

報道関係者各位



傾き・雨漏り・管理状態…独自調査が示す不具合発生傾向

【築20年が分岐点】中古流通が加速する今、隠れたリスクを見極めよ

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組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、2024年に実施した中古戸建てホームインスペクション986件の統計をもとに、「築年数別で見られる重要な不具合の傾向と対策」を分析。専門家の解説とともに、築年数では見抜けにくい中古住宅購入時の3つの重要視点を公表しました。本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

築20年で“傾き”が急増したワケ — カギは「2000年の法改正」

- 5月のレインズによると、首都圏の中古戸建ての成約件数は、1,784件で前年比プラス62.8%と7ヶ月連続で増加
- 築20年を境に、各種重要不具合の発生率が軒並み上昇、特に傾きは5倍以上に急増（築11年～20年：3.3%→築21年～30年：17.9%）
- 背景のひとつとして考えられるのは、2000年に「住宅の品質確保促進法（品確法）」および「建築基準法改正」が施行され、地盤調査が実質的に義務化されたこと
- 2000年以前に建てられた住宅は、地盤対策が不十分なまま建てられている可能性があり、傾きや沈下のリスクが高まる
- 単なる経年劣化ではなく、制度が未整備だった時代に建てられた影響が出ている可能性を示唆
- 流通ボリュームとリスクが交差する時期にどう見極めるかが、今もっとも重要

「築浅＝安心」は誤解？施工不良が原因の雨漏りも

- 築10年未満の“築浅”物件でも不具合が発生（雨漏り：3.3%、水漏れ：6.6%）
- これらは経年劣化ではなく、施工不良が原因である可能性が高い
- 実際、さくら事務所が実施している新築工事中検査では、約70%の現場で防水工事の不備が指摘されている
- 施工段階から問題が潜在しているケースが多い実態があるため、「築浅だから安心」は危険な思い込み
- “築年数”より“どう造られたか”が重要

築15年超で劣化が顕在化、放置で補修費用は3倍に

- 築15年が“維持管理の有無”によって不具合が顕在化し始める転換点
- 外壁・屋根・防水層などの劣化が進行し、白アリ被害・構造材の腐食・雨漏りなどが増加
- これらの不具合を未然に防ぐための定期メンテナンス費用は約100～200万円
- 一方で、放置した結果の補修工事は2～3倍の費用（最大700万円超）にのぼるケースも
- 築15年を超える物件では、「いつ・どんなメンテナンスを行ったか」の確認が重要

建物の状態は、設計仕様・施工品質・維持管理の3つの要素で決まります。中古住宅を賢く選ぶには『①築浅でも施工不良に注意』『②築20年の法制度変化を意識』『③築15年超からの維持管理状態の見極め』の3点が重要です。購入前の不安を減らすためにも、建物の状態を客観的に把握する第三者による検査が有効です。

「中古一戸建てホームインスペクション」の詳細はこちら



さらに具体的なお話が聞きたい方はお気軽にお問い合わせください。専門家が事例と共に取材にてお話をさせていただきます。

さくら事務所について

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う「不動産の達人サービス」を提供、72,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本



東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



https://www.sakurajimusyo.com/