



“予防保全”が重要！ ～雑排水管洗浄の ススメ～



不動産経営において、想定されるリスクを事前に排除しておくことは非常に重要です。

特に、階下漏水や汚水の逆流などのトラブルは、大きな損害に繋がる可能性があります。

今号では、排水管の詰まりが賃貸経営に及ぼす影響や、実際に発生したトラブル事例を交えながら、雑排水管洗浄の重要性について解説します。

●雑排水管洗浄の目的

雑排水管洗浄とは、排水管にたまったゴミや汚れを高圧洗浄機などで取り除き、生活排水をスムーズに流すための作業です。

主な目的は以下の3つです。

① 悪臭の発生を予防

排水管に汚れが堆積すると、室内に悪臭が立ち込めることがあります。定期的に洗浄をおこなうことで、入居者の満足度を維持できます。

② 漏水の発生を予防

排水管の詰まりと、排水の逆流や溢水による漏水が発生し、その室内のみならず、階下への漏水被害につながる恐れがあります。先手の対策が重要です。

③ 排水管の劣化を予防

堆積した汚れを放置すると、排水管の腐食や劣化が進行します。定期的な洗浄により、排水管の寿命を延ばすことになります。

●賃貸経営に及ぼす影響

排水管のつまりが引き起こす漏水や逆流は、賃貸経営に大きな影響を及ぼします。

① 損害賠償リスク

階下漏水や逆流が発生した場合、詰まりが発生した部屋だけでなく、階下の入居者にも被害が及ぶことがあります。入居者の家財へ損害や、仮住まいの提供が必要となるケースもあり、損害賠償請求を受ける可能性があります。

② 賃料減額リスク

民法改正により、建物の一部が使用できなくなった場合は、使用不能部分に応じて賃料を減額することが明記されています。室内の被害が甚大な場合、入居者から賃料減額を求められるリスクがあります。

③ 退去誘因リスク

排水管は給水管と違い漏水するのは汚水のため、汚水が部屋中に回る悪臭と、衛生面から入居者が居住を続けることを拒むケースがあります。

さらには、室内の復旧作業にはクロスや石膏ボードの貼替が必要になることが多く、入居者が退去を希望する場合もあります。

●実際に発生した事故の事例

物件概要：3LDK のファミリーマンション

発生状況：

1 階の空室で浴室と洗濯機置場から汚水が逆流。空室であったため発見が遅れ、被害が拡大。玄関から共用廊下にまで水が溢れていることを入居者から報告を受けて室内を確認すると、逆流した汚水が室内に溢れ、室内の全部屋が水浸しの状況であることが発覚しました。

発生原因：

逆流の原因は雑排水管の堅管の詰まり

対応：居室内の雑排水管および屋外の共有柵を高圧洗浄機で清掃し詰まりを解消。

被害状況：

床の下地貼替、壁の石膏ボードの貼替が必要となり、約 95 万円の修繕費用が発生

また、詰まりの解消に夜間緊急対応が必要であったため、約 10 万円の追加費用が発生。

こうした大規模な被害を防ぐためにも、定期的な雑排水管洗浄には効果があり、被害発生リスクを軽減することができます。

<実際の被害写真>



●まとめ

排水管の詰まりは一見小さな問題に思われるかもしれませんが、被害が拡大すると多額の費用やトラブルを招く可能性があります。

今号を通じて、排水管の詰まりが及ぼす被害の大きさをご理解いただき、“予防保全”の観点から定期的な雑排水管洗浄の実施をご検討頂ければと思います。

当社では、ファミリーマンションでは1年に1回、単身マンションでは2年に1回のペースでの定期的な高圧洗浄を推奨しています。

物件担当者より、順次定期実施のご提案をさせていただきますので、ご不明点がございましたらお気軽にお問い合わせください。

永松 駿輔

エスタスコラム

息子の誕生日にスケートボードをプレゼントしました。近所にボードパークがありよく見えていて、自分からボードが欲しいと言ってきました。これまで習い事は半強制的にさせてきたので、自分の意思で始める今回は頑張っ

て続けます。 永松 駿輔

先日初めてコインランドリーで羽根布団を洗濯しました。これまでは、家の洗濯機に無理やり詰め込んで、乾くまでに一日以上待っていました。が、コインランドリーだと40分くらいで洗い終わってふっくらと乾かして仕上げてくれるので、非常に感動しました。

飯塚 悠

2025年5月にFP2級の資格試験を受験します。子を持つ父親として、改めて人生における三大資金計画（教育・住宅・老後）や税に関する知識を深めないといけないなと、私的な理由から受験を志しました。一発合格できるように頑張ります。

森澤 海渡

大好きなアーティストのライブに行ってきました！普段は6万人規模の大きなライブが多いのですが、今回はFC限定ということもあり、3千人だけの貴重なライブを味わうことができました。何度見ても人に感動や興奮を与えられる生のライブは最高です！

栗ヶ窪 千智

事務所の近くに保護猫×コワーキングスペースの施設がオープンしました。会社に向かう道中で保護猫ちゃんがガラス越しにこちらを向いていて、かわいいな〜♡と、ついその道だけゆっくり歩いてしまいます。毎朝癒しをもらっています。

吉久 優

娘の卒業式がありました。一人ひとり決意表明をする姿に成長がみえ、とても頼もしく微笑ましく感じました。式後、先生や友達と写真を撮ったり、連絡先の交換するのを見るに、充実した小学校生活だったのだらうと思い、周囲の方々の支えに感謝しました。

吉田 忍

せいろ蒸しにドはまりしています！私は無印良品で2段購入。下段にブロック肉を少し厚めに切ったものを、上段には野菜を入れて15分ほど蒸します。私はキムチとシンプルに食べるのが好きです！とっても簡単なのでぜひ！

保田 紗有

先月からダイエット目的でランニングを始めたのですが、体力の低下が激しく悲しくなりました。高校生の頃は、野球部に所属していたため、無尽蔵の体力でしたが、今では3キロが限界です。あの頃までとは言いませんが、体力強化に励みたいと思います。

江口 悠仁

2月に今年初のラウンドに行き、私の2025年ゴルフが開幕しました。開幕戦のスコアは満足のいく結果ではありませんでしたが、2025年も練習に励み、ベストスコアを目指します。自分の思い描いたようにはいかないので、ゴルフは面白いですね。

中村 一也

高機能な睡眠改善パジャマ。誕生日に「自分じゃ買わないけど欲しかった物」だったので嬉しかった。着て寝るだけで疲労回復ってほんま？と使い続けて3ヶ月。正直、劇的な変化は感じてません。でも気持ちはちょっと賢

沢。 由木 正伸