意外と知らない空き家の老朽化の理由について専門の業者が解説します

家は人が住まなくなると、急に老朽化が進むと言われています。実際に無人になった空き家は、人が住んでいる家と比べて傷みが激しいようです。これはなぜでしょうか。

普通に考えれば、人が住んでいるほうが傷むように思ってしまいますが、実際は逆のことが起こっています。空き家が老朽化する理由を解説しましょう。

□空き家が老朽化しやすい理由

空き家が老朽化しやすいのは、日本に木造家屋が多いことが大きな理由として挙げられ、木造は湿気に弱いので、家の中に湿気がこもると老朽化が進みます。空き家は人が住まないので、ドアも窓も締め切ったままになってしまうため、湿気がこもって柱や壁材などが朽ちてしまうのです。

特に雨が続いたり梅雨の時期などは、頻繁に窓を開けて空気を入れ替える必要がありますが、空き家では誰も窓を開ける人がいません。また、湿気がこもるとカビが繁殖するため、なお一層家を傷めることになります。カビは壁のクロスを浸食し、天井や床材の劣化を早め、天井裏や床下など見えない部分にも広がっていきます。

人が住んでいない空き家は、台風で窓ガラスが割れたり、強風で屋根瓦がズレたりしても誰も気づかないので、そこから雨水が侵入してさらに老朽化が加速します。人が住んでいれば適度に換気が行われ、窓ガラスが割れたり屋根瓦がズレればすぐ気がつきますが、空き家ではそのまま放置されるために劣化が早まるのです。

□空き家の老朽化対策

空き家の老朽化対策は直すか解体するかのどちらかですが、誰かに住んでもらう方法もあります。人に貸せば家賃収入が得られるので、家の管理をしてもらいながら利益を得ることができるでしょう。人に住んでもらえれば一挙両得なのですが、それができなければ老朽した箇所を直すか解体することになります。

老朽した部分を直すにはリフォームが必要で、数百万円の費用がかか流と言われており、解体する場合も100万円以上の費用がかかるため、事前によく検討してから行ったほうがいいでしょう。リフォームして売却したり賃貸物件として貸すほかに、解体して更地にして売却することもできますが、立地条件によってはリフォーム代のほうが高くつき、赤字になってしまうこともあります。

□まとめ

空き家が老朽化するのは人が住まなくなり、ドアや窓が締め切りになって換気が悪くなるからです。日本家屋のほとんどは木造なので、締め切ったままでは湿気がこもって柱や壁などの老朽化が進みます。その湿気はカビの繁殖を促し、クロスを浸食して天井や床材などを傷めるので、注意が必要と言えるでしょう。

また、カビは天井裏や床下まで浸食していくので、家全体を劣化させる原因になります。空き家の老朽化対策として一番おすすめなのは、誰かに住んでもらうことで、空き家を人に貸せば家賃収入が入る上に、家の老朽化を抑えることができ流という一石二鳥の対策と言えるかもしれません。