



これから**新築住宅**の取得を
予定している方へ

住まいの

『雨漏り』対策、

考えていますか？

木造新築住宅の

雨漏りリスクに備える

ミニガイド





住宅には『雨漏り』の リスクがあります

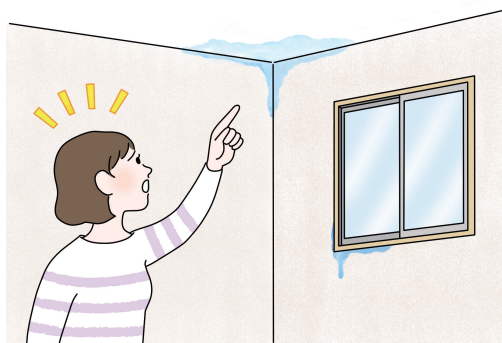
住宅は、屋根や壁の部材、窓（サッシ）、玄関扉など、いろいろな部材・部品が集まってできています。屋根には、屋根に求められる機能に適した素材が使われており、壁や窓（サッシ）、玄関扉なども同様です。

そのため、異なる素材による部材・部品の組合せとなり、そこには部材・部位が接する部分（「取合い部」とも言います。）が生じ、継ぎ目ができます。こうした継ぎ目の雨水浸入対策がしっかりしていないと、雨漏りが生じる場合があります。

また近年は各地で観測史上最大の降雨量が更新されたり（参考1）、局地的な大雨や集中豪雨（いわゆるゲリラ豪雨）の回数も増加傾向にあり（参考2）、これまで以上に住宅の雨漏りに対する注意が必要です。

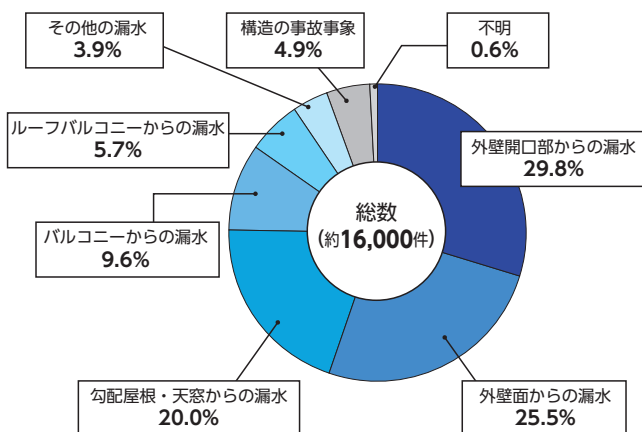
一方、雨漏りが発生しますと、その原因を特定することは容易ではありません。雨が浸入した箇所と室内で雨漏りした場所が離れていたり、雨が浸入している箇所が複数あったり、様々な場合があり、原因の特定を難しくしています。

こうしたことから、**住宅を取得する段階で『雨漏りのリスクを減らす』という視点を持っていただくことがとても大切になります。**



雨漏りは どこで起こって いるのでしょうか？

木造新築住宅で確認された事故の区分（*2）



住宅における雨漏り事故を『**瑕疵保険の事故情報**』のデータから、見てみましょう。(*1)

雨漏り事故は、木造の新築住宅での保険事故のうち95.1%を占め、その内訳（雨漏りが発生する場所）を見ますと、「サッシ回りなどの開口部」や「外壁面」が多く、次いで「勾配屋根や天窓」となっています。

*1 グラフの瑕疵保険の事故情報は、保険対象である「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」に起因する事故をカウントしたものであり、それ以外に起因する事故はカウントしていません。

*2 住宅瑕疵保険法人5社と住宅リフォーム・紛争処理支援センターとで共同利用する瑕疵保険の事故情報データベースによる2009年～2022年12月の累積データ（木造の新築住宅 約16,000件）の集計結果（ただし、部位と不具合が確認できなかった件数を除いている）。

こんなところに注意しましょう

ここでは、当センターが収集した雨漏りの実例をもとに、住宅の6箇所の**雨漏りリスク**とその**リスク低減のアイデア**を紹介します。

★ここでは外観から確認できる**リスク低減のアイデア**を中心に取り上げています。
 ここで取り上げた不具合事例は実例によるもので、原因を推定し、雨漏りリスク低減のアイデアを提案して一例として取りまとめているものです。
 ここで取り上げた以外にも、外からは見えない壁や屋根などの内側の部分でしっかりと対策を講じるなどの様々なリスク低減対策があります。
 ★これらの6箇所以外にもいろいろな場所で雨漏りは発生するので、気になる場所を併せて確認するとよいでしょう。
 例：バルコニーの手すり壁の上端部分や壁との取合い部、換気のために外壁にあけた穴などの雨漏り対策

最後の頁に「本ガイド利用上の留意点」をまとめているので、そちらも併せてご一読下さい。

2 窓(サッシ)

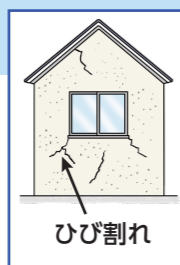
窓サッシの周囲と外壁の間にすき間等が生じると、雨水が浸入することがあります。



- リスク低減のアイデア**
- 屋根や庇の出を大きくして窓サッシに直接かかる雨が少なくなるデザインとする。

1 モルタル^aの外壁

モルタルにひび割れがあると、そこから雨水が浸入することがあります。



- リスク低減のアイデア**
- ひび割れしにくい対策がとられているかどうかを住宅事業者に確認する。
 - 屋根や庇の出を大きくして壁に直接かかる雨が少なくなるデザインとする。
 - 外壁内に通気層を設ける構法(通気構法)を選択する。

3 片流れ屋根の頂部(棟^d)

棟(むね)では、外壁側から雨水が吹き上げたり、吹き込んだりして浸入することがあります。また屋根の勾配が緩いと、滞留した雨水が屋根側からも浸入することがあります。

- リスク低減のアイデア**
- 屋根と壁の防水を連続させる等の対策がとられているかを住宅事業者に確認する。
 - 屋根の材料や仕様に応じた適切な屋根勾配となっているか確認する。
 - 軒^dを出して、雨水が屋根や外壁から、外壁の内側に浸入しないようにする。

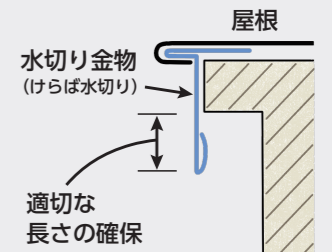
4 屋根の側端部(けらば^d)

「けらば」に設ける水切り金物^bと外壁の間に吹き込んだ雨水が、建物内に浸入することがあります。

- リスク低減のアイデア**
- 適切な長さ^cの水切り金物を用いているか、また、屋根と壁の防水を連続させる等の対策がとられているかを住宅事業者に確認する。
 - 軒^dを出して、雨水が屋根や外壁から、外壁の内側に浸入しないようにする。

*b 「水切り金物」とは？
 屋根の端部で、屋根面を伝った雨水が外壁面に回り込まないようにするための金属部材です。けらばや軒先などに設置します。

*c 水切りの長さ
 ▶図は屋根材が金属板の場合



【けらばの断面図例】

5 屋根と外壁が接する部分(取合い部)

外壁や屋根を伝った雨水が、屋根と外壁が接する部分から建物内に浸入することがあります。また、屋根の軒先が外壁の途中に接していると、雨漏りリスクが高まります。

▶屋根とパラペット^dの取合い部も同様のリスクがあります。

- リスク低減のアイデア**
- 屋根と外壁が接する部分を少なくする。
 - 屋根・軒先と外壁との取合い部の防水対策について、住宅事業者に確認する。

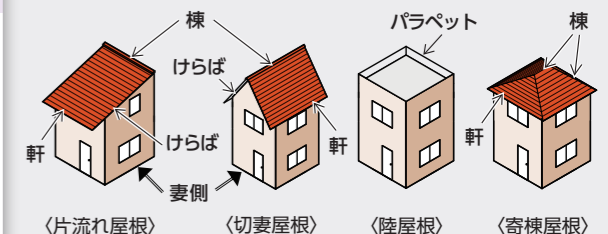
6 天窓(トップライト)

天窓と屋根部材の間にすき間ができて、雨水が浸入することがあります。また、天窓が勾配屋根の雨水の流れをせき止めてしまうと、溜まった雨水が建物内に浸入することがあります。

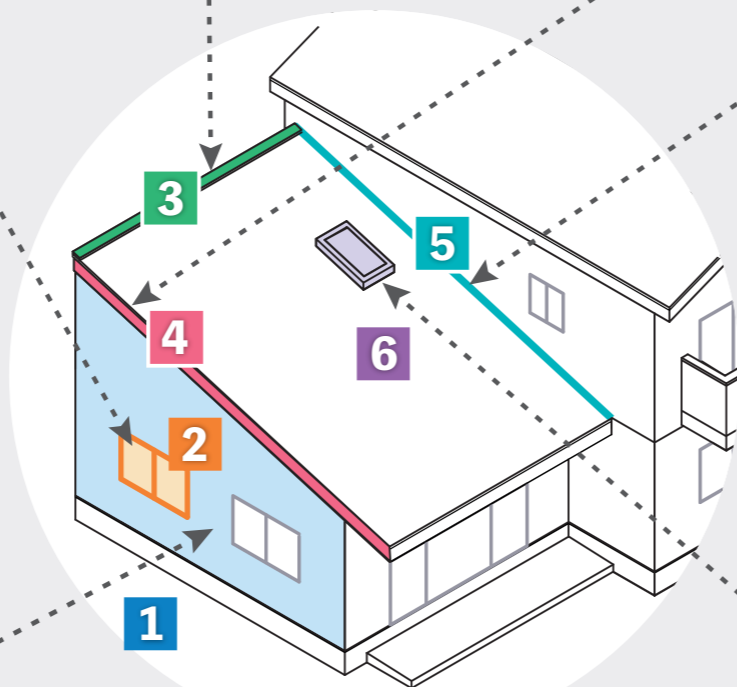
▶煙突や装飾物など、屋根から突出した構造物も同様のリスクがあります。

- リスク低減のアイデア**
- 天窓は既製品を選び、天窓と周辺部位との取合い部の防水対策については、住宅事業者に確認する。
 - 既製品でない天窓の場合は、住宅事業者に既製品への変更や設置実績等を確認して判断する。

*d 屋根の部位の名前 ▶図は木造に限りません



- 棟(むね)：屋根の面が交わり、最も高くなっている部分。片流れ屋根の場合は、屋根の最も高い先端部分。
- けらば：屋根の妻側の端部の名称。
- 軒(のき)：屋根の端の、建物の外側に張り出した部分。
- パラペット：屋根や屋上の外周部に設置される低い壁のような部位。



*a 「モルタル」とは？ 砂、セメント、水を練り混ぜてつくる建築材料です。



住宅を取得するときに

設計者や住宅事業者に、
雨漏り対策について確認しましょう！

住宅の雨漏りについて、専門的なことを理解するのはなかなか難しいので、このミニガイドを参考にしながら、住宅の設計者や住宅事業者に相談し、質問してみましょう。例えば、前のページの「こんなところに注意しましょう！」の1～6の部位・部材が、検討している住宅に該当するのであれば、当該部位・部材を示して、「家の中に雨水が入らないように、どのような対策をとっているのですか」など、考え方を確認するとよいでしょう。

また、住宅事業者は、適切な雨漏り防止対策を踏まえて、住宅取得者へ提案しています。住宅取得者の要望によりデザイン等を変更することで、雨漏りリスクを高めてしまう場合もあります。変更後も適切な雨漏り防止対策となっているかどうか併せて確認するとよいでしょう。



▶ 事業者向けの詳しい説明

<https://www.chord.or.jp/documents/tokei/pdf/jyutakujigyousya.pdf>

住み始めてからは

メンテナンス(維持管理)を忘れずに！

適切な設計・施工が行われた住宅であっても、メンテナンスが不十分である場合、雨漏りなどの不具合の発生につながる場合があります。住宅の維持管理をしっかりとすることは、雨漏りなどの不具合のリスクを低減する効果もあります。

住まいを適切に維持管理するためには、住宅事業者等から引き渡し時に提供を受ける資料を確認するほか、例えば、「住まいの管理手帳」(一般財団法人住宅金融普及協会発行)が参考にできます。

定期的に必要なメンテナンスを怠った場合は、居住者の責任となる場合もありますので、注意しましょう。

【メンテナンスの例】

雨どい 雨どいや排水口は、落ち葉や泥などで詰まることがあります。ときどき掃除しましょう。屋根やトップライトの回りも、落ち葉などが溜まっていないかチェックしましょう。ただし、屋根に上らなければならない場合や、チェック・掃除する場所が高い位置にある場合は危険が伴います。無理をせず、専門家に相談しましょう。

窓回り 窓の回りなどのすき間に充てんされているシーリング材は、雨漏りを防止するための大切な材料です。破断やひび割れ等が発生していないか、ときどき状況を確認しましょう。異変に気付いたときは専門家に相談しましょう。





住まいの

『雨漏り』対策、

考えていますか？



参考1：気象庁HP-各種データ・資料「歴代全国ランキング（最大10分間降雨量、最大1時間降雨量、日降水量）」

<https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/etrn/view/rankall.php>

参考2：気象庁HP-各種データ・資料「大雨や猛暑日など（極端現象）のこれまでの変化」

https://www.data.jma.go.jp/cpdinfo/extreme/extreme_p.html

本ガイドの作成にあたり、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。

●本ガイド利用上の留意点

本ガイドを利用する際には、以下の点にご留意ください。

- ・本ガイドで取り上げる「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、本ガイドで取り上げた**1**～**6**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。
- ・本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。
- ・事業者向け資料の雨漏り事例（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。