

# 転貸!?

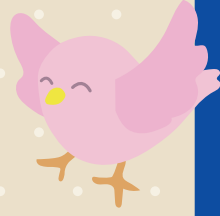
管理部 川原

この原稿を書いている5月下旬、毎年この時期になると対応に苦慮するのが鳥の巣作り。  
今年も入居者様より『鳥がつかいで何度か建物内に入っていくのを見た、巣を作っているのでは?』『鳥が出入りしているのでその箇所を見てみたら巣を作りはじめていますよ』等のお電話がありました。

後日現場を確認、メーターBOXの中をそっと除いてみると巣を発見。更に巣の中を覗いてみると、そこには既に卵が。  
鳥の巣は鳥獣保護法にも規定があり勝手に撤去することはできません。入居者様にも説明し、ご理解頂き巣立ちまで見守ってから改めて撤去することとなりました。



## 東洋よもやま話



2024  
8  
AUG

オーナーズニュース  
**Owner's News**  
オーナー様の安心経営と豊かな未来のための情報紙

「月刊オーナーズニュース」8月号  
2024年8月1日発行



# 価値のあるメンテナンス 【漏水事故への対応編】

## 東洋よもやま話 — 転貸!?

## 社員紹介「第2営業部」



## 社員紹介

東洋エーステートサービスの中心にいるのは人です。社員一人ひとりに支えられ成り立っています。

### 習慣と信頼こそ 人間の最大の武器



第2営業部 **大屋**

職務 退去・解約清算及びリフォーム工事のご提案

2023年に入社し、主に退去部門でリフォーム提案の業務に従事しております。  
趣味は温泉巡り、サウナ、一人旅。さらには読書、映画鑑賞と孤独な趣味が多いのですが、前職は舞台役者、ワインバー、葬儀業務と様々な形で色々な方と関わってまいりました。  
オーナー様や入居者様にも安心していただけるよう思いやりを持ち、お相手の素敵な笑顔が見られる様日々努力しております。  
よろしくお願いたします。

### 思いやりの 気持ちをもって



第2営業部 **小泉**

職務 解約受付・精算業務

2023年3月に入社し、解約業務に携わっています。前職はブライダル関係のお仕事や、小児歯科の受付として幅広い世代の人と接するお仕事に従事しておりました。  
不動産業界は未経験ですが、入居者様、オーナー様のお役に立てるよう日々業務に励んでおります。休日は友人とカフェに行くことや、好きなアーティストを応援することで元気をもらっています。  
初心を忘れず、お客様一人一人へ思いやりの気持ちをもって接するよう心掛けて参ります。  
どうぞよろしくお願いたします。

「月刊オーナーズニュース 8月号」監修：横井



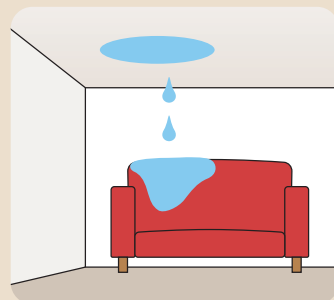
**東洋エーステートサービス株式会社**  
国土交通大臣(5)第6189号  
www.toyoestate.com

第1営業部 042-489-1771 第2営業部 042-489-1513  
審査契約部 042-426-8755 管理部 042-498-2311  
市川営業所 047-316-1233 東京南支店 03-5747-5811



# 価値のあるメンテナンス

## 漏水事故への対応編



管理部の「価値あるメンテナンス」シリーズの今回は『漏水事故への対応』についてご紹介いたします。ひとくちに漏水と言っても種類は様々ですが、特に大変なのは『階下漏水』です。漏水が発生すると、

発生個所の修繕対応費用    被害箇所の修繕対応費用    被害品の補償

など、オーナー様には多くの負担が発生してしまい、また入居者様との関係性にも影響を及ぼしてしまうこともございます。そこで、今回は階下漏水の発生原因や対応などの事例を紹介し、被害の縮小や発生防止につながる対策を考察していきます。



階下漏水は基本的に「下階の入居者様」が最初に気づきます。弊社へ発生の連絡が来た際は、まず「状況のヒアリング」をします。発生時期や場所、現在の状況などをできる限り詳細に聞き取り、原因究明と対策を立てていくこととなります。

## 「上階のキッチンの排水管からあふれて漏水発生」

発生時期	電話連絡の約30分前
場所	キッチン天井
状況	水がポタポタ
継続性の有無	なし(しばらくすると治まった)
設備被害	天井クロスが濡れた
家財への被害	なし

**初動** すぐに上階に連絡し、発生に心当たりがあるかを確認したところ「確かにキッチン使用時に排水が悪くかんじていました」とのこと。訪問までは、念のためキッチンの使用を控えて頂くことにしました。

- 対応**
- ① 下階を訪問し、被害箇所と被害品の確認(詳細の撮影含め)。
  - ② 上階を訪問し、原因箇所を調査。⇒ 調査の結果、「**キッチン排水管内の経年の油詰まりによりオーバーフローして下階へ漏水した**」ことが判明。排水管のオーバーフロー(水の溢れ)は、シンク底板の下など、見えづらい場所で起こっていることも多く、今回も通常の使用時には見つけることができない状況でした。
  - ③ 油詰まりの除去とホースなどの部品を交換し、下階の天井クロスの張り替えを実施して本件漏水対応は完了しました。

**実施工事** 上階の発生元修繕 … キッチン排水管高圧洗浄作業  
下階の被害箇所修繕 … 天井クロス貼り替え工事  
※この様な場合、合計で10万円前後かかります。

他のお部屋での発生リスクも考え、全室の排水管高圧洗浄作業のご提案をさせて頂くこともございます。

## 「給湯管に穴があき、漏水が発生」

発生時期	電話より30分ほど前
場所	キッチン天井
状況	水が多量に落ちてくる
継続性の有無	あり(現在も継続中)
設備被害	天井クロス、天井ボード
家財への被害	あり(衣類、家電品など)

**初動** 上階へ連絡し、状況を確認しました。自身に心当たりがないことから、排水だけでなく給水給湯管の調査も必要と判断しました。給水給湯管からの漏水の場合は、原因箇所の調査に専用機材が必要なため、用意して向かいました。上階の入居者様には、訪問までは念のため給湯器の止水栓を閉めてもらい、水廻りの使用も控えてもらいました。

- 対応**
- ① 下階を訪問し、被害箇所と被害品の確認(詳細の撮影含め)。
  - ② 上階を訪問し、原因箇所を調査。給水給湯管の問題の疑いがあるため、『耐圧試験』を実施。⇒ 試験の結果、「**給湯管にて圧力低下あり、給湯管に穴が開いている**」ことが判明しました。

この場合、改善方法には大きく分けて2つあります。

**穴の位置が明確な場合** 該当箇所の配管を交換し再度耐圧試験を実施。「漏れていない」ことを確認し修繕完了となります。

**穴の位置が不明な場合** 原因箇所が判明しない場合、ご入居中に床をすべて開けて確認することは現実的ではないため、「**新たに給湯管を引き直す**」ことがございます。給湯器から直接新しい配管を繋ぎ、居室内の壁や天井を這わせ、各水栓に繋げる方法です。今回は、この方法により漏水の原因を取り除きました。

上階の修繕が完了したのち、下階の被害箇所である天井ボード交換とクロス貼替を実施し、本件の修繕対応は完了しました。



**実施工事** 漏水調査 … 給水管、給湯管の耐圧試験  
上階の発生元修繕 … 給湯管の新規更新工事※室内露出  
下階の被害箇所修繕 … 天井ボード交換・クロス貼り替え工事

**被害品への対応内容** 家財被害品：  
衣類・家電などの金銭的補償(オーナー様保険にて)

この様な場合、総額で50万円から被害の大きい場合は100万円ほどかかる場合もございます。被害箇所修繕費用や被害家財品の補償については、オーナー様ご加入の保険で賄える場合もございます。



階下漏水は、発生予測がしにくいいため、対応の判断がとても難しいです。予防策は、「排水管洗浄の実施」「空室時の給湯給水管更新工事の実施」などですが、これらも予算や築年数などを考えながら進めることが大事です。また、発生の際にオーナー様のご負担を減らすという視点から、ご加入の保険を見直すというのも対策の一つとして挙げられます。被害の発生をできる限り抑え、入居者様・オーナー様にご満足いただける管理ができるよう、努めてまいります。