



# someya dayori そめやだより

●発行日  
2026/10/1  
●発行元  
(有)染谷商事  
●通算発行数  
第159号

## 住まいの手

「雨漏り修繕」  
早めの対処が肝心  
建物劣化を防止！

事例no.033



工事前

春日部市にお住まいのT様。相談先に困っていたところ、ご近所様から「染谷さんに相談してみたら良いよ」と、嬉しいお言葉をいただきました。

①現場確認  
現場を確認してみると、雨漏りによって劣化した天井板が垂れてきていました。  
「強い雨風(特定の向き)のときに漏っていた」というT様。雨漏り箇所特定には、日常の状況確認がとても貴重な意見になります。

お話を伺い、勘案したところ、以下の順位で雨水が侵入していると推測できました。  
・瓦屋根と外壁の取り合い部  
・直上の窓まわり  
・2階外壁面



放水試験

②放水試験  
主には「直上の窓まわり」からの雨漏りでしたが、その他の箇所も発生リスクがあったため、併せて修繕を実施しました。一見すると関係なさそうな箇所からも侵入する場合がありますので、注意が必要です。



雨漏り箇所



工事前

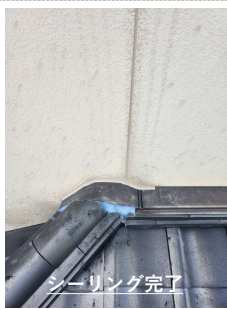
③工事の様子  
「瓦屋根と外壁の取り合い部」はじめに瓦屋根と外壁が接する部分の修繕です。  
板金と瓦の隅棟の取り合い部に隙間があったので棟の積み直し+シーリングをしました。僅かに防水紙に雨染みがありました。



瓦屋根と外壁の取り合い部



瓦屋根を外した様子



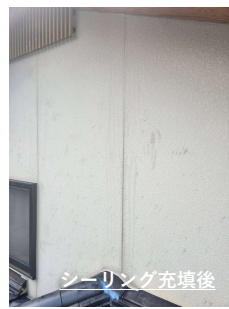
シーリング完了

④工事の様子  
「直上の窓まわり+2階外壁面」続いて窓まわりと外壁です。昔の住まいでは窓まわりの防水処理が不完全であることが多いです。1次防水のシーリングが経年劣化で切れた途端、

雨漏りすることがあります。シーリングの色は、外壁に合わせ修繕跡が目立たないように仕上げました。



シーリング充填前



シーリング充填後

⑤室内の修繕  
雨漏りが止まり、室内の天井を張り替えます。  
天井の解体、下地の状態確認、天井張りの順に進めていきます。解体後、見通しが良くなった状態で、その他の問題がないかよく観察をします。  
雨漏りの場合、目に見えない腐朽が進んでいる場合もあるので、住まいの健康状態を点検します。

和室ではお馴染みの「目透かし天井」ですが、釘頭が室内から見えないように天井裏から釘を打ちます。  
最後は押入の天井から、脱出できるようにしています。



解体後の天井



目透かし天井の裏側

⑥工事完了  
室内の作業は2日間完了。その他の腐朽は進んでおらず、本工事で無事問題が解消しました。  
雨漏り箇所の特定は難しく、時間がかかることがあるため、早めに対処し、健康な住まいを取り戻すことが肝要です。



工事完了

●お問い合わせ  
弊社リフォーム専門部「そめやリフォーム工房」では、増改築・外壁塗装・水まわり・庭まわりのリフォームなど、建築資格を持つ専任担当者が、お打合せから現場管理、アフターメンテナンスまでサポートします。  
まちの住まいのかりつけ医として、どのような事でもまずは「ご相談下さい。」  
そめやリフォーム工房  
048-746-2200

春日部市在住の皆様を対象に、プレミアム付商品券がスタートしています。

染谷商事では、住まいのリフォーム、修繕などにご利用いただけますので、お気軽にご相談下さい。  
より良い暮らし実現のために、是非ご活用下さい！

(有)染谷商事 048-746-2200

INFORMATION  
お知らせ

春日部市プレミアム付電子商品券

当店で使えます！

(期間) 令和8年7月27日～令和9年1月28日



## さくらマルシェのご案内 地域づくりの市を開催します！

日時:10月15日(木) 9:00~14:00(荒天中止)  
場所:染谷商事外通路(テント下スペース)  
春日部市米島1198-3埼玉りそな銀行庄和支店隣

【出店予定者さま】

あたたかい陶芸 / 有機野菜販売・かしかし樺  
Tomy's キッチン / 多肉植物 / Yan's coda / 布歩布 / Aromatic life  
hanasuzume / 布こもの / sokosoko knitting / IPPO



## 空き家管理サービス

空き家、そのままにしませんか。

月1回の定期巡回で、大切な資産を守ります。

一級建築士が毎月巡回・点検を実施。  
写真付きの月次報告書で大切な資産の状況をお伝えします。

■ 料金プラン(すべて月額・税別) ※目安であり、状況により金額が変わります。

| プラン名           | 月額料金    | 内容                                     |
|----------------|---------|----------------------------------------|
| ライト            | 5,000円  | 屋外中心/鍵のお預かりなし                          |
| スタンダード<br>【推奨】 | 10,000円 | 屋内外フル/鍵のお預かり・全室通風換気<br>水回り通水/写真付き月次報告書 |

### ■ 主な点検項目

- 外観4面・屋根・雨樋の目視点検
- 庭木の越境・雑草の確認
- ポスト整理・不要チラシ処分
- 屋内:通風・水回り通水
- 写真付き月次報告書の送付
- 不法投棄・倒木の確認

### ※ その他ご相談メニュー

庭木の剪定、草刈り、害虫・害獣駆除、室内清掃など

■ 賃貸、修繕、リノベーション、売却など、細やかなご相談承ります。

### ■ お問い合わせ・ご相談

会 社:有限会社 染谷商事  
電 話:048-746-2200  
受付時間: 営業日 9:00~18:00  
所 在:埼玉県春日部市米島1198-3

## 会社概要

### 不動産事業部(賃貸・売買・管理)

住まい探しから土地建物の売買までサポート。  
不動産オーナー様に対しては、賃貸管理・空き家活用等々、  
困りごと解決のお手伝いをさせていただきます。

### 建築事業部(一級建築士事務所)

木造住宅の設計施工、リノベーションに対応します。  
リフォーム部「そめやリフォーム工房」では、網戸張替え、外壁塗装、  
水回りリフォーム等、住まいのかかりつけ医として、様々なご相談を  
受付しております。

### コミュニティそめや(貸会場)

講習会やレッスン会場、会議室など様々な用途でご利用いただけます。



有限会社 染谷商事

埼玉県春日部市米島1198-3

048-746-2200

一般社団法人  
JBN・全国工務店協会



当社は国土交通大臣登録団体の会員です



## ケース 6

### 空き家の放置 どんなリスクがあるか

皆さんこんにちは。  
10月に入り、少しずつ秋を感じる季節になりましたね。いかがお過ごしですか？

前回は、老後の生活費と年金についてお話ししました。  
今回のテーマは「空き家の放置」です。  
ケース4では空き家の維持費についてお話ししましたが、実は費用だけではなく、他にもさまざまなリスクがあるんです。今回はこんな事例をもとにお話ししていきます。

#### ＜今回の事例＞

Gさん(60代・女性)のご両親は数年前に施設に入られました。それ以来、実家は誰も住んでいない状態が続いています。「たまには様子を見に行かないか」と思いつつも、日々の生活に追われてなかなか足を運べず、気づけば数年が経っていました。久しぶりに実家を訪れたGさんが目にしたのは、屋根の一部が傷み、庭の草木が伸び放題になった家の姿。ご近所の方の目にも気になり、「このまま放置してはダメな気がする」と焦りを感じ始めました。

Gさんのように、空き家のことが気になってはいるものの、なかなか手をつけられていない方も多いのではないのでしょうか。

では、空き家を放置すると実際にどんなリスクがあるのか、一緒に考えてみましょう。

【問題】空き家の放置、どんなリスクにつながるのでしょうか？  
建物のことだけではなく、周りへの影響も含めて見ていきましょう。

#### 【解説】

##### ①建物の劣化

人が住まなくなった家は、想像以上に早く傷みが進みます。  
換気がされないことで湿気がこもり、壁や床にカビが発生したり、木材が腐食したり、シロアリ被害を受けやすくなります。  
水道が使われないことで排水管が乾燥し、虫や悪臭が上がってくる原因にもなります。  
屋根や外壁の小さなひび割れも、放置すれば雨水が浸入し、気づいたときには大規模な修繕が必要になっていた、というケースも珍しくありません。  
住んでいれば日々の生活の中で気づける小さな変化も、人がいなくなると一気に進んでしまうのが空き家の怖いところです。

##### ②近隣への影響

傷むのは建物だけではありません。  
庭の草木が伸び放題になると、害虫の発生や不法投棄、防犯面での不安など、ご近所にも迷惑をかけてしまうことがあります。  
管理されていない家は人の目が届きにくいので、不審者の侵入や放火のリスクも高まると言われています。

こうした状態が続くと資産価値も少しずつ下がり、いざ売りたいと思ったときに買い手が見つからない、ということにもなりかねません。

空き家は、時間が経つほど選択肢が狭まっていきます。「まだ大丈夫」と思えるうちに、今の状況を確認しておくで安心です。  
管理の代行や売却、賃貸、リノベーションなど、空き家の状況に合わせた方法を選ぶことができます。  
当社でもまとめてご相談いただけますので、  
「どうしたらいいかわからない」という方も、お気軽にお声がけください。

次回のまちのFP相談室は……  
ケース7 相続の話、何から始めればいいのか？

今回は、家族で相続の話を始めるきっかけについてお話しします。難しそうに感じるかもしれませんが、ポイントを絞ってお伝えしますので、ぜひお付き合いいただくと嬉しいです。朝晩冷え込む日も増えてきましたので、くれぐれもお体にお気をつけてお過ごしくださいね。

### 資格・許可

#### 【資格】

一級建築士 1名/二級建築士 2名  
宅建士 3名  
福祉住環境コーディネーター2級  
耐震診断認定者  
増改築相談員 2名他

#### 【許可・所属団体】

建設業埼玉県知事許可(般-6)第15461号  
宅地建物取引業埼玉県知事(13)第6620号  
一級建築士事務所埼玉県知事登録(2)第11727号  
埼玉建築士会  
埼玉県木材協会  
一般社団法人JBN・全国工務店協会  
性能向上リノベの会

