



# 人気の中古戸建は、コンディションが千差万別 築30年の戸建は、40%以上に雨漏りが発生！

東京の不動産人気を受け、東京近郊の中古戸建が販売好調です。特に16号線の内側では価格と流通性が上がり、外側では価格は据え置きながらも流通性は上がっています。しかし、新築よりお手頃で購入しやすい反面、新築時の工事を見ることができないため、建物のコンディションや不具合の発生率なども気になるところです。

ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**当社のインスペクション報告書から築30年の戸建の40%以上に雨漏り等の不具合が起きることを確認。同報告書等をもとに作成された千葉大学大学院生による論文（※1）においても分析結果が正式に発表されています。**

戸建を購入する際は、どのような不具合に注意し、補修をする場合はどのくらいの費用がかかるかをお伝えすべく、代表的な不具合である「雨漏り」「傾き」「不同沈下」について、上記論文より調査結果を公開いたします。

※1 「既存住宅流通に向けた瑕疵発生特性に関する研究」（H31, 千葉大学大学院小林研究室修士論文）

## ■「雨漏り」の発生率（図1・2）

築30年で40%以上に発生。そして、構造別に見ると、一般に頑丈そうなRC造に多く見られる。

図1 構造別 雨漏り発生率

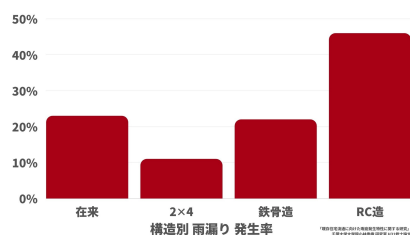
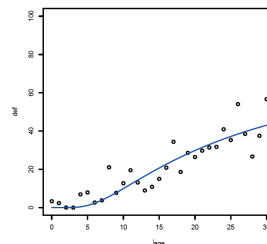


図2 経年に対する瑕疵発生率（雨漏り）



## ■「傾き」の発生率

経年劣化による変化が大きい。築5～10年を目安に発生度が上昇。築30年では約半数の建物で傾きが発生している。

## ■「不同沈下」の発生可能性

初期はほとんど発生していないが築年数10年を経過すると徐々に見られ始め、築30年では発生可能性が30%に到達。

## \*補修費用は？

- 「雨漏り」→場所によって異なるが700万円以上かかることも
- 「傾き」「不同沈下」→300～1,000万円以上

建物の傾きや雨漏りの可能性など売買時のリスクにつながらりやすい箇所をチェックするサービス<中古一戸建てホームインスペクション>で、入居後に発生しうるトラブルを防ぎます。

URL : <https://www.sakurajimusyo.com/expert/tatemono-tyousa-ck.php>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <http://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」を提供、53,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101

<https://www.sakurajimusyo.com/>

TEL 03-6455-0726

FAX 03-6455-0022

広報室：石原・堤・羽深 [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com)