

管理組合役員の皆様へ



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

- 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)



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

smile21

vol. 79



〔北広島〕雪の中でととのう!~森のテントサウナ~
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!

2025.1 CONTENTS

- 1.2 「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」の違いとは?
- 3 防ごう! 通電火災!
- 4 長期修繕計画作成ガイドラインの改訂内容をご紹介します!
- 5 MMS&北海道観光ニュース「今年も札幌市時計台年末コンサートが開催されます!」
- 6 マンションふれあい交流記 復活編第2弾! 山鼻サンタウンの活動を見学してきました!

郵便はがき
料金受取人払郵便
060-8788
札幌中央局 承認 7377
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いただきます。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

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

- 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

「マンション管理適正評価制度」の違ひとは？

「管理計画認定制度」と

管理計画認定制度とは？

管理計画認定制度とは、マンション管理適正化推進計画を作成している地方公共団体において、修繕や管理についてマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を立てているマンションとして認定を受けられる制度です。

マンション管理適正評価制度とは？

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の運営状態を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仕組みです。これまでマンションの管理状態については明確な評価基準がなかったため、(一社)マンション管理業協会が全国共通の管理に関わる評価基準を策定し、良好な管理が市場で評価される仕組みとして、マンション管理適性評価制度を創設しました。



2つの制度の比較

Table comparing 'Management Plan Certification System' and 'Mansion Management Suitability Evaluation System' across categories like 'Operating Entity', 'Review Items', 'Judgment Method', 'Registration Fee', 'Validity Period', and 'Purpose'.

上記の通り、管理計画認定制度は「審査項目を達成したか否か」という点の審査になりますが、マンション管理適正評価制度は「現在のマンション管理状態がどの程度の水準であるか」という点が数値で算出されるため、管理計画認定制度取得に向けた指標の1つとして利用できます。

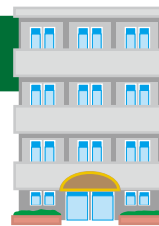
2つの制度を受けるメリット

【共通のメリット】

○資産価値の維持・向上
マンションが適正に管理されていることが対外的に示されるため、将来的な売却や貸し出し等の際にも、マンションの価値が正しく評価されます。

○管理体制の透明化・安心

認定や評価を取得する過程において管理状況や運営状況が外部機関に評価されるため、管理体制が透明化され今後の管理の見直しや改善に役立ちます。これにより組合員が安心して暮らせる環境が整備されます。



「管理計画認定制度」を受ける主なメリット

○マンションの管理水準向上

管理計画認定制度を受ける前よりも、管理組合のマンション管理に対する取り組みが活発になり、管理水準が向上することが期待されます。

○固定資産税の減額

管理計画認定制度を受けただうえで、一定の条件を満たし、長寿命化工事が行われた場合、翌年に建物部分の固定資産税が減額されます。(マンション長寿命化促進税制)

○金融支援を受けることができる

管理計画認定制度を受けることによって、金融機関等からの信用力が高まるため、マンションすまいの債の金利が上乗せになり、マンションの共用部分の修繕を行う際には、借入金金利を引下げられます。これにより、修繕費用の負担が軽減され、資金調達がしやすくなり、大規模修繕や設備更新をスムーズに行うことができます。

※マンションすまいの債とは、独立行政法人住宅金融支援機構が発行している、管理組合が行う修繕積立金の計画的な運用等をサポートするための債権です。マンションすまいの債を購入することで、利息の受け取りや、マンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げなどの特典も受けることができます。

詳しくは独立行政法人住宅金融支援機構のHPをご確認ください。

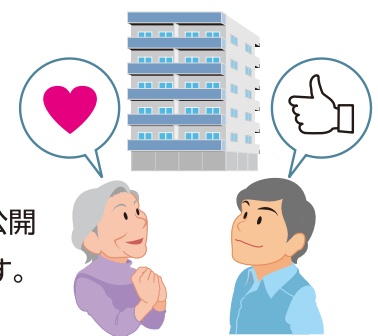
「マンション管理適正評価制度」を受ける主なメリット

○マンション管理の改善点を把握することができる

マンション管理に必要な項目が数値で評価されるため、現在のみならず、将来の課題やリスクに対して適切なアプローチをできることが期待されます。

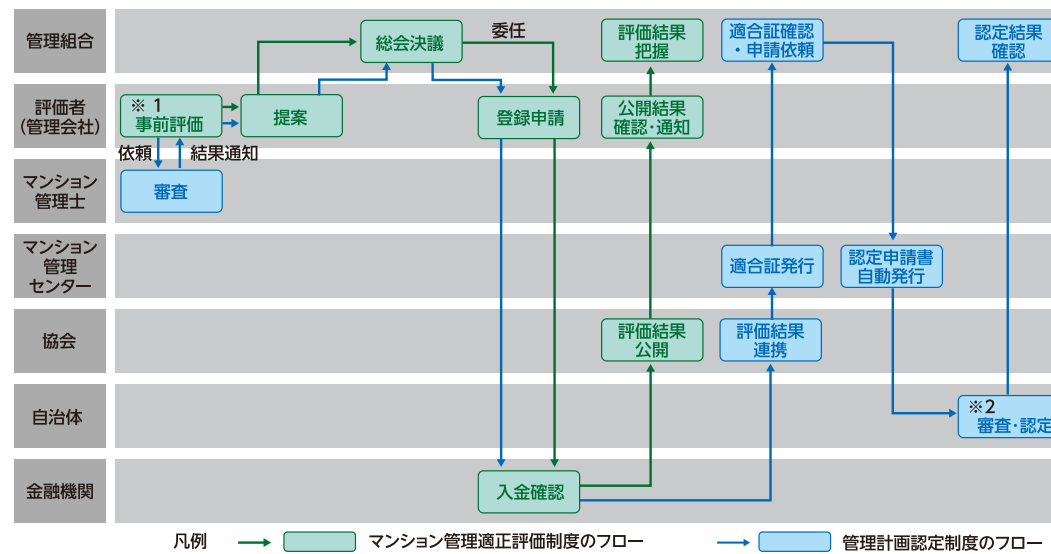
○市場価値の向上

不動産流通サイトに評価内容が公開されるため、市場価値が向上します。



2つの制度のワンストップ申請方法

2つの制度の審査項目のうち16項目が共通項目であるため、マンション管理適正評価サイトを通じて、「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の両制度へのワンストップ申請が可能です。



※1 事前評価時に、マンション所在地の地方公共団体における管理計画認定制度の有無を確認
※2 また、管理計画認定制度が有の場合、要件(上乗せ基準の有無及び申請方法、地方公共団体の手数料の有無等)を確認

凡例 → マンション管理適正評価制度のフロー → 管理計画認定制度のフロー 出典：一般社団法人マンション管理業協会

まとめ

「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」を活用することで様々なメリットを得ることができます。ワンストップ申請が可能ですので、ぜひ今後申請を検討してみてください。

出典：一般社団法人マンション管理業協会HP、独立行政法人住宅金融支援機構HP

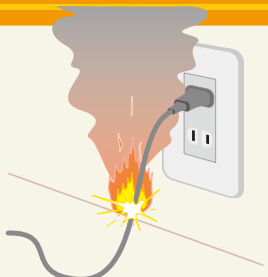
「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」についてご紹介しています。今回は、それぞれの概要や申請方法などについて解説します。

防ごう! 通電火災!

皆さんは、大地震が起こった際、多くの火災が発生していることをご存知でしょうか?また、冬～春の時期は、空気の乾燥や暖房器具の使用が増えることから、火災が起こりやすい季節となっています。そこで今号では、震災時に起こりやすい「通電火災」について、気象予報士・北海道防災教育アドバイザーの森山知洋さんに解説していただきました。

通電火災とは?

地震で家具類が転倒したことにより、電化製品のコードに傷や断線箇所ができてしまったまま電気が復旧すると、コードから発火する場合があります。これを「**通電火災**」といいます。阪神・淡路大震災で発生した火災のうち、6割以上が通電火災によるものでした。

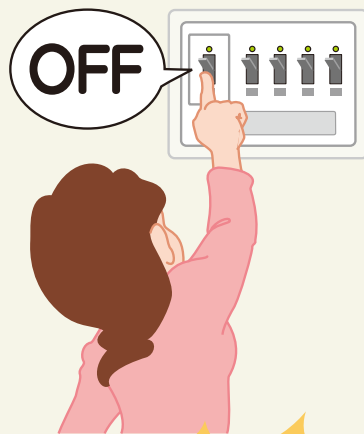


通電火災の注意点

停電の復旧は予測が立てにくく、家に誰もいない時に復旧し通電火災が発生した場合、火災の発見や初期消火が遅れ、火災の規模が拡大してしまう可能性があります。そのため、地震発生後に停電が起こり、避難せざるを得ない時は、**ブレーカーを落としてから外に出るようにしましょう**。また、大地震で家具が転倒し、コードが損傷している恐れがある際は、安全が確認できるまでブレーカーを落とし、コンセントからプラグを抜く等により、器具に電気を通さないようにすることが重要です。

しかし、外出中に大地震が起きてしまう等、ブレーカーを落とすことができない場合もあります。そこで、**大きな揺れが発生した際に自動でブレーカーを落とす「感震ブレーカー」の設置もおススメです**。感震ブレーカーには数千円で購入できる重り式のタイプもありますので、もしもの時のために検討してみてもいいかもしれません。

※ボイラーが屋外にあり、凍結防止ヒーターが設置されている場合はブレーカーを落とすてはいけない等、マンションの設備によって対応が異なりますので、お住いのマンションの設備に合わせた対応をご確認ください。



**避難の前に
ブレーカーを
切る!**

無料で役立つお天気+αの情報満載!

天気 防災 健康

お天気プラス

天気で元気! 天気を味方につけてより良い生活

防災講演やお天気健康講座などのご依頼はWEBサイトからお気軽に!

気象予報士・北海道防災教育アドバイザー
森山知洋さん

北海道でのテレビ・ラジオの気象キャスターや、日本気象予報士会で北海道支部長の経験を経て、現在は民間気象会社に勤務。健康気象関連の情報発信や市民活動団体「お天気プラス」の代表として講演や執筆活動を行うほか、大学の非常勤講師としても活躍中。



大地震から命を守り通電火災を防ぐために、まずは大地震で家具類が転倒しないよう、家具類の固定をすることや、寝室や廊下には大きな家具を置かず、安全スペースとして確保することが大切です。大地震はいつどこで起こるかわかりません。一人一人が当事者意識を持ち、できることから備えをはじめましょう。

長期修繕計画作成ガイドラインの改訂内容をご紹介します!

2024年6月に長期修繕計画作成ガイドラインが改訂されました!
そのため今号では、長期修繕計画作成ガイドラインについてご紹介します!

長期修繕計画とは?

長期修繕計画は、将来予想される計画修繕工事等を予め計画し、**必要な費用を算出して月々の修繕積立金を設定するために作成するものです**。修繕を行うために利用され、快適な居住空間を確保し、資産価値を高める効果があります。

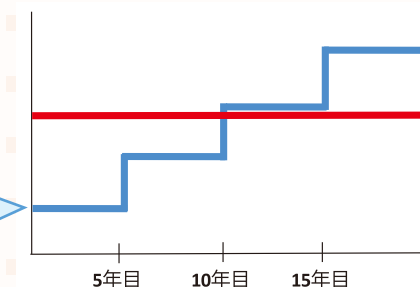
長期修繕計画作成ガイドラインとは?

長期修繕計画作成ガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成又は見直し及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式を使用した作成方法を示すことにより、**適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の設定を促し、マンションの計画工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的としています**。

修繕積立金の積立方式の種類

段階増額積立方式

新築時をスタートとし3～5年ごとに修繕積立金の額を増額していく方式。竣工当初は少なく、年数を経て老朽化するにしたがって増加していきます。



均等積立方式

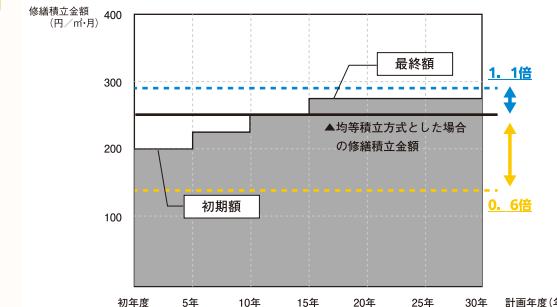
長期間にわたり原則として増額が不要であると想定された金額を徴収し続ける方式。国土交通省が推奨している徴収方式で、**金額の変更がない**ので、増額のための合意形成を度々行う必要がありません。

今回の改訂内容～適切な修繕積立金の引上げ方～

段階増額積立方式における適切な修繕積立金の引上げの考え方が以下のように改訂されました。

「段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。」(国土交通省「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」)

段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)



※上図は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

出典:「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(国土交通省 長期修繕計画作成ガイドライン)」

改訂の目的

段階増額積立方式については、築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加する事や区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化することが予測されます。そのため、**実現性をもった修繕積立金の早期引上げを行い、均等積立方式へ誘導する事を目的としています**。

まとめ

今回改訂された長期修繕計画作成ガイドラインにおいて改めて「均等積立方式」を採用することが推奨されていますが、昨今の物価上昇率・物価変動までは見込まれておらず、将来のインフレ率は、ゼロの状態を前提にした計画になります。**現実性のある適正な修繕積立金の設定を維持するためにも定期的(5年～7年)な長期修繕計画の見直しが必要**です。より詳しく知りたい方は、国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」をご確認ください。

参考: 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、長期修繕計画ガイドラインコメント、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

MMS & 北海道観光ニュース

今年も札幌市時計台年末コンサートが開催されます!

今年も、12月31日(火)大晦日の札幌市時計台(以下: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が開催されます!
当日は、個性豊かな出演者によるパフォーマンスをお届けします。
観覧料無料(別途入館料200円/名)となっておりますので、皆様のお越しを心よりお待ちしております!

日にち	観覧料	公演時間
12月31日	無料	第1公演 13:00~14:00頃まで
		第2公演 16:30~17:30頃まで
		第3公演 19:30~20:30頃まで

※入場者が各公演150名を超える場合は、入場制限をさせていただく場合がございますので予めご了承ください。
※別途、時計台入館料200円/名がかかります。(高校生以下は無料)



出演者代表の茂呂剛伸さんよりコメントをいただきました!

毎年恒例となりました、時計台2階ホールでの公演を今年も開催できることとなり、心から嬉しく思います。本公演では「冬の譜〜ふゆのふ〜」と題して、コンテンポラリーダンス、アフリカ伝統楽器ムビラ、ヒューマンビートボックス、縄文太鼓、オリジナル舞台衣装、現代彫刻など様々なジャンルのアーティストが織り成す舞台芸術をお楽しみいただけます!
是非、大晦日は時計台にお越しください。

また、年末コンサートのあとは大晦日から新年にかけての特別な時間を時計台で過ごしてみたいか? 詳細は時計台HP、SNSをご確認ください。
(<http://sapporoshi-tokeidai.jp/>)

日にち	時計台開館時間	入館料
12月31日	8:45~21:10 (入館は21:00まで)	通常入館料
	23:00~翌1:00まで (臨時開館)	無料

北海道観光情報

今年の冬こそ体験したい

【北広島】雪の中でととのう! ~森のテントサウナ~

人気のテントサウナを雪の中で楽しみませんか? サウナ、水風呂ではなくて冬の外気で、爽快にふかふかの新雪に飛び込んで「ととのう」冬の北海道ならではの極上の体験。1組ごとの貸切で誰にも気兼ねなく気軽にテントサウナを堪能できます。サウナ後は隣接されている温泉施設入浴料も入っていて、館内着・サンダル・サウナハット・バスタオルレンタルも付いるので手ぶらでご参加いただけます。

一味違う冬の楽しみ方

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。

山鼻サントウの活動を見学してきました!

今回は、札幌市にある築34年、全466戸の「山鼻サントウ」で活動されている、「サンワ会」におじゃましました!サンワ会は現在11名で、週1回集会室に集まり、次のような活動を行っています。

① 情報交換

初めて参加する方のご紹介や、欠席した方の情報等を共有します。
欠席連絡は電話で行っており、メンバー同士の見守り活動としての役割があるそうです。

② 歌

電子オルガンの素敵な音色と共に、季節に合った歌を3曲歌います♪
大きな声で歌うことには、リフレッシュや誤嚥防止等、健康維持の目的があるそうです。

③ 体操

音楽に合わせて、4つの体操を行います。
リズムに乗りながら手を「グー」「パー」と動かす体操等、脳の活性化に効果的な体操も取り入れているようです。

④ ゲーム等

輪投げやトランプ、花札、カラオケ等、その日によって様々な活動を行います。
この日は輪投げを行い、MMS広報担当者も体験させていただきました。
皆さんで声を掛け合い、初めての参加でも楽しめるような温かい雰囲気でした。

他にも、食事会や誕生日会を行うほか、七夕やひな祭りの際は飾り付けをする等、マンション内を活気付けるような活動をしています。

「和・話・輪」の3つの「わ」という意味で、「サンワ会」と名付けられたそうです。今後はさらに参加人数を増やし、交流の「わ」を広げていきたいというお話をいただきました。皆さんのお住いのマンションでも、マンション内の交流について考え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いただいた方の中から抽選でMMSカレンダーを5名様、時計台カレンダーを5名様、MMSクリップ・ボールペンセットを5名様にプレゼント! たくさんのご応募お待ちしております!

時計台カレンダー 5名様にプレゼント

MMSクリップ・ボールペンセット 5名様にプレゼント

MMSカレンダー 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】 2025年1月10日(金)必着

編集後記 今号では、「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」について取り上げました。それぞれの制度について知っていただき、今後の管理組合活動を考える際の参考となれば幸いです。

MMS広報担当

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

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・「管理計画認定制度」と「マンション管理適正評価制度」の違いとは?
 - 4・MMS&北海道観光ニュース
 - 2・防ごう! 通電火災!
 - 5・マンションふれあい交流記 復活編第2弾 山鼻サントウの活動を見学してきました!
 - 3・長期修繕計画作成ガイドラインの改訂内容をご紹介!
 - 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 <input type="checkbox"/>
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	

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。