

# With



お客様と共に

Vol.11

2019.Apr.



特集 1

マンションの  
「健康寿命」をのばして  
資産価値を守る

特集 2

今のマンションセキュリティ  
本当に「万全」ですか？  
防犯力をUPしよう!

# 第十一号の発刊にあたって

皆様におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、本号におきましては、皆様の大切なマンションの資産価値を維持するために行う設備点検や修繕工事について特集させていただきました。

また、当初の性能を維持させるための修繕工事だけではなく、皆様の現在のニーズに合わせた改良工事に関しても取り上げさせていただきました。

当初の性能を維持させることは当然のこと、時代に合わせて改良していくことでマンションの資産価値を守ることができます。

どうぞこのほか建物に関するお困りごとがありましたら、お気軽に

担当フロントへお声掛けください。

皆様の快適な住まいの一助になれば幸いです。

代表取締役 山田和弘



株式会社エム・シー・サービス  
代表取締役 山田 和弘



## Contents

### 特集 1

マンションの  
「健康寿命」をのばして  
資産価値を守る



### 特集 2

今のマンションセキュリティ  
本当に「万全」ですか？  
防犯力をUPしよう！



ガス給湯器・電気温水器  
交換のススメ

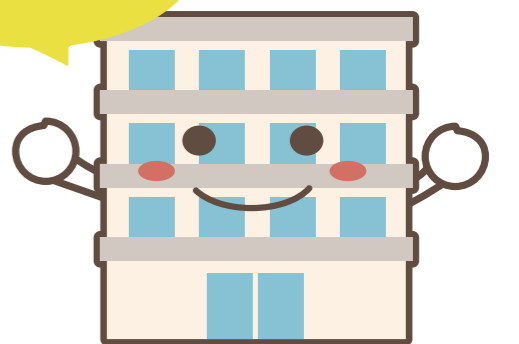


Withの既刊分は当社ホームページにてご覧頂けます。  
<https://www.mcservice.co.jp/>

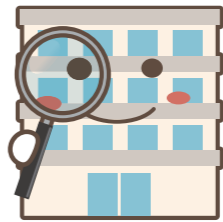
# マンションの「健康寿命」をのばして 資産価値を守る

私たち人間は、毎日元気で暮らすために、定期的に健康診断を受けたり、病気になるったら治療して「健康寿命」を維持しています。マンションも同じように日常の点検と適切な対処をして建物の健康を保つことで、資産価値を維持できます。

マンションの健康状態が資産のバロメーター!



## 日常の設備点検が 資産価値を守る



マンションの区分所有者の「お部屋」は「専有部」といって、基本的にはお住いの方が管理・点検をします。それ以外の部分は「共用部」といって、エントランスやエレベーター、駐車場、外壁などは管理組合が管理・点検・修繕をしています。「共用部」は住民すべてで使う物で、設備の故障や不具合は住民全体の不満となり、快適な暮らしを妨げてしまいます。また、雨風にさらされる部分も多く、劣化が進むと外壁の剥落等につながり大変危険です。このような不満や危険を未然に防ぐためには、プロ

の厳しい目による総合的な定期点検及び対象となる建物の設備について、特定行政庁が定める時期に報告書を作成し提出することが欠かせません。当社では、細やかな点検とデータの蓄積により不具合を早期に発見し、深刻な状況になる前に対処して無駄に高額な修繕費を使うことを回避し、修繕積立金を圧迫しないように努めています。

## 協力業者会を 定期的開催し サービスの質を向上

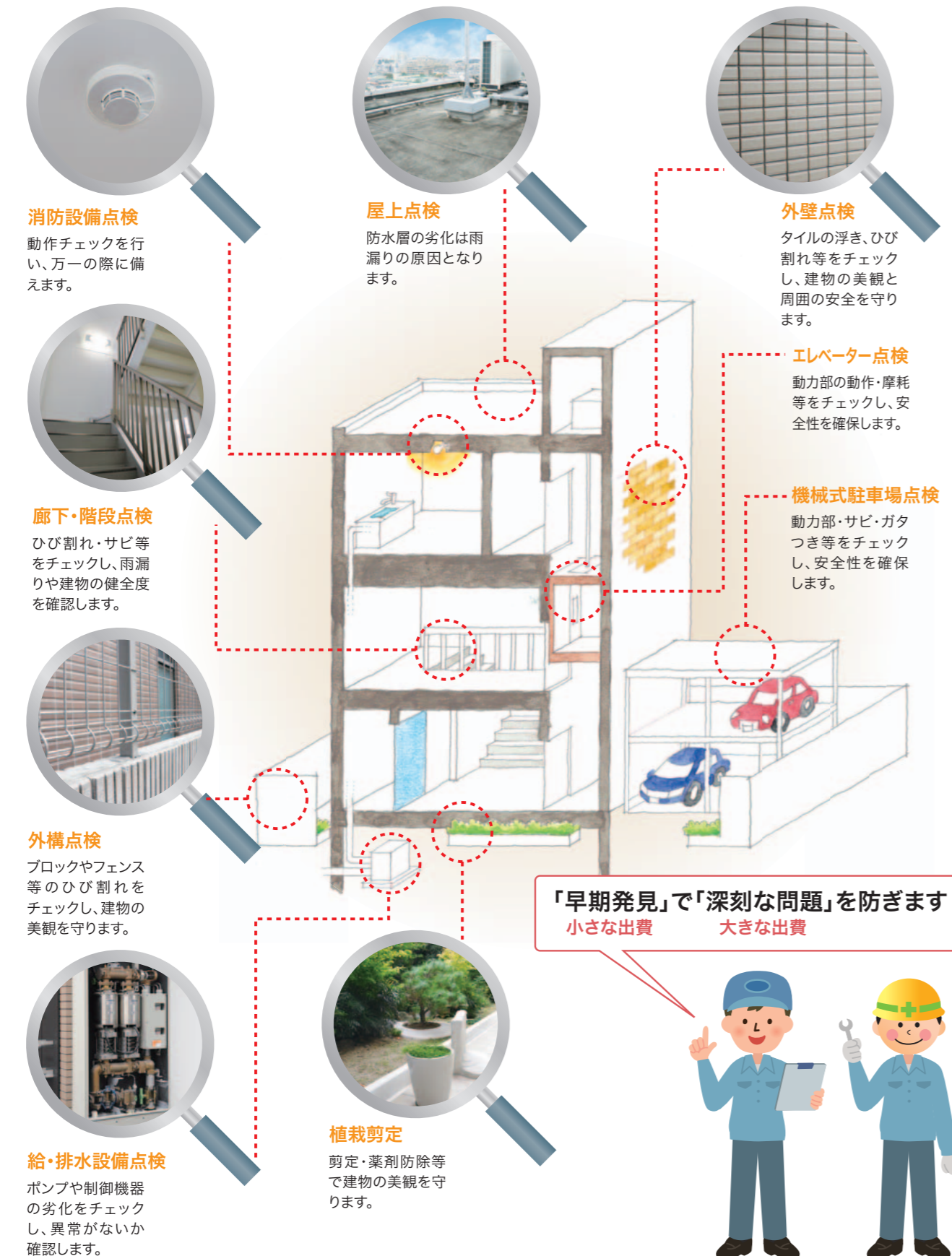
マンションの共用部の設備は、日々進化を続けています。安全性や遮音性能、省エネ性能や耐久性性能など、常に新しい技術や素材が開発されています。



協力業者会を開いて情報共有

当社では、マンション共用部の原状の維持・管理にとどまらず、これらの新しい技術や製品を学び、マンションの資産価値を高く保ち、トラブル事例等の共有により再発防止に努めるために社員の「勉強会」や「協力業者会」を定期的開催しています。「協力業者会」で共有した知識を基に、質の高いサービスを目指しています。

- 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



大規模修繕の実例

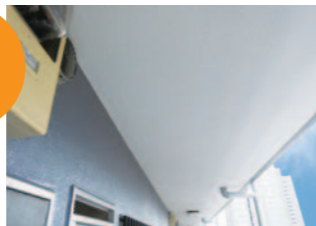
🔧 内容: 劣化した外壁を洗浄・リペイント。😊 効果: 美観を取戻し、資産価値を維持。



Before



After



◀ 雨風にさらされる外廊下も、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

お客様の声

全員が資格者で  
専門知識に感心。  
安心して  
任せられました。

管理組合理事長 Y様

私どもの住まいであるマンションは築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。

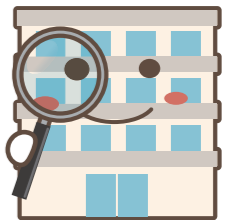
ワンルームのオーナーさんは、お住まいではないので今回の大規模修繕工事にあたっては皆様の承諾を得るにも苦労いたしました。見積もりは4社からとり、入札形式で行いました。1社を除き金額はほとんど同じでしたが、日頃の管理状況を見ていて「エム・シー・サービスさんなら任せて安心ではないか、また今後何かあった時、気軽に相談できるし、頼めるのではないかと理事会で決定、お願いしました。

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ど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にお付き合いをお願いします。

経年劣化を  
徹しくチェックし  
暮らしを守る



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滲入し、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。

●●● 経年劣化には3種類あります ●●●

物理的劣化 ——— 約60年~70年

酸化によるコンクリートの中酸化、鋼製配管の腐食などの物理的な経年劣化。天候や気温などにより、日々「劣化」が進んでしまいます。

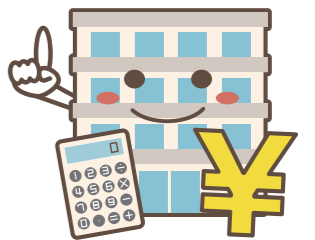
社会的劣化 ——— 約20年~25年

デザイン、設備の性能が時代遅れとなったり、新しい法令に適合出来なくなる。また、社会の変化や居住者のニーズに答えられなくなった場合が寿命となります。

経済的劣化

転売価格が将来の修繕費用を下回った場合、経済的寿命となります。

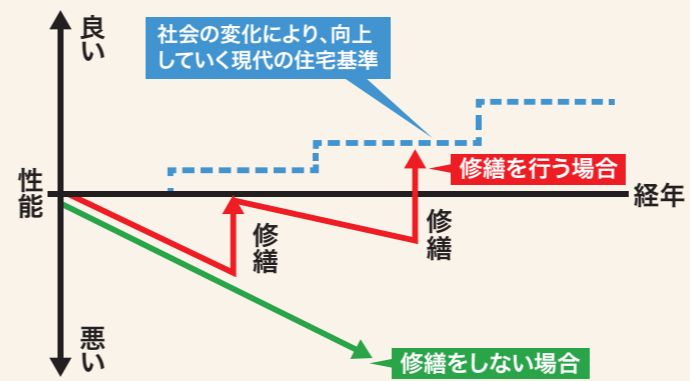
物理的・社会的  
経済的な価値を  
維持します



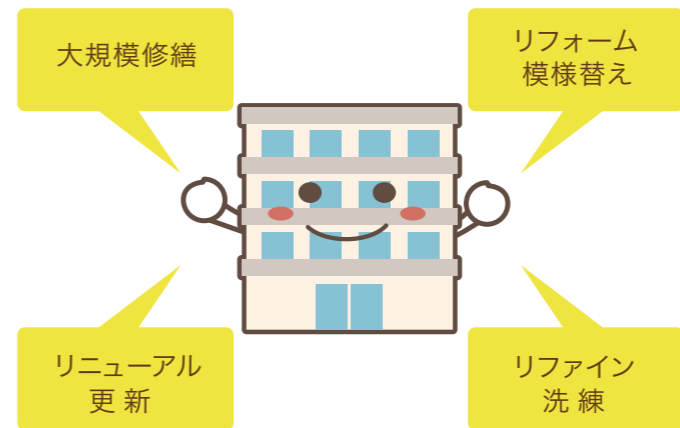
点検をして、劣化状態が分かっても修繕をしなければ、日常の生活の安全を脅かすばかりか、劣化がどんどん進んでしまい、それに伴いマンションの資産価値もどんどん下がってしまいます。

左の図が示すように、定期的に修繕を行うことで「物理的」にも「社会的」にも性能を維持することができ、結果として資産価値が下がるのを防ぎます。

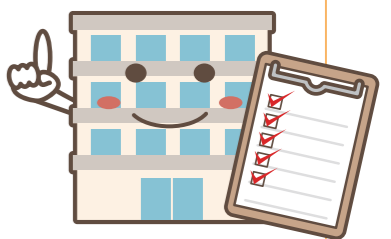
●●● 修繕により建物の性能を維持・向上 ●●●



適切な対応(処方箋)で  
資産価値(健康寿命)をのばす



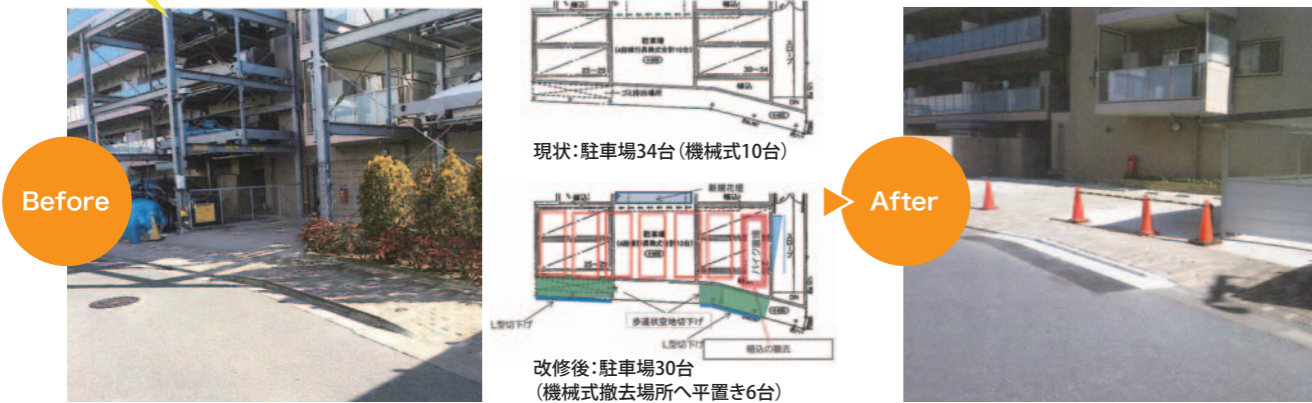
状況に応じた  
適切な対応で  
資産価値を維持



私たちエム・シー・サービス建築技術部では、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基、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。

リフォームの実例  
—— 駐車場① ——

**内容:** 機械式駐車場を廃止し、平置き駐車場へ変更。  
**効果:** 利用者が少ない場合は平置き駐車場にすることにより、メンテナンスが容易になり、修繕費の節約にもつながります。



リファインの実例  
—— エントランス ——

**内容:** エントランス扉を手動式から自動ドアに変更。  
**効果:** ベビーカーを押していたり、両手に荷物がある場合、車椅子や杖を使用している場合など、ハンズフリーで容易に通行できるようになる。



リニューアルの実例  
—— 駐車場② ——

**内容:** 機械式駐車場(上・中・下3段ピット式)を上・下段の2ピット式へ変更。  
**効果:** RV車やハイルーフ車など、車高の高い車種へ対応が可能となり、現代のニーズに合った駐車場となり、資産価値の維持にもつながる。



リニューアルの実例  
—— 駐輪場 ——

**内容:** 駐輪場のラックを固定式から横スライド式へ変更。  
**効果:** ラックが横方向に自由にスライドするため、駐輪が容易になる。また、同スペースでより多くの自転車を収納できるようになる。



リフォームの実例  
—— アプローチ ——

**内容:** エントランスアプローチを段差のないバリアフリーのスロープへ変更。  
**効果:** 高齢者やお子様、車椅子、杖での通行が容易になり、転倒の危険を回避。また、バリアフリーの採用はマンションの資産価値にも影響します。



リファインの実例  
—— ゴミ置場 ——

- 内容: ゴミ置場をリペイントによりデザイン性と使い勝手を向上。
- 効果: ゴミ置場の雰囲気明るくすることにより、居住者のキレイに使う意識を高めると共に、使いやすさはゴミの分別等の秩序を保つことにつながる。

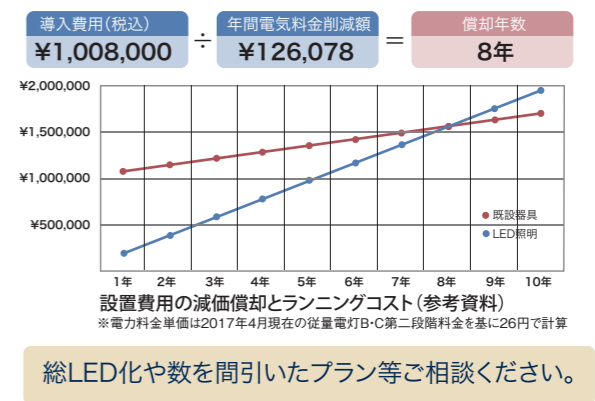


※写真は施工例となります。



リニューアルの実例  
—— 照明器具 ——

- 内容: 共用部分の照明器具をLED電球対応器具へ変更。
- 効果: 省エネに優れたLED電球へ変更することで、マンション全体の電気代を節約。また、電球寿命も長いので球切れの心配がなくなり、交換の頻度も減らせます。



リフォームの実例  
—— 外階段 ——

- 内容: 外階段の床と壁を張替・リペイントでリフォーム。
- 効果: コンクリートの外階段表面を長尺塩ビシート貼に。さらに滑止めの設置で歩行音の軽減。



リフォームの実例  
—— バルコニー ——

- 内容: バルコニーの床と立ち上りをリペイント。
- 効果: 風雨にさらされ劣化したバルコニーを洗浄&リペイントして美観を取り戻す。



リニューアルの実例  
—— インターホン ——

- 内容: 共用部分のインターホンシステムをカラーモニター付へ変更。
- 効果: 来訪者を画像で確認することにより、防犯性や犯罪抑止力を高めます。

ロビー機器  
●カメラ内蔵  
●テンキー操作方式  
※参考写真

管理員室親機  
●住戸別、警報種類の警報受信  
●住戸呼出機能 ●カラーモニター付  
※参考写真

ドアホン子機 (広角カメラ付)  
●警報表示機能付  
●露出型  
●広角カラーカメラ付  
●暗視性能が向上  
※参考写真

ドアホン子機 (通話型)  
●警報表示機能付  
●露出型  
●通話型仕様  
※参考写真

住戸内インターホン  
●カラーモニター付 ●ハンズフリー  
●動画録画・録音機能付 ●お引き取り機能付 ●留守機能付  
●設定により住戸間通話が可能 ※参考写真

機器のデモ会を開催し、工事前にどのような機能があるかを確認することができます。

更新の目安は15年  
※インターホン工業協会資料より

機能・性能・信頼性の限界や、部品の在庫がなくなる前に適切な時期の設備更新で利便性・安全性・拡張性の向上を図ることが大切です。

リフォームの実例  
—— 屋上 ——

- 内容: 屋上の防水層の劣化を目視・指触・打検で検査し防水層を保護または再構築。
- 効果: 熟練した施工により建物躯体への雨水等の侵入・侵食を防ぎ建物の資産価値を維持。



リフォームの実例  
—— 量水器 ——

- 内容: 内視鏡を使用し配管内の状態を確認、必要な交換等。
- 効果: サビによる管の閉塞部分を交換し、水圧の低下や漏水を防ぎます。



リファインの実例  
—— エントランスファサード ——

- 内容: 風雨にさらされ劣化したエントランスファサードの美観を回復。
- 効果: 毎日人の目にさらされるエントランスファサードをリファインすることで建物の印象を高める。また、居住者の建物に対する愛着や美観を維持する意識も高めます。



## ガス給湯器交換のご案内

急に壊れて困る前に

ガス温水暖房給湯器  
給湯器の寿命は10年といわれています。

故障する前に  
前兆をチェック

- ◎点火時に大きな音が出る
- ◎運転中の音が大い
- ◎お湯の温度が安定しない

一つでも当てはまる  
場合は要注意!



メーカー通常2年保証を  
安心の【無料】5年保証

[標準タイプ]GTH-2050AWX3H (PS設置・標準排気)  
リモコン2台・床暖房リモコン1台・標準取付部材

¥491,000 (税込) → 47%off  
標準取付工事費込 ¥260,000 (税込)

[エコジョーズタイプ]GTH-CV2052AWX3H (PS設置・標準排気)  
リモコン2台・床暖房リモコン1台・標準取付部材

¥623,000 (税込) → 48%off  
標準取付工事費込 ¥327,000 (税込)

※タイプにより取付できない場合がございます。  
上記以外は別途お見積もり致します。

## 電気温水器交換のご案内

そろそろ買替え時期ではないですか?

電気温水器のメリット

静かな快適給湯

火を使わない電気温水器は、気になる燃焼音がないうえ、  
排ガスのいやなニオイもないのでとても快適にお使いいただけます。



[370Lタイプ]システム形式:SRT-J37WD5  
リモコンセット:RMC-JD55E付き・370リットルタイプ

標準取付工事費  
既設処分費込 ¥410,000 (税込)

[460Lタイプ]システム形式:SRT-J46WD5  
リモコンセット:RMC-JD55E付き・460リットルタイプ

標準取付工事費  
既設処分費込 ¥460,000 (税込)

今後、経年により故障が増加。個人負担が大きくなります。  
管理組合によっては組合一括で実施。費用を低減することができます。

## 浴室暖房乾燥機交換のご案内

カビや洗濯物の強い味方

浴室暖房乾燥機

- カビの抑制
- 室温の寒差による  
身体の負担軽減
- 雨天時の洗濯物乾燥



[標準タイプ]BS-132EHA  
リモコン1台

¥172,800 (税込) 50%off → ¥88,000 (税込)

[プラスマクラスター付]BS-112HM-CX  
リモコン1台

¥209,000 (税込) 50%off → ¥105,000 (税込)

お問い合わせ・ご相談はメールにて承ります。

お電話ではご希望の内容が伝わりにくい場合がございますので、  
お問い合わせ・ご相談につきましては、メールにて以下の手順でお願いいたします。  
メールでご相談いただけますと、お客様のお時間の制約や煩わしさが軽減でき、価格の割引もできます。

①お客様

下記アドレスで  
お問い合わせ



②お問い合わせ

写真を添付いただくと  
情報把握がスムーズです。  
※現地確認が必要な場合は  
日程等ご相談させていただきます。



③お見積もり

価格をご確認・ご納得  
頂きましたら  
ご契約後、実施手続きを  
行います。

見積  
無料!

マンションのすべてのお問い合わせはお気軽に。まずはメールで!

株式会社 エムシーサービス info-lifesupport@mcservice.co.jp

今のマンションのセキュリティ、本当に「万全」ですか?

「中間領域」で

# 防犯力をUPしよう!

現在のマンションではほとんどの場合、集合玄関(エントランス)は  
カメラ・モニター付きオートロックシステムが採用されています。し  
かしながら、「カルガモ侵入」によって不審者にエントランスを突破  
されてしまうと、周囲(マンションの外)の目が届きにくいマンショ  
ン内は「不審者が仕事しやすい場所」となってしまいます。

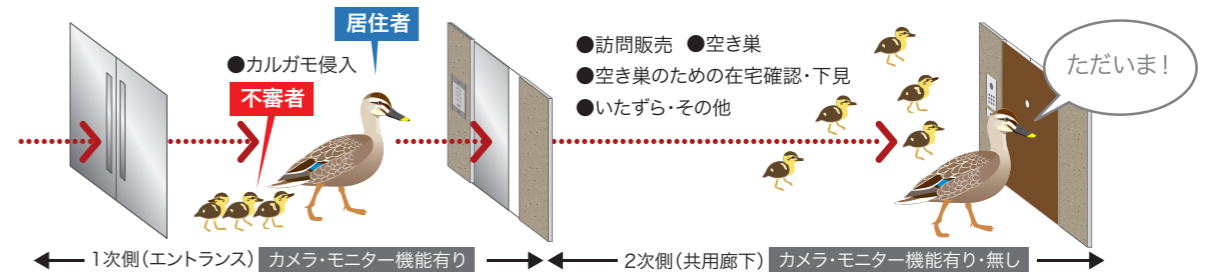
カルガモ侵入とは?



居住者

不審者

居住者(住民)の後に  
ついて、一緒にオート  
ロックを通り抜けて  
侵入する手口です。



対策  
1

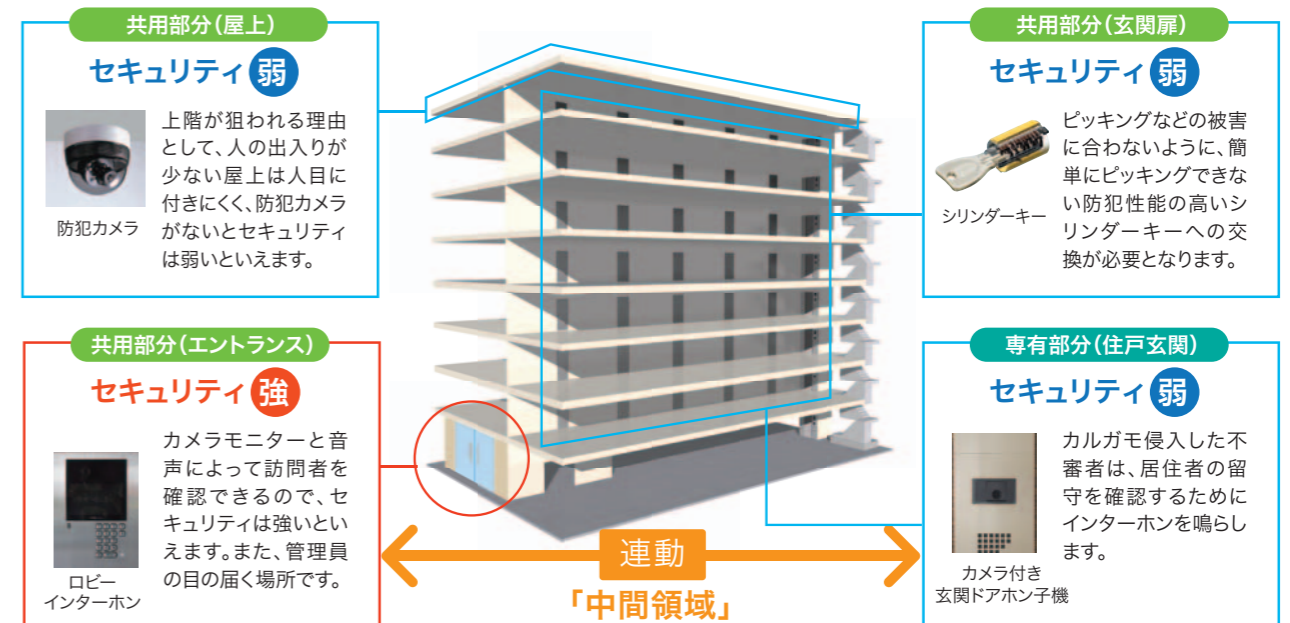
住戸玄関にもカメラ機能を!

呼び出し時に顔が記録されるため、不審者  
による空き巣のための在宅確認を防止する  
効果や、カメラがあることによる犯罪抑制効  
果が期待できます。

対策  
2

玄関扉やサッシ窓にも防犯対策を!

空き巣などは、玄関扉やサッシ窓などから侵  
入されるケースも多いです。窓ガラスに防犯  
フィルムを貼ったり、上階でも必ず施錠する  
習慣が必要です。



「中間領域」を上手に活用して、マンション全体のセキュリティを向上させましょう。

インターホン玄関子機や室内親機は専有部分となり、個人でカメラ付き仕様とするのは高額な負担となります。  
しかし、共用部分である集合玄関機と構造上一体となる部分もあるので、集合玄関機の修繕・交換時と同時  
に行うことで、**個人の負担を抑えることも可能**です。マンション全体(管理組合)でぜひ検討してみましょう。  
また、普段からマンション居住者間のコミュニケーションをとることが最大の防犯対策といえるでしょう。

アンケート & プレゼント

下記の質問にお答え頂いた方へ、  
With特選の“スッキリ・ピカピカ プロの仕事”をプレゼント!

ハガキにご希望のプレゼント番号をご記入の上、2019年5月31日(金)(当日消印有効)までにお送り下さい。  
応募者多数の場合は抽選とし、当選者の発表は賞品の発送をもって代えさせていただきます。  
プレゼント当選者は「住まいのモニター」として、MCSよりクリーニング後の状況等、ご意見・ご感想をお聞きする場合があります。予めご了承ください。

キリトリ線

料金受取人払郵便

田園調布局  
承認

8537

差出有効期間  
平成33年3月  
31日まで  
(切手不要)

1458790

大田区北千束1-11-3  
株式会社エム・シー・サービス

「With アンケート&プレゼント係」行



キリトリ線

question 1 今お住まいのマンション(共用部分)で  
修繕したいと思う箇所はありますか?

a. ある b. ない

question 2 問1で「ある」と回答された方に伺います。  
具体的な箇所と状況をお教え下さい。

(1). それはどこですか? (2). それはなぜですか?

question 3 今お住まいのお部屋の中(専有部分)で  
修繕・改良したいと思う箇所はありますか?

a. ある b. ない

question 4 問3で「ある」と回答された方に伺います。  
具体的な箇所と状況をお教え下さい。

(1). それはどこですか? (2). それはなぜですか?

question 5 実際にお客様のマンションで  
「カルガモ侵入」を目撃したことなどはありますか?

a. ある b. ない

question 6 対策は必要と考えますか。

a. 必要と考える b. 必要ない

question 7 ご希望のプレゼント番号を  
お一つ選んで左のハガキにご記入下さい

- 壁掛けエアコンクリーニング(1台分)
- 洗濯機用マイクロナノバブルアダプター Wash AA
- バルコニークリーニングパック(床、窓ガラス、室外機2台)
- 追い焚き配管洗浄

※クリーニング後の状況等、ご意見・ご感想を頂ける方が対象です。

question 8 こんなサービスがあったらご利用したいものはありますか?  
もしあればご記入ください

ご協力ありがとうございました。

快適な暮らしをバックアップ!

スッキリ・ピカピカ!! プロの仕事

Present

【住まいのモニター】になってプロの仕事を体感しよう!

※クリーニング後の状況等、ご意見・ご感想を頂ける方が対象です。

1 壁掛けエアコンクリーニング(1台分)

2名様

綺麗な空気・異臭のない  
風にするために  
毎年のクリーニングを  
おすすめします。

※施工時間:1時間半程度



2 洗濯機用マイクロナノバブルアダプター Wash AA

5名様



↑取付動画

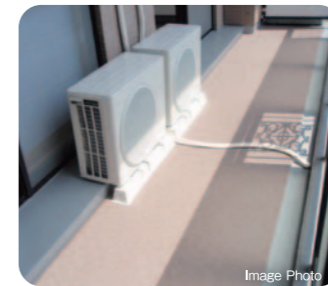


3 バルコニークリーニングパック  
(床、窓ガラス、室外機2台)

2名様

お客様のご要望により  
バルコニー  
クリーニングパックを  
ご用意しました。

※施工時間:2.5時間程度

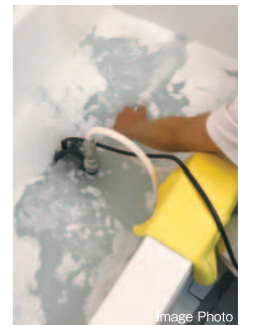


4 追い焚き配管洗浄

3名様

手が届かない汚れを  
ファインバブルで洗浄

※施工時間:2時間程度



管理会社だから出来る不動産流通サービス

マンションの資産価値・全体イメージを損なわないよう最大限の対応を心がけております

マンション  
売却

マンション  
賃貸

お住まいのお悩み、  
まずは弊社へご相談下さい

秘密  
厳守

何でも相談できる信頼のパートナー

- 売却・賃貸の手続きが簡単
- 図面などの必要書類が揃っている
- 細かな履歴がわかる
- リフォームに際し、設備・仕様を把握

マンション管理部 リアルエステート課

担当:岡安まで e-mail:r-okayasu@mcservice.co.jp

☎ 0120-009-786

— お知らせ —

ホームページから管理費・修繕積立金の口座振替サービスがご利用頂けます。

手順 弊社ホームページ <https://www.mcservice.co.jp>より【マンション管理組合の方】→【口座振替受付サービス】の順にお進み下さい



# おそうじ キャンペーン

## エアコンクリーニング

ハウスクリーニング・空調メンテナンスのプロが  
きれいで快適なエアコンライフをご提案します。



壁掛け標準タイプ **¥12,000** (税込)  
1台目

追加施工(2台目以降) **¥9,000** (税込)

お掃除機能付き/単価にプラス **¥8,900** (税込)

室外機簡易洗浄オプション **¥4,200** (税込)

**特典**

防カビコート(通常料金¥5,400)を  
サービス施工いたします。

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。

マンションのメンテナンスすべてのお問い合わせはお気軽に

[info-lifesupport@mcservice.co.jp](mailto:info-lifesupport@mcservice.co.jp)

ライフサポート課 営業時間：火曜～土曜 9：00～18：00

 株式会社 **エムシーサービス**

 **0120-208-643**

[www.mcservice.co.jp](http://www.mcservice.co.jp)

※本誌記載の内容は2019年4月20日現在のものとなります。