

【第 22 回 物件内覧時の注意点】

掲載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会または 正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので、無断転載について禁止しております。

こんにちは。今回は物件を内覧する時にどのような事を確認して注意すれば良いか、という A さんからの質問だよ。



不動産の情報をチラシやインターネットなどで見て、気に入った物件が見つかったら実際に見てみたいくなるよね。でも、その前に準備することがいくつかあるんだよ。



どんなことなの？



まず、今回の新居を選ぶ「目的」をしっかりと再確認しましょう。たとえば、部屋が狭くなったからとか、進学や就職、転勤や結婚など「きっかけ」は様々だと思うけど、その「状況」に合った条件をもとにして、物件内覧の時の確認項目を整理しておくといいでしょう。ついつい物件の外観とか綺麗な内装やその場の雰囲気気に入ってしまい、後で考えると最初の目的と違っていたというケースがあるので注意が必要だね。



他にどんなことを確認する必要があるの？



「物件内覧」と言っても室内だけを見るのではなく、最寄り駅からの距離や、周辺の環境、物件周囲の状況なども重要な要素となるので確認しておくといいよ。



周りの環境も大事なんだね。



そうだよ。不動産の価格や賃料には土地や建物の価値だけではなく、周辺の環境なども含めて評価されるんだよ。また、物件周囲の状況などが先程の「目的」に沿うものなのかどうかを判断しないと、のちのちまた引っ越さなくてはならないことになってしまうかもしれないからね。



それはたいへん！



物件の中は、ある程度改装等で自分の好みに変更することは出来るけど、周辺の環境や物件周囲の状況などは自分の思い通りには出来ないの、確認することが重要だね。



なるほどー！



さて、それでは「物件内覧」にあたって準備するものを上げておきましょう。
まずは物件の間取り図、方位磁石、メジャー、デジタルカメラ、時計、筆記用具、そして、床が水平かどうか確かめるためのビー玉などがあると便利だよ。



そんなに必要なの？



不動産業者からもらう物件案内資料の中に、間取り図とか方位や交通手段等が載っていると思いますが、それらを再確認するためにもあれば便利です。
筆記用具は、実際に内覧した時に間取り図との相違点があった場合に修正するのに必要です。また、一日に複数件回るときなどは、間取り図の余白のところに物件ごとの印象や感想を記載しておくといいでしょう。デジタルカメラも内覧後に細部を思いだすのに便利です。出来るだけこまめに撮っておくといいでしょう。メジャーは家具や冷蔵庫の設置場所の確認などに使います。前もってそういう家具を測っておくと現場ですぐに確認できますね。



前もって準備しておくで安心だね。
いよいよ「物件内覧」だー。楽しみ！



まず、土地勘のない場所の場合には、出来るだけ最寄り駅やバス停から実際に歩いて、所要時間と周囲の環境を確かめましょう。「不動産の表示に関する公正競争規約」では、「徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を表示すること。この場合において、1分未満の端数が生じたときは、1分として算出すること。」となっていますが、人によって歩く速さはちがいますし、坂道や信号の待ち時間などは考慮されていません。不動産業者の方に車で連れて行ってもらった場合でも、決める前に実際に歩いてみることをお勧めするよ。



はい！歩いてみます！



物件に到着したら、まず外観からしっかりと見るようにしましょう。当然、外観の好みもあるでしょうし、先程言ったように物件の周囲の環境と日当たり等の確認をしましょう。また、中古物件の場合は屋根や壁や基礎の状況を見て、その外観から建物の管理が行き届いているか確認するといいいよ。



どうしてなの？



建物は建築後4～5年くらいまでは何もしなくてもきれいなのですが、年数がたてばそれなりのメンテナンスが必要です。築年数の割に外観が美しければ、管理が良いといえますね。



博士、これは戸建もマンションでも同じことなの？



たくっちくん、いいところに気が付きましたね。戸建の場合はその所有者が管理をしますが、借家や賃貸マンションでは貸主である大家さんが管理を行います。分譲マンションの場合は各部屋の所有者たちでつくる管理組合が、その管理を行います。いずれにしても、その手入れの状況で管理の状況が分かります。いくら室内がきれいであっても外観の手入れがされていなければ、注意した方がいいでしょう。外観の補修となると費用もかさみますので、中古住宅や中古マンションを購入する時は特に注意が必要です。賃貸物件の場合は貸主や管理会社の管理に対する姿勢が分かるよ。



へえー。そうなんだ！



マンションを下見する時は、入り口から物件内覧する部屋までの共用部分も確認しましょう。エントランス、集合ポスト、廊下、階段、エレベーター、ゴミ置き場、駐輪場、駐車場の利用方法など、整頓され清潔に保たれているか、不要なものが出ていないかをチェックしましょう。非常の際には避難通路となる可能性もあるので慎重に見ておくようにしましょう。

それと、戸建を下見する時は、境界線を確認しておきましょう。

また、外から室内が覗かれないか防犯性をチェックすることも大事だよ。



はい！わかりました。



室内の見学では、まず間取り図と実際の間取りとが合っているかを確認しましょう。違いがあるようであれば、その部分を間取り図に書き込みます。ドアの開き方向や間仕切りの様子が違っていると家具を入れる時に困ったりするのでチェックしておく方がいいでしょう。

間取り図だけではイメージしにくいところもあるので、実際に見て確認することが大事ですね。



なるほどー！



この時に併せて方位と日当たりの確認もしましょう。明るいうちに物件を見学するようにして、窓を開けて風通しや日差しの向き、周囲の建物の高さ、位置も確認しましょう。

ベランダに出て洗濯物を干すスペースがあるか、乾きやすいかを確認しておくことも大事ですね。



なるほど。他に確認することはあるの？



次に、天井や壁にシミなどが無いか注意して見てみましょう。もし、シミがあれば雨漏りがあった可能性がありますので、その補修の状況も聞いておくの良いよ。



はい！わかりました。



水廻りもししっかりとチェックしようね。水道が出るようであれば、台所・洗面所・お風呂場などの蛇口の水漏れが無いか、トイレの床に水漏れの跡が無いか、もしあればその修理・補修は誰がやるのかも確認しておきましょう。それと、洗濯機置き場のスペースも忘れずに見ておくといいですね。洗濯パン（洗濯機の排水台）のサイズがいろいろとあって、洗濯機のサイズが合わなかったら困りますからね。



はい！



洗濯機に限らず排水関係も大事です。これは実際に住んでみないと分からないことが多いのですが、中古戸建を購入する時は売主に各排水箇所の状況と公共下水までの配管状況を確認しておくといいでしょう。中古戸建は、自己管理となるからちゃんと確認しておこうね。



はい！他にどんなことに注意すればいいの？



見落としがちなのが、コンセントです。冷蔵庫や電子レンジ用のコンセント、各部屋のエアコン用のコンセントがあるかどうか、家具・家電を配置する場所をイメージしながら数と位置を確認して、間取り図にメモしておこうね。



確認することがいっぱいあるんだね。



また、テレビのアンテナがあるかどうか、室内への引込状況も確認しておかないと、入居後に思わぬ出費が必要になってしまうことがあるので確認しておく方がいいでしょう。さらに、インターネット等を利用するなら、その接続方法や携帯電話の電波の受信状況も確認しておいた方がいいでしょう。
住んでから困ることがないように、しっかりと下見することが大事だよ。



なるほどー！



これからの毎日を楽しく生活するために家さがしをするのですから、せっかくの「物件内覧」を有意義に活用してもらうための参考にしていただければいいかなと思います。今回紹介したこと以外でも気になることは遠慮せずに売主や貸主または仲介業者に問い合わせしましょう。

さらに、中古戸建の購入について心配な場合は、専門家による建物診断（インスペクション）を利用するといいいよ。



はい！これでばっちり！宅建博士、ありがとうございました。

