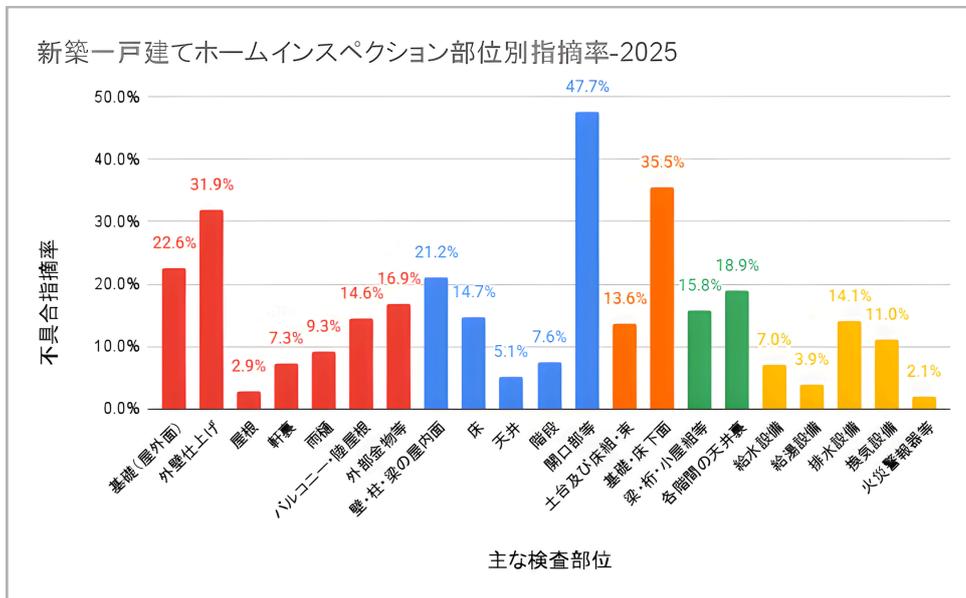


【2025年統計】新築一戸建て不具合指摘率、前年比5.6%増の82.0%！ 建築基準法改正による工期圧迫と現場の混乱が要因か

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／社長：大西倫加）は、2025年にさくら事務所が実施した新築一戸建てホームインスペクション全1,370件の調査結果を集計・分析いたしました。本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

8割以上の新築住宅になんらかの不具合



不具合指摘箇所TOP3

1 開口部等（47.7%）

開け閉めでガタつく・上下で隙間の空き方が違う・開け閉めで異音が鳴るなど

2 基礎・床下面（35.5%）

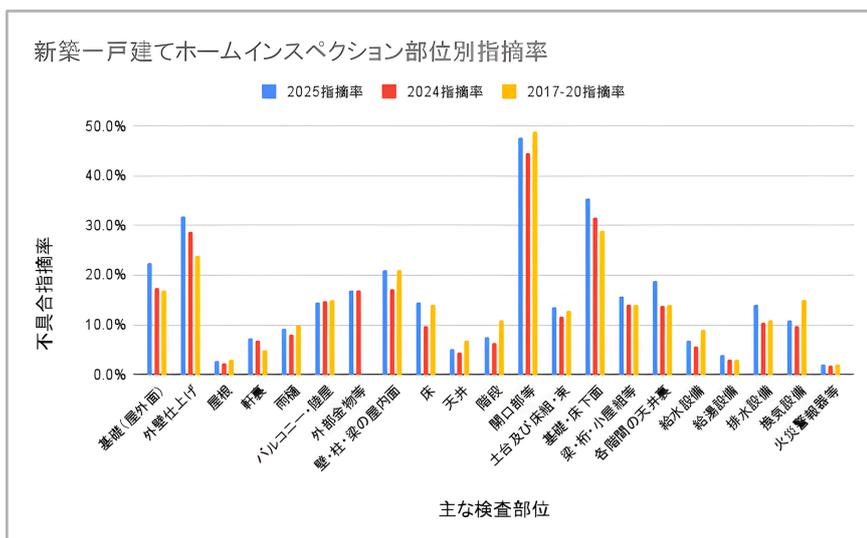
コンクリートにヒビ割れが見られる・砂利などの骨材が偏って集まり、表面がザラついて空洞化した「ジャンカ（豆板）」現象が見られるなど

3 外壁仕上げ（31.9%）

表面の欠け・ヒビ割れ・膨らみ・反り・割れなど

2025年の1/1～12/31までに当社で実施した全1,370件の新築一戸建てホームインスペクションにおいて、何らかの不具合が指摘された住宅は全体の82.0%でした。2024年の76.4%から5.6%上昇しています。

21項目の検査部位別に見ると、最も指摘率が高かったのは窓やドアなどの「開口部等」で47.7%、そして「基礎・床下面」の35.5%、「外壁仕上げ」の31.9%と続きます。

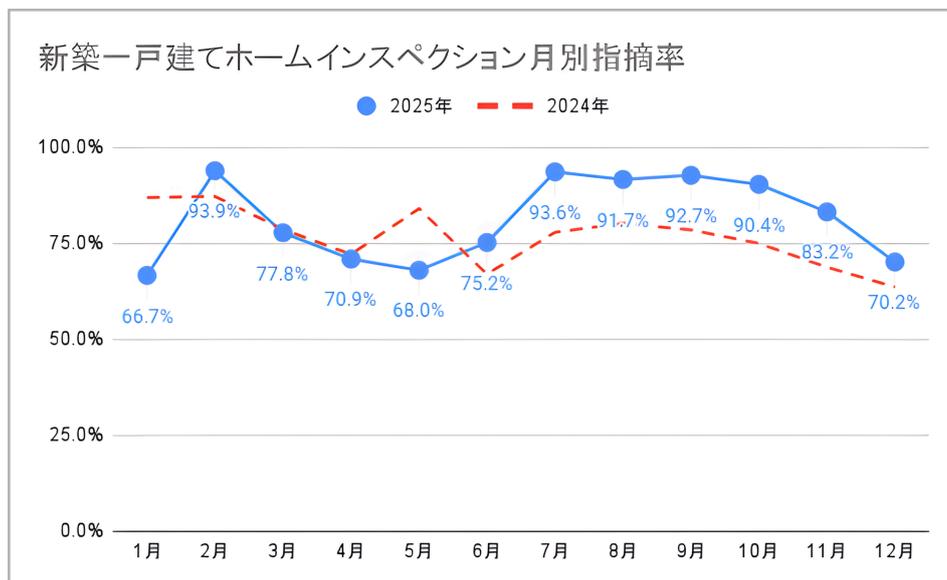


不具合指摘率TOP3のラインナップは例年通りでしたが、2025年は昨年と比べて以下の部位の不具合指摘率の割合が顕著に上昇しました。

- 外壁仕上げ
- 基礎（屋外面）
- 壁・柱・梁の屋内面
- 各階間の天井裏
- 排水設備

総じて、床下・屋根裏などの見えにくい部分や構造面および防水に関する箇所の指摘率が上昇しています。

2025年月別の不具合指摘率推移



2025年の月別の不具合指摘率の推移を見てみると、7月から11月にかけて高位で推移していることがわかります。仮説ですが、7月は2025年4月の建築基準法改正後に建築確認を受けた住宅が竣工し始めたタイミングと重なることから、建築確認申請のプロセスの変化や審査の長期化などが少なからず影響している可能性が考えられます。

建築基準法改正は建物の安全性を高めるための仕組みとして評価できるものの、プロセスの変化による不慣れな作業の発生、審査の長期化による着工以降の工期スケジュールの圧迫、職人確保の難航などによって目配り・気配りが行き届きにくくなり、床下や天井裏など意識的に見に行かなければ目に触れないような箇所での不具合が目立ったものと推測されます。

不具合指摘箇所例



1戸当たりの指摘数も増加



1戸あたりの不具合指摘数の平均値は16.7箇所、中央値は15.0箇所でした。平均値は2024年より増加しています。やはり2025年から現在にかけての制度の過渡期は、現場のミスや見落としが生じやすい状況にあると推測されます。

3月は、1年の中で最も新築一戸建ての引き渡し件数が多い時期です。ご自身でチェックされる際にも、今回の調査結果をぜひお役立てください。

サービス詳細はこちら

[新築一戸建てホームインスペクション \(完成検査・内覧会立会い\)](#)

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/社長:大西倫加)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、76,000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 桜丘リージェンシー101

press@sakurajimusyo.com

03-6455-0726

FAX 03-6455-0022

https://www.sakurajimusyo.com/