

報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

新築工事品質は「向上」フェーズへ。依然として残る耐震・防水施工への懸念 【2025年】新築戸建て工事中ホームインスペクション不具合指摘率

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、2025年にさくら事務所が実施した新築戸建て工事中ホームインスペクションの中で、主要5項目の検査指摘率を会社の規模別に集計いたしましたのでご報告いたします。

新築戸建て工事中ホームインスペクション会社規模別不具合指摘率

	大手		準大手		中小	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
基礎配筋	43.3%	28.6% (-14.7%)	57.1%	57.5% (+0.4%)	65.5%	55.0% (-10.5%)
基礎立上り型枠	34.6%	31.7% (-2.9%)	44.2%	41.9% (-2.3%)	57.1%	54.9% (-2.2%)
構造金物	53.8%	31.0% (-22.9%)	69.8%	47.5% (-22.3%)	68.3%	55.3% (-13.1%)
外壁防水	38.9%	39.3% (+0.4%)	64.1%	54.6% (-9.6%)	66.9%	62.0% (-4.9%)
壁断熱	42.1%	30.3% (-11.8%)	37.9%	28.0% (-9.9%)	67.4%	48.0% (-19.4%)

※2024年 n=265 / 2025年 n=360 ※かつこ内は前年差

※2024年・2025年ともにその年の1月～12月の期間でさくら事務所が実施した新築工事中ホームインスペクション（第三者検査）の検査結果

※大手＝注文住宅を中心に全国展開する代表的な会社・準大手＝大手に準じて注文住宅を広く展開する会社・中小＝それ以外の会社

sakura
Home Inspection

不具合指摘率は全体的に低下

2025年の不具合指摘率は相対的に昨年と比べて下がっており、新築工事の施工品質が全体的に高まっているものと見られます。とくに「構造金物検査」の指摘率は、大手・準大手が前年比-20%超、中小も10%超低下しています。

構造金物とは、柱・梁・土台といった家の骨組みを構成する構造部材を、強固に緊結するための金具です。地震などの大きな力が加わった際、各部材がしっかりと固定されていなければ、接合部が外れて倒壊する危険があります。地震大国である日本において、耐震性に関わる施工品質にはとりわけ細心の注意が求められることから、この数字の改善は業界全体にとって喜ばしい前進といえるでしょう。

一方で、主要5項目には含まれていませんが、耐震性に関わる検査のうち、「外部面材耐力壁（外壁の内側に施工する耐震性を高めるための板）」の不具合指摘率は、大手・中小が60%以上、準大手も40%以上と高い水準となっています。

	大手	準大手	中小
外部面材耐力壁	64.3%	44.4%	60.0%

また、同じく耐震に関わる「基礎配筋」は、大手・中小が昨年と比べて指摘率が大きく下がったものの、準大手については微増で、準大手・中小は依然として指摘率が50%を超えていることから、耐震に関わる施工品質は引き続き重点的に見ておきたい項目のひとつと言えます。

「外壁防水」の指摘率は会社規模問わず高め

5つの主要検査項目のうち「外壁防水」は、会社規模問わず、共通して指摘率が高いという結果になりました。外壁防水とは、外壁の内側の雨漏りを防ぐ部分を指します。建物の耐久性において、雨漏りを防ぐことは非常に重要な観点です。

外壁や屋根の「一次防水」の施工やメンテナンスが重要なことはもちろん、その内側の「二次防水（外壁防水）」は雨水の浸入を防ぐための要となる部分です。最も多く見られる不具合は、**外壁の内側に貼られる透湿防水シートの穴や破れ**です。また、配管や配線周りの収まりの部分に隙間が生じてしまっているケースも少なからず見られます。



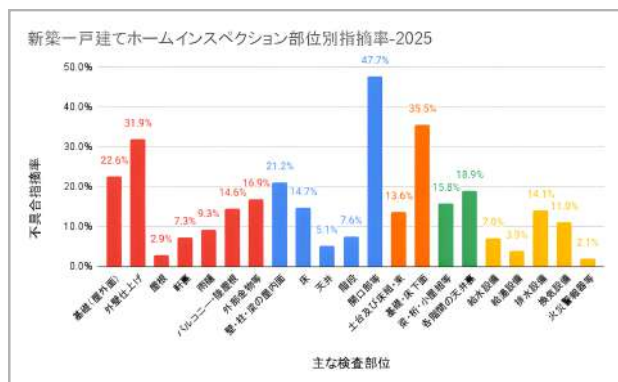
「壁断熱」の不具合指摘率は準大手が最も低い

「壁断熱」も、昨年と比べて不具合指摘率が大きく下がった主要項目のひとつです。昨年に続き、準大手が最も指摘率が低くなっています。現場の実態から分析すると、**大手に迫る存在感を持つ準大手各社が、近年注目を集める「断熱」の性能や施工品質に力を入れて取り組んでいる結果**と言えるかもしれません。断熱にこだわる会社では、吹き付けて充填する発泡ウレタンを採用するケースが多く見られます。発泡ウレタンは、自重でずり落ちやすいグラスウールなどと比べて、施工品質が安定しやすいという特徴があります。

一方で、壁断熱の指摘率における昨対比の低下率でいえば、中小が-19.4%と最も高くなっています。**2025年4月に原則すべての新築住宅に省エネ基準適合が義務づけられたこともあって、施工品質のさらなる向上に積極的に取り組む動きが広がってきているものと推測されます。**ただし、依然として不具合指摘率が3割前後から5割弱であることから、改善の余地はまだ大きく、継続的な取り組みが不可欠といえます。

全体の傾向として不具合指摘率が少ないのは大手・準大手・中小の順

全体の傾向としては、例年どおり、**指摘率が少ない順に大手・準大手・中小という並び**になりました。会社の規模によって指摘率に差が出る理由として考えられるのは、社内検査の手厚さに加え、工法によるところも大きいものと推測されます。大手になるほど現場の作業をできる限り少なくし、工業化に近づける取り組みをしており、施工品質が安定しやすい傾向にあります。そういった意味では**「会社の規模が大きい＝安心」というよりは、施工の流れや仕組みといった部分が施工品質に影響している部分が大きいと考えたほうが適切**かもしれません。



さくら事務所では、**2025年の1年間で当社が実施した全1,370件の新築一戸建てホームインスペクション（完成時検査）における不具合指摘率も集計いたしました。**こちらで何らかの不具合が指摘された住宅は、全体の**82.0%。2024年の76.4%から5.6%上昇**しています。

工事中の不具合指摘率が低下し、完成時の指摘率が上昇した理由としては、**2025年4月の建築基準法改正に伴う工程管理の難しさや現場の混乱によるしわ寄せが、工事の後工程の部分に出やすくなっている**ことが推測されます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、77,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤



東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



<https://www.sakurajimusyo.com/>