

今夏は局地的な豪雨がたびたび話題になったが、秋には台風シーズンが本番を迎える。住宅の雨漏り対策が気になり人も少なくないだろう。天井からポタポタ落ちるような雨漏りでなくても、壁や柱を腐らせる原因となるので早めの処置が賢明だ。補修費用をできるだけ抑えて直すためのコツをまとめた。

大阪府で築13年の戸建て住宅に住む高橋守さん(仮名、49)は、大雨で水がたまったバルコニーを掃除しているとき、排水口周辺にできたしみを見つけた。早速、家を建てたハウスメーカーに診断を依頼すると、バルコニーの水漏れ補修のほかには外壁の防水材打ち直しや塗装、屋根の塗り替えまで必要といわれた。既に10年間の保証期間は切れており、180万円程度かかるという。

¥ ¥

慌てた高橋さんが近所のお年寄りに相談すると、評判のよい工務店を紹介してくれた。同様の内容で見積もりを取ると、120万円まで安くなった。大手ハウスメーカーの仕事を請け負うことも多いという。安心した高橋さんは、その工務店に補修工事を依頼した。住宅診断を手掛ける伊藤建築コンサルタントの伊藤裕啓代表は、「建て主や建築業者が数万円できるメンテナンスを怠ったのが原因で高額な補修につながるケースがよくある」と警告する。「点検は年1回などといっていると、長年忘れてしまつことが多い」。まずは、住人自身が日常生活の中で「目視」による

# 自宅の雨漏り、早めに対処

## A.水漏れの補修費用を高額にしないための日々の点検項目

点検場所	チェック項目	チェック方法
屋根	瓦など屋根材にカビが生えていないか	1階部分の屋根は2階の部屋から目視。2階の屋根ははしごで上がって目視する(危険な場合は業者に依頼を)
外壁	サイディングや窓枠、屋根、バルコニーなどのつなぎ目(シーリング)の劣化	シーリングにすき間、ひび割れができていないか目視する。指で押さえて、硬化していないかをチェック
	塗装の劣化	サイディング壁は指で触り、白くなるようなら塗り替えが必要。モルタル壁は亀裂、汚れ、色落ちをチェック
軒裏	水漏れによるしみができていないか	地上から目視する
雨どい	詰まりがないか	落ち葉などの詰まりを目視でチェック。雨の日には排水の流れを調べる
バルコニー	排水口が詰まっていないか	落ち葉などの詰まりを目視でチェック
	水漏れによるしみができていないか	地上から目視する
床下換気口	ブロックや植木鉢などでふさいでいないか	地上から目視する
地盤	不同沈下していないか	床などに水準器を置いて確認

## B.住宅の点検・補修作業の賢い依頼方法

- 保証期間内であれば、自宅を建てたハウスメーカーや工務店に依頼する
  - 築後10年目の大規模補修など、高額な工事になる場合は複数の業者から相見積もりを取る。信頼できる地元の工務店を知らない場合は、職人の労働組合団体に問い合わせると紹介してくれる(※)
  - 担当者の対応や礼儀、態度を総合判断して、発注先を決める。なお、発注前には保証の内容も合わせて確認しておく
- (※)代表的な団体に全国建設労働組合総連合、東京土建一般労働組合、阪神土建労働組合などがある

# 日ごろの点検、補修がカギ

点検を習慣づけることが第一歩となる(表A)。不動産コンサルタント会社、アールトップの阿部健一代表は、「例えば、洗濯物を干すときはバルコニーに目配りし、買い物帰りは外壁や軒裏をみるなど、家事と点検を結びつける習慣にすれば忘れにくい」という。

ただし、プロでなければ適切な診断が難しい箇所もある。例えば、屋根の破損や屋根裏への水漏れ、床下の湿気などは、業者に定期点検してもらうべきだ。住宅診断を手掛ける、さくら事務所の大久保新さんは「意外だが、雨漏りの原因で最も多いのは不同沈下。

築後10年以上たつて起こることもある」という。不同沈下とは、建物の建っている地盤が不均等に沈むこと。家がゆがみ、壁などにすき間ができるのだ。住宅の点検や補修は、家を建てたハウスメーカーや地元工務店に依頼するのが一般的だ(表B)。ただし、保証期間内だと業者が簡単な補修で済ませようとしたり、工事担当者が理解不足だったりする場合も少なくない。特に高額な工事の場合は複数の業者から相見積もりを取るとよい。「見積もりの対応がよい業者は、仕事の水準も多くの場合高い」(阿部さん)。

住宅の点検は、客観的にみられるホームインスペクター(住宅診断士)の力を借りる手もある。全国規模の登録機関には、日本ホームインスペクターズ協会(東京・中央)や住宅長期保証支援センター(大阪・中央)がある。費用は5万~6万円程度から。「業者の見積書を見て、工事内容が適切かどうか判断し、信頼できる業者を教えてください」(前出の大久保さん)。

冒頭の高橋さんのように、同じ補修内容でも頼む先で工費はかなり幅が出る。一般的に、ハウスメーカーは費用が高

めになりがち。もちろん自宅を建てたメーカーが安心できる。一方、営業範囲の限られる工務店は比較的安くなる。ことが多い。ハウスメーカーに依頼しても実際には近隣の工務店が作業するケースも多い。地元で丁寧な仕事をしてくれる工務店があれば、そこに頼むのが節約にもつながる。「長く事業が続いていて建築資材の倉庫などがあり、職人も抱えている工務店なら安心度が高い」(東京土建一般労働組合港支部・書記長の小川均さん)という見分け方もある。(稲川哲浩)

¥ ¥