ホームインスペクションのさくら事務所が教える

中古マンションの見学ポイント【空き家編】

見学箇所	ポイント	✔
【水道】	・ 洗面所やキッチン、浴室、トイレなどで水を流します。水の量が極端に少なくないか、蛇口下の配管が濡れていないかをチェックします。	
【電気】	・ 電球が設置されているところは全て電気をつけます。電気がつかないときは、球切れなのか配線不良なのかなどの確認を依頼します。	
【ガス】	・ 閉栓されていることが多く、その際はガス会社に開栓を依頼しないと使用できません。給湯器やガスコンロなどの機能確認ができないと考えておきましょう。製造年を確認し、耐用年数を経過していないかなどを参考にします。	
【建具（ドア・窓）】	・ 日常で使うように開閉し、引っかかりなどがないか体感でチェックします。ドアは、一度閉めても自然に開いてしまわないか確認します。	
【床・壁】	・ 内装の傷みの中に、複数のひび割れや水染みなどがないかを確認します。 ・ 寝室になる部屋が、隣や上下階の騒音が出る可能性がある部屋（トイレや洗濯機置き場がある洗面室）に面していないかも確認してもらいましょう	
【外壁】	・ バルコニーや共用廊下など、屋外の外壁表面を観察します。外壁に長いひび割れや、多数のひび割れがないかをチェックします・液体が付着したような白い汚れが複数出ていないか見てみましょう	



【ホームインスペクターからのアドバイス】

- 床下や天井裏で水漏れが起きていないかどうかは、点検口を開けて確認します。開けるときに蓋を破損したり、のぞくときに怪我をしたりすることもありますので、床下や天井裏の状態を調べたい場合は、ホームインスペクターにご相談ください。（点検口がない物件もあります）
- 建具類の動作不良は、多くの場合、取り付け状態が悪いことが原因です。ただし、まれに建物全体の傾斜により生じていることがありますので、数多くの建具で動作不良があったときには、周辺の状況（ひび割れなど）を詳しく調べます。
- 壁の内装のひび割れは、経年劣化によるものが多いですが、中にはコンクリートに生じたひび割れが原因のこともあります。ひび割れがある壁が内装壁なのかコンクリート壁なのかを確認し、周辺の状況を勘案して原因を推測していきます

【お問い合わせ先】株式会社さくら事務所　０１２０-３９０―５９２

Copyright (C) 2013-2017 Sakurajimusyo Inc.

ホームインスペクションのさくら事務所が教える

中古マンションの見学ポイント【売主様居住中編】

売主様に見学の時間を割いてもらっていますので、なかなかあれこれと調べづらいものです。
部屋を見学しながら、できる範囲で、さりげなくチェックしていきましょう。

見学箇所	ポイント	✔
【水まわり】	・ 洗面ボウルやキッチンシンク下の収納内を見せてもらいます。水漏れが起きていると、配管表面にひどい汚れが付着していたり、周辺に染みができていたりすることがあります。 ・ 洗面所、キッチン、浴室入口周辺やトイレ便器の床面に、水染みや床材がふやけているような部分がないかチェックします。	
【建具（ドア・窓）】	・ 何か所か開け閉めし、しっかり閉まるか確認します。	
【壁・天井】	・ 窓まわりや部屋の隅に、壁紙に接着力が弱まり大きく剥がれたような箇所や、黒ずみがないかをチェックし、確認し、雨漏りやひどい結露が発生している可能性をチェックします。	
【床】	・ 各室間に段差がないか、ある場合はどの程度か見ておきます。段差があるときは、リフォームでフラットにできるか仲介会社に聞いてみましょう。	
【外壁】	・ 道路や敷地内から、外壁と基礎の表面を観察します。 ・ 外壁や基礎に複数のひび割れがないかをチェックします。 ・ 窓と壁の間に気になる隙間やひび割れがないかも見ておきましょう。	

気になったところやその場で聞くだけでなく、あとで仲介会社に質問してもらってもいいです。

【ホームインスペクターからのアドバイス】

■ 見学だけではわからない不具合を把握できるよう、修理や交換をしたほうがいいと思っているものがあるか聞いてみます。「リフォームにかかる費用を把握したい」とお伝えになると聞きやすいです。

■ 建物の傷みやリフォームの可能性などを詳しく把握したい場合は、ホームインスペクションを利用するのがおすすめです。気に入った家でも、いろいろ気になったままでは、契約しづらいもの。第三者の専門家から調査内容や修理にかかる費用の目安などを聞いて、納得して契約に臨めたらいいですね。

■ 売主自身も、床下や天井裏などの不具合に気づいていないことがあります。
気になる箇所や未確認の設備は、購入前に整理しておきましょう。
不具合が見つかった場合は、補修の要否・費用負担・対応時期を
売主・仲介会社と話し合い、合意した内容を書面に残すと、
引き渡し後の行き違いを防ぐことにつながります。

【お問い合わせ先】株式会社さくら事務所　０１２０−３９０—５９２

Copyright (C) 2013-2017 Sakurajimusyo Inc.

末尾の説明を２０２６年１０月改訂