

マンション内覧会セルフチェックマニュアル



住宅取得コンサルティングの
アネスト

(マンション内覧会とは)

内覧会とは、売主が買主に対して売買契約の対象物の確認をしてもらう場です。契約通りのものであるか、施工に問題がないか等を確認し、問題箇所は補修してもらい、問題なければ、引渡しへと進みます。この内覧会において、寸法の計測や細かなキズ・汚れの指摘に重きをおかれている方も見受けられますが、本来は、入居後に生活する上で支障となることがないかを重点的に見ていただくべきものだと考えられます。

(マンション内覧会におけるリスク)

本来、マンション内覧会で発見される問題箇所の多くが入居後に発見されたとしてもその大部分がアフターサービス等において対応してもらえるものですが、事業主等の対応如何によっては、補修等が遅くなったり、補修してもらえないというトラブルが発生したりする可能性があります。

また、入居後、何らかの問題が発生した後に、すぐに事業主等に補修の対応をしてもらえるとしても、補修を行うには、その内容によっては一時的な引越しや荷物の移動が求められるなど面倒なことが起こる可能性もあります。

(本マニュアルの利用上の心がけ)

これさえあれば、誰もが大丈夫だというわけではありません。事前に以下の2点について準備しておく必要があります。

1. よく本商品を見ておき、自分たちの間取りのどこにどのようなチェックを行うかイメージしておきましょう。
2. 誰が、どの箇所をチェックするのか決めておきましょう。(役割分担)

(本マニュアルの使い方)

別紙のセルフチェックシートの部位欄などに記載の「※1」などの記号に該当する箇所のチェック方法を、このセルフチェックマニュアルの該当欄で確認する。必要に応じて、水準器などの器具類を使用する。水準器は、ホームセンターで1000円前後で販売されております。高い買い物であるマンション購入のことを考えれば、大きな出費ではないと思われれます。できるだけご用意ください。

(マンション内覧会で用意するもの)

メジャー(3mあれば充分です) ・ 付箋 ・ 鏡(できれば四角いものの方が壁に当てやすく便利です)
水準器(ホームセンター等で販売されております)

※このほかにもプロが同行する際は、脚立等を用意しますが、基本的には一般の方が誰でもできるチェック方法で対応していただければと考えておりますので、そこまではなくとも良いでしょう。

(よくあるご質問)

Q : 内覧会は、30～40分程度だと言われているけど、大丈夫でしょうか？

A : 時間の指定は、あくまで事業主側の一方的な都合です。専門家であっても、そのような時間でチェックすることは不可能ですので、気にせずにチェックしましょう。現地で担当者が時間を告げるようなことがあれば、毅然とした態度で、時間がかかる旨を告げましょう。2時間程度の所要時間を考えてください。施工の出来や担当者の対応等によっては、3時間以上かかることもございます。

Q : いろんなサイトを見ていると、いろんな器具類を見かけますが、それらが無くとも大丈夫でしょうか？

A : 基本的には、そのような器具類に頼らなくともチェック可能です。別記(マンション内覧会で用意するもの)があれば、チェックできます。

Q : 本当に自分たちだけでも対応できるのでしょうか？

A : 基本的には可能です。但し、相手があつてのことですので、担当者の対応に問題がある場合など、一般の方だけの対応が困難であることもあります。出来る限り、自分たちだけで対応し、どうしても不安が残る場合のみ、再内覧会の際にご依頼ください。

Q : 内覧会当日は、都合により、1人で対応する予定ですが、大丈夫でしょうか？

A : 困難だと思われます。必ずしも無理だとは言えませんが、マンション内覧会セルフチェックマニュアルをご利用いただいても、対応が難しいかと思われます。出来る限り、最低でも2人で望んでいただくことをお勧めいたします。

(内覧会でのチェック方法の基本)

このマニュアルに沿って、チェックしていただくのはもちろんですが、基本的なことをここで確認したいと思います。チェックする際には、生活するうえで支障となるか、支障となる恐れがあるかがポイントになります。そのため、実際の生活を想定しながら、チェックしていただくのですが、動かせるものは全て動かす、使えるものは全て使うことが必要です。例えば、全ての扉は開閉動作を確認しますし、換気扇などの設備も作動させます。それらの動作が生活するうえで問題ないかを意識しながらチェックしてください。

◆巾木のチェック方法(※1)

巾木の取り付け状況(隙間など)のチェックを行います。

巾木は、正面から床との隙間をチェックし(写真1-①は正常、写真1-②は異常)ます。床との隙間は、多少は開いていても良いのですが、写真1-③のようにコインを入れてみて、奥まで入るようならあきすぎです。(1-③は問題なし)また、隙間の高さが場所によって異なる場合(全体に波打っているようなとき)は補修してもらいましょう。

写真1-① 巾木(正面から)



写真1-② 巾木の隙間



写真1-③ 巾木(上から)



写真1-④巾木(正面)



写真1-④のように壁と巾木の隙間は上からチェックする。

写真1-⑤のように巾木のコーナーに注意する。(1-⑤は要補修)

写真1-⑥は、巾木が浮いています。左端が右端より浮いており、補修してもらう必要があります。

写真1-⑤ 巾木の表面材のはがれ



写真1-⑥



◆床(※2)

(1)フローリング貼のチェック

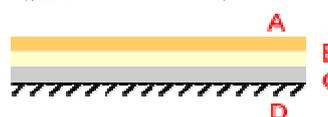
床の工法によって、注意点が異なります。パンフレットで床の工法を確認してください。パンフレットに記載されていない場合は、担当者に確認しましょう。

フローリングは、主に、リビングダイニング、洋室、廊下で使用されています。

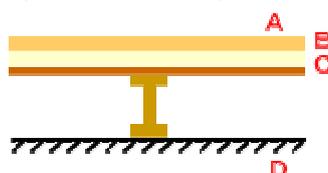
写真2-① (フローリング)



(直張りのイラスト)



(2重床のイラスト)



A=フローリング、B=緩衝材、C=モルタル、D=コンクリートスラブ

2重床は、床でコンクリートスラブとフローリングの仕上げの間に空間を設けたものです。

(直張りで注意して調べること)

スリッパを履かずに素足(靴下可)でフローリングの上を歩く。傾き、浮き、凹みがないかチェックする。多少の沈みはOKだが、違和感を感じるなら担当者に伝えましょう。

(2重床で注意して調べること)

床鳴りの可能性がよくありますので、その点に気を配りましょう。床鳴りも上記同様に歩くことが基本になります。同じ箇所でも数回鳴るようであれば、担当に伝えましょう。

写真2-② (水準器)



特に、部屋の隅にフローリングの浮きや床鳴りが多いので重点的にチェックしましょう。

床の傾斜を調査する場合は、水準器を使用する方法もあります。ホームセンターなどで1000円前後で売っています。使い方も簡単です。

(2)長尺シート貼のチェック

主に、洗面室やトイレに使用されています。床鳴りのほか、床の浮き・凹凸がないかチェックする。低い姿勢になり、なるべく水平に近い位置から凹凸がないかを確認する。接着剤がシートの下に固まって凹凸になっていることがある。すり足でもチェック可。

◆壁のチェック方法(※3)

(1) 壁の垂直チェック

壁の垂直を計測する場合も水準器を使用するとわかりやすいです。壁に水準器をあてて測ります。(写真3-①)水準器は、写真3-②のように空気層が真ん中になればOKです。写真3-③のように左右のどちらかに偏ると傾きがあることを意味します。全ての壁を測定してみましょう。

写真3-①



写真3-②

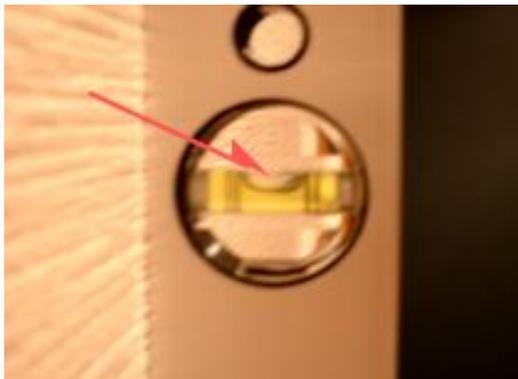
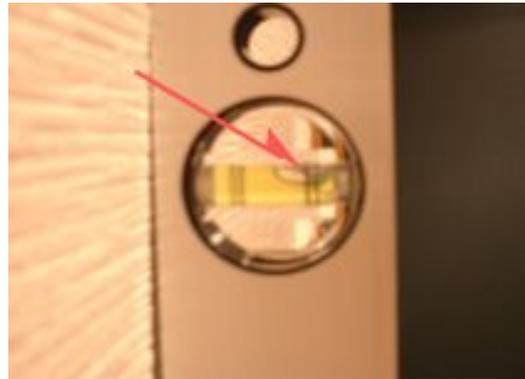


写真3-③



(2) クロスの仕上げチェック

クロスは、多くの場合が91cm幅のものが使用されており、また、多くの場合がビニールクロス製となっております。2~3m離れて、目地が(クロスの継ぎ目)目立たなければ大丈夫です。

天井や壁との継ぎ目の目地(写真3-④、⑤)が目立つことが多いですが、ボンドコーク(コーキング剤)を打ってもらうようにお願いしましょう。

クロスの表面に糊が付着し、微妙に色が変わっている箇所があります。あまりにひどい場合は、張替えをお願いしましょう。このとき、懐中電灯で斜めに照らすと見やすいです。間取りによっては、洋室や和室へ自然光が入りにくいケースが多いため、懐中電灯を使用しましょう。

写真3-④



写真3-⑤ 左のアップ画像



◆ドア類(建具類)のチェック方法(※4)

ここでは、室内のドア、窓、サッシ、襖(建具類)のチェック方法について解説いたします。基本的には、これらは全て同じようにチェックしてください。

(1)ドア枠のゆがみなどのチェック

引き戸は、1～2cm程度開いた状態で後ろへ下がり、ドアの上部と下部の隙間の幅が同じであるか確認する。(写真4-①～③) 定規をあてて計測するとわかりやすい。次に閉め切った状態で後ろへ下がり、隙間がないか確認する。(写真4-④) サッシも同様にチェックします。

写真4-①



写真4-②



写真4-③



写真4-④



(2) ドア・サッシなどの動作確認

全てのドアを1つずつ開閉を行う。スムーズに動作するか、何かがすれるような音がしないかチェックする。動作や音に問題を感じる場合は、丁番(写真4-⑤)の取り付け不良やドア枠の傾きなどの可能性が考えられます。引き戸の場合は、ドア下のコマの不良の可能性もあります。

写真4-⑤



(3) 開き戸の上部と下部を手で押してぐらつかないかチェックする

ドアを閉めた状態でドアの上部と下部を押し、ガタガタとぐらつくようであれば、調整が必要。

写真4-⑥



(4) ドアの鍵の施錠確認・ドアノブの取り付け確認を行う

ドアの鍵が正常にかかるかチェックする。また、ドアノブがぐらつかないかチェックする。

(5) 各ドアの戸当たりの有無をチェックする

戸当たりのつけ忘れは、非常に多く発生します。ドアを開いたときに壁などに当たる箇所にクッションとなるものをつけておりますが、それを戸当たりといいます。戸当たりにも種類がありますので、下の写真で確認してください。

写真4-⑦ 透明色のもので、直径1cm程度



写真4-⑧



写真4-⑨ ドアストッパーが付いています



写真4-⑩



写真4-⑪



写真4-⑫ ドアの上部に付いています



ドアを開いたときに、はじめに当たる箇所に取り付けるものです。正しい箇所に取り付けられているか、実際に開閉して確認してください。ドアストッパーに関しては、仕様上、無い場合もありますので、担当者に仕様上、無いものなのか、付け忘れなのか確認してください。

◆収納のチェック方法(※5)

(1) 棚板を支えるダボのチェック

収納内の棚板は、写真5-①のようなダボに支えられていることがあります。このダボは、1度、取り外してから再度、スムーズに入れられるかチェックします。できれば、全ての穴で試してみましょう。

写真5-①



写真5-②



写真5-③



(2) 棚板のチェック

棚板を1度、持ち上げたり、はずしてみたりしてスムーズに設置し直すことができるかチェックする。取り外しにくい場合は、調整してもらいます。また、棚板が設置された状態で、すこし下がり、たわみがないかチェックする。

写真5-④



写真5-⑤



(3) システム収納のチェック

ハンガーパイプや吊金具などを引っ張ったり、ゆすったりして、ぐらつきがないかチェックする。引き出しは、スムーズに開くかチェックする。

写真5-⑥



(4) 釘、われのチェック

収納内に釘が出ている箇所が見受けられることがあります。危険ですので、除いてもらいましょう。また、木材部分の割れやささくれがよくありますので、注意してください。

◆シンクのチェック方法(※6)

(1)シンク下部の水漏れチェック

キッチン、洗面、バルコニーのシンクのチェック方法を記載いたします。基本的には、シンクに水を溜めてから栓を抜き、一気に水を流したときにシンク下部の排水管から水滴が漏れていないかチェックします。特に写真6-①②の部分に注意してみてください。水を溜めるための栓が無い場合は、水道を最大で流しっ放しでチェックする。

写真6-①



写真6-②



水漏れは、大量に流れることは、さすがにないですが、水滴が落ちる程度のこと起こりえます。注意してみてください。内覧会の日に止水していることもありますので、入居後すぐにチェックしてください。

(2)シャワーホースのチェック

写真6-①のようにシャワーホースを取り出した状態でシンクの下部を確認すると、写真6-④から⑤のようにホースの位置が変化(上がる)します。この状態からホースを基に戻したときに、下部の水受けの真上に来るかどうかチェックする。水受けの上に戻らないと水滴が漏れてしまいます。水受けは、写真6-⑥のようなものもありますが、白い水受けのなかにホースが戻らないことがあります。

写真6-③



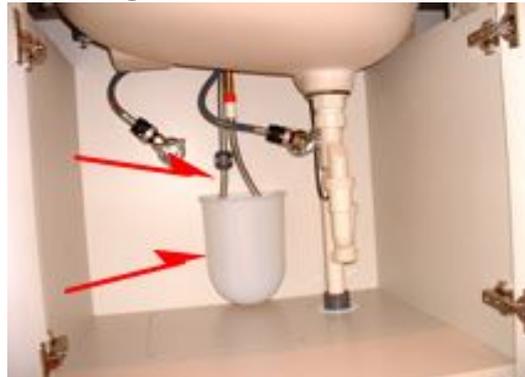
写真6-④



写真6-⑤



写真6-⑥



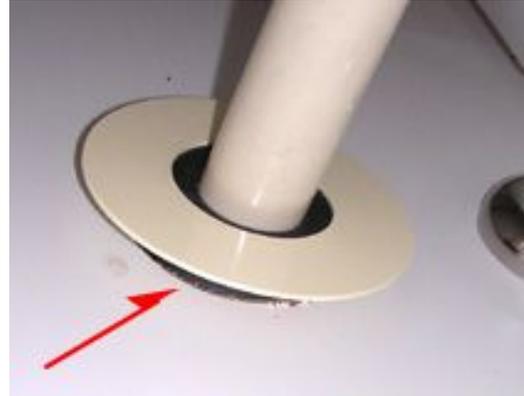
(3) 給排水管の隙間

シンクの下部ですが、給排水管が床下へ出て行く部分に注目してください。写真6-⑦のような状況であれば、大丈夫ですが、写真6-⑧のような状況であれば、補修してもらいましょう。隙間があれば、虫や臭気の入出口になってしまいます。

写真6-⑦



写真6-⑧ 良くない例(隙間がある)



◆換気扇の吸い込み(動作)チェック(※7)

トイレ・浴室・洗面室などの換気扇の吸い込みが充分であるかチェックします。
※洗面室は、換気扇が付いていない場合もよくありますので間取り図などをご確認ください。

(1)用紙を使用してチェックする。

換気扇(写真7-①)にA4程度用の紙を近づけて(写真7-②)、換気扇に張り付く(写真7-③)かどうかチェックする。用紙は、換気扇のところまで手で持っていき、手を離れたときに張り付いていればOKです。

写真7-①



写真7-②



写真7-③



換気扇に用紙をあてた状態で手を離し、落ちなければ大丈夫です。

◆バルコニーのチェック方法(※8)

バルコニーは、排水ドレイン、排水溝、シンクなどをチェックいたします。

(1)排水ドレインのチェック

排水ドレイン(写真8-①)に、ゴミなどが溜まっていないか、ドレインのカバーが正しく取り付けられているかチェックする。写真8-②は、わかりにくいですが、取り付けのためのビスで留めず、置いてあるだけの状態です。必ず、手で触って簡単にはずれないか確認しましょう。

写真8-①



写真8-②



(2)排水溝に何も落ちていないか確認する。

排水溝にコンクリートの破片やゴミなどがいないかチェックする。何かあれば清掃してもらいます。入居後もよく清掃しておいてください。排水ドレインでつまってしまいます。

写真8-③ (排水溝)



また、入居後に排水溝に雨水がたまらず排水ドレインへ流れているかチェックする。(勾配のチェック)内覧時にチェックする場合は、バケツなどで水を流して確認できるが、入居後も良いでしょう。

物干しも実際に動作して問題が無いかチェックします。

写真8-④



写真8-⑤



◆浴室のチェック方法(※9)

(1) 浴槽の排水チェック

浴槽に3分の1ほど水を溜め、栓を抜いて排水状況をチェックする。(排水がスムーズかどうかチェック)
基本的には流れればOKです。

写真9-①



(2) 点検口からのチェック

浴室の天井には通常、点検口(写真9-②)があります。この点検口を開けると換気ダクト(写真9-③)がありますが、矢印の先端あたりがはずれていないかチェックします。特に「A」の方がはずれやすいので注意してください。また、点検口を開けると、各種配線がありますが、きっちりまとめられているかチェックしてください。

写真9-②



写真9-③



◆洗面台、システムキッチン(※10)

(1)洗面台、キッチン横の隙間

写真10-①の位置に隙間があることが多いですが、ここには埃がたまりやすく、また水が流れてしまうこともあります。コーキングなどをしてもらいましょう。この写真は、コーキングしており、問題のない状況です。天板の下は、隙間があることが多いです。コーキングなどで埋めてもらえるか尋ねてみましょう。(横は、無理なことも多いです)

写真10-①



(2)耐震ラッチのチェック

耐震ラッチ(写真10-②③)は、通常、キッチンの吊戸棚に付いています。これは、地震のような激しい揺れの際に作動して扉が開かないようにするものです。(食器などが落ちないようにするため)よって、普段の開け閉め程度の衝撃でラッチが作動してしまえば、かえって不便であるために、そのようなことがないかチェックします。少々強めに扉を閉め、すぐに開こうとしたときにラッチが作動して開かなくならないか(引っ掛かる感じにならないか)チェックする。

写真10-②



写真10-③



(3) 洗面台、システムキッチンの収納チェック

少し見にくい場合が多いですが、収納の引き出しを全開にして、奥までチェックする。写真10-⑤の引き出しの奥に見えるビスがしっかり留められているかチェックする。

写真10-④



写真10-⑤



全ての引き出し、扉などに共通しますが、スムーズに開閉できるかチェックしましょう。違和感を感じたら調整してもらいます。

◆その他

(1)カーテンレールのチェック(※11)

カーテンレールは、必ず、動かしましょう。途中で、つまらないかチェックする。

写真



(2)給気口・換気扇のチェック(※12)

写真12-①の給気口を全て写真12-②のように開放し、全ての窓を閉め切った状態で換気扇のスイッチを入れます。このときに、給気口で吸い込み音が鳴らないかチェックします。写真12-③のように手で押すと開閉します。写真12-④は外側です。

写真12-①



写真12-②



写真12-③



写真12-④



(3)クーラースリーブの取り付け(※13)

スリーブ(写真13-①)の周囲(写真13-②矢印の先端)が壁にしっかり取り付けられていないことがあります。はずれないかチェックする。写真13-②は、カバーをはずした状態です。

写真13-①



写真13-②



(4)和室の鴨居・敷居の割れ、ささくれのチェック(※14)

襖の開閉チェックは、もちろんですが、割れやささくれが無いチェックする。

写真14-①



写真14-②



(5)図面通りになっているかチェック

天井の高さ、電気コンセントの位置が図面や仕上げ表通りとなっているかチェックする。天井の高さは、多少の誤差があるものです。仮に20mm以上の誤差があるようなら補修してもらいましょう。それ以下の場合は、状況によりますので、1度、ご相談ください。

(本マニュアルの取り扱いについて)

- ・本マニュアルは、利用者の責任において利用してください。
- ・本マニュアルの著作権は、株式会社アネストブレイントラストに属しております。よって、株式会社アネストブレイントラストに無断で複写・複製・有償での譲渡及び貸与等を行うことはできません。

(専門家に内覧会立会いを依頼される場合)

株式会社アネストブレイントラストでは、建築士による内覧会立会いサービスを実施しております。専門家による調査を希望される場合は、ご利用ください。再内覧会(確認会)への立会いも可能です。

ご依頼される場合は、サービスの詳細を以下のウェブサイトにてご確認ください。

<http://www.anest.net/>

基本料金 : 50,000円(税込52,500円)

※面積・場所によっては追加料金が必要な場合がございます。

対応エリア : ほぼ全国に対応

入居後の定期点検前の第3者点検も行っております。入居後にご心配などがございましたらご依頼くださいませ。通常、定期点検は、引渡し後3ヶ月・半年・1年・2年のように期間を決めていることが多いです。売主へご確認ください。

■お問合せ 0120-346-679 ※携帯電話からもご利用可能です

企画・製作 株式会社アネストブレイントラスト(住宅取得コンサルティングのアネスト)
〒530-0001
大阪府大阪市北区梅田1丁目1番3-1600号
TEL 06-6451-2678
URL <http://www.anest.net/>

2007年9月1日 発行



住宅取得コンサルティングの
アネスト