


報道関係者各位


 不動産の達人  
 株式会社さくら事務所

## 今年の夏後半はエルニーニョ現象で台風増加の可能性も 築10年超で雨漏りリスクが急変。住宅劣化の「分岐点」と梅雨対策3則

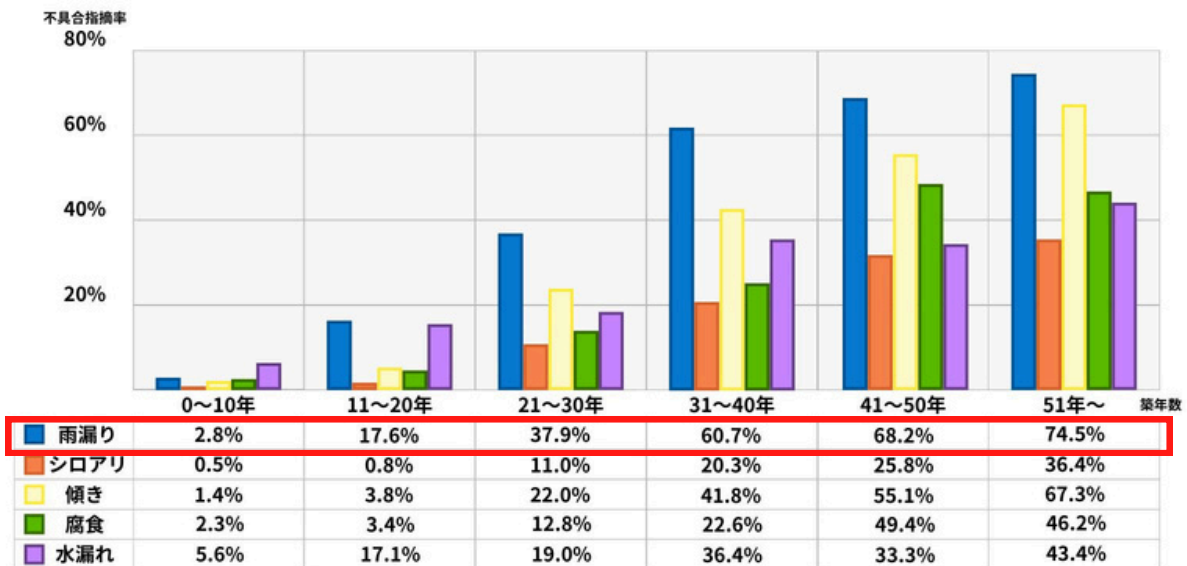
日本気象協会によれば、今年の梅雨はひとたび雨が降ると雨の量が多くなる可能性があり、突然の雨にも注意が必要だといえます。また、夏までエルニーニョ現象が発生する可能性が高く、夏後半から台風が日本付近に影響する機会が増える可能性があるとの見解も発表されています。

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／代表取締役社長：山本直彌）は、こうした見解を受け、梅雨を前に自宅内で重点的に確認しておきたい3つのポイントをまとめました。

本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたらお気軽にご連絡ください。

### 1. 雨漏りの「サイン」が見られていないか

#### 【2025年】中古戸建てホームインスペクション築年帯別不具合指摘率



※2025年1月～12月の期間でさくら事務所が実施した中古戸建てホームインスペクションの検査結果  
 ※ n=1,060

sakura  
Home Inspection

上記のグラフは、2025年に当社が実施したホームインスペクションによる不具合指摘率を示したものです。築10年以下の築浅の戸建てにおける雨漏りに関する不具合指摘率は2.8%とわずかですが、築11～20年になると17.6%まで跳ね上がります。その後、築年数が上がるにつれて指摘率は上昇していき、築31年を超えると60%以上の物件で雨漏りに関する不具合が確認されています。

雨が続く梅雨時や台風シーズンには、思いもよらぬ箇所から雨漏りが発生するケースも少なくありません。

多くの方は「天井からの水滴」が雨漏りのサインと考えていますが、**実際には外壁を伝って室内側の壁に水が染み込むケースのほうが多く見られます。**外壁に面した室内の壁は本棚や家具に隠れていることが多く、普段はほとんど目に入らない場所です。梅雨を前に、家具を動かして壁面を確認してみることもおすすめします。染み跡だけでなく、部分的なカビの発生や壁紙のめくれ・浮きも、雨漏りを示す重要なサインです。

☑ 見落としやすい雨漏りのチェックポイント

**外壁側の室内壁**  
家具や本棚で隠れた壁面。染み・カビ・壁紙の浮きに注意



**天井・屋根裏**  
和室の木材は色変化で発見しやすい。点検口からの目視確認が有効（体ごと潜り込むのは危険）



**窓まわり**  
窓上部や窓枠周辺からの水垂れは典型的な雨漏りパターン



**ベランダ・屋上直下**  
ベランダや屋上を持つ住宅はその直下の室内天井面を確認



## 2.カビが繁殖しやすい環境になっていないか

梅雨時のカビ対策として浴室や押し入れを思い浮かべる方は多いと思いますが、毎日使うエアコンの内部などは見落とされがちです。



冷房運転中、エアコン内部では結露が常に発生しています。冷房を切った後に自動で始まる「内部クリーン運転」は、この湿気を乾燥させてカビの発生を防ぐための機能です。生暖かい空気が出てくることを不快に感じて手で止めてしまうこともあるかもしれませんが、これは内部を濡れたまま放置することと同義です。カビは湿気だけでなく、皮脂・ほこり・食べかすなどの汚れを栄養源にして繁殖します。梅雨入り前に、家具の裏や窓のサッシ周辺、浴室の目地などを重点的に清潔にしておくことも、カビの繁殖を根本から抑制するためには重要です。

また、冷風を壁や天井の一点に集中させ続けると、壁面の温度が「露点温度」を下回り、石膏ボードや断熱材の内側で結露が起こる可能性があります。設定温度を必要以上に下げず、サーキュレーターを併用して局所的な冷却を防ぐことなどが有効な対策となります。

## 3.室内の空気が滞留してしまっていないか

室内の空気が一部に滞留すると、その箇所で湿気がたまり、結露やカビが発生しやすい条件が整ってしまいます。湿気の多い梅雨時こそ、換気を意識することも非常に大切です。



現代の住宅には、計画換気システムが標準装備されています。外壁の給気口から新鮮な外気を取り入れ、換気扇で室内の空気を排出する仕組みです。給気口・ドア下の隙間はいずれもこのシステムの一部であり、自己判断で塞ぐと換気システムが機能なくなってしまいます。「蒸し暑い外気が入ってくるのが嫌」という理由で塞いでしまうケースも見られますが、空気が流れが断たれ湿気が室内に滞留します。また、「床からの冷気が気になる」という理由で隙間テープで塞いでしまうと、部屋間の空気循環が妨げられ、換気効率が低下します。

冷房時は適宜サーキュレーターなどを活用し、空気を循環させることも心がけましょう。

## さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／代表取締役社長：山本直彌）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、78,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リーゼンシー101

press@sakurajimusyo.com

03-6455-0726

FAX 03-6455-0022

https://www.sakurajimusyo.com/