マンション管理新聞
2002年（平成14年）11月15日　第560号

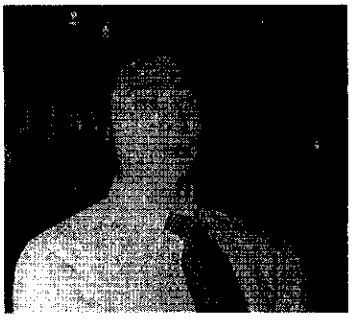
「管理会社が推薦できるのはパイプテクター」

給水管対策
NMR工法「パイプテクター」

NMRパイプテクター

日本システム企画（本社東京、熊野浩行社長）が販売する配管更生装置「NMRパイプテクター」のマンションへの設置が急増している。この要因の一つに、管理会社による管理組合への積極的なパイプテクターの推薦があげられる。福岡市に本社を構えるアーサーヒューマネットでは十数社の多種工法を検討、その結果、同装置を唯一推薦装置とした。横浜市に本社を構えるホリハマでは民間シンクタンクに依頼した同装置の市場調査結果に自信を深め、積極的に受託管理組合に導入を図っている。

アーサーヒューマネット（本社福岡市）
効果保証は組合の最大利益


中野　聡氏　技術部　建物保全診断センター

アーサーヒューマネット（本社福岡市、山本博久社長）はアーサーシリーズのマンション供給で知られるアーサーホーム（本社同、山本浩之社長）のグループ管理会社である。福岡を中心に三百六十三組合一万四千七百四十戸（今年三月末）を受託管理している。

同社では、給水管劣化対策として、配管更生装置（NMRパイプテクター）の設置を積極的に推進している。すでに新築分譲マンション四件、既設マンション二件の計六件に設置済みで、設置を予定している既設マンションも三件を数える。現在、アーサーホームが建設予定している四物件にも設置、今や標準装備になりつつある。

給水管劣化対策としてライニング工法を推薦する管理会社は多い。珪砂等で配管内の錆こぶを除去。その後、管内にエポキシ樹脂を塗布する工法だ。

「ライニング工法を管理組合に勧めるのも一つの方法だがリスクも大きい。住民が生活している中での工事となるため、その生活を一時的に止めなければならない。また、技術的にも錆の研磨工程で管に穴が開き、逆に漏水被害を引き起こしてしまう危険性があるため、推薦すべきではないと考えている」と話すのは、同社技術部建物保全診断センターの中野聡さんだ。

10数社各種工法から選択
「管理会社として責任とれる装置」

建物・設備の適正な維持管理は管理会社の最大責務

「給水管劣化対策として磁気を始め各種装置が出ているが、中にはダマされている管理組合もある。管理会社が推薦して装置を設置した場合、効果がなければ泣きを見るのは管理組合ではあるが、推薦した管理会社の責任も重い。十数社の装置を当社で研究・調査したが、唯一効果保証書を出せると宣言してくれたのがパイプテクターだった。理論的にも十分に理解できた。万が一にも効果が出なくても効果保証があり、管理組合は泣きを見る必要はないことから、当社は推薦を決定した」（中野さん）

パイプテクターに決定する過程で磁気、脱気の各装置も詳細に検討を行った。

「磁石が効果がないとは思わない。効果を出すためには水量と水速が必要だ。水が常に循環しているような環境なら効くだろうが、マンションのように水が止まったり、少ししか流れなかったりという変動要素が多い環境では果たしてどうだろうか」

「脱気も悪いものとは思っていない。ただ、配管が錆びる要因の溶存酸素を一〇〇％抜けるわけではないため、錆の進行は遅くなるだけで進んでいることになる。居住者の中には金魚や熱帯魚を飼育されている方もいる。メーカーは心配はないと言うが、溶存酸素が減少することで必要な酸素を吸収できず死んでしまうのではとの疑問もある」

管理会社の仕事は建物の適切な維持管理である。

「配管が維持できなければ結局、取り換えとなる。マンションには限られたスペースしかなく、露出配管となると美観が損なわれ、交換と比較すると極めてリーズナブルなパイプテクターを設置することで、資金的余裕も生まれることから五年に一回の長期修繕計画の見直し時期に、検討の幅が広がる」

管理会社にとってパイプテクターは"救世主"的な役割を果たしているようだ。

ホリハマ（本社横浜市）
排水管への効果も期待
設置後三年間清掃未実施

堀　貞則氏　代表取締役社長

"人と地域と快適"を企業テーマに不動産流通、地域開発、そして管理事業を展開しているのが横浜・中区のホリハマ（堀貞則社長）である。グループ会社のマンション分譲、ビル・マンションの賃貸事業主力の南興産（同）が分譲した三棟二百戸を受託管理している。

同社がパイプテクターを販売開始して三年半がたつ。今や十四物件に設置、契約済みも四物件に達している。堀貞則社長が医薬品会社に二十四年間勤務後独立、同社を設立したとともあって「健康」には人一倍関心を寄せていた。

「人間と同様に建物も生きていて、育て方、つまり維持管理が悪いと不良、スラム化してしまう。配管も劣化し赤水が出てしまう」

民間シンクタンクに市場調査依頼
想像以上の結果報告に成功確信

昭和六十二（六十三年ごろ、マンション分譲事業の進出に際し、堀社長が注力したのは「水」だった。業界で初めてアルカリイオン水生成機を標準装備したマンションを手掛けたのだ。

「アルカリイオン水は水自体を活性させるが、配管寿命を延ばすわけではない。命がかかっても、基礎情報を収集して事業をスタートすべきだ」

「やるからには多少のお金はかかっても、基礎情報を収集して事業をスタートすべきだ」

「このデータがあったから販売開始一、二年、さほど実績が上がらなくても慌てなかった。新規事業の場合、社長や営業マンの才覚だけで物を売ってはいけない。基本的な情報を事業のベースに持っておかないと発展しないことをつくづく感じる」

ここにきて設置件数は急速に伸びている。中央大学市谷キャンパスを始め、小田原市にある総合病院、地元では有名な仕出し弁当会社の本社ビルに次々と入ったマンション分譲を手掛けるところ、ある化学雑誌にNMRというエネルギーが水のクラスターを小さくし、同時に機能性を高めるという論文が掲載されていた。管理会社の社会的責任は、資産をいかに維持してあげられるかにある。その意味からも、NMRエネルギーを使用した装置が開発され、建物に導入することができれば管理会社の責任が果たせると、ずっと考えていた。ある新聞にこのNMR装置を日本システム企画さんが開発したとの記事が載っていた。やっと出会えたとの感動を覚えたことを記憶している」

堀社長はこのころが慎重だった。パイプテクターを販売するに当たって、神奈川県、中でも横浜市でどれくらいの市場ボリュームがあり、ニーズがあるのかマーケティング調査を実施。読売広告社と工業市場研究所に依頼して「核磁気共鳴浄水器のポテンシャルに関する調査」をまとめた。

結果は想像以上の規模とニーズの広がりを予測したデータが報告された。

「このデータがあったから販売開始一、二年、さほど実績が上がらなくても慌てなかった。新規事業の場合、社長や営業マンの才覚だけで物を売ってはいけない。基本的な情報を事業のベースに持っておかないと発展しないことをつくづく感じる」

ここにきて設置件数は急速に伸びている。中央大学市谷キャンパスを始め、小田原市にある総合病院、地元では有名な仕出し弁当会社の本社ビルに次々と入ったマンションへの設置が急速に進んでいる。スーパーゼネコンのリニューアル部が大型ホテルへの設置を決定するなど、ホリハマは営業ルートを拡大している。「給水管だけでなく、パイプテクターが排水管を延命させる実証データも揃いつつある」

グループの南興産が手掛け、同社が受託管理している、横浜市環境総合設計第一号の「パーク横浜・ベイガーデン」に設置した後の結果だ。「それまで毎年一回排水管洗浄していたが、パイプテクター設置後汚れの付着がさほど見られないことから一年一回の洗浄作業を中止した。中止して今年で三年目になる」

堀社長は給水管の劣化対策を「更生」と「防錆」の二つに分けて考えると理解しやすい、という。

「ほとんどの人が更生と防錆との視点で装置を考えていない。磁気やセラミックは防錆装置だ。更生装置、更生工法と言えるのはライニングとパイプテクターだけ。更生で選択するならライニングとパイプテクターの二者択一となる」

管理会社には長期修繕計画の見直し作業が課せられている。パイプテクターを取り付けることで資金面は裕福となるだけに、管理会社がマネジメント能力を発揮する場面は広がるはず。

「だから、長計にはない、例えばビッキング対策等のセキュリティー向上プランの提案にもつながる」

パイプテクターを手掛けることで、管理会社の社会的重要性認識は一段と増すようだ。

出た。つい最近では、地元の水回り関係大手企業が取り扱いを開始、マンションへの設置が急速に進んでいる。スーパーゼネコンのリニューアル部が大型ホテルへの設置を決定するなど、ホリハマは営業ルートを拡大している。「給水管だけでなく、パイプテクターが排水管を延命させる実証データも揃いつつある」