

◇解決！建物管理課が行く！



管理部 建物管理課
課長 三浦 博明

寒波による給湯器故障 ～設備トラブル予防～



管理部 建物管理課
兼 入居管理課
課長代理 若旅 辰夫



最近、異常な寒さが続いています。
先日の大雪もそうですが、近年は猛暑もしか
り、ゲリラ豪雨しかり、自然の怖さの前には、
実に無力であると感じます・・・。油断はして
はいけません。

そんな中、やはりこの異常な寒さで、『凍結
トラブル』が多発しております。



特に今回の大雪と寒波で多かつ
た対応は、
【給湯器凍結でパンク】といった
ものでした。

極端に気温が下がる時は、給湯器の内部や水
道管の中に残っている水が凍結することがあり
ます。

特に夜間や長期間留守にする場合は凍結する
危険性がかなり高くなります。

そのため、給湯器内部の水を抜いたり、水を
細く出しっぱなしにし、水流を作ること凍結
防止につながります。

また、空室でも冬場はブレーカを上げておく
ことで、給湯器の凍結防止ヒータが作動します。

例年冬になると、空室や長期不在の部屋の給
湯器の凍結トラブルが多いのですが、今年は入
居中（給湯器使用中）の部屋でも凍結のトラブ
ルが多発いたしました。

今回のように少し前から大雪や寒波が来ると
予報でわかっている、雪を降らなくするとか
気温を下がらなくするという事は出来ない、
トラブルを予防する事が必要です。

『今回は特別』で、済まされれば良いのです
が、『数十年に1度のレベル』が何度も起こる
のが今時の気象なので、想定を超えることを想
定した対策を講じる必要があるといえます。

特に給湯器については、前述の通りに水抜き
や水流を意図的に作ったり、ブレーカを上げて
おくなどの対策が有効ですが、さらに給湯器自
体の点検も必要になってくるかと思います。

もし故障した部屋と同時期に設置されている
ものがあれば、同じことが起こる可能性もござ
います。

入居中の設備故障については、修理手配の日
程調整が煩雑であったり、また、入居者様の満
足度を下げる結果にもつな
がりかねません。

『入居者満足度向上』、
『退去抑止』という観点か
ら、故障するまえに『予
防』してしまうことが大切
なのではないでしょうか。



売却物件募集!

1. 所有されているアパート・マンションのお悩みはございませんか?

- 親から相続したが、正直重荷になっている。
- 家賃収入が減り、ローン返済に不安が出てきた。
- 滞納者が増えてきた。
- 空室が増え、なかなか決まらない。
- 退去後のリフォーム費用が捻出できない。
- 賃貸経営にかけられる手間も時間もない。 などなど…。



2. 住まなくなった戸建住宅、どうされますか?

- 不動産が《負》動産になっていませんか?
- 固定資産税等を無駄に払い続けていませんか?
- 雑草庭木が伸び放題、見た目も悪く、近隣から苦情が来ていませんか?
- 親が残した家財道具など使わない荷物の処分に困っていませんか?
などなど…。



大家さん募集!

『自分で管理するのが大変になってきた…』 そんなお悩み解消します!

- 年齢とともに、アパート経営が億劫になってきた。
- 空室対策がうまくいかない。
- 契約更新していない。契約書も無い。
- 工事手配が面倒。 などなど…。

事業用テナントの募集・管理もお任せください!



物件調査をしっかりと行い、適切な募集条件をご提示させていただきます。
また、契約書類や特約等、最新の登記調査に基づいて正確に作成し、
契約時にも明確な説明をしております。
募集・管理につきまして、お気軽にお問合せ下さい!