



新築住宅の事業者の方へ

新築住宅における 雨漏り事例と防止



本資料は、住宅取得者向けに作成しているミニガイド（「住まいの『雨漏り』対策、考えていますか？」）に記載している雨漏りリスク（6箇所）を取り上げるにあたり、参考とした雨漏り事例を紹介したものです。事例の詳細に加え、雨漏り防止のためのチェックポイントや参考情報等もまとめています。雨漏り防止対策の再確認やミニガイドをご覧になった住宅取得者からの問合せ等にご活用ください。

※最後の頁に「本資料利用上の留意点」をまとめていますので、そちらも併せてご一読下さい。

1

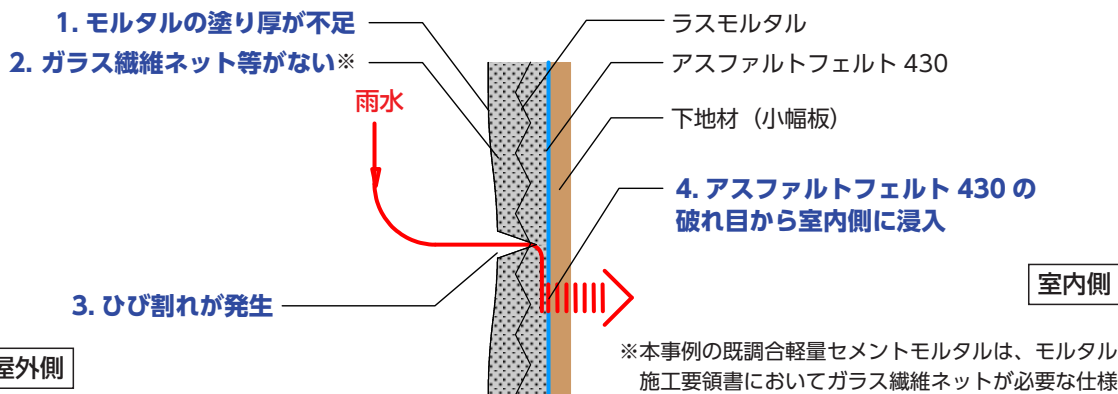
モルタル外壁におけるひび割れ等からの雨漏りの防止

チェックポイント

- 外壁モルタル 均一で適切な塗り厚さの確保
 - 木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）等に従った施工（既調合軽量セメントモルタルは製造業者等の仕様に準拠した施工）
- 防水紙等 アスファルトフェルト430又は改質アスファルトフェルト等（以下、防水紙）の適切な施工
 - * 防水紙はしわ、たるみを生じさせないように張り、必要な重ね幅を確保する
 - * 防水紙等が傷ついた場合は、補修テープ等により適切な補修を施す
- 通気構法 通気構法の採用を検討する

雨漏り事例

- | | |
|------------|--|
| 1. 雨漏りの概要 | モルタル外壁の複数のひび割れより浸入した雨水が、アスファルトフェルトの破れ目から室内側にしみ込み、雨漏りした |
| 2. 建築概要 | 戸建て住宅、木造軸組工法、2階建、軒の出150mm（関東地方） |
| 3. 外壁仕上 | 小幅板+アスファルトフェルト430+ラス+既調合軽量セメントモルタル厚15mm+アクリル樹脂系塗材 |
| 4. 発現事象 | 建物の複数箇所で雨漏り |
| 5. 雨水浸入箇所 | モルタル外壁の複数のひび割れ |
| 6. 雨漏りの原因 | <ul style="list-style-type: none">・ 外壁モルタルの塗り厚不足（不均一）やガラス繊維ネット等が挿入されていないことにより、モルタルにひび割れが生じた・ 雨水がそのひび割れから浸入し、アスファルトフェルトの破れ目から室内側にしみ込んだ |
| 7. 想定浸入ルート | |



▶ 類似事例



ラスの継ぎ目の留め付け不十分
国総研資料 第975号 第3編 第IX章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P69



防水シートのシワによるモルタルひび割れ
国総研資料 第975号 第3編 第IX章
木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P71

▶ 雨漏り防止のための参考資料



モルタル塗替え（下地込み）
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編 G-2-101



外壁通気層構法の採用
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編 W-3-501



外壁のひび割れ・欠損（モルタル塗り）
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

2

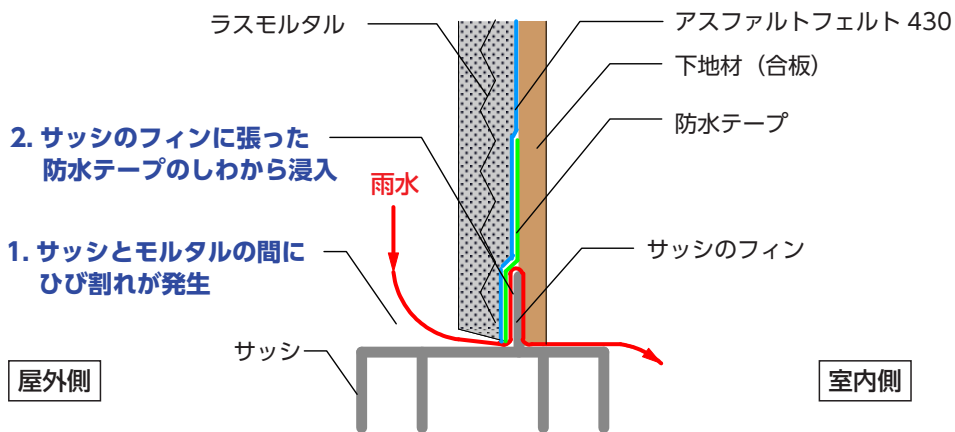
モルタル外壁における サッシ取合い部のひび割れからの雨漏りの防止

チェックポイント

- 外壁モルタル
 外壁とサッシ取合い部からの雨水浸入対策（サッシ取合い部へのシーリングや軒の出を設けて雨がかりを少なくする等）
 - 均一で適切な塗り厚さの確保
 - 木造住宅工事仕様書（独立行政法人住宅金融支援機構）等に従った施工（既調合軽量セメントモルタルは製造業者等の仕様に準拠したガラス繊維ネット等の確実な施工）
- 防水紙等
 アスファルトフェルト430又は改質アスファルトフェルト等（以下、防水紙）、防水テープ、先張り防水シートの適切な施工
 - * 防水紙にしわ、たるみを生じさせないように張る
 - * 防水紙等が傷ついた場合は、補修テープ等により適切な補修を施す
 - * 防水テープ等は、水みちとなるしわや浮きをなくすように、圧着具や軍手を用いて圧着する
- 通気構法
 通気構法の採用を検討する

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	モルタル外壁のサッシ取合い部のひび割れから浸入した雨水が、サッシフィンに張った防水テープのしわから室内側にしみ込み雨漏りした
2. 建築概要	戸建て住宅、木造軸組工法、2階建、軒の出なし（関東地方）
3. 外壁仕上	合板+アスファルトフェルト430+ラス+モルタル厚20mm+アクリル樹脂系塗材
4. 発現事象	サッシ付近に雨漏り
5. 雨水浸入箇所	モルタル外壁のサッシ取合い部のひび割れ
6. 雨漏りの原因	モルタル外壁のサッシ取合い部のひび割れより浸入した雨水が、サッシフィンに張った防水テープのしわから室内側にしみ込んだ
7. 想定浸入ルート	



▶ 類似事例



開口部まわりのモルタルひび割れ
 国総研資料 第975号 第3編 第IX章
 木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P70

▶ 雨漏り防止のための参考資料



サッシ回りの防水テープ、防水紙の再施工／遮音性能のある外部建具への交換
 住宅紛争処理技術関連資料集
 補修方法編 W-1-506

3

片流れ屋根の棟包みからの雨漏りの防止

チェックポイント

- 棟包み
 - 棟包みにエプロン面戸等仕様に則った部品・部材を取付ける
 - 棟包みの水切り部の立下り寸法は適切な長さとする
 - 棟包みは風にあおられて大きく変形しない強度を有するものとする
- 防水紙
 - 外壁の透湿防水シートは、しわ、たるみが生じないように張り、必要な重ね幅を確保する
- 防水層の連続
 - 雨水の浸入が想定される屋根と外壁の接続部の防水面は連続させる
 - * 外壁頂部において壁の透湿防水シートに屋根の下ぶき材を被せて張る。
 - 又は、先張り防水シートを用いて防水面を連続させる
 - * 小屋裏換気等で防水面が連続できない場合は、別途雨水浸入防止の措置を講じる

雨漏り事例

- 1. 雨漏りの概要**

軒の出がない片流れ屋根の棟包みから浸入した雨水が、下ぶき材や野地板の下にしみ込み、また、外壁通気層に達した雨水が防水紙のたるみ部より室内側に浸入し、雨漏りした
- 2. 建築概要**

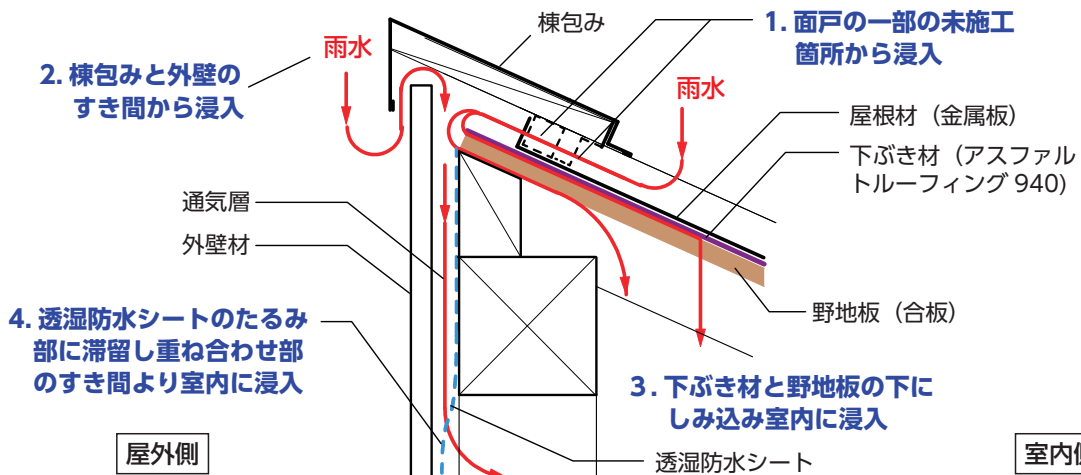
戸建て住宅、木造軸組工法、2階建（関東地方）
- 3. 外壁仕上**

透湿防水シート+通気層18mm+サイディング
- 4. 屋根形状・勾配**

片流れ 3/10
- 5. 屋根仕上**

合板+アスファルトルーフィング940+金属板ぶき（瓦棒ぶき）
- 6. 発現事象**

1階の天井・サッシに雨漏り
- 7. 雨水浸入箇所**
 - ・ 棟包みと屋根の間
 - ・ 棟包みの水切り立下り部と外壁の間
- 8. 雨漏りの原因**
 - ・ 棟包みにエプロン面戸が取付けられていないため、雨水が棟包みの下の屋根面を上り、棟頂部に達した
 - ・ 屋根の下ぶき材が棟頂部までしかふかれておらず、外壁の透湿防水シートと防水面が連続していないため、雨水が下ぶき材の下に浸入した
 - ・ 棟包みの水切り立下り部と外壁のすき間から雨水が吹き込み、外壁内の通気層に達した
 - ・ 通気層内を伝った雨水が、下張り合板がない間柱間に張られた透湿防水シートのたるみ部に滞留し、その重ね合わせ部のすき間より室内側に浸入した
- 9. 想定浸入ルート**



4

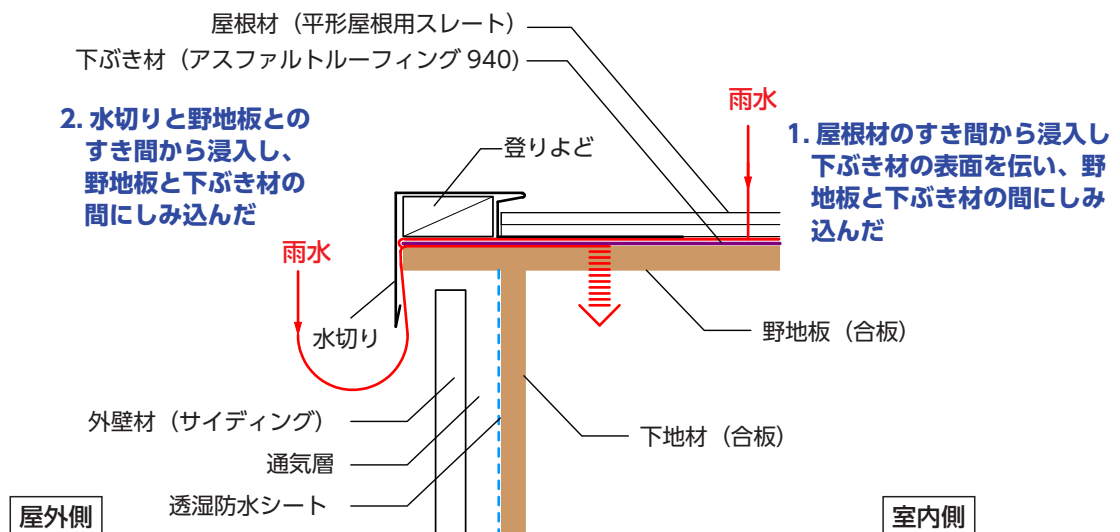
軒の出がないけらばからの雨漏りの防止

チェックポイント

- 水切り
 水切りの立下り寸法は適切な長さとする
 水切りは風にあおられて大きく変形しない強度を有するものとする
- 下ぶき材
 下ぶき材は屋根の端部で止めずに外壁側に張り下げる
 けらばに登りよどがある場合は、屋根ふき材の製造所の施工要領書に準拠して施工する
- 防水層の連続
 雨水の浸入が想定される屋根と外壁の端部が近接する防水面は連続させる
 ＊外壁頂部において壁の透湿防水シートに屋根の下ぶき材を被せて張る。
 又は、先張り防水シートを用いて防水面を連続させる

雨漏り事例

- | | |
|------------|---|
| 1. 雨漏りの概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根材のすき間から浸入した雨水が下ぶき材の表面を伝い、けらばで屋根下ぶき材と野地板のすき間にしみ込み雨漏りした ・軒の出がない屋根のけらば水切りと外壁の間より浸入した雨水が、屋根下ぶき材と野地板のすき間にしみ込み雨漏りした |
| 2. 建築概要 | 戸建て住宅、木造軸組工法、2階建（関東地方） |
| 3. 外壁仕上 | 合板+透湿防水シート+通気層18mm+サイディング |
| 4. 屋根形状・勾配 | 片流れ 3/10 |
| 5. 屋根仕上 | 合板+アスファルトルーフィング940+平形屋根用スレートぶき |
| 6. 発現事象 | 2階の壁・天井に雨漏り |
| 7. 雨水浸入箇所 | ・屋根下ぶき材と野地板のすき間 ・けらば水切りと外壁の間 |
| 8. 雨漏りの原因 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根下ぶき材が野地板の端部で切られていたため、屋根面から下ぶき材表面を伝った雨水が、下ぶき材と野地板のすき間に浸入した ・強風によりけらば水切りと外壁の間から吹き込んだ雨水が、下ぶき材と野地板のすき間に浸入した |
| 9. 想定浸入ルート | |



▶ 雨漏り防止のための参考資料



けらば水切の再施工
住宅紛争処理技術関連資料集
補修方法編 W-1-501



スレートの屋根からの漏水
住宅紛争処理技術関連資料集
調査方法編

5

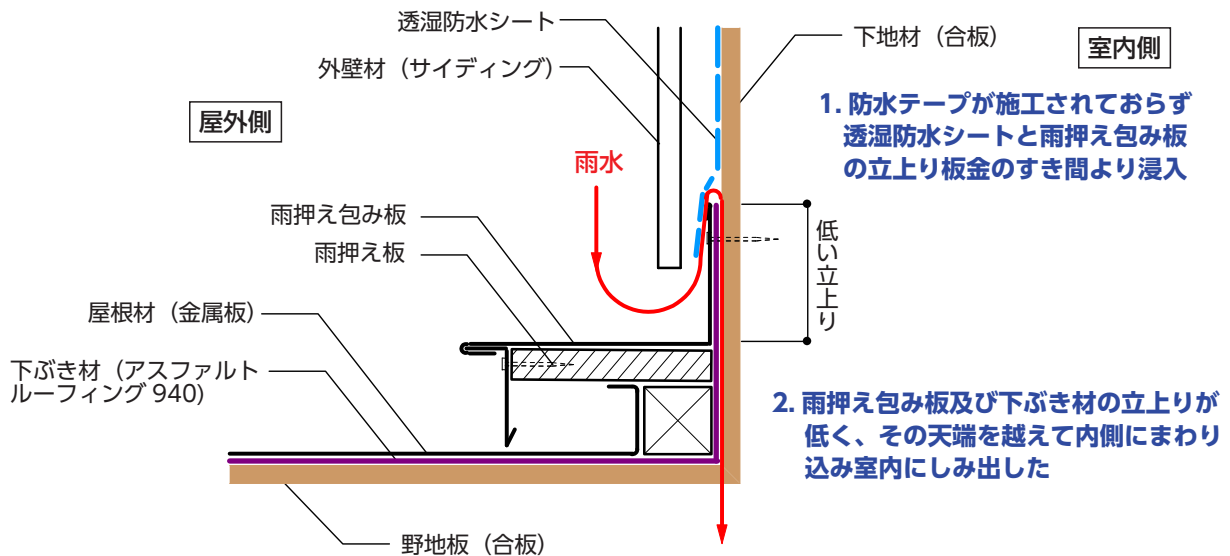
屋根と外壁の取合い部 (立上げ部) からの雨漏りの防止

チェックポイント

- 雨押え包み板 外壁やパラペットと取り合う屋根の雨押え包み板は適切な寸法まで立ち上げる
- 下ぶき材 外壁やパラペットと取り合う屋根の下ぶき材は雨押え包み板上端を越えた適切な寸法まで立ち上げる
- 防水紙等 防水紙・防水テープは、適切に施工する
 - * 防水紙にしわ、たるみを生じさせないように張る
 - * 防水紙等が傷ついた場合は、補修テープ等により適切な補修を施す

雨漏り事例

1. 雨漏りの概要	屋根とパラペット取合い部の雨押え包み板の立上げ部から雨水が浸入し雨漏りした
2. 建築概要	戸建て住宅、木造枠組工法、2階建（四国地方）
3. 外壁仕上	合板+透湿防水シート+通気層18mm+サイディング
4. 屋根形状・勾配	片流れ（三方パラペット） 1/10
5. 屋根仕上	合板+アスファルトルーフィング940+金属板ぶき（瓦棒ぶき）
6. 発現事象	2階の天井、壁、床に雨漏り
7. 雨水浸入箇所	屋根とパラペット取合い部の雨押え包み板の立上り天端
8. 雨漏りの原因	屋根とパラペットの取合い部の雨押え包み板及び下ぶき材の立上げ寸法が不足し、かつ透湿防水シートと板金の間にすき間があり、風であおられた雨水が同箇所より屋根下ぶき材の裏側に浸入した
9. 想定浸入ルート	



▶ 類似事例



外壁と下屋の取合い部の凍害
 国総研資料 第975号 第3編 第IX章
 木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P107

▶ 雨漏り防止のための参考資料



下ぶき材、雨押え包み板の再施工
 住宅紛争処理技術関連資料集
 補修方法編 W-1-509



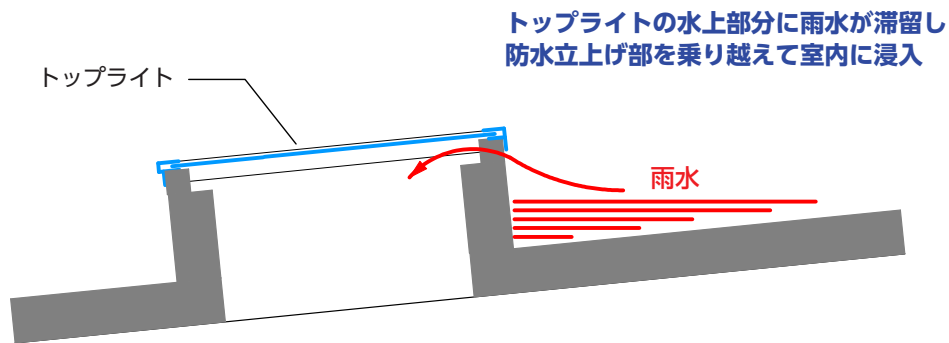
軒先壁止まりの再施工
 住宅紛争処理技術関連資料集
 補修方法編 W-1-514

6

トプライト (天窓) からの雨漏りの防止

チェックポイント	<input checked="" type="checkbox"/> トプライト	<input type="checkbox"/> 既製品を選択する
	<input checked="" type="checkbox"/> 施工	<input type="checkbox"/> トプライト及び下ぶき材製造所の施工要領書に準拠して施工する * 設置場所、屋根勾配、下ぶき材・防水テープ・水切り材の納まり、シーリング処理等
	<input checked="" type="checkbox"/> 滞留防止	<input type="checkbox"/> トプライトの水上側に水が滞留することが想定される場合は、トプライトの水上側に滑り台や雪割り等を設ける

雨漏り事例	1. 雨漏りの概要	金属板瓦棒ぶきの片流れ屋根に設けたトプライトの水上側に滞留した雨水が、防水立上りの天端を越えて防水面の裏面にまわり雨漏りした
	2. 建築概要	戸建て住宅、木造軸組工法、2階建（中部地方）
	3. 外壁仕上	合板+透湿防水シート+通気層+金属サイディング
	4. 屋根形状・勾配	片流れ（三方パラペット） 5/100
	5. 屋根仕上	合板+アスファルトルーフィング940+金属板ぶき（瓦棒ぶき）
	6. 発現事象	2階天井のトプライト下に雨漏り
	7. 雨水浸入箇所	トプライトの水上側防水立上り部
	8. 雨漏りの原因	<ul style="list-style-type: none"> ・トプライトの屋根板立上り部の板金の立上げ不足 ・同箇所の防水層の立上げ不足 ・大雨時に屋根のトプライトの水上側の板金上部に雨水が一時的に滞留し、板金裏へ水がまわり室内側へと浸入した
	9. 想定浸入ルート	



断面図

▶ 類似事例



トプライトの下葺き材の施工不良
 国総研資料 第975号 第3編 第IX章
 木造住宅外皮の設計施工に起因する不具合事例集 P16

▶ 雨漏り防止のための参考資料



開口部材取付け部のシーリング再施工
 住宅紛争処理技術関連資料集
 補修方法編 W-1-505



勾配屋根からの漏水
 住宅紛争処理技術関連資料集
 調査方法編

雨漏り防止の基本的な考え方と参考情報等について

ここまでは当センターが収集した新築木造住宅の雨漏り事例を基に、雨漏り防止のための基本的な考え方や参考情報等を整理した6つの事例を紹介してきました。さらに以下の内容を確認することで、雨漏り防止への理解がより深まることと思います。

1 雨漏り防止の基本的な考え方

雨漏りを防止するための防水措置の多くは、屋根や外壁の仕上げ材等（1次防水面）とその内側にある防水紙等（2次防水面）から成り立っていることをご存知のことだと思います。

それと併せて、雨水の浸入を防止するために、雨水の流下以外に生じる以下の水の動きや性質等を念頭に置いて、対策を講じる必要があります。

- ①微細なひび割れ等のすき間や孔からの雨水の流入 [事例 1]
- ②強風等による雨水の逆流 [事例 3、4、5]
- ③滞留による雨水の防水ラインの越境 [事例 6]
- ④毛細管現象による水の吸い上げ
[例：防水紙や防水テープのしわからの吸い上げ等 事例 2]
- ⑤水の状態変化【固体・液体・気体】[例：壁内に浸入した雨水が滞留し気化した後、異なる場所で再液体化する等]

※[] は主な要因と考えられる事例ですが、①～⑤の複数要因が同時に又は交互に作用することも十分に考えられます。

2 施工管理による雨漏り防止

張り上げた防水紙・防水テープの破れやしわ、たわみ等の確認をすることで雨漏りを防止できることがあります。

雨漏り防止の例 1：外壁をはがしたら、防水紙が破れていた

➡ 次の工程に移る際に、防水紙の破れがないか確認する。

雨漏り防止の例 2：防水紙が平滑でないことから、モルタルの厚さが不均一となりひび割れが生じた（事例 1）

➡ 次の工程に移る際に、防水紙が平滑になっているか確認する。

3 メンテナンス（維持管理）

新築後しばらくは雨漏りしなかった住宅でも、適切なメンテナンスを怠ったために雨漏りすることがあります。メンテナンスの多くは居住者が行うものですが、居住者はどのようなメンテナンスが必要かを知らないことがあるので、引き渡した住宅の内容に合ったメンテナンス資料等を用意してあげるとよいでしょう。メンテナンスのほか、雨漏りと誤認されることがある水蒸気をコントロールする住まい方等も併せてまとめている『住まいの管理手帳』（（一財）住宅金融普及協会発行）を紹介することも一つの方法です。

また、定期点検の時等に居住者から住宅の状況について聞き取りを行うことは、雨漏り等の問題の早期発見につながる場合があります。

4 住宅品確法に規定する瑕疵担保責任

住宅取得者や外部の設計者等からの指示に従って工事をを行い雨漏りが発生した場合においても、注文者や買主に引き渡した時から10年間の「雨水の浸入を防止する部分」等の瑕疵を担保する責任は、新築住宅の建設工事の請負契約においては請負人（法第94条）が、新築住宅の売買契約においては売主（法第95条）が、負うと規定されています。したがって請負人又は売主は、当該指示が雨漏りの原因とならないかをよく確認する必要があります。

ただし、裁判判例においては、請負人や売主以外の事業者（設計者等）も損害賠償責任を負う場合があります。

※2020年4月の民法改正によって、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」という用語に変わっています。住宅品確法においては、「瑕疵担保責任」を引き続き使用しています。



新築住宅における 雨漏り事例と防止



本資料の作成にあたり、株式会社住宅あんしん保証、住宅保証機構株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構、株式会社ハウスジーマン、ハウスプラス住宅保証株式会社並びに業界団体に、ご助言等の協力を頂きました。

●本資料利用上の留意点

本資料を利用する際には、以下の点にご留意ください。

- ・本資料で取り上げる「雨漏り」対策は、当財団が行った「令和3年度住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業 (https://www.chord.or.jp/documents/tokei/pdf/report_r3.pdf)」の統計結果において、瑕疵担保保険が付された新築木造住宅における雨水浸入の保険事故の割合が一定程度高い仕様である「モルタル外壁」「片流れ屋根」「軒の出が短い」に起因して雨漏りが生じた33事例を基に整理したものであるため、収集した事例では確認できなかった「雨漏り」の原因や部位については、整理・記載できておりません。当財団では、今後も実情に応じた特定の部位や仕様を定めて、住宅瑕疵の発生防止に資する情報を収集整理し、広く提供することを予定しています。
- ・雨水浸入の原因は、設計（材料の選択）や施工（納まり）、地域における環境など多岐にわたり、複数の要因が組み合わさって生じる場合もあるため、住宅取得者用ミニガイド（以下、「ガイド」）で取り上げた**1**～**3**の部位においても、「外壁の種類」や「屋根形状」「部位（「取合い」を含む）」だけをもって、雨水浸入が生じるものではなく、材料や工法自体を否定するものではありません。
- ・住宅取得者向けミニガイドで取り上げているリスク低減のアイデアは、雨漏りリスクを低減する一例に過ぎず、当該アイデアを採用することによって、雨漏りがしないことを保証するものではありません。
- ・本資料及び住宅取得者向けミニガイドに掲載しているイラストは、わかりやすさに重点を置き単純化しているため、実際とは異なる部分があります。
- ・本資料の雨漏り事例（6例）は、前述の33事例を基に再構成したものです。そのため、実際の雨漏り事例の内容をそのまま整理しているものではなく、特に、想定浸入ルートは、考え得る主な経路を記載しており、実際の事例では他の複数の経路や要因も考えられ、全ての経路を網羅しているものではありません。