

あなたのビルのことなら。

MITSUBISHI ELECTRIC
Changes for the Better

ビル設備の24時間遠隔管理・メンテナンス・故障修理

- 三菱エレベーター・エスカレーター
- 空調・冷熱・給排水・受変電・照明・防犯・防災設備
- ビルシステム・セキュリティシステム

ビル設備の診断・コンサルティング

ビル設備の総合リニューアル

各種ビル設備の販売

私におまかせください。スッキリ解決します!

三菱電機ビルソリューションズ株式会社
北海道支社 札幌支店 北海道札幌市北区北7条西2丁目8番地1 (札幌北ビル内)
TEL (011) 707-1300 <https://www.meltec.co.jp>

Quality in Motion

smile21

vol. 78



【白老】サケの遡上ウォッチング～長旅を終えたサケの最後の雄姿～
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!

2024.10 CONTENTS

- 1.2 資金計画の見直し、始めてみませんか?
- 3 災害時の避難についてご紹介!
- 4 給水・給湯設備改修工事について、考えてみませんか?
- 5 MMSニュース&北海道観光ニュース「札幌市時計台の館内展示をご紹介します!」
- 6 マンションふれあい交流記 復活編 北野サンタウンの活動を見学してきました!

料 金 受 取 人 払 郵 便

札幌中央局 承 認 7377

060-8788 212

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マンションマネジメントサービス(株)
smile21担当宛

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 (等似支店内) 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

- 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

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

資金計画の見直し、始めてみませんか？

近年、インフレなどで物価が高騰しています。その影響で、管理組合の資金が不足しているマンションもあること
と思います。マンションで安心・安全・快適に暮らしていくためには適切な資金計画が必要です。今回は資金計画
の見直しについてご紹介します。

修繕積立金・管理費とは？

マンションを維持していくためのお金として、**修繕積立金**と**管理費**が必要です。

修繕積立金とは、マンションの老朽化により、外壁、屋根などの大規模な修繕が必要になった場合に備えて積み立てておく
お金です。管理費とは、マンションの共有部分の日常的な維持・管理のために使用するお金です。

修繕積立金・管理費の具体的な使い道

修繕積立金の具体的な使い道

● 定期的な大規模修繕工事

修繕積立金を計画的に使用し、大規模な修繕を行うことで建物としての機能を
回復させることができます。

マンションの資産価値の維持にも貢献します。

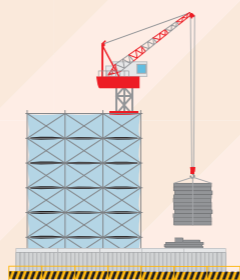


● 自然災害の際の突発的な修繕工事

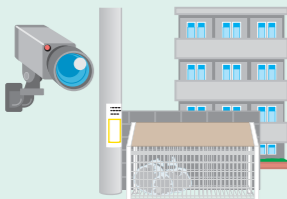
災害などでマンションに被害が生じた場合も、
修繕積立金から工事費用を捻出する場合があります。

● マンションの共用部分の修繕工事

耐震工事や共用部分のバリアフリー化などを行う際も、
修繕積立金から工事費用を捻出する場合があります。
各マンションで異なるため、詳しくは管理規約をご確認ください。



管理費の 具体的な使い道



- 共用部分の電気代、清掃料
- エレベーターの定期点検
- ゴミ捨て場の管理
- 防犯設備(オートロック、防犯カメラ)の維持費



資金計画の見直し

物価や人件費の上昇などにより、修繕積立金や管理費が当初よりも、値上がりになるケースも少なくありません。
そのため、**定期的に金額を見直す必要があります。**

修繕積立金の見直し

① 長期修繕計画を確認

長期修繕計画はマンションを長期的に維持するために必要な将来設計です。マンションの環境や日々の管理方法
などの要因によって内容が異なるため、それぞれのマンションに合わせた長期修繕計画を立てる必要があります。

**長期修繕計画を立てた後も、想定していた以上の劣化や物価上昇などの想定外の事態に対応するために、
定期的に計画を見直す必要があります。**計画の見直しに合わせて、積立額の見直しを進めてみてください。

② 修繕積立金の平均額を確認

修繕積立金額は法令や条例などで決まっている訳ではありません。
そのため、マンションによって異なりますが、国土交通省が発表して
いる「**マンションの修繕積立金に関するガイドライン**」を参考にして
みてはいかがでしょうか。実際に作成された長期修繕計画の事例を
収集し、その事例の平均値と事例の大部分が収まる幅を示した表が作成されています。

地上階/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額		
	事例の3分の2が含まれる幅	平均値	
〔20階未満〕	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～1,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	1,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
〔20階以上〕		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

管理費の見直し

① 現在の資金状況を確認

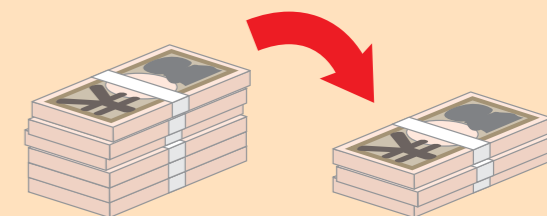
決算書を確認して、出費がかさんでいるものはないかを把握し、削減できるところがないかを
検討してみてください。

例：手入れの回数を減らすことができる植栽品種に変更

共用部分の電気や設備の契約の見直し

共用部分のLED化

給水方式を省エネルギー効果がある直結直圧方式に変更



② 収益事業の検討

管理組合の収入が増えることにより、**資金状況を改善**することにつながります。

例：駐車場の外部貸し、自動販売機を設置

これらの方法を活用し、修繕積立金・管理費を値上げする必要があるのか判断する際の参考にしてはいかがでしょうか。
見直しをした結果、修繕積立金・管理費を値上げする場合には、一般的に**総会の普通決議が必要**になります。
マンション管理規約により特別決議が必要になる場合もありますので、詳しくは管理規約をご確認ください。

事例紹介

空き駐車場を有効活用して、収益事業を始めたマンションの事例をご紹介します。

駐車場の空きにより
管理費会計の**収入が激減**

駐車場の空きを活用できる**カーシェア・サブリース導入**

カーシェア：24時間利用できる会員制の車貸し出しサービス。

サブリース：駐車場の外部貸し方法の1つ。

運営業者の一括借上げで駐車場契約台数に関係なく一定の賃料を
保証してくれる仕組み。

理事会で協議・検討を行い、住民向けのアンケート調査、
業者による説明会などの実施などを経て導入



※ただし、導入の際には、課税対象となる場合がありますので、
税理士費用や収支の試算を行って税負担を適切に見積もるなどの注意が必要です。

今回は資金計画の見直しについてご紹介しました。資金が不足している場合は早めの対策が必要です。
本記事が資金計画を見直す際の参考となりましたら幸いです。

災害時の避難についてご紹介！

実際に災害に遭った時、避難所に行くべきか、自宅にいるべきかを悩む方も多いのではないのでしょうか？今回は、避難所利用と在宅避難について、備えておきたい備蓄品と併せてご紹介いたします。

「避難所利用」と「在宅避難」の特徴・メリット

避難所利用

避難所利用とは、被災後自宅を失った人や、何らかの事由により自宅に戻れない人が共同生活を送ることを指します。被災者が大勢集まる場所であるため、必然的に災害情報の収集や、災害掲示板を活用した家族との連絡、待ち合わせ等が容易であるといったメリットがあります。災害の種類毎に指定されている避難所が異なるため、近隣の避難所がどこにあり、どの災害に対応した避難所であるかを把握しておくことが、迅速な避難をするうえでのポイントです。



在宅避難

在宅避難とは、災害時において自宅での生活に問題がない場合、避難所に向かわず自宅で避難生活を送ることを指します。建物に大きな損傷がなければ、在宅避難を推奨している地域も多いようです。住み慣れた家での避難生活となるため、ストレス軽減やプライバシーの確保、感染症のリスク回避、ペットと一緒にいられる等といったメリットがあります。建物の倒壊や焼損、浸水等の危険性がない場合は在宅避難が可能となるため、避難生活に備え、水や食料品、生活必需品等を日頃から用意しておくことが大切です。



特に備えておきたい備蓄品とは？

避難所利用と在宅避難のどちらの場合でも、防災グッズを用意することは必須となります。一から防災グッズを用意することは難しいため、まずは市販のセットを購入し、その上で家族構成に合わせた形で各自必要なものをストックするとよいでしょう。また、災害時に役立つものとして「カセットコンロ」がおすすめです。停電時でも、温かい食事の用意ができるほか、沸かしたお湯でタオルを濡らし、体を拭くことができる等、災害時の心細さを緩和することにも有効です。また、管理組合で備蓄品を用意する場合には、ヘルメットや拡声器等、通常の生活ではあまり馴染みがなく家庭で備えることが難しい備品を常備しておくことがおすすめです。食料・飲料を備蓄する場合は、定期的な消費期限の確認や、備蓄した食品を定期的に消費し、食べた分だけ買い足していく「ローリングストック」をする等といった工夫が必要です。

管理組合が行っている備蓄の一例です。食べ物の備蓄品には個数や賞味期限を記載する等といった工夫により、備蓄品を管理しやすくしているようです。



写真：山鼻サントウン管理組合

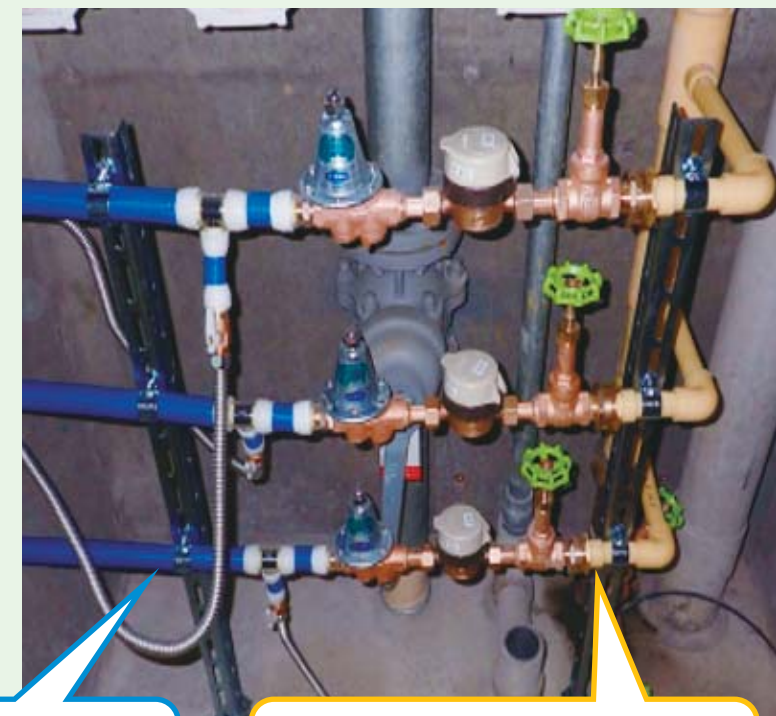
今回は、避難所利用と在宅避難についてご紹介しました。「備えあれば患いなし」の言葉を大切に、激甚化する災害に対する備えを日ごろから心がけましょう。※在宅避難の基準は市町村によって異なるため、お住いの地域での対応をご確認ください。

給水・給湯設備改修工事について、考えてみませんか？

マンションの給水・給湯設備は、一般的に築20年頃から、配管の錆等の劣化を原因とした漏水発生の危険性が高まります。国土交通省マンション管理対策室が推奨している給水設備の修繕目安時期は18～24年となっており、修繕目安時期を超過しているマンションは、給水・給湯設備改修工事の検討が必要です。

工事範囲と費用負担

給水・給湯設備改修工事では、共用部だけではなく、専有部についても同時に工事を検討することが必要です。しかし、工事を行う際、原則「専有部分は各区分所有者の所有物」であるため、専有部内での各修繕工事は各自の責任で対応することが基本となります。一方、国土交通省が制定している「マンション標準管理規約」では、共用部・専有部を一括して修繕することの優位性（費用の軽減、老朽化の防止等）を考慮し、専有部分のうち「共用部分と構造上一体となっている」箇所について、総会承認のもとで管理組合が修繕できるよう規定しているものが主流となり始めています。



住戸内(専有部分)への配管

共用部分の配管

また、令和3年にマンション標準管理規約が改正された際にはコメント中に、以下3点の内容が追加されました。

- ①あらかじめ長期修繕計画に専有部の配管取替工事について記載する。
- ②専有部内の配管の取替えを含めた工事費用を修繕積立金から拠出することについて、あらかじめ管理規約に規定する。
- ③既に専有部内の配管工事が終わっている区分所有者への補償の有無等について留意する。

➡例外的に工事費用の全額を修繕積立金から拠出する場合の手続きを明確化するためには、これらの内容に則った規約の変更・手続きが必要となります。

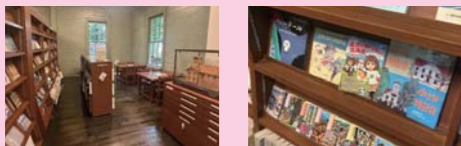
管理組合として専有部内の改修を含めた給水・給湯設備を修繕することで、マンション全体の漏水リスクを下げるとともに、工事費用の軽減も可能となります。マンションの維持・保全のために、先行してマンションの管理規約変更・長期修繕計画の見直しを検討し、スムーズに給水・給湯設備改修工事に取り掛かれるよう準備してみたいかがでしょうか。※詳細は、国土交通省HP「マンション標準管理規約」をご確認ください。

MMS & 北海道観光ニュース

札幌市時計台の館内展示をご紹介します!

みなさんは、札幌市時計台(以下:時計台)に入館したことはありますか?
実は、館内には、時計台や北海道の歴史が分かる様々な展示物があります!

5 資料コーナー



札幌・北海道の歴史と文化財についての本をそろえています。本の中には、絵本などもあるため、子供も楽しむことができます。読書や休憩ができるスペースもありますので、ぜひ利用してみてください!

4 文化財コーナー



写真を展示し、北海道の文化財を紹介しています。



出典:時計台HP「展示案内」
※一階の一部のみ ※館内展示の配置が変更になっている場合があります

6 世界の鐘



世界12箇所の時計、教会の鐘の音を聞くことができますので、気になる音を聞いてみてはいかがでしょうか!

3 映像展示コンピュータ検索



日本と世界の時計台についての情報と、札幌の明治時代の写真を見ることができます。写真を登録できる「思い出アルバム」がありますので、記念に写真を登録してみてください!

この他にも、北海道や時計台に関する資料、模型、時計機械などを見ることができますので、時計台に足を運んでみてください! また、時計台では、今後も大人から子供まで楽しめるイベントを開催予定です。

〈札幌市時計台〉

開館時間: 8時45分~17時10分(入館は17時まで)
休館日: 年始(1月1日~1月3日)
観覧料: 大人200円、小中学生・高校生無料、団体(20人以上)180円
住 所: 札幌市中央区北1条西2丁目



北海道観光情報

【白老】サケの遡上ウォッチング ~長旅を終えたサケの最後の雄姿~

サケは、エサとなるプランクトンを求めて広い北太平洋を回遊し、夏はベーリング海へ、冬はアラスカ湾へと季節移動をしながら成長していきます。平均4年の旅を終えると、来た順路を逆にたどりながら生まれた白老の川に帰ってきます(母川回帰)。そして、一生の最後に生まれた川で命をかけて子孫を残し死んでいきます。感動的で迫力のあるサケの生態を、白老おもてなしガイドセンターの専任ガイドが詳しく解説します。白老の美しい自然と一緒に楽しみ下さい。

一味違う 秋の 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。



北野サントウンの活動を見学してきました!

今回は札幌市にある、築30年、全156戸の「北野サントウン」の集会室での交流会を見学してきました!
北野サントウンでは、月に一度、入居者の交流会が開催されています。
参加人数は、10名から20名程度で、モルックといったスポーツや、樹芸センターでのお花見、集会室での交流会を行っています。



自己紹介 初めての参加者もすぐに打ち解けている様子でした。

ざっくばらんに話しており、終始にぎやかでした。今後の活動についてのお話もありました。



途中で清田区の地域包括センターの方などがお越しになり、健康増進のイベントの紹介と、詐欺対策のためのお話をされていました。

これらは、健康意識を高めることと、お互いに話すことで詐欺に気付くこともできるため、詐欺の予防につながります。

山本代表にお話を伺いました!

Q. この活動の目的は何ですか?

A. 主に高齢者の見守りです。
高齢者は、家にいることが多いため、この会を通して、話すきっかけになると良いと考えています。

Q. 今後の目標は何ですか?

A. コミュニケーションを取ることで、皆さんが快適に過ごせるよう、参加者を増やすことです。
どう楽しんでいただけるかを考え、まだ参加したことのない人にも参加していただけるような企画を考えていきます。



今回は、北野サントウンのいきいきサロンに取材させていただきました。
この交流では、仲を深めるだけでなく、健康や犯罪についてなど様々な情報を得ることができる場でもありました。
みなさんもお住いの地域で行っている、交流について調べてみてはいかがでしょうか?

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MMSケーブルホルダー・MMSモバイルバッテリーセットを7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ケーブルホルダー・
MMSモバイルバッテリーセット 7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】 2024年10月11日(金)必着

編集後記 今号では、資金計画について取り上げました。資金計画を見直すことで、マンションの資産価値を維持することにもつながります。本記事が資金計画を見直す際の参考になりましたら幸いです。



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・資金計画の見直し、始めてみませんか?
- 2・災害時の避難についてご紹介!
- 3・給水・給湯設備改修工事について、考えてみませんか?
- 4・MMS&北海道観光ニュース
- 5・マンションふれあい交流記 復活編 北野サントウンの活動を見学してきました!
- 6・その他 ()

② smile21の中で取り上げて欲しいテーマやご意見・ご感想などを自由に書きください!

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 お名前	電話番号	
ご住所 〒	年齢	代
マンション名	号室	