】

大規模修繕に向けた修繕金の積立てを
かしこくサポートするマンション管理組合のための
利付き10年債券です。

うれしい3つのポイント

国の認可を
受けて発行

手数料無料で
中途換金OK

各種手数料が
不要

※「マンションすまいる債」は毎年4月中旬から10月中旬まで応募を受け付けます。(予定)
詳しい応募要件については、住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

大規模修繕工事の資金、
お困りではありませんか？

管理組合のための大規模修繕ローン
マンション共用部分リフォーム融資

「マンションすまいる債」との併用で**おトクに！**

融資金利が※1
年0.2%下がる

保証料が※2
2割程度安くなる

※1 融資金利が※1 年0.2%下がる

※2 保証料が※2 2割程度安くなる

必見！
マンション管理組合の
皆さまへ

詳しくは
こちら

お問合せはこちら
【北海道支店 まちづくり業務グループ】
TEL 011-261-8305
営業時間 9:00～17:00(平日)(通話料がかかります)

料金受取人払郵便

札幌中央局
承認
7377

差出有効期間
2026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。(https://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

7 2025.4 | smile21

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

札幌西

麻生

白石

さっぽろ

小樽

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

1.他金融機関住宅ローンの借換にもご利用可能

2.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

smile21

80

春号

2025.4

エディタ
マツヨリ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
https://www.mms-jp.net/

TEL 011-232-2588(代)
FAX 011-232-2638

vol.80

smile21

〈【支笏湖】冬景色と春の息吹をクリアカヤックで楽しむ〉
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！

特集

防犯対策を
ご紹介！

＼読者プレゼント／
MMSタンブラー
等が、合計15名様に
当たる！

ご応募はハガキ
またはこちらの
二次元コード
から！

MMSからのお知らせ
次号より、以下の通り変更いたしますので、
ご確認ください。
1.アンケートのWEB版への切り替え
読者プレゼントのご応募はWEB版に切り替えさせ
ていただきます。二次元コードまたはHPよりご
参加いただき、ご意見をお寄せください。
2.配布対象マンションについて
北海道内のマンションに限り、折込広告入りの
smile21を紙面にて配布いたします。
なお、「北海道内にて折込広告なしで紙面配布を
しているマンション」ならびに「北海道外のマンション」
にお住まいの方におかれましては、MMS HPより
ご覧いただきますようお願いいたします。

専有部分（室内）のリフォーム時の注意点

マンション長寿命化促進税制 についてご紹介！

MMS & 北海道観光ニュース

MMS管理員をご紹介します！

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。

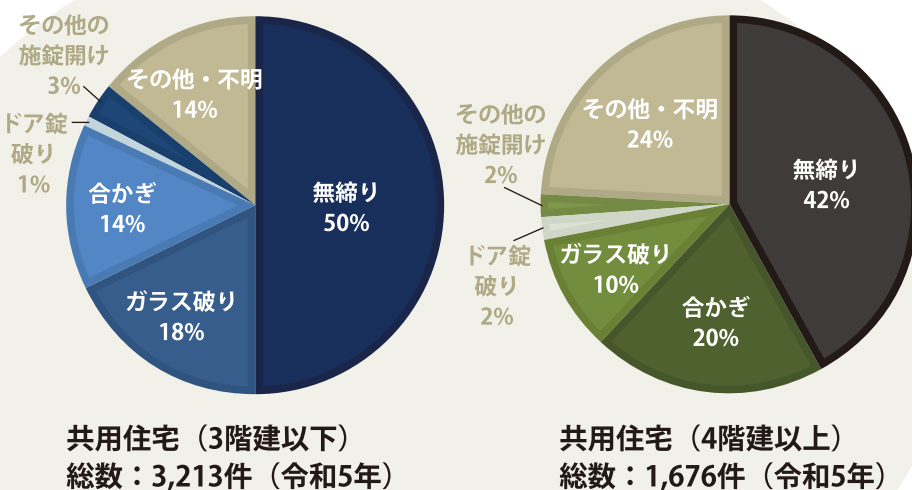
！防犯対策をご紹介します！

近頃、悪質な手口による侵入犯罪が問題となっています。「マンションは戸建てに比べてセキュリティが高いから安心！」と思っている方もいらっしゃるのではないのでしょうか？しかし、マンション等の共同住宅における侵入犯罪は、決して少ない件数ではありません。そこで今回は、北海道警察本部 生活安全企画課 高附課長補佐と吉村係長にご協力いただき、侵入犯罪の手口や防犯対策について教えていただきました！

マンションにおける侵入犯罪の手口とは？

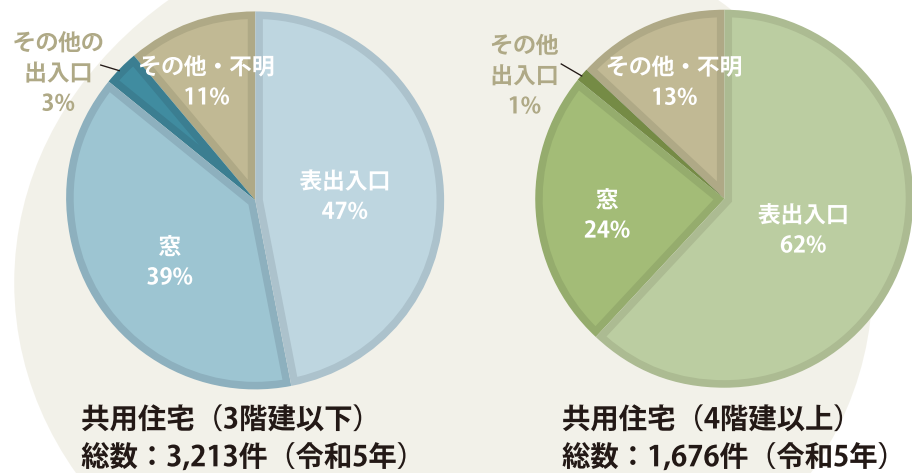
警察庁が公表している「侵入窃盗の侵入手口」のデータを見ると、空き巣等の侵入窃盗の原因の多くは「無締り」であることがわかります。オートロックマンションや上層階に住んでいるお宅ほど戸締りをしておらず、鍵のかかっていない箇所から侵入されるケースが目立っているそうです。

【侵入窃盗の侵入手口】



また、4階建以上の共同住宅では、「合かぎ」による侵入も多くなっています。合かぎを郵便受けや玄関付近には置かず、管理を徹底することが大切です。

【侵入窃盗の侵入口】



また、2番目に多いのは「窓」からの侵入です。「高い場所は通行人から見つかりにくい」といった上層階ならではのリスクがあるため、上層階であっても安心はできません。

「侵入窃盗の侵入口」のデータからは、いずれの形態の住宅でも「表出入口」からの侵入が最も多いことがわかります。「入居者だと思ってオートロック玄関内に通したところ、押し入られて被害に遭った」という事例もあるため、オートロックだからと安心せず、常に防犯意識を持つことが重要です。

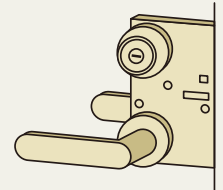
次のようなポイントから「この家は侵入しにくい」ということをアピールし、狙われない・侵入させない環境を作っていきましょう。

Point1 時間

侵入者の約7割は、5分以内に侵入することができなければ侵入を諦めると言われています。そのため、防犯性能の高い建物部品（CP部品）や、補助錠等の導入により、侵入

【CP部品とは？】

侵入者が人為的破壊行為を開始してから建物内部に侵入可能な開口になるまでの時間を「抵抗時間」と呼び、商品ごとに定められた試験を行い、抵抗時間が5分以上であることを確認されたもので、錠、ドア、ガラス、ウインドウフィルム等が「防犯性能の高い建物部品」（CP部品）として公表されています。



CPマーク

Point2 共用部の設備



共用玄関や駐車場、通路から死角となる箇所には、複数台の防犯カメラを設置することで防犯レベルを高めることができます。また、防犯カメラの設置を示す表示も併せて行いましょう。さらに、塀や植栽は見通しを妨げるだけでなく、窓やバルコニーへの侵入の足場となる可能性があるため、配置や高さに工夫が必要です。

Point3 音



侵入者には、大きな音を嫌う傾向があります。ガラスが割れる周波数に反応して音が出る防犯ブザーを設置するといった対策も効果的です。

Point4 人の目

侵入者は、連帯感のある住宅街を避けると言われています。そのため、入居者同士で挨拶を交わす等、マンション内でのコミュニケーションを活性化させることは犯罪に強い環境づくりにつながります。



北海道警察 からののお知らせ

北海道警察公式防犯アプリ「ほくとポリス」



北海道内の犯罪や不審者、特殊詐欺情報がマップ上に表示され、身近な地域での事件を確認することができます。さらに、ちかん撃退・防犯ブザーや、現在地送信機能等が備わっており、いざという時に役立つアプリです。

※対象地域は北海道限定です。

不審なことがあったら「#9110」に相談！

「#9110」警察相談ダイヤルは、今すぐ警察官に駆けつけてもらいたいような緊急通報用の「110番」とは違い、犯罪に当たるのかわからないけれど、相談したいことがある時の相談窓口となっています。全国24時間対応していますので、不審なことがあった際は、悩まず警察に相談してください。

今回は、侵入犯罪の手口や防犯対策をご紹介します。玄関や窓の施錠を徹底することで、侵入犯罪の被害に遭うリスクを減らすことができます。日頃から防犯意識を高めて、自分や家族の命と財産を守りましょう。

出典：政府広報オンライン、警察庁「住みいる防犯110番」、5団体防犯建物部品普及促進協議会HP



こちらのQRコードよりインストール可能です。または、「ほくとポリス」で検索！詳細は北海道警察本部HPをご確認ください。
https://www.police.pref.hokkaido.lg.jp/info/seian/bouhanapuri/bouhan_apuri.html

犯罪はいつでもどこで起こるかわかりません。「自分の身近では起こっていないから大丈夫」と思わず、他人事ではなく自分事として用心しましょう！

北海道警察本部
生活安全企画課
高附課長補佐



侵入者が嫌がる環境づくり

専有部分（室内）の リフォーム時の 注意点

分譲マンションを購入後、「お部屋は自分のものだから自由にリフォームしても問題ない！」そう考えている方はいらっしゃいませんか？今回は、分譲マンションでお部屋内をリフォームしたい時の注意点を紹介します。



分譲マンションでリフォームはできるの？

分譲マンションには専有部分と共用部分があり、それぞれに関するルールがあります。区分所有法（マンション管理に関する法律）では、分譲マンションの室内（躯体部分除く）を専有部分とし、所有権はお部屋の購入者（区分所有者）にあるとされています。そのため、専有部分内のリフォームは、管理規約の範囲内であれば基本的に区分所有者の自由です。一方、共用部分は管理組合全体で管理する部分とされているため、区分所有者の単独判断でリフォームすることは認められていません。



住宅リフォームの基準

基本的に禁止されているリフォーム工事（一部抜粋）

■建築基準法等の法令に違反する工事や

それに準ずる工事を行うこと。

（例）違法に室内を間仕切り、多人数の居住の用に供するための改修工事等

一般的な留意事項

1 リフォーム工事に必要な図面等は、管理事務所で保管しているケースがほとんどです。必要に応じて管理組合に申請して閲覧・コピーをしましょう。



2 電気、ガス（給湯）設備の新設、取替工事を行う際は、許容容量を厳守することが重要です。
（例）電気容量：40A
給湯器：16号等の制限を設けている場合があります。

3 キッチン場所を変更する場合、築年数が古いマンションでは、配管が共用部分に配置されていることがあります。共用部分は自由にリフォームできないため、管理組合への相談や申請が必要です。また、水廻りの位置を決める際は、排水のメンテナンス性を考慮するとともに、排水不良を防ぐため、配管や排水勾配が無理のない計画となるように注意する必要があります。

4 玄関のドアに関して、室内側は専有部分となるため、装飾等を行うことができますが、廊下に面した外側は共用部分となるため、変更は出来ません。

5 工事中、コンクリート部分に著しいひび割れ等の損傷、異常（中性化、鉄筋の腐食、漏水・水漏れ）を発見した場合は、管理組合に連絡しましょう。

6 リフォーム時は、マンションの構造上、上下左右の住戸に騒音等で影響を及ぼす場合があります。管理組合への届け出を確認するほか、事前にリフォームすることをお知らせしておきましょう。工事のお知らせに具体的な工程表を添付することで周りの方にも工事内容がわかるので、理解が得られやすくなります。

7 石綿（アスベスト）が建材に含まれているかチェックしましょう。
（工事の金額等によっては、施工業者が市町村や労働基準監督署へ報告する必要があります。）
※2006年9月1日以降が着工日となっているマンションでは、アスベスト検査は免除となります。

管理組合ごとにリフォーム工事の申請方法や届出ルールが異なりますので、リフォームをお考えの方は、改めて管理規約や使用細則を確認してみたいかがでしょうか。

出典：国土交通省HP、マンション管理センターHP

マンション長寿命化促進税制 についてご紹介！

国土交通省では、マンション政策の方向性の1つとして、「適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う（ストック*の長寿命化を図る）」ということを掲げています。

今回は、マンションの長寿命化に向け、修繕積立金の確保や長寿命化工事の実施における管理組合の合意形成を目的として創設された特例措置である「マンション長寿命化促進税制」についてご紹介します。

※ストックとは既築マンションのことです。



マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減額措置）とは

「管理計画認定マンション*1」と「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*2」において、長寿命化工事が実施された場合、**各区分所有者に課されている建物部分の固定資産税額を減税し、修繕積立金の確保や長寿命化工事等の合意形成を円滑にすることを目的とした制度**です。この制度をもとに、マンションの各区分所有者に課せられる長寿命化工事翌年度の建物部分への固定資産税が減額されます。

（減額の割合は1/6～1/2の範囲内において、市町村等の条例等により定められます。工事が完了した年の翌年度分（1月1日を賦課期日として、その年の4月1日から始まる年度分）の固定資産税が1年間減額されます。）

*1管理計画認定マンションとは

マンションの管理運営状態や長期修繕計画を作成し、修繕積立金の平均額が適正な金額になっているかなどを含めた16項目を満たし、各市（市以外の地域では、都道府県等）より認定を受ける「管理計画認定制度」により認定されたマンションです。

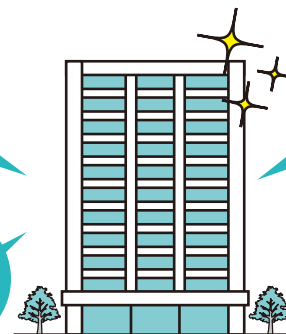
*2助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンションとは

管理状態が著しく悪く、都道府県等の指導又は勧告によりそれが必要な範囲で解消する必要のあるマンションです。指導の場合には、指導の範囲に即した長期修繕計画を作成し、マンション管理士等からの認証が必要となります。

マンション長寿命化促進税制の要件

築20年以上

「管理計画認定マンション」又は「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」



過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を1回以上行っており、令和5年4月1日以降かつ2回目以降の長寿命化工事を完了している。*3

総戸数10戸以上

*32回目以降の長寿命化工事の工事完了の対象期間は、国土交通省のホームページをご確認ください。

申請方法

申請方法は市町村によって異なるため、今回は札幌市を一例としてご紹介します。固定資産税減額申告書に所在や工事履歴などの要件を記載し、家屋の存在している市を所管する各市税事務所固定資産税課の窓口へ直接持込もしくは、郵送にて提出を行います。

※長寿命化工事の完了後、3ヶ月以内に各市税事務所にて申請を行わなければなりません。

- 1 納税義務者の住民票の写し
- 2 マンションの総戸数を確認できる書類
- 3 建築士や住宅瑕疵担保責任保責任法人が発行する大規模の修繕等証明書
- 4 建築士やマンション管理士が発行する過去工事証明書
- 5 管理計画認定マンションは（1）～（4）以外に、市が発行する管理計画の認定通知書又は変更通知書の写しと建築士やマンション管理士が発行する修繕積立金引上証明書が必要になります。（写しも可）
- 6 助言指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションは（1）～（4）以外に市の発行する助言、指導内容実施等説明書が必要になります。（写しも可）

国土交通省の政策の方向性としてマンション長寿命化促進税制の適用を受けることを推奨していますが、これはあくまでマンションの長寿命化を目指すものであり、固定資産税の減額は恩恵に過ぎません。マンションの資産価値とより良い住環境を維持していくために、現在お住まいのマンションについて、改めてご一考いただければ幸いです。

参考：国土交通省「マンション長寿命化促進税制について」/「マンション政策の最近の動向について」、札幌市役所HP「申請書・届出書ダウンロードサービス」



MMS & 北海道観光ニュース

昨年、12月31日(火)大晦日、札幌市時計台にて年末コンサート「冬の譜～ふゆのふ～Year-End Performance2024 in Sapporo Clock Tower Hall」が開催されました!今号ではコンサートの様子をご紹介します!

Year-End Performance 2024 in Sapporo Clock Tower Hall

今回の公演では、アフリカの伝統楽器ムビラやヒューマンビートボックス、縄文太鼓のリズミカルな音楽とともに、現代彫刻を用いたコンテンポラリーダンスが織りなす独特な雰囲気が会場全体を包み込み、年末の特別な時間を彩りました。

会場の2階ホールには、国内外から多くの方々が集まり、公演開始から立ち見の方もいらっしゃいました!

昨年も大変多くのお客様にご来場いただき、年末コンサートの観覧者数は3公演合計 **450** 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!

北海道観光情報

今年の春こそ体験したい

【支笏湖】 冬景色と春の息吹を クリアカヤックで楽しむ

日本一位の水質と透明度が作り出す「国立公園支笏湖」を北海道初上陸のクリアカヤックで楽しもう! 春先の支笏湖は、周囲の山々の白い残雪と森の緑の息吹のコントラストが美しい時期です。クリアカヤックはプロガイドと一緒に初めての方も安全にお楽しみいただけます。船底が透明なクリアカヤックは日本一の透明度を誇る支笏湖を更に美しく見せてくれます。

**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

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

※ 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。

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

MMS 管理員を

ご紹介します!

マンションの顔でもあるエントランスの集合郵便ポストがきれいになると、印象もガラッと変わりますね!



今回は、札幌市中央区の閑静な住宅街に位置する「光ハイツ山鼻」(築40年・全33戸)の管理員 得能(とくのう)さんにお話を聞きました!

2023年2月から管理員として勤務している得能(とくのう)さんは、きめ細かな目配りで日々マンションを輝かせています。

築40年のマンションということもあり、施設の一部には傷みが出ているところも散見されるなかで、管理員の得能(とくのう)さんは、「少しでも以前の状態に近づきたい」との思いで日々勤務されています。

今回は、勤務当初から気になっていた1階の集合郵便ポストの傷や汚れを、洗剤やクロス、スポンジを使用し、できる範囲で磨いていました。

得能(とくのう)さんの清掃への気配りや美化意識の高さは入居者の皆様からの評判もよく、今も変わらずマン

入居者様から感謝や労いの言葉を頂けるのは嬉しいもので、とても励みになります。まだまだ経験不足の皆様にはご迷惑をおかけと思いますが、管理員として入居者様が気持ちよく過ごせる環境を維持出来るよう努力いたします!



スマイル☆プレゼント情報

アンケートにお答えいただいた方の中から抽選でMMSタンブラーを5名様、MMSクリップ・ボールペンセットを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!

MMS
タンブラー
5名様に
プレゼント



MMSクリップ・
ボールペンセット
10名様にプレゼント

※水色・ベージュのどちらかをランダムでお渡しいたします。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。

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(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、郵送もしくはFAXにてご応募ください。こちらの二次元コードまたは、当社HPからご応募いただけます。



【締め切り】2025年4月10日(木)必着

編集後記 今号では、防災対策についてご紹介しました。セキュリティが高いマンションに住んでいるから大丈夫だと思う、防犯対策を改めて見直してみたいでしょうか。

MMS広報担当



サイト名: かんたん似顔絵くん
URL: <https://charat.me/portrait/>

●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・特集 防犯対策をご紹介! | 4・MMS&北海道観光ニュース |
| 2・専有部分(室内)のリフォーム時の注意点 | 5・MMS管理員をご紹介します! |
| 3・マンション長寿命化促進税制についてご紹介! | 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 ☐
フリガナ お名前		電話番号
ご住所 〒	年齢	
マンション名	代 号室	