

With

お客様と共に

Vol. 5

2016.Oct.

特集 1

**意外と知らない!?
共用部分と専有部分**

特集 2

**スキルアップ!!
もう「結露」で悩まない!**



株式
会社

エム・シー・サービス

第五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。

前号において専有部分の修理、設備の変更、ハウスクリーニング等に絞ってご紹介をさせていただきました。

本号では、共用部分と専有部分の境界について、区分所有者の負担なのか、管理組合の負担なのかよくわからない、といったお問合せをたくさん頂きましたので、特集することといたしました。

本誌を通して、どこに聞いたら良いかわからないといったことが解消されますと幸いです。また、本誌に書いていないことや疑問に思ったことがあれば、フロント(担当者)にお気軽にご相談ください。

最後に、寒さなどを感じる季節になりました。結露に関するサービスもご紹介させていただきましたので、今回ご紹介いたしました情報が、皆様の生活の一助となることをお祈りし、巻頭のあいさつとさせていただきます。

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



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

Contents

意外と知らない!?
共用部分と専有部分



トラブル発生!
管理責任はどちら?



給湯器の交換は
壊れる前に。



スキルアップ!!
もう「結露」で悩まない!



専有部分

標準
管理規約

【専有部分の範囲】 第7条

- 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
- 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
 - 第1項又は前項の専有部分の専用に共される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。



【専用使用权】 第14条 別表第4 バルコニー等の専用使用权(参照)

その区分所有者だけが排他的、独占的に使用する権利をいいます。

区分	専用使用部分	バルコニー	玄関扉・窓枠・窓ガラス
1 位置		各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス
2 専用使用权		該当専有部分の区分所有者	該当専有部分の区分所有者



コンクリート躯体

外壁および戸境壁は共用部分となり、釘やボルトで穴を開けることはできません。ただし、壁の内側(部屋の表面部分)は専有部分となります。

床・壁・天井の内装

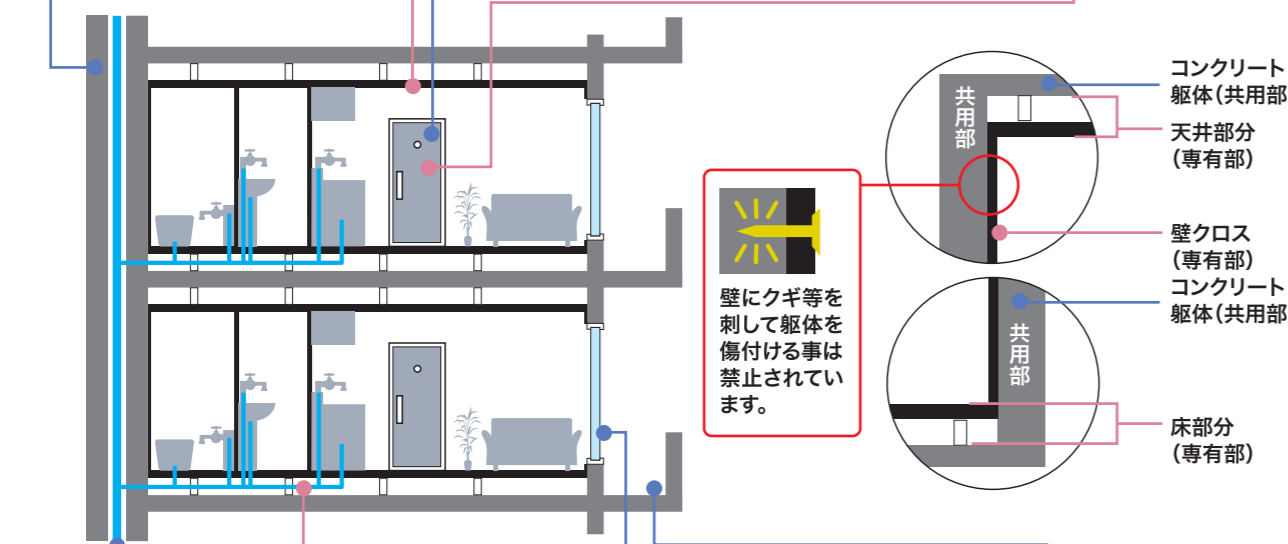
部屋の表面部分(上塗り部)は専有部分となります。

玄関ドア本体・玄関ポーチ

玄関ドア本体と玄関ポーチは居住者の専用使用が認められていますが、共用部分です。

玄関ドア内側・錠

玄関ドアの内側(室内側の表面)と錠前は専有部分となります。



縦管、パイプスペース

縦管およびパイプスペースは共用部分となります。

枝管

各住居へ枝分かれする枝管は専有部分となります。

窓枠・窓ガラス・サッシ・網戸

居住者の専用使用が認められていますが、共用部分です。許可なく外観を変更することはできません。

ベランダ・バルコニー

居住者の専用使用が認められていますが、共用部分です。避難を妨げるものは設置できません。



意外と知らない!?

共用部分と専有部分

区分所有法・標準管理規約でみる共用部分・専有部分

カギを取り替えたい! 結露対策をしたい! 勝手に取り替えても良いのかな? マンションに住んでいると迷うことがいっぱい。そんなお悩みを解決します!

共用部分

区分所有法

【共用部分の共有関係】 第11条

- 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。
- 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第27条第1項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。
 - 民法第177条の規定は、共用部分には適用しない。
- ※第27条-1 規約に特段の定めがあるとき

標準
管理規約

【共用部分の範囲】 第8条

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

別表第2 共用部分の範囲

1	<ul style="list-style-type: none"> ●玄関ホール ●廊下 ●階段 ●エレベーターホール ●エレベーター室 ●電気室 ●機械室 ●パイプスペース ●メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く) ●内外壁 ●界壁 ●床スラブ ●基礎部分 ●バルコニー ●ベランダ ●屋上テラス ●車庫等専有部分に属さない「建物の部分」
2	<ul style="list-style-type: none"> ●エレベーター設備 ●電気設備 ●給排水衛生設備 ●ガス配管設備 ●火災警報設備 ●インターネット通信設備 ●ケーブルテレビ設備 ●オートロック設備 ●宅配ボックス ●避雷設備 ●塔屋 ●集合郵便受箱 ●配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターまでを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び縦管)等専有部分に属さない「建物の付属物」
3	<ul style="list-style-type: none"> ●管理事務室 ●管理用倉庫 ●集会室及びそれらの付属物

コメント(別表第2関係)

- ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。
- 管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。
- 一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。



Q 上階のお部屋から水漏れが！
どうやって対処したらいいの？

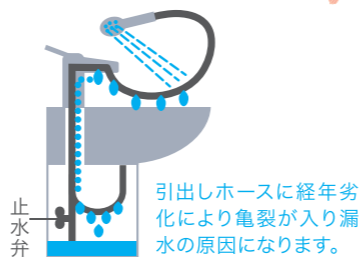
A 基本的には上階の方の責任を明確にした上で、費用の負担、補修を行います。各自保険に加入しているので保険会社にご相談して原状回復に向けて検討することが必要です。



経年劣化でシャワーホース・水栓に亀裂が入り、
下階へ漏水する事故が増えています。

ケース1 キッチンや洗面所のシャワーホース水栓の可動部から漏水が発生することや、水栓自体の劣化により水が止まらず下階へ漏水することがあります。

ケース2 外出時に洗濯機の水栓からホースが外れ、大量の水がお部屋に流れ、下階に漏水をさせることがあります。階数が高いお部屋で発生すると1階まで漏水させ、大変な事故につながる可能性があります。※緊急手当てとして止水弁を閉めて下さい。



緊急時ピタット止水！



ピタットくん
洗濯機用緊急止水弁付水栓

洗濯機ホースがワンタッチで接続できる水栓「ピタットくん」。万一、地震などでホースが外れても、自動的に水が止まる安心機能！！



困った！階下への漏水



取付工事費込
(本体定価(税込): 7,668円)
¥6,980(税込)

家族が一番使うから劣化しやすい水栓



水廻り水栓交換
無駄な水道代を払うより、正常な水栓に交換した方が安心！！

1日のうちに何回も使う水栓。最近、水がポタポタ...そんな事ありませんか？
パッキンが劣化してるかもしれません！交換がおすすです。



キッチン水栓 取付工事費込 **¥48,000**(税込)
洗面所水栓 取付工事費込 **¥39,000**(税込)
浴室水栓 取付工事費込 **¥36,000**(税込)

各種水栓交換工事も承っておりますのでご相談ください

Q 自分が使用している駐輪機が故障してしまって、
自転車が出し入れできない！
どうしたらいいの？

A 共用部分になりますので、管理組合及び管理会社にお問い合わせください。経年劣化等で錆やローラー等の不具合により使用しにくくなってきた場合は、臨時の駐輪場所の指定や、駐輪機全体を取り換える場合があります。不具合に気づいたときは管理組合、管理会社にご連絡してください。



“駐輪場が狭く、台数が置けない”“2段式の上段が使いづらい”等の不満を解消。

駐輪場の改修例

垂直タイプ



- ラックの上げ下げは片手でラクラク行えます。
- ラックは床近くまで下りるので出し入れラクラク。
- 垂直オートリターン方式
- アルミ製で錆・汚れに強い

横スライドタイプ



- 自転車の出し入れがスムーズに行えます。
- 操作がカンタンです。
- 現場状況に応じたピッチをご用意しています。

まずは、管理組合、当社のフロント(担当者)に相談してみましょう。

専有部分は基本的に各自区分所有者の費用の負担と責任で補修しますが、共用部分の管理と一体として行ったほうが効率的な場合、総会会議を経た上で管理組合で行うことができます。



トラブル発生！

共用部分と専有部分の判断 管理責任はどちら？



Q 集合郵便ポストのダイヤルと扉が壊れてしまった。

A 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。



Q お部屋のインターホンの調子が悪い。
どうすればいいの？

A お部屋内のインターホンは各自の費用で補修します。しかし、経年劣化・機能劣化等により管理組合全体で取り換える場合は、共用部分の管理と一体として行った方が効率的な場合が多いと考えられることから、総会決議を経た上で共用部分として取り換えを行います。



Q 玄関扉のカギを交換したいけど勝手に換えていいの？

A 玄関扉のカギは専有部分ですので各自の費用で取り換えを行います。マンション全体の防犯上の観点から管理組合全体で一斉に取り換えることもできます。



防犯性の高い玄関錠で、安心安全の生活環境づくりを。

大切な暮らしと財産を守るシリンダーキー

PRシリンダー(集合住宅用)
2WAYロータリータンブラー方式の
ハイセキュリティシリンダー

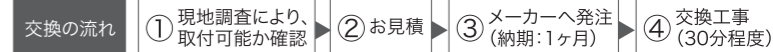
MIWA製:2WAYロータリーシリンダー
リバーシブルタイプ
取付工事費込
¥24,840(税込)



■膨大な理論鍵違い数
理論鍵違い数1,000億通りという膨大な数になります。

■優れた防犯性
すべてのタンブラーが同時に揃わないと回転しないロッキングバーと複雑な形状のアンチピッキングタンブラーを採用しました。

■ドリル攻撃にも対処
シリンダー内に複数の高硬度部品を使用しています。



※タイプにより取付できない場合がございます。※GOAL社製ディンプルキーへの交換も可能です。

Q 結露防止や断熱効果を考えて
窓ガラスを交換したい。
各自で取り換えられるの？

A 窓ガラス・窓枠・玄関扉は共用部分です。基本的には管理組合がその責任と負担において計画修繕として実施しますが、「通常の使用に伴うもの」の管理は、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。ただし、取り換えを実施する場合は、管理組合に申請するなど手続きを行い、実施することが大切です。



標準
管理規約

【窓ガラス等の改良】 第22条1項・2参照

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

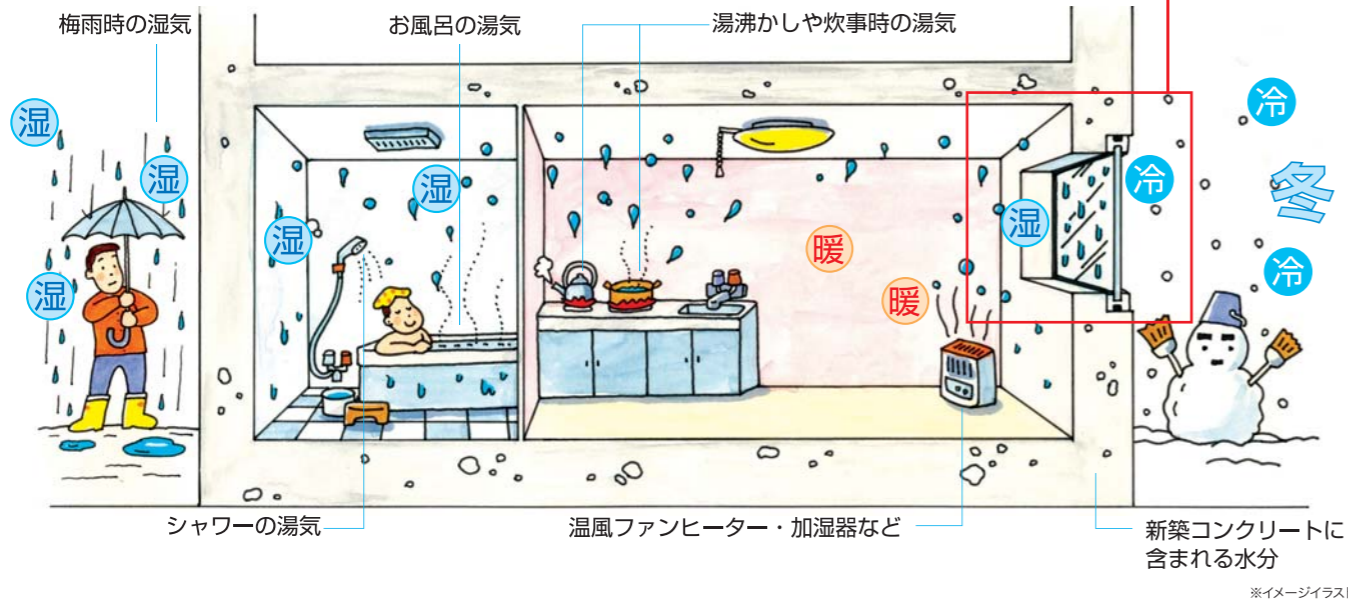
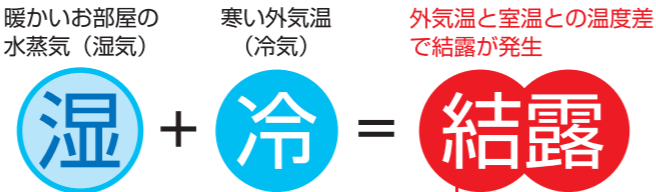
2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

スキルアップ!!
もう「結露」で
悩まない!

気密性の高いマンションにとって
冬は結露とのたたかい!
結露拭きから始まる冬の朝。
どうかならないものかな~?

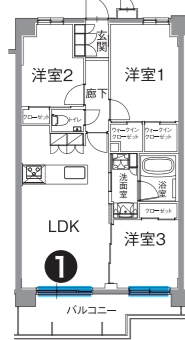


空気中の余分な水蒸気(湿気)が急激に冷却され、
水蒸気のままできなくなり、
水滴に戻る現象が「結露」です。

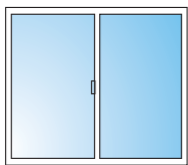


お使いのサッシはそのまま、窓ガラスのみの交換でガラス面の結露を防止。

窓からの冷気の侵入を防ぎ、結露を防止



AGC 旭硝子



① バルコニー側掃出し窓1箇所
(非防火タイプ・引き違い窓)
W1700 H1900
(本体価格(税込):192,185円)

施工費・専用ゴムパッキン・既設処分費込
¥110,000 (税込)

※開放廊下側窓は防火タイプとなるため
別途見積となりますのでご了承ください
※表示の価格は概算となります



- イヤな結露を防いでカビの発生も抑制
- 高遮熱・断熱で夏は涼しく、冬は暖か
- 紫外線を約82%もカット日焼け・色褪せを防止
- 省エネ効果アップ! 家計に優しいガラス窓



窓とカーテンの間に置くだけで結露を抑制。

窓際からの冷気侵入と結露対策に

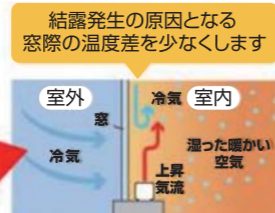
マルチヒーター
火災の心配がない
安心設計

北海道立工業試験場の
技術支援開発品
特許登録・実用新案登録



火災の心配がない安全設計

- バイメタルサーモ(温度制御機能)付でカーテンなどが触れても火災の心配はありません。
- 工事不要で、コンセントに差すだけでご使用いただけます。



- 60cmタイプ 電気代1日約 35.8円 送料込 **¥12,096 (税込)**
- 120cmタイプ 電気代1日約 68.2円 送料込 **¥15,120 (税込)**
- 180cmタイプ 電気代1日約 113.5円 送料込 **¥18,144 (税込)**

給湯器の交換は 備えあれば憂いなし! 壊れる前に!!

築10年を超えたら要注意! 異音がする?
音がうるさい? 温度が安定しない!?
こんな症状が出る前に給湯器は交換がオススメ。
新品に交換して安心の次の10年を迎えましょう。

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

標準取付工事費込
¥491,000 (税込) 47%off → ¥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

標準取付工事費込
¥623,000 (税込) 48%off → ¥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。

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
室温の寒暖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

標準取付工事費込
¥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

標準取付工事費込
¥209,000 (税込) 50%off → ¥105,000 (税込)



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

TEL 03-3724-8938 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

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、2016年11月30日(水)(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

1458790

料金受取人払郵便



差出有効期間
平成29年5月
14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



キリトリ線

question 1 今回特集いたしました共用部分と専有部分の管理責任でしたが、どこが共用部分でどこが専有部分かお客様はご存知でしたか?

- a. 掲載された程度のことは知っている
- b. 共用部分と専有部分があることは知っていた
- c. 区分があることそのものを知らなかった
- d. 関心がない

question 2 具体的に専有部分でお困りになったことはありますか?

question 3 フロント(担当者)へご相談すれば適切なアドバイスが受けられることを知っていましたか?

- a. 知っていた
- b. 知らなかった

question 4 今回の広報誌でご紹介しましたサービス・商品についてお聞かせください

(1) ご利用したいサービス・商品はありましたか?(複数回答可)

- a. 集合郵便ポストの補修・取替
- b. インターホンの補修・取替
- c. 玄関扉のカギの交換
- d. ピタットくん
- e. 水廻り水栓交換
- f. お部屋の窓ガラスの交換
- g. 駐輪機の補修・取替
- h. 給湯器の交換
- i. 浴室暖房乾燥機の交換
- j. マルチヒーター
- k. 依頼する予定はない

(2) (1)で a~j とご回答された方へ質問です。ご利用したい程度についてお聞かせください

- a. すぐに依頼したい
- b. 詳しく話を聞いてみたい

(3) (1)で k とご回答された方へ質問です。

- a. 予算が合わない
- b. 時間が取れない
- c. 不具合が出た時が良い
- d. 他社ですでに利用している
- e. その他()

question 5 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(1台分)
2. 浴槽エプロン内高圧洗浄
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)
4. ピタットくん
5. キッチン水栓交換

question 6 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。

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 浴槽エプロン内高圧洗浄

2名様

浴槽を外しての洗浄は
プロにおまかせ下さい。
※施工時間:30分程度



4 ピタットくん

2名様

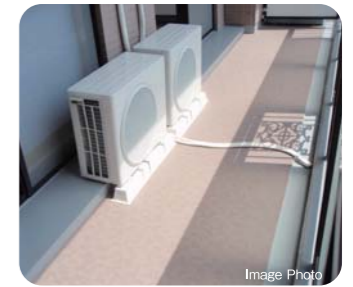
洗濯機用
緊急止水弁付水栓。
※施工時間:20分程度



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)

3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



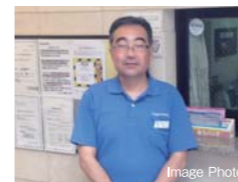
5 キッチン水栓交換

1名様

家族が一番使うから
劣化しやすい水栓
※施工時間:最大2時間程度



マンション管理スタッフをご紹介します



- 初めの方にも親切・丁寧な指導で研修センターにて研修を行います。(手当有り)
- シニア世代も大勢活躍中です。40代から70歳までの方を募集しています。
- 当社オリジナル制服上下を支給します。もちろん交通費も全額支給します。
- 年に1回のレクリエーションを開催、定期研修も充実しています。
- お住まいのエリアで登録制の勤務(都合の良い日を登録)も可能です。(実務経験後)



特典

お友達をご紹介いただいた方(採用・勤務の場合)には特典として1万円相当の賞品をプレゼントいたします。皆様のご紹介をお待ちしております。(尚、この特典はお客様からのご紹介のみに限らせていただいております)

まずは、お気軽に下記連絡先までお問い合わせください

(株)エム・シー・サービス マンションスタッフ課 管理員人事担当:伊東 ☎03-3724-8997



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。



☎ 0120-208-643

www.mcservice.co.jp