

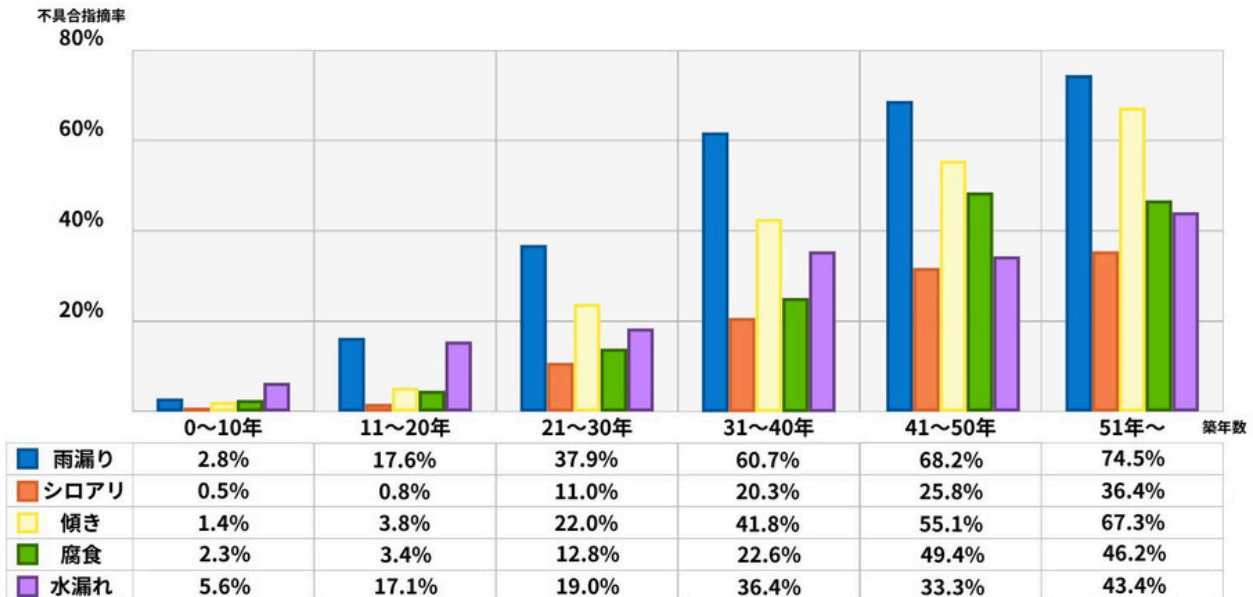
報道関係者各位


 不動産の達人
 株式会社さくら事務所

築古戸建て人気の裏に潜むリスク！築31年以上の65%超に雨漏りの疑い 【最新統計】中古戸建てホームインスペクション築年帯別不具合指摘率

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：山本直彌）は、2025年にさくら事務所が実施した中古戸建てホームインスペクションにおける主要5項目の不具合指摘率を集計いたしましたのでご報告いたします。

【2025年】中古戸建てホームインスペクション築年帯別不具合指摘率



※2025年1月～12月の期間でさくら事務所が実施した中古戸建てホームインスペクションの検査結果
 ※ n=1,060



雨漏り

雨漏りは、築11年を境に指摘率が増加する傾向があります。築11年以降は5つの項目の中で最も指摘率が高く、築31年以降は6割を超える住宅に不具合が見られます。

シロアリ

シロアリ被害が疑われるような事象が多く見られ始めるのは、築21年前後からです。築30年を超えると5軒に1軒以上に事象が確認されています。

傾き

1000分の6以上の傾き、あるいは全体として地盤沈下や不同沈下が疑われるような傾斜等が見られる物件の比率を表しています。傾きについても、築21年を境に指摘率が高くなり始め、経年につれて指摘率が高くなっています。

腐食

構造材等の一部に腐食が見られる物件の割合を示しています。こちらも築21年を超えると10軒に1軒以上に不具合が見られ始め、経年につれて指摘率が高くなる検査項目です。

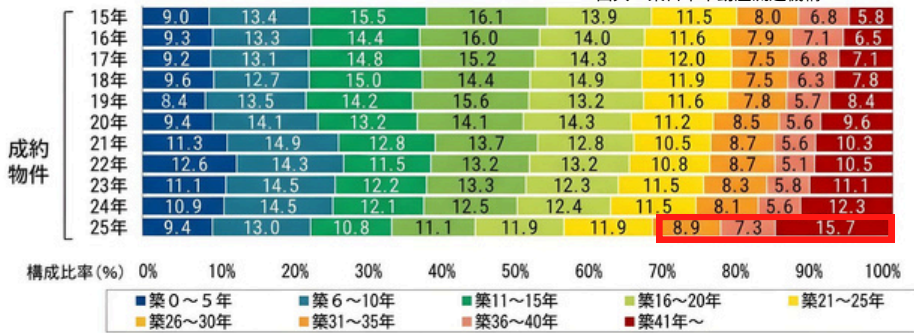
水漏れ

水漏れは、その他の検査項目と比べて築浅でも事象が確認されやすく、築10年までの中古戸建てでも5.6%と一定の割合で確認されています。給排水管の水漏れは、消耗品等の劣化だけでなく、新築時の施工ミスや施工不良が要因となることもあります。

築古物件の指摘率

中古戸建住宅 築年別構成比率（成約物件）

出典：東日本不動産流通機構

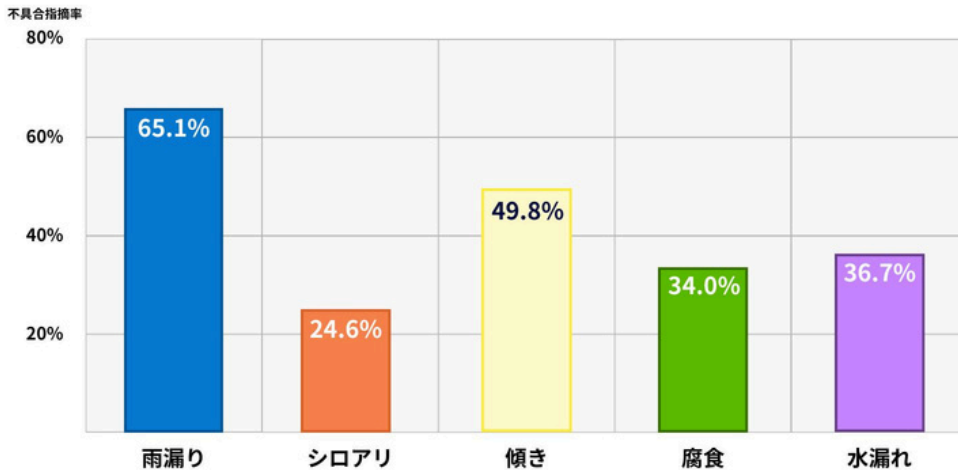


近年は、新築住宅価格の高騰や供給数の減少に伴い、首都圏をはじめとする主要都市ではとくに、新築一戸建ての購入が一般的な収入の世帯にとって現実的な選択肢から遠ざかりつつあります。

築浅物件の価格高騰も顕著なことから、築古戸建てを選択する方も増え始めています。

上記の東日本不動産流通機構のデータからも、この10年で築20年までの物件の成約比率は低下し、築31年以上の物件の成約比率が高まっていることがわかります。2025年の築31年以上の中古戸建ての成約比率は31.9%と3割を超えています。

【2025年】築31年以上中古戸建てホームインスペクション不具合指摘率

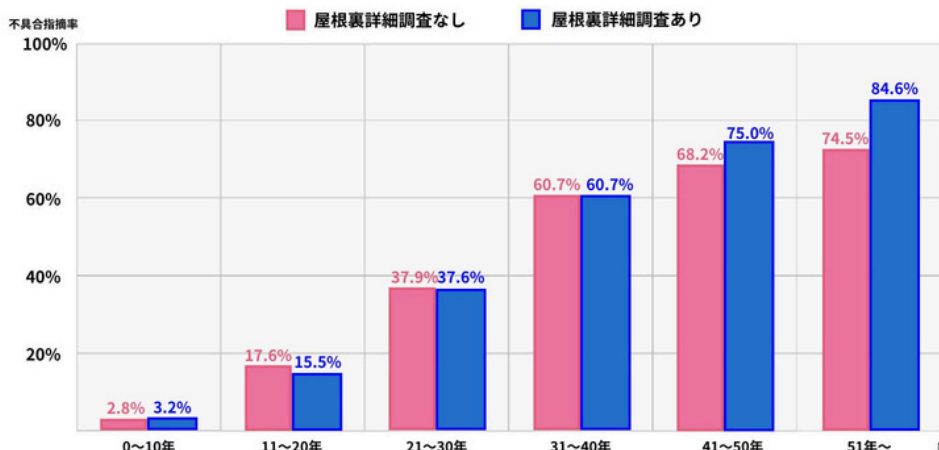


※2025年1月～12月の期間でさくら事務所が実施した中古一戸建てホームインスペクションの検査結果

sakura Home Inspection

上記のグラフは、築31年以上の中古戸建てにおける2025年の当社ホームインスペクション不具合指摘率を表しています。雨漏りは65%を超える戸建てで事象が確認され、傾きについても約半数の戸建てで確認されています。その他の項目についても約3軒に1軒は不具合が見られています。

【2025年】屋根裏詳細調査有無別中古戸建てホームインスペクション雨漏り指摘率

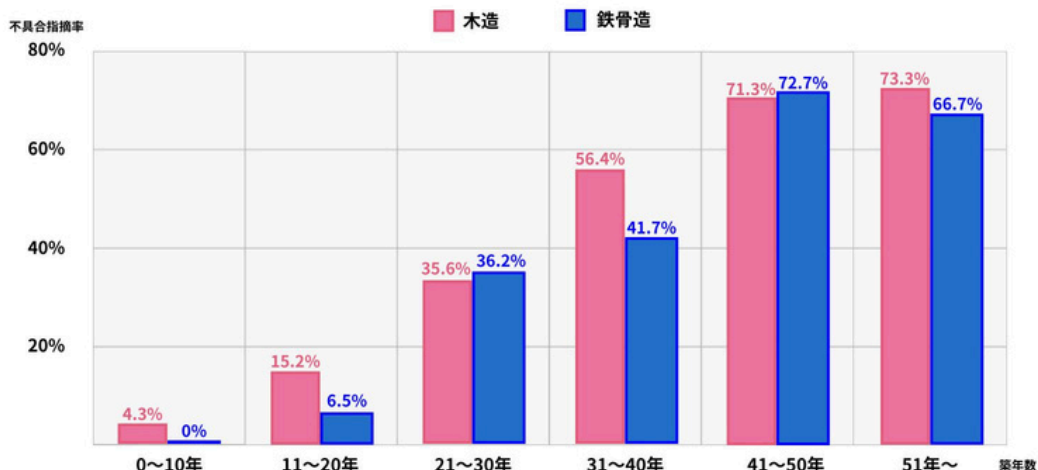


※2025年1月～12月の期間でさくら事務所が実施した中古一戸建てホームインスペクションの検査結果

sakura Home Inspection

また、築41年以上の中古戸建てについては、屋根裏調査を実施した物件のほうが雨漏りの指摘率が7～10ポイントほど高いという結果も出ています。

【2025年】構造・築年帯別中古戸建てホームインスペクション雨漏り指摘率

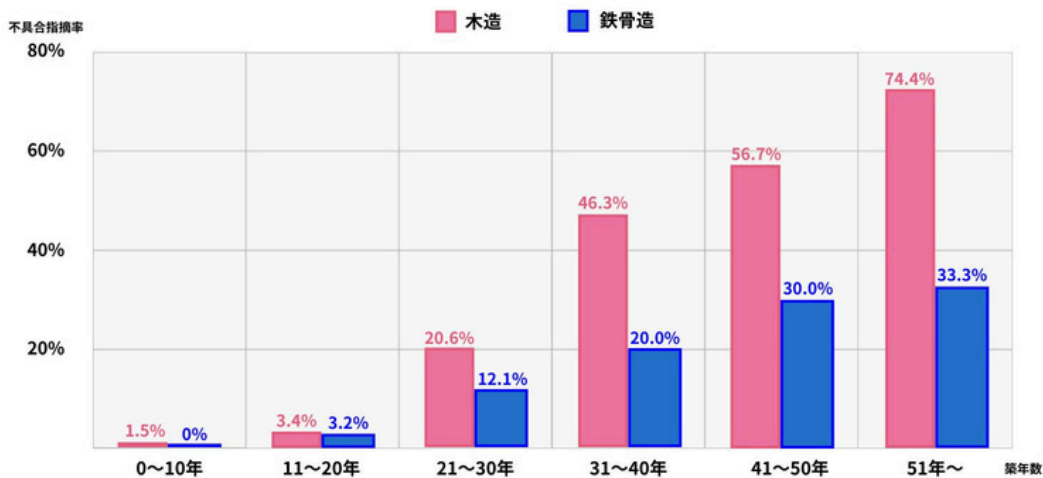


※2025年1月～12月の期間でさくら事務所が実施した中古一戸建てホームインスペクションの検査結果

sakura Home Inspection

木造・鉄骨造別に雨漏りの指摘率を築年帯別に見てみると、上記のように築20年までは木造の指摘率は高いものの、築21年から両者の差分は小さくなっています。鉄骨造の一戸建ての多くは大手ハウスメーカーによって施工されており、相対的な外装材の仕様の違いがこの差分の背景にあるものと考えられます。

【2025年】構造・築年帯別中古戸建てホームインスペクション傾き指摘率



※2025年1月～12月の期間でさくら事務所が実施した中古一戸建てホームインスペクションの検査結果

sakura Home Inspection

一方、傾きの指摘率については、木造と鉄骨造の間で大きな差が見られました。築20年までは両者ともに指摘率は低いものの、築21年以降は木造の指摘率が鉄骨造の2倍前後で推移しています。大手ハウスメーカーが法改正に先駆けて地盤調査などに積極的に取り組んでいた可能性がその一因として考えられます。

また、築20年前後を境に両者の指摘率が上昇する要因としては、建築基準法の改正により、2000年以降に地盤調査が義務化されたことが大きく影響しているものと考えられます。

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：山本直彌）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合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、77,000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 桜丘リーゼンシー101

press@sakurajimusyo.com

03-6455-0726

FAX 03-6455-0022

https://www.sakurajimusyo.com/