

2016年(平成28年) 11月21日号
NO. 2755 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

今年は夏の終わりから秋にかけて、連日のように台風・大雨被害のニュースが流れた。幸いなことに当社が管理しているエリアでは大きな被害がなくてホッとしている。梅雨時に、小規模な雨漏りの相談があった時に、すぐに修理したことが幸いしたと思われる。

CFネッツ流 大家実践塾

上の防水層に劣化などによってヒビが入り、そこから雨水が入ることにより雨漏りは起きる。屋根・屋上は風雨や紫外線にさらされて傷みやすいため、定期的に防水層のメンテナンスを行うことが重要である。

事前の対策・早めの対応が建物への被害を最小限にとどめることにつながる。雨漏りといっても必ずしも

216

管理物件の雨漏り



雨漏りの原因はさまざま。被害と費用を抑えるために定期的なメンテナンスが必要だ(写真はイメージ)

3、水が浸入していると思われる箇所に発生する状況が確認できないかをしっかりとチェックし、必要に応じてオーナーにより良い提案をしていきたいと思っている。

シー・エフ・ネッツ
O
M事業部 伊藤郁子

早めの対処が被害抑える 原因は屋根以外の可能性も

屋根・屋上部分とは限らない。外壁や窓枠から雨漏りが起こることもある。外壁の塗膜の劣化により亀裂ができてそこから雨水が入り雨漏りの原因になるのである。窓枠のシーリングが劣化すると、その隙間から雨水が浸入し雨漏りに発展してしまうこともある。

雨漏りの原因を探する方法
1、雨水の浸入口と推察される箇所に、ホースで散水をし、雨漏りを再発することでも漏れの原因を調査する方法
2、物に雨水が染み込んでいるとできる温度差を利用し赤外線カメラを用いて雨漏りの原因を特定する調査方法

特定する方法
しかし、これらの方法は費用がかかるため、初期段階では目視調査を行うことが一般的である。雨漏り箇所の付近で亀裂がないか、コーキング剤の剥がれがないかなどを確認するのである。目視調査では、どうしても雨漏りの原因を特定できない場合には、前記の調査方法を提案している。

雨漏りによる被害やそれに伴う費用を最小限に抑えるためには定期的なメンテナンスが重要である。

定期巡回の際に防水層の劣化など雨漏りの原因となる状況が発生していないかをしっかりとチェックし、必要に応じてオーナーにより良い提案をしていきたいと思っている。