

中古一戸建ての見学ポイント【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

(注) 元栓が閉まっていることが多いです。仲介会社に水を流してみたいので元栓を開けてもらえないか、頼んでみましょう。元栓は建物外の地面にあります。



【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ければ体感でチェックします。

- ・ドアは全開にして放っておき、自然に閉まらないのかも確認しましょう

【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ければ確認します。

- ・生活臭ではないカビくささがないかなど、臭いもチェックポイントのひとつです
- ・室内を歩行して気になる傾きがないかを体感で調べます

【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

気になるところは
写真を撮って
おきましょう

【ホームインスペクターからのアドバイス】

床下や天井裏はのぞくときに怪我をしたりすることもあります。基礎や柱・梁の状態や、床下・天井裏の水漏れなどを調べたい場合は、ホームインスペクターにご相談ください。建具類の動作不良は、建物の傾きにより生じていることもあれば、建具の取り付け状態が不良で生じていることもあります。複数箇所動作不良があったときには、周辺の状況を詳しく調べます。

壁や床の内装のひび割れは、建物の傾きが原因のものと経年劣化によるものがあります。複数のひび割れがあるときは、周辺の状況を調べ、原因を推測していきます。

床の傾きは、部分的な傾きで建物全体は傾いていないことがあります。建物が傾いていないか正確に調べるときは、専用の器具を使い、建物の構造と照らし合わせて確認します。

中古一戸建ての見学ポイント【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

【建具（ドア・窓）】何か所か開け閉めします。動かした箇所の多くで動きが固かったり、しっかり閉まらないときは、建物のゆがみの有無を確認したほうが良いでしょう。

【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、水漏れやひどい結露が発生している可能性を確認します。

- ・特に真上にトイレや洗面所などがあるところは、天井に染みがないか注意して見ましょう

【床】スリッパを脱いで廊下を端から端まで歩き、前後左右に傾きを感じないか確認します。

【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。

【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。

建物の傾きや傷み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
うがご迷惑をかけにくいでしょう。

【お問い合わせ先】株式会社さくら事務所 0120-390592