

With



お客様と共に

Vol.13

2019.Dec.

特集 1

大災害

地震だけではない
災害対策の意識

特集 2

知っていますか？

管理組合って？
管理会社は
何をしてるの？

第十二号の発刊にあたって

このたびの台風15号、台風19号におきまして被害に遭われた地域の皆様、心よりお見舞い申し上げます。

先日の台風19号におきましては、去る台風15号における教訓と、

従業員の安全確保という観点から、10月12日を全社一斉休業とさせていただきます。

当日、理事会などを予定されていた管理組合の皆様にはスケジュールの変更等、

ご協力いただき、この場をお借り致しまして改めて御礼申し上げます。

さて、本号では、今一度災害に対して自助（専有部分）、共助（共用部分）に目を向けた記事、管理組合と管理会社の関係、年末に向けた準備の記事を用意してさせていただきました。

どうぞ建物に関するお困りごとがございましたら、お気軽に担当フロントへお声掛けください。

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



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/>

Contents

特集1

大災害

地震だけではない
災害対策の意識



特集2

知っていますか？

管理組合って？
管理会社は
何をしてるの？



大災害

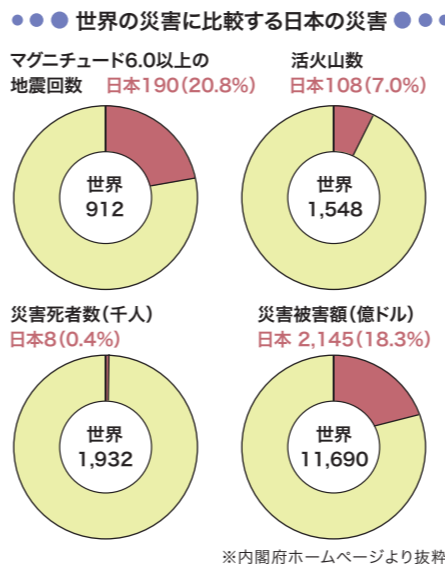


地震だけではない災害対策の意識

災害Ⅱ地震と考えがちですが、日本の災害は、台風・豪雨・洪水・土砂災害・津波・火山噴火など災害が多岐にわたっています。

災害を受けやすい日本の国土

世界全体に占める日本の災害発生率を見ると、マグニチュード6以上の地震回数：20%、災害被害額：18.3%など、世界の0.25%の国土面積に比して非常に高くなっていることが分かります。



多くの災害で起こり得る「停電」

記録的な風速、降水量、河川の堤防の決壊による洪水など、前例がない異常災害や被害が多発しており、もう他人事ではありません。このような災害の中で防災意識や対策が希薄なのが「停電」です。

各種のインフラに多大な影響を与える「停電」

武蔵小杉のタワーマンションの甚大な被害からわかるように、停電により給水ポンプの不作動による断水や、ガス給湯器の不作動、日頃使っている電化製品が機能しなくなるなど、たとえオール電化マンションでなくとも被害は深刻です。そこで今回は、「停電」について考えてみたいと思います。

●●● 電気がないと困ること ●●●

- 冷蔵庫の食品が腐っちゃう
- 暗くて危ないし怖い
- 食事が支度できない
- 大事な情報が入ってこない
- お風呂もトイレも使えない
- エアコンが使えなくて体調不良

停電時に慌てないよう、個人とマンション全体で準備して、安全に復旧を待ちましょう

自助 (専有部分)

自分の家族の命や財産を守るため、災害の恐ろしさを知り、自ら防災に取り組むこと

共助 (共用部分)

マンション居住者や近隣住民、被災者などとお互いに助け合うこと

公助 (行政等)

公的機関が個人や地域では解決できないことを助け解決すること

管理組合と連携してイザという時に備えましょう。



非常用蓄電池



型番 PR-HUG-400A

蓄電池容量	390Wh
入力	AC100V~240V (アダプター)・ソーラーパネル
使用環境条件	0~40°C
質量	5.3kg
定格出力電力(AC)	300W
出力	AC100V、USB
外形寸法	W233×D148×H284 (mm)
充電時間	AC100V：約7時間 ソーラーパネル：6~8時間

※他社ソーラーパネル製品をご利用時の仕様条件：充電電圧14-40VDC 最大出力値125W



型番 PR-HUG-3200BK

蓄電池容量	3200Wh
入力	AC100V・ソーラーパネル
使用環境条件	0~45°C
質量	45kg
定格出力電力(AC)	1500W
出力	AC100V
外形寸法	W300×D580×H600 (mm)
充電時間	AC100V：約6時間

※ソーラーシステムと接続時は接続工事が必要です



非常用LPガス発電機



- 全幅451mm×全長242mm×全高379mm。重量13.4kg。
- インバータ発電機搭載で、安定した電力を供給します。
- エコスロットルで省エネ運転。
- オイルアラートでエンジンの焼きつきを防止。
- 12Vバッテリーの充電が可能。

定格出力 900VA (単相)	乾燥重量 13.4kg	運転時間 (7.5kgガス) 約16時間	使用温度 範囲 -15~40°C
-----------------------	----------------	----------------------------	------------------------



- 小型、全幅375mm×全長595mm×全高510mm。
- 軽量、重量32kg
- LPガスでもガスolinでも発電できるインバータ搭載ハイブリット型。
- インバータ発電機搭載で、安定した電力を供給します。
- セル式なのでエンジンスターターが容易。

定格出力 3150VA (単相)	乾燥重量 32.0kg	運転時間 (7.5kgガス) 約13時間	使用温度 範囲 -15~40°C
------------------------	----------------	----------------------------	------------------------



LPガスは、発電機以外のガス器具との同時使用が可能です。

LPガスは、煮炊きや暖房としても使うことができます。発電機と合わせて備えておきたいLPガス器具をご用意しております。



LPガスコンロ MD-Z208
●立ち消え安全装置付き
●寸胴対応幅36mm



ガスストーブ R-1290VMS III
●暖房能力 21畳まで(34.5㎡)
●立ち消え、転倒消火装置付き
●360°全放射タイプ

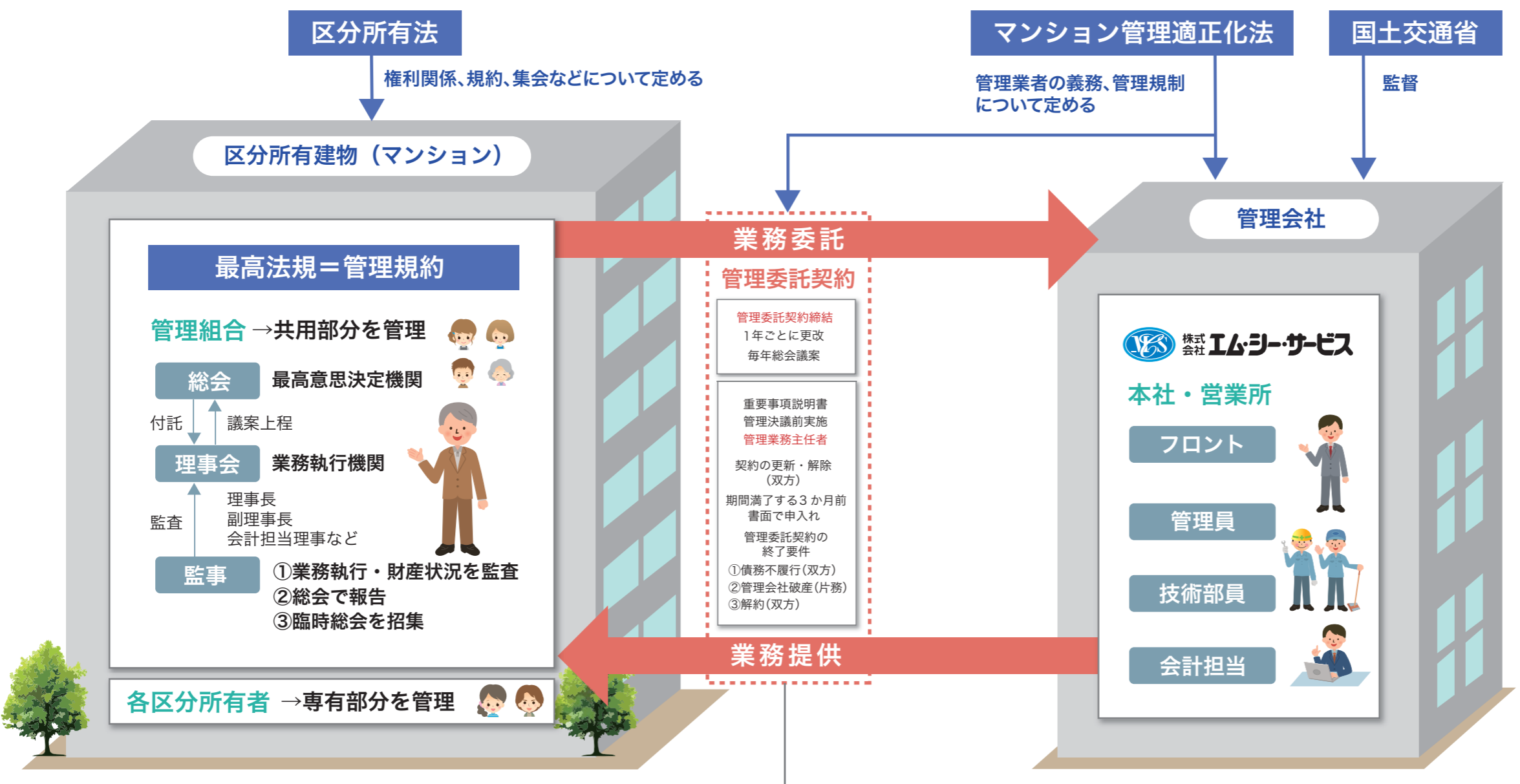


ガス炊飯器 PR303SF
●1.6升炊き
●内釜フッ素加工

知っていますか？
管理組合って？管理会社は何をしてるの？
 管理組合と管理会社の関係

マンションに皆様が住み始めたときに、管理組合が成立します。マンションは『区分所有法』を基本に運営され、それぞれのマンションに適合した『管理規約』が最高法規・憲法になり合法的に運営されます。
 当然、共用部分がマンションには存在し、管理組合だけでは、マンションを適正に運営していくのは難しいため、管理会社に業務を委託します。

管理組合は管理会社と『管理委託契約書』を締結し、共用部分の管理を委託します。
 また、管理会社は『マンション管理の適正化の推進に関する法律』(以下マンション適正化法)に準拠し、管理を受託・履行します。



【基幹事務】

①管理組合の会計の収入及び支出の調整	①収支予算案の素案の作成 ②収支決算案の素案の作成 ③収支状況の報告
②出納	①管理費・修繕積立金・専用使用料などの(管理費等)の出納 ②管理費滞納者に対する督促 ③通帳の保管 ④その他
③『マンションの維持』または修繕に関する企画または実施の調整	専有部分に関するものは除かれる。

マンション適正化法により管理を行うため、管理会社の規模の大・中・小に係わらず、どの管理会社が管理を行っても法に準拠した一定の管理を提供できるシステムになっています。

中間領域活性化!!

管理規約からみた
中間領域の活用

マンションライフを
安心・安全に暮らしたい

マンションは共用部分・専有部分の2つに大きく分かれています。この2つは、マンションの最高法規である『管理規約』で決定されています。しかし、マンションという戸建にないメリッ
トを活かすためには、共用部分・専有部分の
中間にある部分、または皆様が同時期に使っ
ている、設備機器などの故障が同時期に故障
するなど、『どこに頼んだらいいの?』『価格
いくらが妥当か、適正化か?アフター保証
は?』など不安が大変多いです。そのために、
中間領域を活かすことが大切なのです。

「管理組合」全体で連携して
中間領域を上手に使えば
多様なメリットがあります。



規約改定で(六)を追加することで、より中間領域の活性化が可能で、規約を変更するためには、区分所有者数及び議決権の4分の3(75%)の承認を総会で得ることが必要です。

マンション標準管理規約 第28条 より抜粋

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
- 六 専有部分である設備のうち**共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う**必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる

中間領域を活かし、キャンペーンを行い一緒に取り換えるという方法のほか、また、日頃共用部分の修繕を行えるよう、修繕積立金を積み立てています。これを活用できれば皆様の負担は軽減されます。修繕積立金は、使用用途が管理規約28条で規定されています。

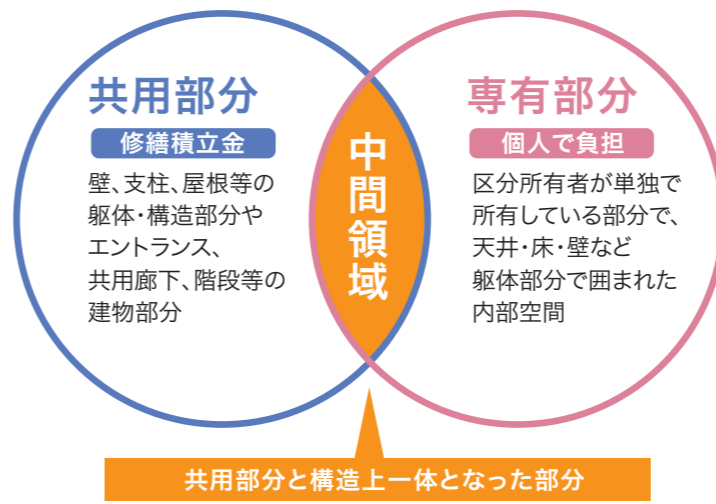
給湯器を中間領域を活用して交換する

対象	支払い方法	条件等
管理規約第28条に準拠	a 修繕積立金	○総会の過半数決議
共用部修繕等・各種配管改修・インターホン等	B 各種リフォームローン (住宅支援機構・クレジット会社等)	○総会の過半数決議 ○支援機構の共用部リフォームローンの場合、管理組合がすまいの債加入の場合、年利0.34
共用部修繕等・各種配管改修・インターホン・ガス給湯器・電気温水器等	c リース(各年)	○総会の過半数決議 ○リース年により利率変動10年の場合完済後、管理組合へ所有権移転

③の管理組合で一齐に行う場合や共用部分と構造上一体となった部分の修繕、取り替えも含め、修繕積立金の支出方法等それぞれのマンションに相応した方法を選択することができるメリットがあります。

取り替え方の種類	メリット	リスク
① 個人で取り替える	いつでも自由に取替える	業者選定・価格の判断・アフターサービス対応等も含め個人で行うため個人的な負担が大きい。また、問題が発生した場合も個人で行います。また、急に故障した場合、上記の点を判断する時間的余裕がない。
② 取り替え希望者を募る	多数で取り替えるため、取り替え価格が個人で行うより工事コストが軽減できる。アフターサービス等、複数で取り替えているため交渉がスムーズ。	給湯器の不具合は、一齐に発生しないため取り替え時期や募集時期等、ミスマッチが発生する可能性がある。
③ 管理組合で一齐に行う <small>(※総会決議を経ることが条件)</small>	修繕積立金を利用するため、急場の支出が避けられ個人負担を軽減できる。全体で取り替えるため価格の安心性やアフターサービスについても管理組合で管理することも可能。また、修繕積立金支出の他、リフォームローンやリース契約など支払い方法についても各種検討することができます。	長期修繕計画に計上されていない場合が多く、修繕積立金の値上げが必要な場合もあります。一齐に取り替える場合、既に取り替えている住戸がある場合、費用等調整が必要になります。

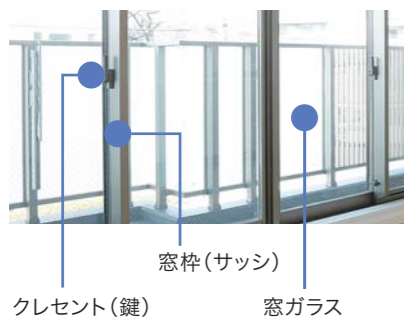
長期修繕計画の連携



中間領域を上手に活用すれば個人負担の軽減を視野に入れた長期修繕計画が可能です。



窓枠・窓ガラス ● 共用部分 ● 専有部分



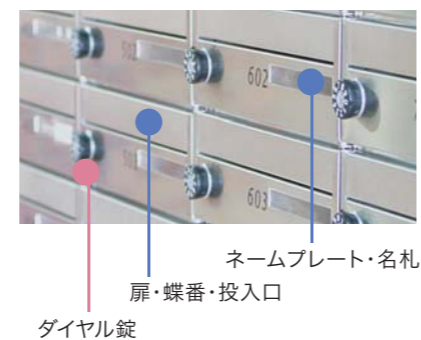
窓ガラスは共用部分です。基本的には管理組合が計画修繕として実施しますが、専用使用権を有する方がその責任において行うことができます。

玄関扉 ● 共用部分 ● 専有部分



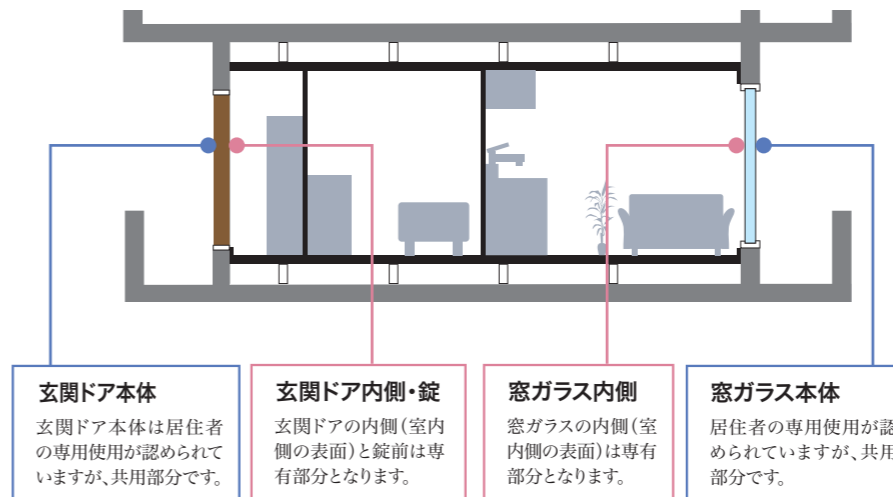
玄関扉のカギは専有部分ですので交換は各自の費用。マンション全体の防犯上の観点から管理組合全体で一齐に取り換えることもできます。

集合郵便ポスト ● 共用部分 ● 専有部分



専用使用権を有する方がその責任と負担において補修をしますが、ポスト全体を取り換えるときは、共用部分として取り換えを行います。

共用部分と構造上一体となった部分の一例



住み心地 UP! ハウスクリーニング



エアコン

クリーニングプラン	価格(税込)	時間(分)	備考
エアコン 壁掛けタイプ	13,200	90	
+2台目以降	10,450	+90	
+お掃除機能	9,900	+120	
+室外機洗浄	4,400	+20	
エアコン 天井カセットタイプ吹出し1方向	24,200	180	
エアコン 天井カセットタイプ吹出し2方向	28,600	240	
エアコン配管テープ巻き直し	11,000	30	
エアコンコンドレンホース交換	11,000~	30	
エアコン配管化粧カバー仕上	16,500~	60	
エアコン交換 ※製品代含まず	25,000	240	基本工事代(6畳用~10畳用) (既存機撤去・リサイクル券別途)
+隠蔽配管工事	+30,000~	+220	他加工別途

※エアコン本体取り付けは別途ご相談下さい



浴室・洗面室

クリーニングプラン	価格(税込)	時間(分)	備考
追い焚き管洗浄	20,900	120	状況により時間は異なります
浴室まるごとパック	23,100	180	暖房乾燥機おもて面+フィルターのみ 分解洗浄は別途
浴室まるごとパック(エプロン内高圧洗浄付)	26,950	+30	//
天井洗浄	7,700	30	
床洗浄	7,700	30	
シャンプー台洗浄	7,700	30	
ドア・ドア枠洗浄	7,700	30	
浴室暖房乾燥機(分解洗浄)	16,500	120	
洗濯機かさ上げ台マルチメゾン設置	29,700	60	材工



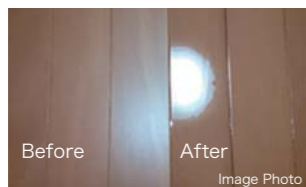
キッチン

クリーニングプラン	価格(税込)	時間(分)	備考
レンジフードフィルター			ホームページからお申込で8,640円
キッチンまるごとパック	26,400	180	国産LF含む
ガスレンジクリーニング	13,200	120	
レンジフード 外国製	30,800	180	アイランド型
レンジフード 外国製	27,500	180	アイランド型(点検口あり)
レンジフード 外国製	21,450	120	壁付けタイプ
レンジフード 国内製	14,300	120	壁付けタイプ



トイレ

クリーニングプラン	価格(税込)	時間(分)	備考
トイレまるごとパック	12,100	60	
便器・タンク尿石除去	7,150	30	
洗浄便座クリーニング	7,150	30	
洗面ボウル酸性洗浄	7,150	30	
換気扇分解洗浄	8,250	60	



フローリング(各お部屋対象)・廊下

クリーニングプラン	価格(税込)	時間(分)	備考
ワックス剥離	22,000	240~	20mまで
ワックス ※耐用半年~1年	22,000	240~	20mまで
カーペット	22,550~	240~	20mまで(敷物は不可)

※概算見積 ※6畳=約10m



バルコニー

クリーニングプラン	価格(税込)	時間(分)	備考
バルコニーパック	33,000		18㎡ 床、窓サッシ2箇所、エアコン室外機2台
引違い窓	18,000/組	60~	窓枠、網戸、引違いガラス

住み心地 UP! 専有部分の設備器具 (交換のご参考)

マンションの特性を活かし、管理組合でキャンペーンや一斉交換もできる商品です。

NORITZ



ガス給湯器

●キッチン・浴室リモコン付

●5年保証付

¥260,000(税込) ※工賃含む

※マンションによって設置されている機種が異なりますので、お問い合わせ下さい。

MITSUBISHI ELECTRIC



電機温水器

●370ℓ

●追い焚き機能付

¥440,000(税込) ※工賃含む

※お部屋のタイプにより設置機種が異なりますので、お問い合わせ下さい。

-FUJIOH-



レンジフード

●富士工業センターバルケッタ

¥269,000(税込)~ ※工賃含む

※お部屋のタイプにより設置機種が異なりますので、お問い合わせ下さい。

NORITZ Fomi



ビルトインガスコンロ

●W60cmタイプ

¥130,000(税込) ※工賃含む

Panasonic



IHクッキングヒーター

●W60cmタイプ

¥96,000(税込)~ ※工賃含む

Panasonic



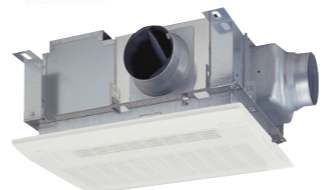
感震ブレーカー

●停電時の災害時の通電火災抑制に効果を発揮します

●主幹50A 分岐16+3

¥62,700(税込) ※工賃含む

MAX マックス株式会社



浴室暖房乾燥機

●BS-132HM ¥104,000(税込) ※工賃含む

●BS-132HM-C プラズマクラスター付 ¥115,000(税込) ※工賃含む

● 当社管理物件入居者様限定 ●

粗大ゴミの回収

ゼロ・インターナショナルにお任せ下さい

電話・パソコン・スマホから簡単お申し込み
お部屋まで回収に伺いますのでラクラクです

回収サービスの流れ



まずはお気軽にご相談ください

0120-100-434

詳しい回収価格とお申し込みページは

ごみ回収.com

検索

または ziclgomi.com

検索



専有部分のLED化のご提案

蛍光灯照明はいよいよ生産終了

昨今、照明のLED化が急速に進んできています。これに伴い、各メーカーでは相次いで蛍光灯照明器具の生産終了を発表しています。(東芝ライテック: 2017年3月、三菱電機: 2019年3月、パナソニック: 2019年3月) 専有部分(お部屋内)での照明器具のLED化をご提案致します。



ただ電球を交換するだけでは不十分です

お部屋内の既存のダウンライトをLEDのランプに交換した後、「まだそんなに使っていないのに点灯しなくなった」ことはないでしょうか? これは、既存の照明器具本体とLEDランプとのミスマッチによるものです。既存の照明器具には、電球の熱が周囲に伝播しないように「断熱材」が付いています。しかしながら、LEDランプは熱に弱いいため、既存の照明器具本体の断熱材の効果により熱がこもってしまい、LED電球が壊れてしまうためです。熱劣化によって、せっかく交換したLEDランプが性能を全うできないまま壊れてしまうのは残念です。



ダウンライトの上部に断熱材が敷き詰められていると、熱の逃げ場がなく、器具内の温度が上がり、発光効率が低下し、寿命も短くなってしまいます。

専門的なリフォームをおすすめします。
※断熱施工器具対応品を除く

●●● 専有部分LED導入比較表 ●●●

(設定例: 直管蛍光灯20W 照明点灯時間6時間 電力単価: 従量電灯契約@29円)

	既存照明	LED照明
ランプ寿命	6,000時間	40,000時間
消費電力	20W	10W

●●● LEDの特徴 ●●●

節電・省エネ	長寿命	耐衝撃性
消費電力の削減 ○ 蛍光灯 → 約3分の1 ○ 白熱電球 → 約5分の1以下	寿命 約40,000時間 (約10年間交換不要) ※11時間/1日使用した場合	樹脂で外周部をコーティング 落下しても割れにくい

リビングダイニングの照明などは、家電量販店などで購入し、ご自身で交換することも可能ですが、電機消費量の多いダウンライトやキッチン天井照明、シンク手元照明などは、金口の形状の微妙な違いや、電球に比べてLED電球は重量があることなどから、ご自身の購入・交換はできません。基本的に器具の交換は「電気工事事」が交換を行う必要があります。

専門業者でなければ出来ない部分もあります

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、2020年1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)

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



1458790

フリガナ		ご性別	ご年齢
お名前		男性・女性	歳
ご住所	〒		
お電話番号	()		
E-MAIL	@		

回答欄

1 a・b・c・d 2 a・b・c・d・e・f・g・h

3 a・b・c・d・e・f・g 4 はい・いいえ

5 a・b・c d

6 1~4 7

ご協力ありがとうございました。

キリトリ線

question 1 今回掲載した中間領域の中で、興味があるものはありますか(複数回答可)。

- a.窓枠・窓ガラス b.玄関扉 c.集合郵便ポスト d.特にない

question 2 今回掲載した専有部分の設備機器の中で、興味があるものはありますか(複数回答可)。

- a.ガス給湯器 b.電気温水器 c.レンジフード
d.ビルトインガスコンロ e.IHクッキングヒーター
f.地震ブレーカー g.浴室暖房乾燥機 h.特にない

question 3 今回掲載したハウスクリーニングの中で、興味があるものはありますか(複数回答可)。

- a.エアコン b.浴室・洗面室 c.キッチン d.トイレ
e.フローリング f.バルコニー g.特にない

question 4 粗大ごみの回収についてチラシを掲載しました。頼みたいと思いますか?

- a.はい b.いいえ

question 5 問4で「はい」と答えた方へお伺いします。理由をお聞かせください。

- a.電話・パソコン・スマホから簡単に申し込める
b.部屋まで回収しに来てくれる
c.指定日時に取りに来てくれる
d.その他(ご自由にお書き下さい)

question 6 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。

1. 壁掛けエアコンクリーニング
2. エアコンフィルター
3. バルコニークリーニングパック
4. 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 7 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。

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手感しよう!
※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。

<p>1 壁掛けエアコンクリーニング(1台分)</p> <p>2名様</p> <p>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</p> 	<p>2 エアコンフィルター</p> <p>10名様</p> <p>森林浄化を再現するエアコンフィルター AIR QUEST Green 北海道産トドマツの力で生活空間の空気を浄化 エアコンのサイズに合わせてカットして貼り付けられます。</p> 
<p>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)</p> <p>2名様</p> <p>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</p> 	<p>4 追い焚き配管洗浄</p> <p>3名様</p> <p>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</p> 

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

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)

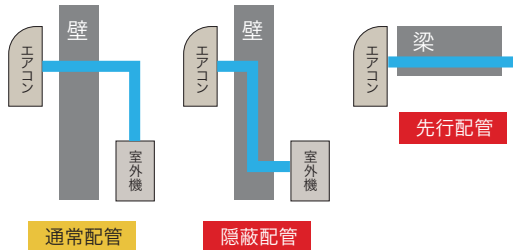
お掃除機能付き/単価にプラス **¥8,900** (税込)

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。

! 先行(隠蔽)配管のエアコン入替工事は
お気軽にご相談ください。

エアコン取替の際、室外機から室内までの配管を、
見栄えを良くする目的で隠すことを先行(隠蔽)配管
といいます。この場合、ちょっとした「技術」が必要と
なります。エアコン取替をご検討中の方は弊社へお
問い合わせください。



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

ライフサポート課 営業時間：火曜～土曜 9：00～18：00

右記QRコードより
アクセスできます。



※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

※本誌記載の内容は2019年11月25日現在のものとなります。