

# 平成29年 1月のきになる通信



## 住まいのきになる - 屋根 その6

### 症状 - 雨漏りが発生した

#### ☆考えられる原因

- ・雨水が当たる部分の損傷、防水処理のミス、配管ミス、結露、伝い漏れなど。
- ・地震などでの防水切れや破損。
- ・雨漏り箇所の真上に原因があるとは限らないので、原因の特定は困難です。

#### ☆対処方法

##### ●仕上げ材の損傷が原因となる場合

- ・屋根材自体の割れやずれが原因で雨漏りを起こすことがあります。  
「屋根材が割れている」時の対処法を参考にしてください。

##### ●FRP防水が割れている場合

- ・FRP防水とは、繊維強化プラスチック防水のこと。
- ・地震、台風、下地の変形、重いものを置いたり落下させたりしたことが割れやひびの主な原因。

- ・ガラス繊維を貼りながら液状プラスチックを流し込み、硬化させます。
- ・補修用のパテもありますが、専門家（工務店）に見てもらいましょう。

##### ●シート防水・塗膜防水が膨れている場合

- ・鉄筋コンクリート造や鉄骨造の屋根を防水シートや塗膜によって保護する工法。

- ・膨れている部分にカッターなどで穴を開け、空気を抜いた後、コーキング処理をします。あくまで応急処置です。一部にこのような現象がある場合、全体の補修の必要があると思われます。発見次第、専門家（工務店）に見てもらいましょう。

##### ●押えモルタルが割れたり、盛り上がっている場合

- ・鉄筋コンクリート造や鉄骨造の屋根で、アスファルト防水などの防水層をモルタルで押えている工法。

- ・段差のない、短い割れの場合、速乾セメントを使用して補修することも可能。
- ・盛り上がったたり、段差がある場合は、専門家（工務店）に見てもらいましょう。

##### ●上階の窓・扉・換気口の周りから漏っている場合

- ・外壁と開口部（窓・扉・換気口など）の間に亀裂が入り雨水が侵入しても、

外壁内側に防水シートと枠の周りに防水テープが張られていますので、壁内部への雨水の侵入は防がれています。

- ・亀裂があるようであれば、経年劣化でそこから雨水が侵入していることが考えられます。

- ・開口部のまわりにコーキングを充填します。

- ・無理をせず、工務店に依頼しましょう。

- 上階の壁周辺から漏っている場合

- ・雨漏りしている箇所の外側の状況を調べます。

- ・バルコニーがある場合、バルコニーが外壁に取りついている部分からの雨漏りが考えられます。

- ・水切り、笠木、防水層、防水紙などの施工ミスや経年による変形、コーキング切れなどが考えられます。

- ・外壁のひび割れは、地震などによって建物全体が動いたことによるものが多いようです。

- ・専門家（工務店）に見てもらいましょう。

- 天窗（トプライト）の周りから漏っている場合

- ・結露や屋根からの雨水が野地板を伝って漏れていることも考えられます。

- ・防水切れの可能性があります。

- ・結露の場合はこまめに換気し、加温・加湿を抑えることで防止できます。内側にロールスクリーンを設置すると結露を和らげることができます。

- 上階の浴室・便所の下から漏っている場合

- ・天井点検口から天井内部を調べてみます。

- ・配管の接続ミス、配管保温材の施工ミス、浴室内部のコーキング切れ、目地モールの施工ミスなど。

- ・水漏れが確認されたら工務店か水道業者に連絡をしましょう。

（参考：NPO法人家づくり援護会「わが家の診断&対処法」）





## 住宅ローン 最大年40万円

### 住宅ローン減税の税額控除の概要

対象者	自宅の住宅ローンを借りている人
仕組みと控除額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10年間、年末ローン残高の1%と40万円の小さい方を所得税から毎年控除※</li> <li>・控除しきれない場合、住民税からも課税対象の7%と136,500円の小さい方を限度に控除※</li> </ul>
注意点	床面積50m <sup>2</sup> 未満の物件は対象外。自宅の譲渡所得の特別控除とは原則併用できない
手続き	会社員なども初年度は確定申告が必要

※消費税8%で購入した自宅の場合

(2016年12月3日 日本経済新聞記事から抜粋)



## 地方、止まらぬ人口減 空室率上昇、返済負担増す

- ・相続に伴う節税需要を取り込む形で伸び続けるアパートローン。
- ・地方を中心に人口減が加速する中、肝心の入居者を確保できるかは微妙。
- ・首都圏のアパートの空室率は2015年夏ごろから急速に上昇。

(2016年12月10日 日本経済新聞記事から抜粋)



## 住宅診断 - ホームインスペクション その1

- ・日本の住宅市場は、長らく新築住宅に偏重してきました。
- ・日本の住宅の13%超が空き家となっているという驚くべき現状があります。
- ・日本の住宅は他の先進諸国に比べて住宅の寿命が非常に短命です。
- ・新築住宅偏重の時代から中古住宅の流通拡大の時代へ、そして住宅の長寿命化の時代へと日本の住宅は変わろうとしています。
- ・ホームインスペクション（住宅診断）により、住宅の状態をできる限り正確に把握することで、中古住宅の流通活性化と住宅の長寿命化に貢献していくことができます。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)