

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 18 回

シロアリ・雨漏り・設備

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. シロアリ被害
3. 雨漏り
4. 設備の耐用年数目安
5. 既存住宅売買瑕疵保険との関係
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- シロアリ被害・雨漏り・設備劣化の典型的な発生箇所とサインを把握する
- 既存住宅売買瑕疵保険との関係を理解する
- 内覧・現地調査時のチェックポイントを実践できる

2. シロアリ被害

2-1. 発生しやすい箇所

- 床下の土台・大引・束（特に水回り周辺、湿気の多い場所）
- 玄関周りの土間・框（けんち）
- 浴室周りの木部（特に在来工法の古い浴室）

2-2. 現地で確認できるサイン

- 蟻道（ぎどう）：シロアリが移動するために作る土のトンネル状の筋
- 木部を叩いた際の空洞音（食害により内部が空洞化している場合）
- 羽アリの発生（春～初夏に多い、シロアリの分飛時期）

シロアリ被害の有無は、専門業者による床下点検を実施しないと正確には判断できません。目視できる範囲での「疑わしいサイン」の把握にとどめ、断定的な説明は避けます。

3. 雨漏り

3-1. 発生しやすい箇所

- 屋根の谷部分、棟板金の浮き・剥がれ
- バルコニー・ベランダの防水層の劣化、笠木周りのシーリング切れ
- サッシ周りのシーリング劣化
- 外壁のひび割れ（クラック）

3-2. 内覧で確認できるサイン

- 天井・壁のシミ、クロスの浮き・変色
- 押入れ・クローゼット内部のカビ臭・シミ

● 小屋裏（点検口から確認できる場合）の木部の変色・カビ

雨漏りは天候・時間経過によって発見しにくいこともあります。過去の修繕履歴（火災保険の水濡れ・風災申請歴等）をヒアリングすることも有効な手がかりになります。

4. 設備の耐用年数目安

設備	耐用年数の目安	備考
給湯器	10～15 年	突然の故障が多い
エアコン	10～15 年	室外機の劣化も確認
給排水管（塩ビ管）	20～30 年	継手部分から劣化しやすい
給水管（鉄管・旧式）	15～20 年	赤水・漏水リスクが高い
屋根（スレート）	20～25 年（塗装は 10 年目安）	定期塗装でメンテナンス
外壁（サイディング）	シーリングは 10 年、外壁材は 30 年前後	シーリング劣化は雨漏り原因に直結

耐用年数はあくまで一般的な目安です。使用状況・メンテナンス履歴により大きく前後するため、正確な判断には現地調査・専門業者の診断が必要です。

5. 既存住宅売買瑕疵保険との関係

第 11 回で扱ったインスペクションの結果等をもとに、既存住宅売買瑕疵保険に加入することで、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分について、契約不適合が見つかった場合の補修費用等が保険でカバーされます。

- シロアリ被害・雨漏りは保険加入の可否判断に直結する重要項目
- 加入には検査基準への適合が必要で、劣化状況によっては加入不可となる場合がある
- 保険付き物件は買主の安心材料になり、販売促進上のメリットにもなる

6. 実務で確認すべきポイント

□ 内覧時、床下点検口・小屋裏点検口からの目視確認を行ったか（可能な範囲で）

- ☐ シロアリ防除の実施履歴・保証書の有無を確認したか
- ☐ 雨漏り・水濡れによる保険金請求歴をヒアリングしたか
- ☐ 主要設備の設置年・交換履歴を確認したか
- ☐ 既存住宅売買瑕疵保険の加入検討有無をお客様に案内したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：設備の老朽化を説明するとき

「給湯器は設置から 12 年が経過しており、一般的な耐用年数に近づいています。すぐに故障するわけではありませんが、購入後数年以内に交換が必要になる可能性は見込んでおくとう安心です。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. シロアリ防除は何年おきに必要ですか？

A. 薬剤の効果は一般的に 5 年程度とされ、定期的な再施工が推奨されています。前回施工時期を保証書等で確認しましょう。

Q. 雨漏りの形跡があると必ず修繕が必要ですか？

A. 過去の雨漏りが既に修繕済みで、現在は問題ない場合もあります。修繕履歴の有無を確認し、必要であれば専門業者による再調査をおすすめします。

Q. 設備の交換費用は売主・買主どちらが負担しますか？

A. 契約内容・交渉により異なります。契約不適合責任の対象になるか、現況有姿での引き渡しかを契約書で明確にしておくことが重要です。

9. ケーススタディ

ケース：引き渡し後にシロアリ被害が発覚

状況：引き渡し後、買主のリフォーム工事中に床下でシロアリ被害（土台の食害）が発見され、契約不適合を主張された。

原因：内覧・重要事項説明時にシロアリ防除の実施履歴を確認していなかった。

教訓：シロアリ防除歴・雨漏り歴のヒアリングを媒介時の標準チェックリストに組み込み、確認結果を重要事項説明書に明記する。

10. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. シロアリの移動用トンネルを何というか。 ①水道 ②蟻道 ③配管

問2. 給湯器の一般的な耐用年数の目安はどれか。 ①5～7年 ②10～15年 ③30年以上

問3. 既存住宅売買瑕疵保険がカバーする主な対象はどれか。 ①構造耐力上主要な部分・雨水浸入防止部分 ②家具・家電 ③外構のみ

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- シロアリ・雨漏りは目視でのサイン把握にとどめ、断定は避け専門業者調査を案内する
- 設備には一般的な耐用年数の目安があり、交換時期の見込みを事前に説明する
- 既存住宅売買瑕疵保険は劣化状況によって加入可否が左右される
- 防除歴・修繕歴のヒアリングを標準化し、重要事項説明に反映することがトラブル防止の鍵

次回予告：第19回「建売住宅と注文住宅の違い」— お客様の希望に応じた提案の切り口を扱います。