

# オリバー通信

3月



——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

オリバー通信ウェブ

2024年3月号 (No.482) <https://oliver-owners.jp/>



## 今月のトピック 雨漏れ原因とTACSS工事の事例



3月の花：桜と菜の花

### オリバー通信3月号 インデックス



オリバーグループ

相模原市中央区鹿沼台1-2-18  
☎042-755-5655 (代表)

■雨漏れ原因とTACSS工事の事例

■空室改善シリーズ

■オーナー様・売買お客様 体験談

■オーナー様向けメールマガジン募集

■オリバーの土地活用

■繁忙期総括セミナー

■オリバーの業務心得シリーズ

## 今月のトピック 雨漏れ原因とTACSS工事の事例



樹脂の注入作業

1時間の降水量が80mmを超える猛烈な雨の年間発生回数は約24回と40年前と比べ約1.7倍に増加し、その影響として雨漏れの増加が挙げられます。今回は鉄筋コンクリート造建物の亀裂の止水工事例をご紹介します。

### 雨漏れ原因と特定の方法

雨漏れは、屋根・屋上や外壁の劣化・破損、ベランダやサッシなど外壁と他の建材との接合部や開口部の劣化・破損などで発生します。これら原因を特定するため、まず目視調査を行います。目視で不具合を発見できない場合、特定の箇所に水をかけて雨漏りを再現する散水調査や、壁面の温度変化をカメラで測定し温度の低い水の侵入経路を発見するサーモグラフィー調査があります。雨漏れの調査は専門家でも難易度が高く、憶測で工事を始めることはコスト面で大きなリスクとなります。

### 鉄筋コンクリート造の雨漏れを止めた事例

雨漏れの原因が特定できれば適切な工事を選択できます。

地下設備室のコンクリート壁に亀裂と雨漏れを発見しました。散水調査を行い漏水を確認。雨水の侵入箇所が地中であることが分かったた

め、建物の内側から処理でき、コンクリート壁の亀裂・漏水に効果的なTACSS工法を選択しました。①漏水経路に水を満たした状態で漏水した亀裂にピンを打ち込み②特殊な樹脂をピンから注入します。③樹脂は水に反応して膨張し亀裂に浸透して塞ぎます。ピンを撤去して穴を埋めれば完了です。コンクリート壁で散水調査ができれば高確率で止水できる工法です。

居室に現れない雨漏れは発見が遅れる可能性があります。雨漏れの放置は、丈夫な鉄筋コンクリート造でも鉄筋の膨張による爆裂など深刻な被害をもたらします。長期修繕計画に基づく定期改修工事が予防保全のなによりの近道ですが、最低限定期点検で外装の不具合を早期発見する必要があります。

一級建築士  
高井 高良

雨漏れ原因とTACSS工事の事例

<https://oliver-owners.jp/topics/202403-1>


お陰様で断トツの募集力を増進中！

アパート・マンション  
空室募集



アパマンショップ10店舗！

お陰様で県下トップクラス

賃貸管理・入居者募集・  
空室対策、あらゆる  
賃貸経営のご相談は...

不動産コンサルタント  
薄井  
[町田市]賃貸不動産経営管理士  
関口  
[相模原市]

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp



オンライン相談  
ご自宅からスマート  
フォン等でご相談い  
ただけます。

## リフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「内装デザインの差別化と原状回復費用の削減を狙ったリフォーム」

対策の結果（専有面積40.5㎡・間取り2DK→1LDK、募集開始後1か月で成約）

・募集賃料 **5,000円アップ**（想定58,000円から63,000円に向上）



長期入居で痛みが目立つお部屋



小田急相模原店  
山崎

間取りと色合いを現代風  
にリフォームして水回りを  
改善したことで、比較的若  
い单身層からのニーズも  
発生し、早期成約につな  
がりました。

### 物件の課題と解決

課題① 2DKの間取りは入居者ニーズが限られる

結果① → 1LDKに間取り変更してターゲットを拡大

課題② 11年の入居による設備・内装の劣化・陳腐化

結果② → 和室の洋室化、キッチン交換、温水洗浄便座の新設、  
フローリングからフロアタイルへ張り替え



### オリバー 賃貸管理部 須藤

長期入居のお部屋は原状回復費用が高くなる  
一方、ニーズへの対応の遅れから家賃を下げざ  
るを得ないケースが多く、賃貸経営に悪影響を  
及ぼします。今回のケースでは、2DKの間取り  
と和室の改善がポイントで、居室全  
体を広く明るくイメージアップを図り  
つつ、水回り設備の清潔感と使い勝  
手向上で早期成約を実現しました。



参考になるケースが見つかる空室改善レポート集  
<https://oliver-owners.jp/case/54>



### 担当店舗 アパマンショップオリバー小田急相模原店



座間市相模が丘 1-2 4-1

☎042-765-1515



Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

（賃貸斡旋専門）

株式会社 **オリバー365**

相模原市・町田市・座間市・大和市  
年間1万組ご来店の専門店です

## H様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「リフォーム工事もお任せしてすぐに満室に」

## 仕事ぶりを確かめて管理をお任せ

所有する物件は古淵駅ができた頃に立川市の建設会社で建てました。5年間の借り上げです。勤めがあったので空室などの心配がないのが魅力でした。借り上げ満了後は、地元業者に管理を任せていました。担当者が入院して管理が滞り今後が不安になって管理を更に移すことにしました。オリバーは、通信を



読んでいて知っていましたが、念のため知り合いのオーナーに仕事ぶりを確

かめて問題ないことが分かり、管理を任せることにしました。ちょうど原状回復工事をしていない空室が1室あり、今時の入居者さんの要望に合わせたリフォームの提案をしてくれ、リフォーム工事もお任せしました。お陰様ですぐに満室になり、これからも安定した入居維持をお願いしたいと思っています。

## 空室対策アドバイザー 関口

賃貸経営は年々複雑化する傾向です。こうした環境でも安定して継続できる管理体制が重要で、オリバーの総合体制がお役に立てると思います。長く安定して収益を生んできたご所有物件の良さを活かしつつ、時代の変化で必須となる設備導入、内装のコーディネート、修繕計画のご提案、日々の着実な管理・運営等で収益力を維持し続けられるよう取り組んでおります。



オーナー様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-owners.jp/voice>

## N様のマンションで売却・・・お客様体験談（シリーズ）

「とても親身に対応してくれた」

## 自らリフォームしたマンションをご売却

今回売却したのは、30年前に購入した自宅マンションです。これを貸そうと思い自分でリフォームしました。素人ですから、自分でできない所は業者に頼みました。偶然このマンションで見学会があり、どんなリフォームか見に行くと、オリバーさんが丁寧に説明してくれて、売却についてもお聞きしました。



他の会社に入居募集を依頼したばかりで世間話程度つもりでしたが、

とても親身に対応してくれたのと、売却のメリットも捨てがたかったことから、入居募集と並行してオリバーさんに売却を依頼しました。結果として先に買主さんが見つかり、そして愛着ある住まいが、大切に住んでいただけそうな方に購入していただけたことを嬉しく思って売却いたしました。

## 売買アドバイザー 花輪

謙遜されておられますが、将来を見越した部材の選定など玄人はだしの仕上がりで、買主様もとても喜ばれていました。リフォーム済みの物件は、買主様にとってメリットが多く、現物を内覧できること、資金計画が立てやすいこと、すぐに入居できることなど、人気の条件にもなっています。次は、ご自身のお住まいをご検討中とのこと、ぜひその際はお声掛けください。



お客様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-sumai.net/>

セミナーやイベント情報をいち早く・・・メールマガジン会員募集中

会員登録はフォームから1分で

オリバーではオーナー様向けメールマガジンを配信しており、オーナー様会員を募集中です。本紙オリバー通信の記事から、セミナーやイベントの開催情報、観劇チケットプレゼントなど、学び事・楽しみ事の情報をお届けいたします。是非ご活用ください。(無料)

オリバーメールマガジン会員登録  
<https://oliver-owners.jp/mailmember>



セミナー・イベント情報を先行配信



オーナー様に役立つ情報やお得な情報を  
 関口 いち早くお届けしています。

地域と利用者様に喜ばれ、オーナー様の収益を最大化・・・オリバーの土地活用

収納サービス・駐車場サービスなど土地に合った土地活用



トランクルーム、駐車場ともに安定成長  
 佐藤 をつづける安心の土地活用方法です。

オリバーの土地活用でお手間なく確実な収益を

オリバーグループの土地活用は、トランクルームや駐車場など複合的な土地活用をご提案させていただきます。立地や地形などから需要を分析し、最も皆様にも止められ、またオーナー様の収益が高くなる活用プランを策定いたします。更に、その後の運営を完全にお任せいただき、オーナー様にはお手間なく確実に収益が得られ、好評をいただいております。

【土地活用相談窓口】 ☎042-756-2266

【総合駐車場相談窓口】 ☎042-562-0365

私達が不動産の有効活用をコンサルティングさせていただきます

トランクルーム  
 用地募集



お陰様で106拠点 4,806室稼働中!

30坪～500坪 募集中

☎042-756-2266 str@oliver.jp

大好評! 土地活用のご提案と運営はお任せください

トランクルーム 土地活用窓口

駐車場 土地活用窓口



土肥原  
 [練馬区]

加藤  
 [相模原市]

土肥原  
 [町田市]

土肥原  
 [宮城県]

樋川  
 [相模原市]

一級建築士  
 伏井  
 [大阪府]

山下  
 [伊勢原市]

山下  
 [入間市]

高山  
 [東村山市]

平賀  
 [町田市]

複合型駐車場  
 用地募集



お陰様で136拠点 1,148車室稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)



土肥原  
 清水  
 [群馬県]

浅原  
 [海老名市]

大山  
 [千葉県]

玉井  
 [町田市]

名取  
 [横浜市]

山口  
 [川口市]

飯室  
 [山梨県]

糸井  
 [相模原市]

梶野  
 [八王子市]

角田  
 [横浜市]

依田  
 [長野県]

未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

※[ ]内は出身地です

## 繁忙期総括セミナーと健康づくり実践セミナー

・・・オーナーズクラブきずな会主催

最新の賃貸市場動向の解説セミナーと体を動かす健康づくりセミナーを同時開催します。オーナー様同士の懇親会も軽食付きで開催いたします。

日程 **4/13** 土 14:30~18:00

会場 町田市文化交流センター

参加費 **無料** 定員 **先着50名**



### 第1部 繁忙期後の賃貸経営戦略セミナー

- ・2024年賃貸繁忙期の入居者の傾向から見る**賃貸市場最新動向**
- ・最新市場動向を受けてオーナー様が**これからとるべき空室対策**とは？

講師：プリンシプル住まい総研 所長 上野 典行氏

### 第2部 健康づくり実践セミナー

- ・**体の動きの質を高める**トレーニングとは？
- ・無駄な力を抜いた運動方法や、**正しい体の使い方**の基本
- ・実践形式で学ぶ！**認知動作型トレーニング**

講師：東京大学名誉教授 教育学博士 小林 寛道氏

### 第3部 個別相談会・懇親会

- ・講師の先生方、弊社社員が**オーナー様からのご相談にお答え**します
- ・オーナー様同士の**交流の場**として軽食もご用意いたします

セミナーの詳細とお申込みはこちら  
<https://oliver-owners.jp/event/20240413>

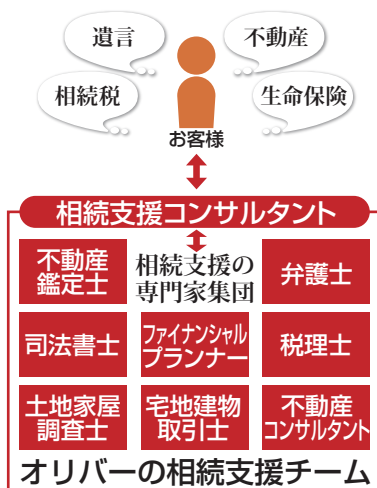


薄井

賃貸経営と健康について学んだ後は、オーナー様同士の交流の場に懇親会を開催いたします。ぜひご参加ください。

自主管理のオーナー様やお取引のないオーナー様也大歓迎！

## 相続と資産の専門家チームが解決します



(オリバーでは、オーナー様の「資産を守る取り組み」として、手を付けづらい「**相続のお手伝いも不動産管理会社の使命**」と捉えております。)

1つの窓口で相続の各専門家が対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談 (無料) を承ります

### ■相続支援コンサルタント



板井



名見耶



薄井

オリバー相続サポートセンター

042-753-7111

## 求めています 売却不動産

アパート マンション 土地 戸建て

## 無料査定・相談、秘密厳守

- 無料査定  
ご相談は  
こちら
- ➔ 同封はがき オリバー通信同封はがきを投函(切手不要)
  - ➔ 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
  - ➔ FAX オリバー通信同封はがきをそのまま送信
  - ➔ メールフォーム ホームページからメールフォームで送信

## オリバーの売買

投資物件・マイホーム  
不動産の売却はお任せください

☎042-755-1515

FAX 042-707-9626

<https://oliver-toshi.net/>

[ ]内は出身地です



不動産コンサルタント  
早川  
[相模原市]



長岡  
[三浦郡]



花輪  
[山梨県]



田中  
[山口県]



栗原  
[相模原市]



黒見  
[相模原市]



白杵  
[相模原市]

## 最新イベント情報をチェック！

最新情報はオリバーのウェブサイトで

<https://oliver-owners.jp/event>

スマートフォンでアクセス▶



オリバーでは、オーナー様へ学びの場や楽しみ事のご提供を行っております。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

## オリバーの業務心得シリーズ

オリバーは、社会やお客様と社員との絆業（相互信頼形成企業）を目指し、36項目の判断基準を「業務心得」として歩んでいます。



## 【購入の決定】

「欲しいものは買わず、必要なものは買う」  
必要ならジェット機もです。

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



オリバーの購入の決裁は至ってシンプルです。この業務心得が全社的に浸透し理解され、決裁を申請する社員一人一人が「欲しいもの」と「必要なもの」の判断を全社共通基準で行えているからで、よって決裁に当たり内容を問われる事は少ないと思います。例えばパソコンは業務上必須であり一人一台が割り当てられますが、それ程処理速度を必要としない業務では安価な製品を使用し、最新・高性能な物はそれを要する業務に割り当てられています。社有車も新車はお客様が乗る営業部門が使用し、お客様が乗らない事務や技術部門にはそのお下がり

が回ります。車両担当者であれば誰もが新車を欲しがりますが、これが全社的な共通認識となって、古い車も大切にされ、修理対応し、新旧問わず85台の全車が本当にキズ無しのピカピカで長く利用されています。また、これにより車の運転も丁寧となり、40年以上にわたり大事故がないという恩恵にも繋がったかもしれません。まさにオリバーは社員の理解と協力で創業時よりこれを貫き、これにより今があると言っても過言ではありません。この業務心得はオリバーの伝統的風土であり財産であり、大きな誇りでもあります。

(この心得は36項目周期で掲載)

## バースデイカード2月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分または  
横浜ランドマークタワーティナーペアチケット (3名様)

24020393・24020699  
24020826

2等 商品券1万円分(5名様)

24020042・24020257・24020489  
24020631・24020853

3等 商品券5千円分(10名様)

24020003・24020061・24020139・24020295  
24020359・24020442・24020624・24020725  
24020754・24020910

バースデイカードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。 ☎042-755-5655 有効期限2024.5



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1100店舗

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地

オーナー様の **SOS** はお任せください

「こんな形が欲しかった」

**総合体制で管理**



オリバー賃貸管理センター

[会社概要]  
設立 1982年5月  
グループ資本金 8,000万円  
社員総数 200名

地域に類の無い体制で



ご入居者に  
レンタル  
収納  
4,835室



ご入居者に  
ガレージ



安心の土地活用



空室対応と建物維持

1室より承ります

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



10店舗で集中営業



修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- ① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- ② 空室対策で高稼働率 95%以上
- ③ 管理員体制 スペシャリスト70名
- ④ 超・高密度な店舗体制 10店舗+3事業所

私達の誇りは、  
オーナー様の  
良質な賃貸住  
宅の供給をも  
ってオーナー  
様の社会貢献  
を代行できる  
ことです。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております  
☎042-786-1616

これが私達の誇りです