

アパート屋根からの 雨漏りの原因と修理



アパートもほかの建物と同様に雨漏りすることがあります。この修理は一般住宅とは違い、所有者（貸主）と工事業者だけでなく居住者（借主）という存在もあります。居住者に対する配慮などのポイントはあるのでしょうか。

アパート等賃貸契約物件の損傷は、所有者だけでなく居住者にも影響が出ます。故意・過失以外の修理費用は基本的に所有者負担ですが、居住者側にも確認や注意をお願いすることがあります。

アパート屋根から雨漏りが発生した際に注意すること

アパートの屋根から雨漏りが発生した場合、外観調査は所有者または委託された管理会社の合意で進められますが、室内の状況はお部屋に入って天井裏などを確認する必要があります。所有者・管理会社は居住者に許可と協力を要請しないとイケません。屋根からの浸水は、ときに屋根材から天井裏に伝わり、問題が発覚した部位以外にも水が溜まり、隣室などにも影響を与えている可能性があります。これらは同時かつ早急に解決してあげなければ被害をどんどん拡大させて、居住者の所有物が悲惨な状態になってしまいます。

基本的には所有者の費用負担



アパートの雨漏りは、通常の原因は屋根材の劣化や暴風時の飛来物の衝突等であり、建物上の問題です。居住者による原因ではありません

ので、修理費用は所有者側で負担することが基本です。またアパートは投資として建てられることが多いので、新築時の初期費用をなるべく抑えようとするかもしれませんが、後々のメンテナンスや手間を考慮して建材を選ぶことが大切です。

居住者に責任が発生する場合は居住者負担

入居者が故意過失を問わず、屋根や外壁に穴を空けたり、壊したりした修理は居住者負担になります。防犯設備やBSアンテナを居住者自ら設置するときや、軒先でゴルフクラブを振りぶつけてしまうなどです。また急な水漏れなどで屋根や壁の納まりを無視した応急処置をして、アパートという資産に傷を与えてしまうこともあります。所有者側は信頼関係を築ける工事会社を持つことと、居住者側も工事・修理する場合は必ず所有者または管理会社に確認を取り、工事の依頼先を仰ぐようにしましょう。

アパートの雨漏りで確認すること

① その雨漏りはどこから？

どの部位でどのように水が垂れているか、水染みの有無などを発見者（居住者）に詳しく訊き、写真も撮ってもらいましょう。ただし被害はその部屋のその箇所だけとは限りません。屋根から入り込んだ雨水が建造材や壁を伝い、ほかの部屋に流れることもあるので、隣接の居住者へもヒアリングをしてから修理業者に連絡しましょう。

② その雨漏りはどんな天気で発生？

所有者や管理会社の方は、ぜひ雨漏りの症状がどのような天気で起きたのかも確認してください。暴風雨で発生するのか、小雨でも発生するのか、雨の翌日なのか、それとも天気がいい日が続いていても発生するのか、雪か。これらの情報は、どの部分から発生している雨漏りなのかを判断する上で大変重要なポイントにもなります。

アパート屋根の雨漏り修理方法

アパートの屋根からの雨漏り修理は、以下になります。屋根材はスレート、瓦、金属など多岐に渡るので、それぞれ適した工法で修理します。屋根以外の原因として下に引く防水シートの劣化や、建物構造の不具合も考えられます。

再塗装（メンテナンス）



前提として塗装による雨漏りの修理はできません。屋根材や固定ボルトなどの錆や劣化の進行防止のために、定期的に再塗装を行います。

再塗装は耐食性を高めるとともに外観も美しくできます。定期的を行うことで、屋根材を耐用年数以上の寿命にすることも可能になります。

コーキングなどの補修



コーキングはどの屋根材でも行われる補修のひとつです。屋根材に劣化やずれが発見された場合のうち、補修程度で雨漏りが止まると判断された箇所にはコーキング材でそれらを塞ぎ、雨水の侵入場所をなくします。

数年ごとに専門業者の点検を受けると不具合も早期発見ができ、雨漏りも防げます。

カバー工法



スレート屋根や金属屋根の場合、屋根材を全部撤去しなくても上から屋根材を被せる「カバー工法」と修理法があります。瓦屋根では対応

できません。この工法は、全面撤去する葺き替えとは違い作業工数が少なくできるメリットがあり、施工期間の短縮もでき、居住者の方にもメリットになります。

葺き替え



すべての屋根材で行える工法ですが、既存屋根材の撤去作業から始まりますので、カバー工法よりも工事期間が長くなります。居住者に支障

がなければ問題はないのですが、出入りや駐車区画などの影響が長期に渡る可能性もありますので、居住者や工事業者と調整が必要になります。

アパート屋根修理業者の選定ポイントは？

雨漏り対応はイニシアチブ能力も重要

複数の居住者が住むアパート等の修理は、調査や修理を丁寧かつ迅速に行いたいものです。しかし室内の状況を把握せずに屋根材だけ確認して工事を進める業者には、注意が必要です。また不幸にも該当された部屋の方でさえ、状況の理解が低い場合が当然です。説明が難航し、急かされ、対応を間違えれば訴訟に繋がり、最悪は信頼関係にも傷が付き退去されてしまうことです。居住者との調整のイニシアチブをとれる工事業者を選びましょう。



豊富な経験や実績を持つリフォーム会社が最適



雨漏りの修理は、豊富な経験や実績から原因を特定できる工事業者が安心です。とくにアパートの場合は複数の居住者のご都合にも影響してくるので、調査も修理も二度手間にならないことが重要です。建物全体の構造を理解しているリフォーム会社なら、調査段階から屋根だけではなく建物全体の点検を行え、最適な修理の提案が可能です。

この内容を含む様々なお家の問題を取り上げた「トラブル解消特集」を当社のWebサイトで公開しています。ぜひご活用ください。

●お気軽にお問い合わせください



【保存版】お家の健康診断（マイチェックシート）

※太文字は放置すると家屋倒壊や火災につながる危険な項目です。屋根や天井裏などの高所点検は無理をせず、点検業者にお任せください。

診断箇所	確認したいこと	○△×	被害や今後の予測
外壁	隙間や浮き		家が傾き、強度不足となる恐れがある。
	ヒビや損傷		壁内部へ水が侵入し、腐食の恐れがある。
	汚れやカビなど		雨漏りの結果、壁内部が腐食している。
屋根	雨漏り		天井、壁内、室内の木材が腐食し、老朽化を早める。
	老朽化		雨漏りや家の強度不足につながる、災害に耐えられなくなる。
	雨どい(割れや外れ)		強風で飛ばされる、家屋に雨水が侵入する恐れがある。
基礎	軒裏の状況		傷みがあると雨漏りの恐れがある。
	基礎ヒビ・壊れ		家屋の傾きや倒壊の危険につながる。
ドア	通気口の点検		床下の通気が悪いと湿気で腐食やカビの原因となり、シロアリが発生する。
	建具のきしみ・がたつき・すきま		雨水や外気が侵入し、害虫被害などにもつながる。
窓	サッシの結露		断熱効果の低下が故であり、結露の水分で窓枠や床材の腐食が生じる。
	サッシのパッキンの老朽化		室内に雨水が浸入し、窓枠や床材に腐食が生じる。
玄関廊下階段など	網戸の破れ・がたつき		害虫の侵入を許してしまう。
	床板の具合		床下部のフカフカや損傷がある場合は腐食している恐れがある。
キッチンまわり	壁面や天井の汚れ・損傷		落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。
	照明・スイッチの具合		点灯具合の悪化や旧型器具の場合は漏電などの危険がある。
キッチンまわり	手すりのがたつき		ガタつきから手すりが外れると体が支えられず、転倒や転落の恐れがある。
	玄関タイルの状況		割れや目地の損傷は躓くことや転倒する恐れがある。
キッチンまわり	壁面やタイル等の損傷		損傷部から壁内へ水が漏れ出し、周辺に腐食やカビをもたらす。
	壁面やタイル等の汚れ		落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。
キッチンまわり	キッチン収納の不具合		ゆるみやガタつきが進むと収納具が外れ落下し、怪我や損傷につながる。
	蛇口やハンドルの具合		ゆるみやガタつきから水漏れし、周辺に腐食やカビをもたらす。
キッチンまわり	コンロまわりの具合		ガス栓のゆるみやガス配管の劣化は火災の危険がある。
	換気扇		異常動作は換気不足となり一酸化炭素中毒の恐れがある。
トイレまわり	壁面の損傷		外気が侵入し臭気が排出されず、居室内全体にも拡散する恐れがある
	壁面の汚れ		落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。
トイレまわり	使用年数の確認		配管からの水漏れは床材を腐敗させる。電気系統の不具合は漏電の恐れがある。
	照明器具の点検		暗所の照度不足は器具交換を。人感センサー付き照明なら消し忘れも防げる。
トイレまわり	換気扇・換気口		臭気が排出されず、居室内全体にも拡散する恐れがある。
	床面の状況		落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。
お風呂洗面所	壁面やタイル等の損傷		損傷部から壁内へ水が漏れ出し、周辺に腐食やカビをもたらす。
	壁面やタイル等の汚れ		落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。
お風呂洗面所	換気扇		湿気が排出されず、居室内の湿気が多くなりカビや結露などの発生につながる。
	水栓器具の点検		水漏れなどはカビや腐食などをもたらす恐れがある。
お風呂洗面所	洗面部の損傷		下部などへの水が漏れ、カビや腐食などをもたらす恐れがある。
	照明器具の点検		暗所の照度不足は器具交換を。人感センサー付き照明なら消し忘れも防げる。
お風呂洗面所	洗濯機パンの水漏れ		床や基礎部などが腐食する恐れがある。
	床板の具合		床下部のフカフカや損傷がある場合は腐食している恐れがある。
各室内共通	壁面や天井の汚れ・損傷		落とすきれない汚れはカビや菌の繁殖をもたらす。
	収納ドアなどの具合		ゆるみやガタつきが進むとドアが外れ落下し、怪我や損傷につながる。
各室内共通	照明器具の点検		点灯具合の悪化や旧型器具の場合は漏電などの危険がある。
	電源コンセントの不足		たこ足配線は漏電の恐れがあるため、コンセント個所数を見直したい。
天井点検口	電源コンセントの緩み・ガタつき		漏電やショートの恐れがある。
	雨漏りの点検		前回調査から10年を超えていたり、天井が染みていたりする場合は点検したい。
天井点検口	虫害・獣害の点検		異音や異常、天井に染みがある場合などは点検したい。
	ブレーカーが頻繁に落ちる		電気配線の見直しを図り、回避したい。
電気設備	大型家電を導入した		電気設備に大きな負荷がかかる場合があり、専用配線の設置を検討したい。
	バルコニー		腐食や劣化などがあると雨漏りにつながる恐れがある。
バルコニー	防水の点検		腐食や劣化などがあると雨漏りにつながる恐れがある。
	テラスルーフなど		がたつきや腐食などがあると雨漏りにつながる恐れがある。
外構	フェンス・カーポート・物置など		がたつきや腐食などがあると雨漏りや倒壊の恐れがある。

●お家の気になること、ご相談ください

当店のWebサイトで様々なお家の「トラブル解消特集」を公開しています

 0120-682-777 (9:00~20:00・土日祝も営業)

〒242-0001 神奈川県大和市下鶴間2079-1

 info@saihome.jp  https://saihome.jp/

建設業許可番号 神奈川県知事許可(般-4)第83905号 / 一級建築士事務所 神奈川県知事登録第18399号



禁無断転載