

With

お客様と共に

Vol. 1
2015.May.



お客様と共に

マンション管理の未来を考える

「ウィズ」創刊にあたって

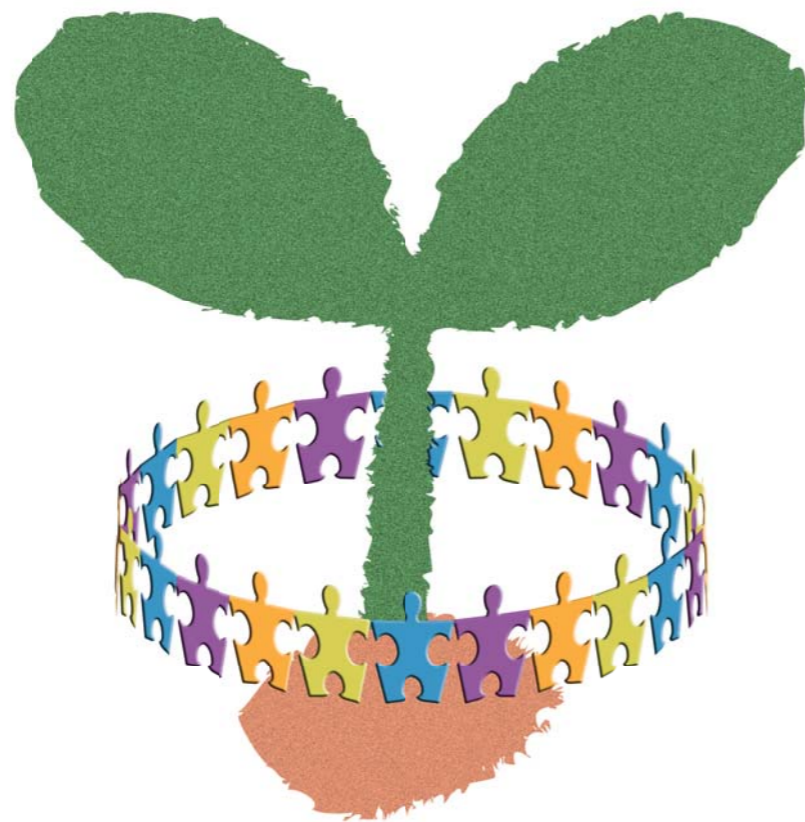
日頃より当社業務に関するご理解ご協力にお礼申し上げます。
当社は、マンション管理を取り巻く環境の変化やニーズを取り込んだ独自性のあるサービスを提供していくこと、マンション管理という従来の管理にとらわれることなく住まいに関する様々な価値に明かりを照らし、ていくことをこれまで以上に大切にしたいと考えております。そのため、お客様の声をこれまで以上に真摯に受け止め、また、お客様の声をもとに具体的なサービスを提案する形でいかにお客様に喜んでいただけるかが重要なことと考えております。
本誌の創刊にあたりましては、まずは当社のことを知っていただきたいとの思いから、会社の組織や取り組みを中心に掲載致しました。この「With」をお客様と共に育み大きく育つよう皆様のご協力をお願い申し上げます、創刊の挨拶とさせていただきます。



株式会社エム・シー・サービス
代表取締役 高木 勝英



本会議室



Contents

組合の運営をお手伝い



頼れるパートナーとして



大切な資産を守る



エネルギーをマネジメントする



資産のご相談



「健全」な管理組合の運営をお手伝い

管理組合
運営支援
共用部の
維持・管理

マンション営業部

私たちが責任を持って 担当しています！

はじめまして
こんにちは！



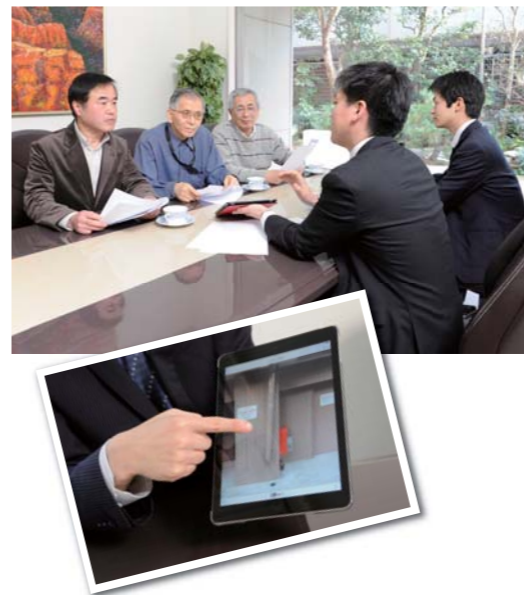
マンション営業部 次長 中山 正巳
マンション営業部 西東京営業所 サブマネージャー 岡野谷 克巳
マンション営業部 横浜営業所長 次長 矢島 裕二
マンション営業部 城東営業所 サブマネージャー 浅井 修一

西東京担当 岡野谷です！
城東担当 浅井です！
横浜担当 矢島です！
マンション営業部 中山です！



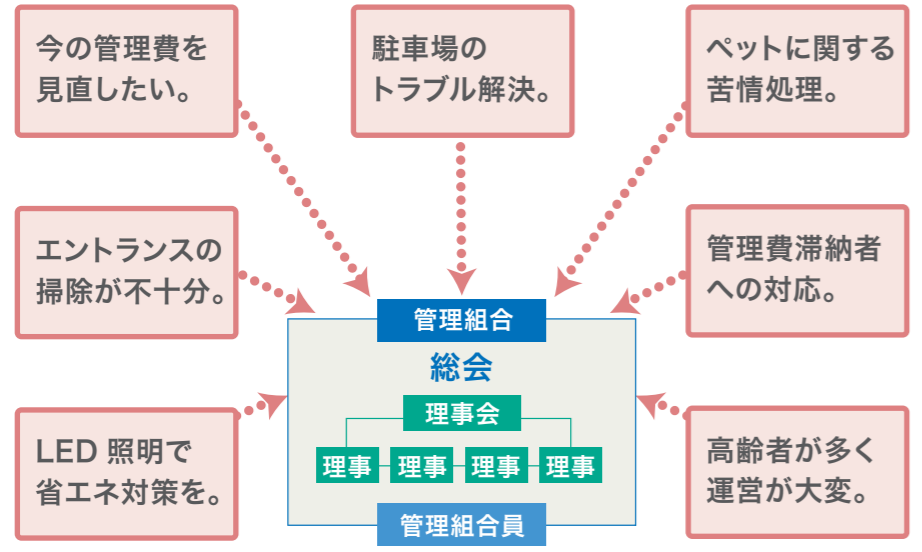
タブレット端末を活用して スピーディー＆ダイレクトなご対応

エム・シーサービスでは業務の効率化を図るため、管理組合の担当フロントを中心にタブレット端末（iPad）を活用しています。これにより、総会や理事会でお客さまからいただいた質問事項にスピーディーにお答えすることができるようになりました。



「管理組合」が主体となって 快適なマンションライフを維持します

管理組合は、共有部分の保守・修繕や管理費などの会計業務、長期修繕計画の作成、住民間のトラブル解消などを行います。そして、区分所有者（購入者）が全員参加する「総会」を最低でも年一回開催し、全員の意志統一を図ります。また、日常的な維持管理は、総会で選出された「理事」による理事会で執行行われます。



マンション管理の専門知識もないし… 普段は仕事で忙しいし… いざとなると大変です。

豊富な知識と ノウハウのある 管理会社へ委託

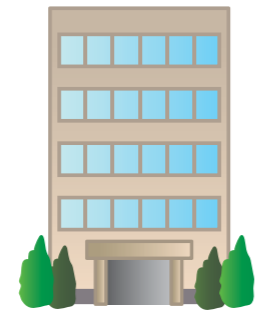
総合運営
●運営のお手伝い
理事会、総会に関するサポート、日程調整、資料作成、案内文、会場準備等補助を致します。また、官公庁等への提出書類や住民への案内状の作成を致します。

会計業務
●管理費等の管理
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第2項第1号イ」による会計処理を行います。

管理員業務
●管理員さんの手配
受付業務、報告連絡業務、点検業務、清掃業務など、通勤・常勤を問わず、マンション管理に精通した管理員さんを手配致します。

ご提案
●長期修繕計画のご提案
マンションの劣化を防ぎ、資産価値を維持するために、豊富なノウハウを基にした長期修繕計画をご提案し、効果的でムダの無い修繕資金を算出します。

●各種の見直し
管理規約や共用部の設備、毎月の管理費等を、社会情勢に合った適正なものとなるよう見直しして、快適なマンションライフをサポート致します。



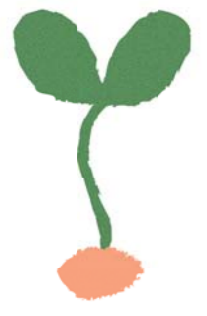
…そもそも「管理会社」とは？…

マンションを購入すると、購入者はそのマンションの管理組合の一員となります。管理組合ではマンションでの生活をよりよいものにするため、そのマンションに合ったルールを規定したり、居住者間のコミュニケーション作りなどを行います。組合員には執行機関である理事会のメンバーとして、そうした管理組合の健全な運営に取り組んでいきます。

しかし、いざ管理組合の運営といっても、わからないことが多かったり、仕事をしている方であればなかなか時間が作れないこともあります。そこで、管理組合から業務委託を受け、マンション管理のプロとして組合運営をサポートしていくのが私たちマンション管理会社です。管理会社は、マンションに常駐する管理員の手配、組合の予算・決算の作成や、修繕工事の実施のほか、マンションの価値を高められるようなご提案を行っていきます。

マンション購入者は
全員「管理組合員」となります。

管理会社を積極的に
利用しましょう。



「住まいの頼れるパートナー」として



まとめて行うことで費用を削減
例えば、ガス給湯器は専有部分なので各戸の交換となりますが、マンションならではのスケールメリットを活かすことにより交換希望者でまとめて交換することで費用を安く抑えることが可能となります。

どこに頼んで良いかわからない…
まずは管理会社へご連絡ください

給湯器だけではなく、エアコンのクリーニングやレンジフードのクリーニングなど、『どこに頼んでいいかわからない?』を解消することもマンション管理会社の役割です。



カンタン DIY 自分で出来る! ハウスメンテナンス

マンションに長年お住まいになると、あちらこちらに不具合がでてきます。近年はホームセンターが各地にできたおかげで、専門業者でなければ手に入りにくかった道具や材料が簡単に手に入るようになりました。部位の仕組みや構造、材料などの知識があれば、ご自分でできるメンテナンスが結構あるものです。ご自分の住まいを家



蛇口の水が止まらない、排水管が詰ったなど、キッチンまわりのトラブルを解決いたします。



エアコンのフィルタのお掃除やレンジフードの汚れなど、プロの技術できれいにクリーニングいたします。



コンセントに差し込んで電源が入らない、照明が点かない、といった電気系のトラブル解決や漏電チェックもご相談下さい。

住まいのお悩み(専有部)は 大小問わず何でもご相談下さい



忙しいお客様に替わって、日常のお掃除を代行いたします。



設置後10~15年が経過した給湯器は、修理より交換をオススメします。複数の住戸でまとめて発注すれば費用もお得になります。



蛇口の水が止まらない、排水管が詰った、給湯器や浴室暖房乾燥機の故障など、バスルームのトラブルを解決いたします。

ご相談は無料ですが、部品、作業に係るものは有料とさせていただきます。

住まいの相談会のお知らせ



あなたのマンションへ出張開催いたします。

ライフサポート課では、様々な専有部サービスに対応。管理組合・理事会様とお打ち合わせの上、事前アンケートを実施後「住まいの相談会」を開催しています。



こんなキズに困っていませんか? 自分で出来る! 床なおし

- ◎目立つひっかきキズを目立たなくしたい… ▶ 塗り込んで埋めるだけ
- ◎床面のかすれやキズが気になる …… ▶ キズに沿って塗って拭きのばす
- ◎色あせや細かなかすれをなんとかしたい… ▶ シールをこすって貼るだけ
- ◎気になる床のへこみをキレイに直したい… ▶ 練ってへこみを埋めるだけ
- ◎広い範囲のスリキズや色あせを直したい… ▶ 塗って乾かすだけ
- ◎らくがきや汚れがなかなか消えない …… ▶ こすって汚れを落とす

床色に合わせて 色々な商品が販売されています。



族みんなが協力して直す。このような作業がモノを大切に
する心を子どもたちに芽生えさせることや、ますます自
分の住まいに愛着が湧きあがってきます。

ハウス
クリーニング

専有部の
お悩み

ライフサポート課

資産価値を守る、堅実な「裏方」

リフォームから大規模修繕まで
幅広い対応で資産価値を守ります

私たち「建築技術部」では豊富な知識とノウハウを活かし、設備巡回点検・消防用設備点検を実施し、報告書、修繕提案書を作成し、管理組合とともに長期修繕計画を立てマンションの資産価値を守ります。また、確かな技術スタッフのもと、日々発生する共用部の小さな修繕から大規模修繕、専有部の内装修繕やリフォームまで幅広く対応しています。



経年劣化を厳しくチェック

建物は常に日光や風雨にさらされています。紫外線は塗膜を弱くし、酸性分は建物の内部まで浸入し、鉄部の腐食を招きます。また、埃・塵や自動車の排気ガス、毛菌類は建物表面に付着して美観を損ないます。これらは日々建物を蝕んでいき、建物の資産価値を低下させるばかりか安全な暮らしを脅かすこととなります。

大規模修繕の実例



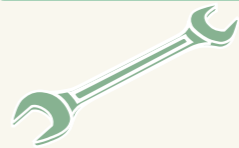
▲大規模修繕を終えた「フレクション相模原」



雨風にさらされる外廊でも、大規模修繕を終えて、すっかり元の明るさを取り戻しました。
※当社 他施工事例

定期的な診断を実施し、データを蓄積して
最適な修繕計画を管理組合へご提案します。

- 機能診断**
テレビ受信方式確認・給排水診断・駐輪駐車施設機能診断・他
- 劣化診断**
外壁付着力試験・コンクリート中性化試験・防水診断・各種仕上げ診断
- 耐震診断**
大地震に耐えうる構造を有しているか
- 環境診断**
設備機器のエネルギー消費量に無駄がないか検証し、対策を提案
- 安全診断**
外壁の落下防止や防災システムの機能が十分か



大規模修繕ってなぜ必要なの？

共用部の
点検・修繕

専有部の
リフォーム

建築技術部

インタビュー 大規模修繕を終えて 《取材ご協力》フレクション相模原：山口昌邦 理事長



季刊誌発刊おめでとう
ございます。
私どもの住まいである
フレクション相模原
は築26年、全戸数

95戸のマンションです。1階から4階までがワンルーム、5階から7階までがファミリータイプ。ファミリータイプは15戸という混在したマンションです。ワンルームのオーナーさんは、お住まいではないので今回の大規模修繕工事にあたっては皆様の承諾を得るにも苦労いたしました。見積もりは4社からとり、入札形式で行いました。1社を除き金額はほとんど同じでしたが、日頃の管理状況を見ていてエム・シー・サービスさんなら任せて安心ではないか、また、今後何かあった時気軽に相談できるし、頼めるのではないかと理事会で決定、お願いしました。

幸い、私が某管理会社に務めていた関係で多少の知識がありましたので、工事期間中は毎日のように工事内容を監査・チェックしていました。工事の人はやりにくかったのではと、今では思っています。

工事期間中を含め、何回か本社に伺いましたが雰囲気良く、関心したのは応対された方がごなたも資格を持っておられ、専門的に説明して頂けた事です。安心してお任せできました。

修繕を終えた今は感謝と今後とも長い付き合いをお願いいたします。

「エネルギー」を「マネージメント」する

太陽光
発電

省エネ
対策

EM課

私たちは、常に「育エネ」「省エネ」を意識し、より良い環境づくりのお手伝いをさせていただきます。
また、2016年電力自由化へ向けて皆様方のマンションの
コストダウンを計るべく、体制を整えています。

太陽光発電システム設置後の 効果的な省エネ対策

マンション共用部で売電した収入は、管理組合で将来のために積み立てることができます。発電シミュレーションを考慮して長期修繕計画の見直しや共用部照明のLED化など、省エネはもちろん、資産価値の向上にも繋がるマンション管理会社ならではのサービスが可能です。



各マンションに合わせた 発電シミュレーションを考慮

当社の技術スタッフがそれぞれのマンションの特徴に合ったシミュレーションを作成し、最適なご提案を致します。

設置後のメンテナンス

屋上に太陽光発電システムを設置した後は、機器類の点検はもちろん関係部署との連絡による屋上防水のメンテナンスまで一貫した管理で対応します。



[産業用太陽光発電設置事例]

●所在地:栃木県那須郡 ●物件概要:野立て ●方式:全量買取 ●完成:平成26年3月 ●出力:1397.76kw

●●● 本社別館にソーラーパネルを設置しています ●●●



壁面設置用
太陽光発電パネル

▲屋上設置用
太陽光発電パネル



太陽光発電モニター



●所在地:東京都府中市 ●物件概要:分譲マンションRC地上8階23戸
●方式:全量買取 ●完成:平成25年3月 ●出力:15.12kw



●所在地:東京都足立区 ●物件概要:分譲マンションRC地上5階44戸
●方式:余剰買取 ●完成:平成24年8月 ●出力:9.84kw

物件を「熟知」したスピーディーな運用

物件を熟知しているから
スピーディーな対応が可能です

不動産の売買や賃貸に際しては、さまざまな書類や手続きが必要になります。私たちはマンション管理会社としてこれらの書類等を保管しているため、スピーディーな対応と正しい査定が可能です。

現在約100棟のマンションで、賃貸や
売買のお手伝いをしています。

売却は全面的にバックアップ

お部屋の売却にもマンション管理会社のノウハウを活かし、全面的にバックアップいたします。専属チームを編成し、チラシ、インターネット、会員へのDM等を駆使して広告宣伝を強化します。また、退去時にはお部屋のクリーニングサービスを実施し、ストレスのない、スムーズな売却を可能にしました。

選べる多様なサービスをご用意

「すぐに売却したい」「売れなかった時は買い取ってほしい」など、お客様のご希望に合わせたプランをご用意します。「賃貸」と「売却」、どちらが良いか迷われている方には、分かりやすいシミュレーションによって選択のお手伝いを致します。

●即時買取型

◎売却を希望していたが、引越が迫り急遽買取して欲しい。
◎良い物件が見つかり、新規ローンを組むために現在のお部屋を至急売却したい。
◎諸事情により大至急買取をして欲しい。

さまざまな「賃貸希望」に幅広く対応

◎転勤が2年間の期限付きで決定したので、その間お部屋を賃貸にまわりたい。
◎資産としてお部屋を持ち続けたい。
◎住宅ローンも払い終わり、今後は賃貸にまわりたい。
◎など、さまざまなケースに最適なプランをご用意します。また、賃貸に伴う入退去時の原状復旧工事や、家賃アップにもつながるトレンドなリノベーションもご提案し、施工まで対応致します。

売却

賃貸

査定

買取

リアルエステート課

お気軽にお電話下さい。
ご成約に至るまで、費用は一切かかりません。

査定・ご相談等 **無料!!**

◎お客様の個人情報はもちろん秘密厳守です。



急な転勤?! 今の家はどうしよう…

今度、大阪へ
転勤が
決まったよ。
ただいまー

じゃー
この家は
どうするのっ

でも…
家なんて
貸したこと
ないし…

愛着あるし…

二年間
だけだし
賃貸に
回そうかな

お客さん!
早く売却
したいなら
M・C・Sの
即時
買取型
がおすすめ
ですよ!

わっ
あか
うま
い

ラクチン
だったな。
ハッハッハ

説明もていねいだし
家賃保証も
付いてるしね。

- 売りたい
- 買いたい
- 貸したい
- 借りたい

今が住み替え時?! まずは売却ですね。

最近、
家に
居場所が
ないんだ…

ハイハイ…
たまには
家族サービス
しろよ

いや…
そうじゃなく
子どもが
大きくなって
家がせまく
感じるんだ

ホオ
じゃー
今が
住み替え時
つてヤツか?

お客さん!
早く売却
したいなら
M・C・Sの
即時
買取型
がおすすめ
ですよ!

わっ
あか
うま
い

大正解!!
引越も
ハウスクリーニングも
全部やってくれたし

その他、不動産に
関するコト
お任せください!!!!

★ある時はTVアナウンサー、またある時は居酒屋の店員。彼はいったい何者なのか! 次号へつづく



マンションライフに関する事、
全て私たちにお任せ下さい。



 株式会社 **エムシーサービス**

 **0120-208-643**

www.mcservice.co.jp

お客様と共に—— *MCS*

Vol.1

●2015年5月25日発行

●発行人／株式会社エムシーサービス

〒145-0062 東京都大田区北千束1-11-3 (本社)

●企画・編集／株式会社エムシーサービス 広報室