

With

お客様と共に

Vol.21
2025

特集 1

コンクリートの メリット & デメリット

特集 2

“断熱性UP”で得られる 5つの良いこと

第一回の発刊にあたって

駆け足で訪れた秋も深まり、いよいよ本格的な冬がはじまろうとしています。

皆さまにおかれましては、お健やかにお過ごしのことと存じます。

Contents

特集 1

コンクリートの メリット & デメリット

コンクリートを知って
上手に付き合う



特集 2

“断熱性UP”で得られる 5つの良いこと

“断熱性”が上がれば、
気分も上がる!



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/>

さて、今号の特集は、厳しい冬の寒さに備えて「住まいの断熱」に焦点を当てさせていただきました。特集1では、マンションにおける断熱の要となる「コンクリート」の性質への理解を深め、続きまして特集2では、「窓サッシ」「玄関ドア」「壁紙」の改修による断熱性や省エネ性の向上、加えて断熱性能を高めるリフォームに対する補助金制度等までを網羅いたしております。

2025年4月にはマンションを含む全ての新築住宅において「断熱等級4」が義務化され、今後は2030年までに、さらに省エネ基準が引き上げられる見通しがなっています。これは、住まいの断熱性と人の健康との関連性が広く認識され、関心が高まっている表れだと思います。本特集が皆さまの快適な暮らしと健康維持の一助となれば幸いです。

マンション管理に関することはもちろんのこと、相続、リフォーム、保険等につきましても、

お困りじとがじやじましたら、お気軽に担当フロントへお声がけください。

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

コンクリート&鉄筋コンクリート

私たちが暮らすマンションは
コンクリートでつくられています。
ではなぜ、コンクリートなのでしょう?

一番身近なコンクリートを知り、
上手に付き合っていこうと
より快適な暮らしが見えてきます。

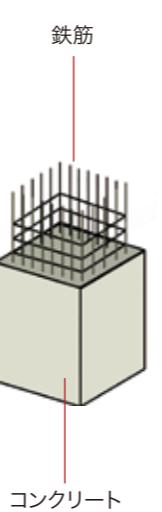
コンクリートの素材

マンションの構造は、「鉄筋コンクリート造・RC造」といわれる構造で、柱と梁で構成されています。材料となる「コンクリート」は「セメント」「石(骨材)」「水」からできています。鉄筋やコンクリートにはそれぞれ違った性質があり、これを知れば建物の劣化原因や修繕の必要性などが見えます。



(鉄筋)コンクリートの メリット

コンクリートは強アルカリ性で、酸化による鉄筋のサビを防ぐ他、かぶり(厚さ)を確保することです。また、熱に弱い鉄筋を熱に強いコンクリートで包み、引っ張りに弱いコンクリートを引っ張りに強い鉄筋で補強することで全体の強度を出しています。鉄筋コンクリートは強度に加え遮音性も高く、集合住宅に適した素材といえます。



(鉄筋)コンクリートの 劣化要因

雨水による劣化
雨があると物質を徐々に壊していきます。昨今では化石燃料を燃やした時に発生する炭酸ガスが雨に溶け込んで強い酸性の雨になつて、コンクリートや金属に影響を及ぼします。建物に「庇・ひさし」がついている理由は雨から建物の劣化を守るためにです。神社・仏閣は屋根が大きく張り出させ、構造上重要な柱・梁に雨があたらないように工夫がされています。

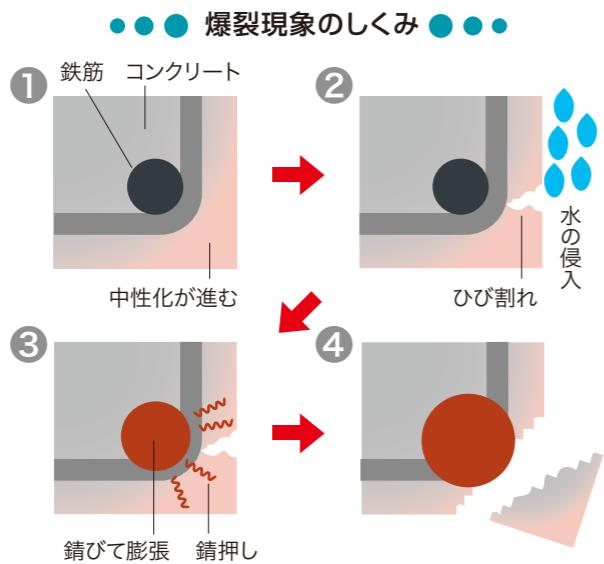
雨水による劣化

塗装(鉄部・外壁)は樹脂が主な材料です。雨水や紫外線で劣化が進行します。特に紫外線で樹脂部分を劣化させ色の主成分(顔料)が浮きでるため、チョーキング現象が起こります。チョーキングが起こると鉄部分やコンクリートを保護する樹脂が減退しますので、エフロレッセンスや発錆、鉄筋爆裂の要因になります。

炭酸ガスによる劣化

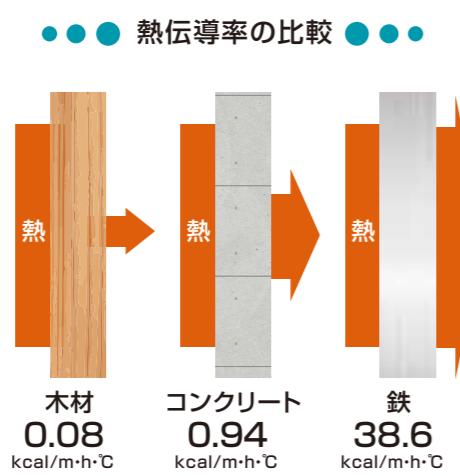
●コンクリートの中性化
鉄筋コンクリート造は、アルカリ性のコンクリートが鉄筋を覆い、鉄筋を鍛から守ることで成り立つている構造です。

しかしコンクリートは、空気中の炭酸ガスの影響で、表面から中に向かって徐々にアルカリ性を失っていく性質があり、これをコンクリートの中性化といいます。



(鉄筋)コンクリートの デメリット

強度・密度が高く、集合住宅の素材として適したコンクリートですが、高密度なゆえに住宅とのテメリツトも存在します。室内に湿気がこもりやすく、結露やカビの発生を誘発したり、比較的熱を通しやすい性質から室温管理に影響が出てきてしまっています。



※素材単体による比較です。
※(財)日本木材総合情報センター「木の香る快適な学習環境」より

それでは次の「特集2」で
「コンクリート住宅における断熱」を
見ていきましょう。

●鉄筋の爆裂
鉄筋の近くまでコンクリートの中性化が進み、もしそこに炭酸ガスと水の侵入があれば鉄筋は



コンクリートの強度低下は資産価値の低下につながるので、定期的な検査・修繕が大切です。



「コンクリート住宅における断熱」を見ていきましょう。

「断熱性」ヒントで得られる5つの良いこと

「断熱性」が上がれば、気分も上がる!

快適性 **省エネ性** **結露防止** **健康維持** **資産価値向上**

なぜ、断熱が必要なのか?

日本の住宅は、実は寒かった?

イギリス・ドイツ・フランスなどといった諸外国には「室温規制」が存在しています。これは、家中の室温が最低でも18~23度でなければいけないと法令で規制されているものです。家中が寒いことによる健康被害などのリスクを社会的にリスクと捉えています。日本ではこのような仕組みはありませんが、「断熱」について積極的に考えてゆく必要があります。



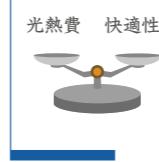
マンション(鉄筋コンクリート造)の熱について知ろう

お部屋を暖かくするためにはエアコンを使うことになりますが、コンクリートは蓄熱された熱が壁を伝わり部屋内に浸透し、エアコンで空調したとしても、窓等の開口部等から熱が逃げ冷暖房効果が低下することから、適正な体感温度を得るために多くの電力を必要とし、電気代に跳ね返ってしまいます。

また、熱は高い方から低い方に移動する性質から、室温が低ければコンクリートから熱が室内に流れ、冬場であれば、暖かい部屋の空気が温度の低い壁や窓に流れるため温度差が生じ、結露が発生してしまいます。

2022年にウクライナ危機が勃発し、ロシアからのエネルギー供給が不安定化、世界情勢にも大きく影響し電気料金の高騰を招いた結果、マンション管理費や専有部分の電気料金の上昇による負担が増しています。そしてこの状況がいつまで続くかは誰にも分かりません。夏の暑さ・冬の寒さ・結露対策など、エアコンをしっかりと使いたくても、光熱費を考えると使用を控えてしまうこともあります。そこで、現在のマンションの体质(設備・仕様)を改善し、住み心地の資産価値を向上させるためには共用部分・専有部分の検討・対策を立てる必要があります。

「快適性」と「光熱費」どちらも優先したい!



冬のお悩み「結露」を抑える

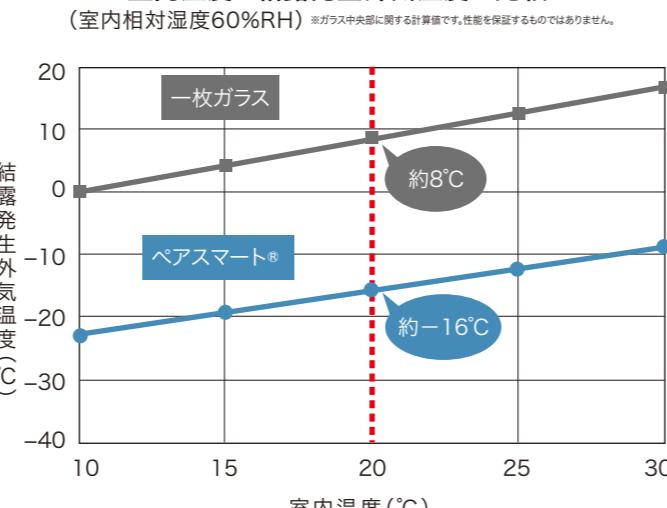
窓ガラスの結露を防ぐ最大のポイントは、断熱性を高めること。室内温度が20度で相対湿度が60度の場合、一枚ガラスでは外気温が約8度になるとガラス表面が結露し始めます。これに対してペアスマート[®](マンション向けのリフォーム用ペアガラス)の窓では、外気温がマイナス16度になるまで結露の発生を抑えます。

年間の冷暖房費の比較

	一枚ガラス	ペアスマート [®]
南向き	1年間の額	¥59,081
	一枚ガラスとの差額	¥6,919
西向き	1年間の額	¥62,394
	一枚ガラスとの差額	¥7,956

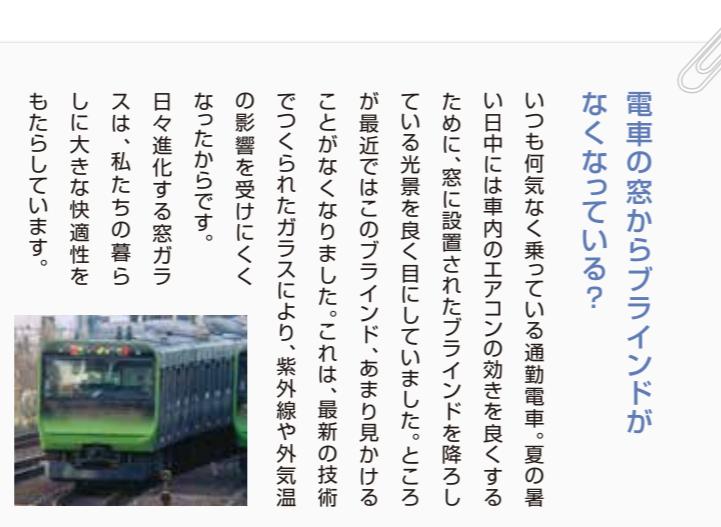
[地域] 東京 [住戸の種類] 最上階妻側住戸 [戸内の面積] 70.00m² [開口部の面積] 1.22m² [冷房設定温度] 日中26℃夜間27℃ [暖房設定温度] 22℃ [面積/窓の向き] 南向きと西向き [空調方式] エアコン [機器効率] 暖房=3.0、冷房=2.8 [家族] 4名 [電力単価] 26.00円/kWh(東京) [ガラス構成] 一枚ガラスフロートガラス 5ミリ ペアスマート[®]:耐熱強化ガラス3ミリ (SG3)+中空層(クリプトン)4ミリ+耐熱強化ガラス3ミリ
※AGCミュージュレーション計算による。※非防火タイプも同様

室内温度と結露発生外気温度の比較



専有部分の断熱リフォーム

さて、ここまでお読みいただいているとどう感じます。「お部屋の断熱」の重要性を感じただけたら幸いです。次項からは専有部分において外気の影響を最も受けやすい「窓」と「玄関ドア」、さらにお部屋の室温に深く関わっている「室内壁」のリフォームについてお話ししていくと思います。



窓ガラスの結露を防ぐ最大のポイントは、断熱性を高めること。室内温度が20度で相対湿度が60度の場合、一枚ガラスでは外気温が約8度になるとガラス表面が結露し始めます。これに対してペアスマート[®](マンション向けのリフォーム用ペアガラス)の窓では、外気温がマイナス16度になるまで結露の発生を抑えます。

窓サッシは共用部分ですが、個人での改修も可能です

窓サッシは共用部分となりますますが、玄関ドア等とは異なり、建物の外観に大きな影響を及ぼさない（特にバルコニー側の窓）ため、標準管理規約第22条に示す通り、区分所有者の責任と費用負担で改修することも可能です。

区分所有者の責任と負担において実施することができる。
→管理組合が工事を速やかに実施できない場合は予め理事長に申請を行い自己負担による窓のリフォームができる。

標準管理規約
第22条
窓ガラス
より抜粋
【第2項のポイント】



玄関 ドア

玄関ドアの交換で多くのメリットがあります

● 冷暖房効率アップ

機密性や素材による断熱効果がアップすることで、お部屋全体の冷暖房効率をアップさせることができます。

常に風雨にさらされ、劣化した玄関ドアの交換は、美觀の向上に効果的です。また、最新の防犯性能も資産価値アップにつながります。

● 快適性アップ

開閉の際のスマーズな動きや素材の軽さ、大型で操作しやすいハンドル等、今後高齢になつた時でも快適さを維持することができます。



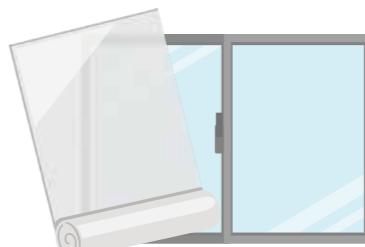
● ● ● カバー工法(玄関ドア)の施工手順 ● ● ●



● ● ● 手軽にできる窓の断熱方法 ● ● ●

断熱カーテン

窓とカーテンの間の空気層が、室温が窓を通して外へ逃げるのを軽減し、外から窓を通して伝わる熱気や冷気も和らげてくれます。カーテンは床までしっかりと付けるとより効果的です。



窓に貼るだけで断熱効果を得られるフィルムで、冷暖房効率を高めてくれる他、有害な紫外線をカットしたり、窓ガラスが割れた際の飛散防止や防犯性の向上などさまざまな機能を備えた商品も販売されています。

断熱フィルム

お部屋の保険を見直しませんか?

今の保険で本当に
大丈夫ですか?

万一の事故は火災だけとは限りません。日常生活において他人にケガを負わせ損害賠償責任を負ったり、過って自宅の家具や家電を破損してしまう事もあるかと思います。また、地震による損害への備えもしっかり行っておきたいところです。そこでぜひ、下表のプランを参考に保険の見直しをご検討ください。

●●● お客様のご希望に合わせたプランをご予算に応じてご提案します。 ●●●

	建物の火災保険	1 日常生活賠償特約	2 家財の火災保険	3 地震保険
フルスペックプラン	○	○ ※1	○	○ ※2
火災等と家族の事故に備えたい	○	○ ※1	○	—
火災と地震に備えたい	○	—	○	○ ※2
建物と家財の火災に備えたい	○	—	○	—
建物の火災だけに備えたい	○	—	—	—

*1「日常生活賠償特約」は単独でご契約できません。建物や家財の火災保険にセットできます。
*2「地震保険」は単独ではご契約できません。火災保険にセットしてご契約いただけます。

1 日常生活賠償特約

「日常生活賠償特約」は、日常生活の事故で他人に損害を与えてしまった場合の賠償金などを補償します。

高額賠償判例		
● 子どもが自転車で女性と衝突し、女性は寝たきりの状態。	● 自転車で車道を横断し、対向車線を直進してきた男性と衝突。男性には後遺症が残った。	● ロボット掃除機を過って踏んで壊しました…。
賠償額 約9,500万円 (神戸地裁・2013年7月4日判決)	賠償額 約9,300万円 (東京地裁・2008年6月5日判決)	● 液晶テレビをテレビ台から落として壊しました…。
● 浴槽の蛇口を開けたまま寝入ってしまい、階下の居室に漏水。	● 子どもがキャッチボールをしていて他の子どもにボールが当たり死亡。	● 口ボット掃除機をこぼしてパソコンを壊しました…。
賠償額 約1,300万円 (東京地裁・1992年4月23日判決)	賠償額 約6,000万円 (仙台地裁・2005年2月17日判決)	● 液晶テレビをテレビ台から落として壊しました…。
それ以外でも例えば…誤って線路へ立ち入ったり不注意により電車と接触し、安全確認のため電車を運行不能にさせてしまった場合の損害(鉄道会社の振替輸送費用や人件費等)について法律上の損害賠償責任を負った場合にも補償します。		
特約をセットしたときの追加保険料は、 年間2,140円!		

2 家財の火災保険

「家財の火災保険」は、火災はもちろん、さまざまな事故による家財の損害を補償します。

家財損害事例		
● 過ってコーヒーをこぼしてパソコンを壊しました…。	● 口ボット掃除機を過って踏んで壊しました…。	● 液晶テレビをテレビ台から落として壊しました…。

2024年10月時点

家財の保険モデルプラン(保険期間1年間、一時払い)
～株式会社エム・シー・サービスおすすめプラン～

家財保険金額	200万円	300万円	500万円
一時払保険料	3,820円	4,470円	5,510円

[保険料試算条件]GKすまいの保険(フルサポートプラン)、東京都(水災リスク区分2)、M構造(マンション等)、建築年月:令和5年3月、免責金額0万円(水ぬれ5万円・破損、汚損等5万円)、事故時諸費用(火災、風水災等限定)特約(損害保険金×10%、300万円限度)、地震火災費用特約(保険金額×5%、300万円限度)、地震保険:なし

*上記見積金額は標準例ですので、実際の見積額をご契約ください。

3 地震保険

地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災、損壊、埋没または流失による建物や家財の損害を補償します。

※まずはお気軽にご相談ください。

事故の対応や保険のプランは管理会社におまかせください!

無料診断実施中

お問い合わせ・ご相談は下記までお電話またはQRコードをご利用ください

代理店・扱者
株式会社エム・シー・サービス

03-3724-9043

〒145-0062 東京都大田区北千束1丁目11番3号

e-mail : info-insurance@mcservice.co.jp ホームページ : <https://www.mcservice.co.jp/>

スマート簡単アクセス
[24時間受付]

※QRコードは
(株)デンソーウェーブの
登録商標です。



※当社の保険取扱実績より例として「三井住友海上火災保険(株)のGKすまいの保険(すまいの火災保険)」をご案内しています。



株式会社 エム・シー・サービス

2024-25シーズンも引き続きアースフレンズ東京Zと当社は
スポンサー契約を更新いたしました。

アースフレンズ東京Zは東京都城南エリア(大田区・世田谷区・品川区・目黒区)をホームタウンとするプロバスケットボールチームで日本プロスポーツ界でも稀な個人オーナーのチームです。

チーム名には、全ての方々がスポーツについて『観る』『プレーする』『支える』ことを楽しむことにより、「ユニバーサル社会」実現の力になりたいという想いを表す言葉として、「アースフレンズ」というクラブ名が誕生し、「Z」には、究極のプロチームに進化するという意味が込められています。

当社と同じ大田区を本拠地としており、地域に根差した、地域に愛されるチームとしてバスケットボールを通じて地域を盛り上げる活動をされています。

当社としては同チームの活動を支援し、スポーツを通じた地域の振興・活性化に貢献するとともに、社内の福利厚生の充実化を図りたいと考えております。

2024-25シーズンの【アースフレンズ東京Z】をサポーターの一員として盛り上げて参ります!

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
1台目 **¥13,200** (税込)

追加施工(2台目以降) **¥10,450** (税込)

お掃除機能付き／単価にプラス **¥9,900** (税込)

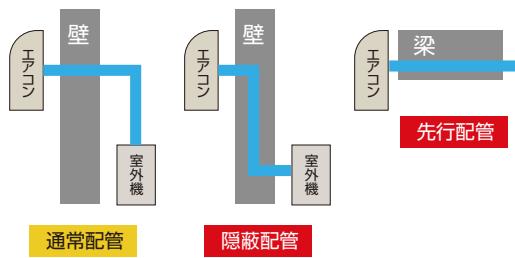
室外機簡易洗浄オプション **¥4,400** (税込)

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。

 株式会社 **エム・シー・サービス**

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

