



地域の「家守り棟梁」になりたい社長が届ける...

ジェントル通信

Vol.65

10月号

[発行者]

株式会社ジェントルワーク

【本 社】東大阪市若草町7-9

【箕面店】箕面市稲2-2-36

店舗共通TEL: 072-200-2215

代表直通TEL: 090-5254-9170

[発行日] 2026年10月1日

お客様が困る追加工事の話

5月にリフォームさせて頂いたお客様。

きっかけは、水道局からの『水漏れのお知らせ』でした。

(給水管からずっと水が漏れていると水道局からお知らせが来ます)

『水道局からお知らせが来てるんですけど、心配なので見てもらえませんか? トイレ付近の床もその影響なのか腐って抜けそうなんです。』

急ぎの案件なので早速、現地に向かい確認作業。

水漏れの調べ方はいたって簡単! まず家中の蛇口を締め外に設置してある水道メーターのパイロットが回っているか確認すると分かります。



パイロットが回っていたので水漏れは確定!

そこで、床下点検口から床下の状況を確認すると、多量の水が10cm以上溜まっている...

さあここからが大変...

一体どこから漏れているのか?

ありとあらゆる蛇口付近を調べると、お風呂のタイル壁の中から『シュー』という音が...。原因は恐らくシャワーに繋がっている給湯管。トイレは関係ありませんでした。

給湯器の元栓を締めることで一時的には水漏れは解消されましたが、壁の裏側からの水漏れの可能性が高いので、修理箇所の断定はタイルを割って開けてみないと分からない。

しかも水漏れ箇所は複数あるかもしれず、壁のタイルだけではなく床のタイルも壊さないと水漏れが完全に解消できない可能性もあり、工事中でさらなる工事が発生する予感(最初の見積り段階ではあくまで予想される工事までしか出せない...涙)。

そこまで壊すなら、この際ユニットバスに変えることをお勧めすると、快諾いただいたので良かったのですが...

後日点検に伺うと工事中に抜いたはずの床下の水がまた溜まっている!

お風呂以外の給配管からの水漏れは点検済みで問題ないのに何故?

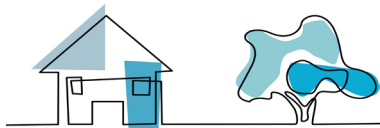
再度、水を抜き乾燥させ、再々点検に行くとまた溜まっている...



原因を探すのに頭を悩ませましたが、色々調べていくと、家の外側の※会所桧(かいしよます)が壊れていて、家の床下に生活排水が逆流していることが判明しました。

今回はかなり珍しいケースですが、水道局からのお知らせが無かったら、会所桧からの漏水までは気づけなかったかもしれない。そのままの状態ではおつておいた結果、工事費がもっと膨らんでいたかもと考えると、定期的な点検が思わぬ追加工事をなくす最善策だと痛感しました。

※会所桧とは家庭排水を道路に流す排水管の合流点で水を一時的にためる点検用の桧のこと



今月のお客様相談

～ジェントルワークって何ができるの？～

日々の工事を
アッパ
しています



表面の話の続きです。

宅地内の水漏れ修理費用や漏水分の水道料金は原則自己負担となりますが、指定工事店で修理した証明を出してもらうと水道料金の減免申請ができます。

水道局にその証明を持っていけば申請できますので、もし水漏れを起こした場合は工事をしてもらった工務店に聞いてみてください。

では、そもそも住宅の【定期点検】のタイミングっていつ？って疑問に思われる方も多いのでは？

新築で家を購入した場合、保証期間10年の『住宅瑕疵担保責任保険』に概ね加入されると思います。

※『住宅瑕疵担保責任保険』とは、新築中古住宅の住宅に住めなくなるほどの欠陥が見つかった時、その補修費をカバーするための保険。

中古で家を購入した場合は、売主が【個人】か【不動産会社】で瑕疵担保期間が変わります。

売主が【個人】の場合、引き渡しから「2～3か月」と短く設定されることが多く、

売主が【不動産会社】の場合、「2年以上」とする特約を定める必要があるため、個人売主から購入するよりは保証期間は長くなるものの、新築に比べるとかなり短いのは否めません。

保証期間後に雨漏りやひび割れを発見しても、メンテナンス代は購入者の自己負担となる可能性が高いので、

新築の場合は10年目を迎えた頃に、

中古住宅の場合は購入する前に、必ず【住宅診断】する事をお勧めします。

弊社でも購入前の中古住宅・築古住宅・築浅住宅(10年以上)の【無料住宅診断】は受け付けていますので、お気軽にご連絡ください。

屋根・外壁・ベランダ・水漏れ・基礎部分など、無料の範囲内での診断はお任せください。

『あと何年ぐらい大丈夫なのか？』

『修繕したらいくらかかるのか？』

『建て替えたほうが良いのか？』

私、笠松が忖度なしでお答えさせていただきます(笑)

ちなみに、耐震診断・耐震設計だけは有料になりますのでご了承くださいm(__)m

