

④物件購入前、見学時に注意しておきたいこと

A. 土地のチェックポイント

- 1. 土地・建物登記事項証明書(旧:登記簿謄本)の確認**

土地・建物の所有者と売主は同一か。抵当権はどうなっているか
登記地積・公図・地積測量図は一致しているか(売買は現況渡しのため)
- 2. 測量図、建物図面の確認**

面積は登記事項証明書および現況と一致するか。
図面と現況を確認(境界は明確か、境界杭の確認)
- 3. 建築確認図面の有無**

建築物と建築確認図面は合致しているかを確認。既存不適格となる可能性があり、
住宅ローンの借入に影響することもある。
検査済証は、取得できているか確認。
- 4. 接道状況と種類**

建築基準法第 42 条で建物敷地は4m以上の公道に2m以上接面しなければならない。
私道の場合は、道路位置指定をとっているか確認。
- 5. 上・下水道・ガス**

水道は市営?(組合による簡易水道も)敷地内引込みの埋設管口径は(13mm、20mm)
下水道の供用・接続は?(浄化槽の場合、維持管理が必要—管理会社委託)
ガスは、都市ガスあるいはプロパンガス?(プロパンの場合宅内配管が業者所有の
場合があります)
- 6. 南側の土地の利用状態**

大きな空地がある場合、今は日当たり良好でも将来マンション等が建つ可能性があります
- 7. 都市計画法の容積率・建ぺい率・用途地域などの建築規制のチェック**

B. 建物のチェックポイント

1. 屋根は
瓦・スレートのヒビ、塗装の状態
2. 外壁は
サイディングの亀裂やコーキング剥がれ、吹き付け塗料の状態
3. 基礎は
布基礎（建物の柱・壁下の布状の基礎）ベタ基礎（床下地面全部一体の基礎）
4. 犬走りや土台のモルタル亀裂やひび割れは
地盤の不整等沈下によるヒビの可能性
5. 小屋裏、軒先に雨漏れ跡はないか、バルコニーの防水は
6. 断熱材は適正に施工されているか？
壁内部、天井断熱性能は保たれているか。
7. 壁の継ぎ目、クロスに大きな亀裂やひび割れはないか？
8. 床面に大きな傾きはない？か
9. 内壁・天井に雨漏り、カビ跡はないか？
10. ドア・引き戸などの建具の動作確認
11. 水道管から水漏れはないか
少量の漏水でも、積もり積もると水道代に大きく跳ね返ります。
12. 電気の容量の確認
古い住宅では、容量が小さいことが多く、エアコンが使用出来ない場合もあります。
屋内配線の関係で、容量アップが出来ないことも...
13. 経過年数の確認
資材の劣化の程度、配管の痛み具合は、見た目では判りません。

C. 木造住宅の耐震性のチェックポイント

中古住宅の場合、とても気になる耐震性を以下でチェック!!

1. 建築時期は、昭和 56 年 6 月以降がベターです。

昭和 56 年(1981 年)6 月に建築基準法が改正され耐震基準が強化されました

2. 増築をしている場合

増築工事は、既設部分との接合部が適切に工事されているかを確認。

建築確認手続きなどをきちんと行って増築しているか。

3. 上下階の壁面は一致しているか

一階、二階の壁(若しくは柱)が、同じ位置にあるか。壁の配置はバランスよく取れているかを確認する。一致していない場合、二階にかかる力は床を介して一階の壁に流れて負担がかかり、最悪、床が壊れ落ちる恐れがある。

4. 建物の形は

建物の形が複雑な形状ではないかを確認。

整形な建物は耐震性が大きい。逆に不整形な建物は地震に対して比較的弱いと言われています。吹き抜けがある場合も、地震で建物がゆがむ恐れがあります。

6. 床面に傾きがないか、ドアや引き戸の開閉がスムーズか

7. 基礎や外壁にヒビがないか