

### Contents \*雨漏り対策 \*営業時間変更のお知らせ \*コラム

## 今夏、長雨被害で「雨漏り」大量発生 「雨漏り」を発生させない対策考えました

今夏、8月11日～21日にかけて記録的な長雨が続き、九州地方を中心に日本全国に甚大な被害をもたらしました。

「異例の長雨」と言われる大雨の原因は、日本の北にあるオホーツク海高気圧と日本の南にある太平洋高気圧が拮抗し、梅雨前線が長期停滞したことによるものようです。

今夏の大雨により当社管理物件においても多くの被害が発生しました。物件により被害状況は様々ですが、通常の大雨による被害と比べると被害が大きいものが多く、室内復旧や家財補償を含め現在も対応中のものがあるなど、長期間続いた雨が与える影響の大きさを実感します。

そんな中でも、被害が出ない物件が存在します。築年数が同じでも被害が出る物件と出ない物件の違いはなにか？雨漏れが起こる原因、トラブル対応や予防策について考えます。

藤田 敏治

### ①なぜ雨漏りが発生するのか？

漏水が起こる主な原因には4つあると言われていています。

- ① 給水管の不具合
- ② 排水管の不具合
- ③ 上階の過失(大量の水をこぼす等)
- ④ 雨漏り

今回はこの4つの漏水のうち、「雨漏り」について。

「雨漏り」の原因の多くは、建物の経年劣化によるものです。具体的には、次の4つのケースに分類されます。

- I 外壁クラックからの雨漏り
- II 防水切れによる雨漏り

### III窓枠サッシ付近のコーキング切れによる雨漏り

### IV換気穴等の隙間からの雨漏り

今回、被害がでた物件のほとんどがこの4つに該当しています。

### ②「雨漏り」が大きな

### トラブルになるのはなぜ？

室内への雨漏りがトラブルになりやすい理由は、単純に入居者の生活を大きく脅かすためです。

部屋が水浸しで使えなくなり、入居者の家財電化製品や衣服にも被害でてしまうと、とても安心して住める状態にあるとは言えません。