

## 中古マンションの見学ポイント【空き家編】

【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

気になるところは  
写真を撮って  
おきましょう

【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、その際はガス会社を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は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ければ体感でチェックします。

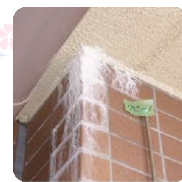
- ・ドアは、一度閉めても自然に開いてしまわないか確認します

【床・壁】内装の傷みの中に、水染みやカビによる黒ずみなどがなければ確認します。

- ・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。

## 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。

**【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

**【壁】**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。

**【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。

気になったところは  
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。

**【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し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】

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良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。

住んでいる人もまったく気づいていない不具合があるかもしれません。特に床下や天井裏は一度も見たことがない方も多いようです。引き渡し後に水漏れなど大きな不具合がわかったら、売主様も後日手放した家の補償をすることになってしまいます。事前に事実を把握できたほうがご迷惑をかけるににくいでしょう。