

報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

冬は中古住宅の「見極め難度」が急上昇 断水・内見の短縮化で、水回り不具合の“見落としリスク”に警鐘

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）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、冬季の中古住宅購入で見落としされがちな不具合リスクについて、住宅診断の専門家の視点から解説します。本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼は、お気軽にご連絡ください。

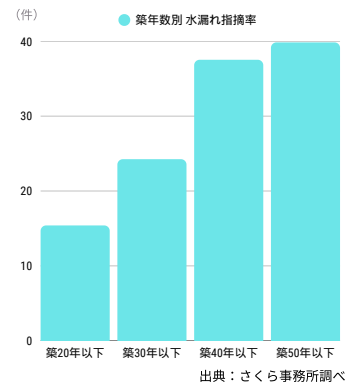
なぜ冬は「見えない瑕疵」のリスクが急騰するのか？

近年の中古住宅市場では、築30年以上の築古物件の需要が増え、購入エリアも都心部から郊外へと広がっています。こうした物件は築年数や立地条件の影響を受けやすく、**冬場は住宅の状態を正しく見極める難易度が高まります。**

また、さくら事務所が実施した中古戸建ホームインスペクションでは、**築31年以上の物件で3棟に1棟以上に水漏れの形跡が確認**されており、配管を含む水回りは、不具合が潜在化しやすい部位であることが分かっています。

冬の厳しい冷え込みは、こうした潜在的な劣化を表面化させる一方で、凍結防止の断水などにより、購入判断の段階では異変を確認できないまま意思決定を迫られるという構造的な問題を生みます。

築年数別 水漏れ形跡の発生傾向
－築31年以上では3棟に1棟以上－



冬の中古住宅購入で見落としされがちなリスク構造

① 厳冬に露呈する「経年劣化の限界」－空室物件は特に注意が必要

経年劣化が進んだ配管や給排水まわりは、配管凍結するような厳しい冷え込みをきっかけに、これまで表面化していなかった劣化の弱点が一気に顕在化しやすくなります。

また、空室物件では水道が止められていることが多く、通水確認ができないまま購入判断を迫られがちです。その結果、凍結による漏水や配管損傷がすでに発生していても、内見時には異常に気づけないまま契約に進んでしまうという、冬季特有のリスクが生じます。

② 冬の内見は確認が不十分になりやすい

寒さの影響で内見時間が短くなりがちになり、床下や屋外設備など、本来確認すべき重要なポイントまで十分にチェックできないケースが少なくありません。結果として、建物の状態を「見たつもり」で判断してしまうリスクが高まります。

③ 「契約不適合責任（旧瑕疵担保責任）免責」の落とし穴

築年数の古い物件では、契約条件によっては契約不適合責任が免責となる取引も一般的です。この場合、内見時に確認できなかった不具合が、引渡し後に発覚しても、補償を受けられなくなる可能性が高まります。

冬に中古住宅を購入する際の注意ポイント

冬場の中古住宅購入では、次の点を意識することが重要です。

✓ 引渡し前の「通水確認」を条件にする

契約後であっても、引渡し前に通水確認が可能かどうかを、事前に確認・相談しておくことが重要です。

✓ 第三者による住宅診断を活用する

床下や壁内など、内見では確認できない部分はホームインスペクターによる点検が有効です。

✓ 契約条件を事前に確認する

築年数が古い物件では、契約不適合責任の免責有無を確認したうえで、免責対象となる事項を事前に把握しておくことが大切です。

「中古一戸建てホームインスペクションサービス」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合せください。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を行う「不動産の達人サービス」を提供、75,000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・新谷

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/