

# ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026  
June

6

建物の価値を保つために知っておきたい!

## 雨漏り工事のキホン



お役立ち情報

### 部屋干しニーズに応じて 競合物件との差別化を



ツボをおさえる!

# 雨漏り工事の基礎知識

Check!

## どんな工事方法があるの?

### 屋上など床面の雨漏り箇所を修繕する主な工法

#### 【塩ビシート工法】

シートを点で支えるため、広い面積でも歪みに強い。10年保証可能

#### 【アスファルト防水工法】

古くから大型施設などに使われる工法で、防水性と耐久性が高く、15年保証も可能

#### 【FRP防水工法】

木造住宅のベランダなど狭い場所に最適

#### 【ウレタン密着工法】

費用が安く、面積の小さな場所に適する

#### 【ウレタン防水通気緩衝工法(下写真)】

密着工法に比べ、湿気を逃す機能があり、広い面積に適し、10年保証可能



### 壁の雨漏り箇所を修繕する主な工法

#### 【ボンドシリンドー工法(下写真)】



- RC造などの細いひび割れに樹脂を自動的に連続注入する工法
- 施工しやすく確実な注入効果が得られる

#### 【Uカットシーリング材充てん工法】

- RC造などのひび割れをU字型に切り、樹脂などを充てんする工法
- ひび割れて周囲が劣化している箇所に有効

Check!

## 会社選びで注意すべきポイントは?

- まず雨漏り調査で原因を特定し、報告書の提出や明確な説明ができるかがポイント
- そのうえで、オーナーの要望や建物の状況、面積などに応じた最適な提案ができるか
- 予算に合わせた提案の幅を持っているか否か。例えば、とりあえず雨漏りを止める格安プラン、標準的なプラン、将来まで安心のプランなど
- 防水に関する国家資格保有者がいるか
- 工事の保証をしてくれるかどうか

### 要注意! うっかり見逃せないポイントは?



換気扇や配管など構造に穴を開けている箇所(写真左)は雨漏りしやすいので要チェック! また、壁のシーリング痩せ(写真右)は状況に応じた施工が必要。知識のない施工の提案には注意。

建物の価値を保つために  
知っておきたい!

# 雨漏り工事の キホン

建物は、きちんと修繕対応すれば  
寿命が延びて、長く収益を生み続けてくれます。  
今回は、実際に雨漏りが発生してしまった時に  
どのような対応をとればいいのか、  
「雨漏り工事」について解説します。

### 原因の特定と状況に応じた 最適な工法提案がポイント

建物で雨漏りが発生すると、部屋の中だけでなく入居者様にも影響がおよびます。できるだけ速やかに、信頼できる会社へ工事をお願いしたいものです。そのためには、雨漏りが発生するとどんな工事が必要になるかを知っていることが、会社選びの大きな指標になります。新築物件の場合でも外壁に1mmほどのひび割れが起こり、雨漏りした例もあるので、築年数にかかわらず注意が必要です。

わずかな隙間がある場合は「ボンドシリンドー工法」で確実に隙間を塞ぎます。ひび割れが大きな場合は「Uカットシーリング材充てん工法」、外壁タイルのはく落が起こりうる場合は「カーポピンネット工法」を用います。雨漏りの発生状況ごとに対処する工法は異なり、何千もの種類があるそうです。確実に雨漏りを止めるためには、オーナー様の要望や雨漏り発生箇

所、面積に応じた最適な工法を選ぶ必要があります。屋上や共用廊下で、小さな面積なら「ウレタン密着工法」、大きな面積で10年保証が必要ななら「ウレタン防水通気緩衝工法」が最適です。広い面積で地震などの揺れに備えるなら「塩ビシート工法」など、パターンは多岐にわたります。

では、どんな会社へ依頼すべきなのでしょう? 大前提として、雨漏りの原因を特定できる会社へ頼むことが重要です。原因が分からないまま対処療法的に的外れな工事をしてお金を掛けたうえに、雨漏りが直らないケースも少なくありません。また、オーナー様の要望や予算に合わせて提案できることも大切です。安く雨漏りを止めたいのか、将来も見据えた長期保証付きの工事を望むのかによって、それぞれ提案は異なります。

初手を誤るだけで大事になりかねないので雨漏り工事です。発生した際には、調査能力や提案力で信頼できる会社を選びましょう。

共働き世帯や若者は部屋干し派！

# 部屋干しニーズに応じて 競合物件との差別化を

共働き夫婦の増加や防犯意識の高まり、空気の汚れなど、様々な理由で洗濯物を部屋干しする人が増えています。  
賃貸物件で差別化につながる工夫についてご紹介します。

＼ 後付けできる！ /

## 部屋干しニーズに 応える設備

### 浴室換気乾燥機



部屋干し率の高い入居者をターゲットにした賃貸物件では、大きな差別化につながりそうです。設置費用相場は、5～28万円。後付けも可能ですが基本的には工事が必要です。また、スペースによっては設置できない場合があります。

### 室内物干し



費用相場は数万円程度で、バーが着脱可能であったり、高さを変えられたりするタイプがあります。取り付け場所は洗面室の他、日当たりの良い窓際がおすすめ。サーキュレーターなども使うことを考えて、電源があるとより便利です。

※1「令和の共働き世帯の洗濯事情(2024年)」(株)千趣会

※2「洗濯に関する意識調査(2024年)」(株)プラネット

**共働き世帯や若者は  
部屋干しメインの人が多数**

すでに持ち家ではランドリールームや室内物干しなどのあるプランが人気で、今後は賃貸物件でもニーズが高まると考えられます。

共働き世帯を対象にしたアンケート(※1)では「室内干し」をしている家庭が全体の72・1%。うち49・5%もの家庭が「常時」室内干しとの回答でした。洗濯をする時間帯を聞いたところ、「朝」という回答が6

割を超えましたが、「夜」も5割弱おり、「朝」できなかった日は夜に」という生活スタイルが推察できます。

部屋干しをする理由としては、「季節性の外的影響(梅雨・ゲリラ豪雨・花粉など)を受けたくない」が最多で、「天気は左右されるのが嫌」「時間の制約を受けたくない」という順番になりました。

また全世帯を対象とした調査(※2)では、20代女性について「屋外に干す」が58・7%、「室内に干す」が67・4%と、室内干し派が10ポイ

ント近くも高くなっています。共働き世帯や若者を中心に洗濯物を部屋干しする人が増えている傾向がわかりました。

賃貸住宅でも浴室に洗濯物が干せる「浴室乾燥機」、洗面室やリビングに設置する「室内物干し」の導入がおすすです。主な賃貸物件ポータルサイトの検索項目にも設けられており、探している人に見つけてもらいやすくなります。競合物件との手軽な差別化として、検討してみたいかがでしょうか。