

中古住宅を選ぶ前に知っておくべきポイント

- 1 前所有者の住宅に対する意識や姿勢を推測する
- 2 住宅の耐久性、耐震性、断熱性など本質的な性能・構造を調べる
- 3 地域の災害や犯罪など安全性・特性を調べる
- 4 購入時のリフォーム計画・見積書作成（購入資金計画）
- 5 将来のメンテナンス計画・見積書作成（メンテナンス資金計画）
- 6 安心して中古住宅を購入するには、不動産業者と建築の専門家両者との協力が重要



1 前所有者の住宅に対する意識や姿勢

前所有者が住宅に対して愛情をもって生活をしてきたか？
住宅の寿命を左右する大きなポイントになります。



愛情あり

住宅の定期点検、補修などは適時に行い住宅を痛めることはないでしょう。



愛情なし

住宅を耐久消費財として物のように扱い、雨漏れ、腐朽、割れ、色あせ、変形など、
住宅が劣化してから修繕をする、又は放置していたでしょう。

2 住宅の耐震性、断熱性など本質的な性能・構造

見た目の外観、内観だけで住宅を評価せず、ポイントを押さえ、
ひとつずつ具体的にチェックをすることが大切です。

- [1] 地盤の変動 <有 or 無>
- [2] 基礎の亀裂 (0.3 mm以上) <有 or 無>
- [3] 床下の状況 - シロアリ被害・水漏れ・ゴミ (特に木材)・湿気・換気対策 <有 or 無>
- [4] 屋根・軒裏の状況 - 劣化・雨漏り <有 or 無>
- [5] 屋根裏 (小屋裏) の湿気・断熱材の状況 - 雨漏り・換気対策 <有 or 無>
- [6] 外壁・雨樋の劣化 <有 or 無>
- [7] 浴室のタイル、目地の亀裂 <有 or 無>
- [8] 天井・内壁の状況 亀裂・雨漏り <有 or 無>

- [9] 建具（ドア・窓・雨戸・網戸等）の状況 - 遮音・断熱性能・変形 <有 or 無>
- [10] 建物の傾き <有 or 無>
- [11] 床・廊下などの振動・軋み <有 or 無>
- [12] 耐震性の状況 - 新耐震基準に適合しているか
- [13] 給水管・本管の状況 - 質・口径（13 / 20 / 25）・私設 or 公設
- [14] 排水・本下水の状況 - 本下水 or 浄化槽・公設 or 私設
- [15] 電気・引込線（電柱）の状況 - ブレーカー使用状況・引込み線の容量・電柱の位置
- [16] ガス設備の状況 - 都市ガス or プロパンガス（利用契約 <有 or 無>）
- [17] 取引対象設備の状況 - 全設備（給湯器・コンロ・エアコン等）・照明・コンセント・インターフォン等の点検
- [18] テレビ・電話・インターネットの使用状況
- [19] 敷地の接道状況
- [20] 塀・擁壁の状況 - 材質・工法・2メートルを超えるか
- [21] 敷地の境界確認 - 境界杭・建物越境 <有 or 無>
- [22] 地域地区の確認 - 将来のリフォーム・新築時に影響する

3 地域の災害や犯罪など安全性・特性

環境・地域性も購入の対象として、いくつかのポイントを決めてチェックする事が大切です。例えば、地盤が悪い地域では耐震補強工事にかかる費用も地盤の良い地域に比べ高額になる事が考えられます。

- [1] 地盤（地質）調査
- [2] 浸水する地域か、過去の台風など大雨のときに浸水したことがあるか
- [3] 犯罪の傾向、地域犯罪の推移など
- [4] 交通事故の傾向、交通事故件数の推移など



4 購入時のリフォーム計画・見積書作成（購入資金計画）

- [1] 住宅の修理・修繕・耐震補強工事の計画・見積書作成
- [2] 家族のための改築・改修工事の計画・見積書作成

5 購入後のメンテナンス計画・見積書作成（メンテナンス資金計画）

- [1] 5年以内に必要になる点検・リフォーム
- [2] 10年以内に必要になる点検・リフォーム
- [3] 10年以後に必要になる点検・リフォーム

6 安心して中古住宅を購入するには、不動産業者と建築の専門家両者との協力が重要

中古住宅は、専門知識が無しに見た目で良し悪しを決めるのは困難です。
築年数が15年～20年以上の中古住宅はさらに難しくなります。

見た目は良くても、問題のある中古住宅は決して少なくありません。





逆に、見た目が悪くなかなか売れない家でも、構造がしっかりしていて
簡単なリフォームで素敵に蘇る中古住宅もあります。

見た目で構造や耐震性能を判断することはできません。

中古住宅の購入は、専門家と協力しチームで検討することが重要です。



中古住宅を探すまえに、決めておくの良いポイント

-  購入した中古住宅に何年間住むのか？ 20年間なのか、30年間なのか
-  ずっと住み続けるのか、将来売するのか
-  増築する予定（両親と同居するなど）があるのか、
減築する予定（住まいを小さくし駐車場で収入を得る）があるのか
-  将来は取壊し新築するのか、
改築して賃貸住宅併用又は賃貸住宅にして家賃収入を得るのか

そこまで将来のことを計画してから住宅を購入する方は少ないかもしれませんが、
なんとなくでもよいので、考えておくことをお勧めします。

住宅を選ぶことは、家族のライフプランに大きく影響します。
住んでいる家族が成長し年老いていくということは、住まいも年老いていきます。
ライフプランに合った住まいを購入することは、家族の誕生、成長、老いにあわせ、
住まいも変化していくことが可能になります。
我が家のライフプランや我が家の夢をいっぱい語ってください。

私たち専門家は、そのライフプランと夢を実現するためのチームです。
そして、ライフプランと夢を実現させる為にサポートする
住まいのホームドクターです。



すこやか工房
廣井 秀俊



ご相談・ご質問・ご依頼はこちらへ

 **054-659-1066**

 **070-1634-1122**

営業時間：9時～17時 土日休み（土日希望の方はご相談ください。）

<https://www.sukoyaka-k.com/>

HPはこちら



LINE



- ・二級建築士事務所
- ・既存住宅状況調査技術者
(中古住宅を診断できる資格です)
- ・宅地建物取引士