

～ リフォーム前提で考える ～

賢い中古住宅の 見方・選び方

中古再生実績500棟以上、一級建築士が教える

物件選び 6つのポイント

内見 8つのポイント

はじめに

中古住宅を購入する際、リフォーム前提であれば【土地購入+新築】よりも、きわめてお得な値段で住宅を取得することが可能です。しかし、土地はともかく中古建物の本質を見抜くことは、素人の方にはなかなか難しいのが実際のところではあります。

本冊子では、建築のプロでない方でも優良な中古住宅を見分けるコツをお伝えします。見た目がボロボロでも、骨組みがしっかり使えて、ほぼ土地値の物件を見つけることができるようになれば、掘り出し物の中古住宅は意外と存在するものです。

ぜひこちらの冊子をご活用いただき、見た目に惑わされずに最適な中古住宅を見つけていただければと思います。

1. 内見前の物件選び 6つのチェックポイント

① 立地条件は重要。

リフォーム改善できない部分。譲れない条件を検討して絞り込むこと。

また、「なぜその条件なのか？」を突き詰めて考えることが重要。

② 建物外形を活かす。

大減築・大増築はコスト大。建物の必要面積を把握しておく。

(例：今の住まいは何㎡?) 間取りは変えられても、面積は変えにくい。

③ 駐車場が取れているか？

家族の増加、来客の頻度、変えづらい敷地と建物の関係性を検討しておく。

④ 建物構造は？

木造在来なら間取変更しやすい。

2×4や軽量鉄骨など、間取変更しづらい構造がある。

⑤ 建築年代は？

耐震補強や断熱補強が必要な年代かどうか。

(リフォーム前提ならついでに可能) 表面の見た目、イメージにこだわらない。

⑥ 近隣土地相場から、建物の価値を予想しておく。

リフォーム済物件なら新築との比較。

リフォーム前なら、リフォーム想定予算との見比べ。

2. 内見時 8つのチェックポイント

① 雨漏れがないか？

天井や壁に雨漏れのシミがないかどうか。雨漏れしていても最悪屋根をふき替えれば直る。屋根材もチェックしておく。(→スマホに取り付ける自撮り棒があると便利)



② 大きな傾きがないか？

全ての戸や窓を開閉してみる。開かない所、勝手に締まる所、鍵のキツイ所、三角の隙間ができる所がないか？あれば傾きを疑う。

③ 基礎や外壁のひび割れがないか？（傾きを疑った場合）

補修で耐える程度か？0.5 mm超えは鉄筋到達？1.0 mm超えは破断？

軟弱地盤かどうかの確認が必要。(→クラックスケールやシャープペンシル活用)

④ シロアリチェック

タイル張りの浴室廻りはシロアリ被害があるもの。浴室入り口の枠下側をチェック。

叩いてスカスカは浴室リフォーム必要。広範囲ではないことだけ確認。

⑤ 方角チェック

販売資料の図面を鵜呑みにしない。間取りと方角はセットで検討。

(→スマホのコンパスを活用)

⑥ 水道を出してみる。(可能であれば)

水の色、排水口のおい、音に以上ないか？(空き家で使っていない場合、最初は

色、においでる可能性有り、ずっと続くのは問題)

また、全て水止めた時、水道メーターが回っていないか？(配管漏水の疑い)

⑦ 見た目に惑わされない。

リフォーム前提の場合、水回り機器の劣化、床のたわみ、壁の穴など、

表面の仕上げにはこだわらなくて良い。

⑧ 建築確認申請の書類があるか？

間取変更や増築減築を検討する際、既存の筋交いの位置の把握が重要。

以上、内見前の物件選び、そして物件内見時のチェックポイントについてお伝えしました。これらのチェックポイントを踏まえたうえで、さらに「カウマエ住宅診断」を活用いただくと、購入の是非をプロの視点でチェックすることができます。

- ・ 買うべき物件か、買ってはいけない物件か？
- ・ リフォーム可能かどうか？
- ・ 物件価格が適正かどうか？
- ・ 物件価格＋リフォーム想定費用が予算内かどうか？

このような疑問・不安に全て客観的に回答を差し上げます。さらに、それらの診断レポートを活用することで「値切り交渉」をすることができる可能性もあります。安価でスピーディーなカウマエ住宅診断、ぜひご検討ください。

本冊子が皆さまの中古物件選びの一助となれば幸いです。

《木造戸建て専門》リモート住宅診断サービス「カウマエ」

運営会社：一級建築士事務所 Rプランニング

住所：〒300-1256 茨城県つくば市森の里 91-7

HP：<https://kaumae.house/>

MAIL：contact@kaumae.house