

報道関係者各位



## 商業施設一体型マンションの盲点—“巨大冷蔵庫化”で地下が結露？利便性の裏で、店舗の冷気が建物の寿命を縮めるリスク

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、近年人気の高い商業施設一体型マンションにおいて、共用部の地下空間で、結露が確認されている事例について、実際に寄せられている相談内容をもとに解説します。

詳しくは下記をご覧いただき、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。

### 築浅でも要注意—利便性の裏に潜む「巨大な冷蔵庫」現象

近年、都市部で主流となった「商業施設一体型マンション」において、高い利便性が評価される一方で、**店舗との温度差による結露事象**が顕在化しています。

- ・店舗商品維持のための冷房が、想定以上に建物の構造体を冷やしている
- ・記録的な猛暑により、店舗内外の温度差がさらに拡大
- ・地下空間における断熱・施工条件の影響

その結果、店舗空間が「巨大な冷蔵庫」のような状態になり、地下空間で**築年数に関係なく結露**が表面化するケースが見られます。



### 「これって結露？」日常に現れる、地下空間の異変

当社に寄せられる共有部における結露の相談の多くは、**地下ピット、トランクルーム、地下駐車場（駐輪場）**などで起きており、次のような生活上のトラブルが気付きのきっかけになっています。

- ・地下駐車場・駐輪場：濡れた床が滑りやすくて転倒した  
自転車のサドルやハンドルが濡れている
- ・トランクルーム：カビ臭がする／保管物が湿気ている

原因が分からぬまま、対応に苦慮しているケースも多く見られます。

### 地下空間で結露が見られた場合の注意点

地下空間の結露は、単なる「湿気」の問題として見過ごされがちですが、こうしたサインが見られた際、**一時的な現象か、専門的な対策が必要な「構造・運用上の問題」かを見極めることが重要です**

- ✓ 換気や除湿を強化しても、状況がほとんど変わらない。
- ✓ テナント入居や設備変更を機に、結露が目立つようになった。
- ✓ 季節によって程度の差はあっても、同じ場所で結露が継続している。

### トランクルーム結露の対応例

#### 【事象】

直上にスーパーが入居し、冷蔵・冷凍設備の影響で階下のトランクルームに結露が発生

#### 【ポイント】

店舗側に違反はなく、因果関係の整理が難しい  
**→ 第三者の専門家による整理が必要**

#### 【対応例】

一部断熱追加工事や大型除湿機の設置など、現実的な対策を講じつつ、費用や役割について関係者間の調整を行い、実害を軽減

### 【専門家に相談】

結露の原因整理は容易ではなく、当事者間だけでは判断がつかないまま、協議が停滞しやすいのが実情です。

### マンションの瑕疵・欠陥トラブル解決サポート

[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](mailto:press@sakurajimusyo.com)



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



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