



マンションの配管は給水管なら25年、配水管なら35年程度で水漏れが起こるようになる (写真はイメージ)

「業者から配管保全の提案を

「配管で水漏れが発生した！
それで業者にメンテナンスの
見積りを頼んだところ、とん
でもない金額の見積りが出て
きた！」

受けた。いずれはやるつもり
だが、そもそも配管は一体ど
のくらいもつものなのか分か
らない」

「業者から配管保全の提案を
抱えておられる方は多いの
ではないでしょうか。そもそも
配管を新しいも
のに交換した方
が良いのか、そ
れとも内部をキ
レイにメンテナ
ンスするだけで
よいのか、素人
にはまったく見
当がつきませ
ん。しかも、業
者によってもそ
のやり方や価格
もマチマチです。
今回はそんな分
かりにくい配管
メンテナンスに

「赤水が出る…」
「どうやら浴室の排水管が漏
水しているようだ…」
給水管や排水管などの配管
が劣化するとマンションには
さまざまな不具合が生じま
す。被害が一住戸だけに限
たことなのか、マンション全
体及びごとなのかは症状に
よって異なりますが、いず
れにせよ事が起きてからでは
対処が大変になります。
そうした事態を防ぐため多
くのマンションでは定期的な配
管保全を行います。ただ、配
管保全といってもそのやり方
はさまざまで、業者によつて
工期や値段も大きく異なりま
す。それだけに業者選びは慎
重に行わなければならず、も
しも失敗すればかけた費用が
無駄になってしまうばかりか

再びお金をかけて施工をやり
直さなければなりません。
配管保全には大きく、「新
しい配管に交換する『更新』」
と「管内のサビや水アカなど
の汚れを取り除いてキレイに
する『更正』」、「特殊な装置
を設置して長持ちさせる『延
命』」という3つの方法があり
ます。業者ごとにできる工法
は決まっています、
3つの方法をすべ
て取り扱えるとい
う業者は実は配
管保全センター
(東京都千代田
区)という会社を
除いて他にないそ
うです。

◆劣化した給水管は赤水などの原因となる

◆水処理装置「エルセ」を使った延命工法なら
低価格かつ短工期で施工が可能

マンションを 長持ちさせる秘訣 お教えします

マンションの 配管保全に関する 悩みを丸ごと解決！

- ✓金額が高い
- ✓効果がいまいち
- ✓施工期間が長すぎる

望を踏まえた上で複数の工法
を提案してくれる唯一の会社
です。さらに、経験豊富なス
タッフによる短期施工と中間
マージンのカットによる低価
格を実現している点も大きな
特徴です。
最も高額な費用がかかる
『更新』を例に見てみましょ
う。170世帯のマンション
で配水管立管全系統更新と専
有部スラブ下配管更新という
工事を行ったとします。大手
の配管保全会社に頼んだ場
合、いくつもの下請け業者が
介在して利益を上乗せするた
め、見積り金額は1億〜1億
3千万円くらいになるそう
です。一方、配管保全センター
なら約半分の5700万円程
度で施工できるそうです。い
かに多額の利益が上乗せされ
ているかがこれでよく分かる
と思います。同社の藤田崇大
社長によると「最低でも2割
から3割、場合によっては5
割以上、安く施工できる」そ
うです。
ただ、いくら安くできると

はいえ『更新』はやはりお金
がかかります。当然、世帯負
担も大きくなりますし、賃貸
であれば資金的に余裕のある
オーナーでないとなかなかで
きないのが現実です。そんな
ときは、「エルセ」と呼ばれる
水処理装置を使った延命工法
がおススメだそうです。これ
であれば、世帯負担は4万〜
16万円程度(世帯数などの条
件によって変動)で済む上、
給水管・配水管どちらにも対
応できるようなので非常に便
利です。工期も最短で半日と
短く、しかも住戸に入って作
業する必要がありません。ち
なみに配管を新しくせずに給
水管・配水管どちらもメンテ
ナンスできるのはこの方法し
かないそうです。
皆さんのマンションではどの
ように配管の保全を行ってい
ますか？「金額が高い」「効
果がいまいち」など悩みがあ
る方は、一度、お近くの全国
優良リフォーム会員にご相談
ください。