



株式会社 ミヨシ
三好商事株式会社

Miyoshi通信



〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル (株)ミヨシ03(3255)4400(代) / 三好商事(株)03(3255)1414(代)



大阪・道頓堀の火災事例から学ぶ ～日常の火災予防と消防訓練の協力のお願い～



エアコンは快適な環境のために必須の設備になっています。

2025年8月、大阪・道頓堀で発生した雑居ビルの火災は、空調機の室外機付近からの出火が原因とみられています。

出火の原因はまだ特定されていませんが、普段見落とされがちな室外機も火災のリスクとなる可能性があることに改めて気づかされました。

エアコンは火を使わないため安全な器具と考えられがちですが、エアコンから出火の事例が報告されています。

業務用エアコンは、長時間の連続使用という特性から定期点検・メンテナンスが特に必要で、火災を引き起こす代表的な事例として、長年の使用による経年劣化、室外機トラブル、電源トラブルなどがあります。

一般的に業務用エアコンの寿命は、日頃のメンテナンスや使用環境などにより異なりますが、10～15年と言われています。

埃や油汚れが発火リスクを高める可能性があり、また外部に設置する室外機は、埃や小動物の侵入により故障のリスクが高まるとのことです。

最近では自然災害による転倒・大雨による浸水にも対策が必要です。

冷媒としてフロン類が使われている業務用エアコンは法令により点検が義務となっています。

エアコンの定期点検・メンテナンスも「ミヨシ」にご相談ください。



11月9日から15日まで秋の火災予防運動が実施されます。

ビル火災の防止には、日頃からビルオーナー様、テナント様のご協力のもと、建物管理を担当させていただいている「ミヨシ」が消防設備等の法定点検を行い、是正項目を改善していくことが重要です。

消防意識を高めるために、消防訓練に参加し、初期消火の方法を学んだり、常日頃から防災意識を高めていきましょう。

ご用命、ご相談は…
(株)ミヨシまで
電話 03-3255-4400



<知恵袋> 冬場の結露対策と換気について



冬場は室内外の温度差が大きくなるため結露が発生しやすくなります。

湿度の高い空気は水蒸気を多く含み、冷たい窓ガラスや壁に触れると、空気中の水蒸気が飽和状態を超えて水滴に変化し、結露が起こります。

結露対策はこまめな換気が一番です。

1時間に1回5分から10分程度、窓を開け、対角線上に空気の通り道を作ると効果的です。

ビル管法で、室内湿度は40%以上70%以下が基準となっています。

冬場は乾燥しがちですが、加湿器の使い過ぎも結露の発生原因となりますので、ご注意ください。

サーキュレーターや扇風機等で空気を巡回させることで、湿気が一か所に停滞しにくくなります。

また結露が発生したら、水滴をふき取ることも効果的です。

放置すると、カビの原因になりますので、カビ予防もお忘れなく。

以前にご紹介したナノゾーンコートはカビ予防にも効果があります。

※ ナノゾーンコート
お見積 無料





前号では、不動産取引のトラブルの内容やその比率について、重要事項説明が重要とお伝えしました。今回は、ある事例をご紹介します。



あるマンションの売買が成立しました。

仲介する際に、売主側の**仲介業者A**は、売主から「以前に浴室からの漏水があったが、既に修繕が済んでおり解消している」と聞いていましたが、2回ほど内見をした際に、床に小さな水跡があったことを認識していました。

Aは、買主側の仲介業者である**B**にこの旨を口頭で伝えていましたが、**A**は書面には「漏水はあったものの、既に修繕済みで解消」と記載していました。

しかし、実態は水漏れが解消しておらず、引渡し後に買主が修繕費を負担することになった。という例。結果、この例で裁判での判決は、「**A**と売主の双方に損害賠償義務がある。」となりました。

Aは、床の小さな水跡を認識した際に、売主・管理会社などによく確認をして、未修繕または、修繕は行わない」等を書面等に記載していれば、事前に買主も認識ができたかも知れません。

この例から、トラブル防止へのポイントは、取引成立の前に「**不具合・欠陥・故障などが疑わしい事象がある場合は、疑わしい事象あり。または、事実関係を良く調べて、それを告知しておくこと。**」であるそうです。

万一、告知により契約が不成立になったとしても、成約後に多額の「損害賠償責任を負う」はめになるよりも、リスクが回避できるのではないかと。ということのようです。

管理物件ご紹介 日本橋TECビル



賃貸、空室情報掲載中！
是非ご利用ください。
三好商事株式会社
03(3255)9778(賃貸営業部)



東京メトロ人形町駅より徒歩2分程とアクセスの良い物件です。

セキュリティには機械警備システムを完備しており、利用者の安全を24時間365日見守ります。

また入居しているラーメン店、鉄板焼き店は、ランチや夕食時には大変賑わっております。



ビジネスの中心地である日本橋に位置し、周辺には飲食店や銀行などの便利な施設が豊富に揃っている物件です。

★オーナー様、ご紹介ください★

募集中

良質かつ温もりのあるビル管理に自信があります。
地域に密着した安心・信頼第一の管理会社です。

- ・ テナント 募集
- ・ 契約業務/事務代行
- ・ 原状回復工事
- ・ 外壁・防水・内装工事

もちろんOK

※その他大規模工事も承ります。

すべておまかせ歓迎！ ご相談・お見積り無料
まずはご一報ください！！

成約時には、ご紹介料お支払いいたします。

ご用命、ご相談は…(株)ミヨシまで
電話 03-3255-4400



編集後記



最後までお読みいただきありがとうございます。
今夏は猛暑がきびしい日々が続きましたが、ようやくスポーツの秋、味覚の秋となりました。

Miyoshi通信では、今後も皆様に役立つ情報を発信いたしますので、皆さまからのご協力、よろしくお願いいたします。



● ご意見ご感想はこちらに●

Eメールアドレス

: cs@miyoshi-kanri.co.jp まで