

ニュースレター 2月

2023. 2. 1発行



今月はリノベーション向き中古戸建てを見抜く6つのポイントをお届けします。



リノベーション向きな戸建ての中古物件の見抜き方をご紹介します。最終決断はインスペクション後に行いますが、自分の目でもある程度見極めることができます。外壁や基礎のチェック方法、多額の費用が掛かるケース、築年数でわかる出費アレコレ、の問題点など、6つのチェックポイントをご紹介します。（リノベーション:自分の住みやすい空間にする インスペクション:建物現況調査・住宅診断）



HPのお問合せはこちらから

1、リノベーション向きの中古物件を、自分の目でも見極める



中古物件は状況によって質が大きく異なるのが特徴です。一見キレイに見えても、見えない部分が腐食していたというようなことがあれば、その分補修費用がかさみます。

そこで劣化の程度に関しては、建物の現状を検査、診断するインスペクションという制度があり、購入前に利用することで、後々のトラブルを防いでいくことができます。

しかしそれ以外にも中古住宅の中には、希望のリノベーションができないもの、新築を超えるほどの費用が掛かってしまうもの、複数回のリフォームが必要なものもあります。これらを購入前に見極めておくために、リノベーションがしやすい中古物件を見抜く6つのポイントをご紹介します。

2、ポイント1 外壁や基礎のヒビに注目、自分の目で確認して見抜く



外壁や基礎の劣化については、インスペクションを行えば判断できますが、その前段階として、まず自分の目でじっくり観察してみましょう。

中古住宅でよく見る、外壁にできた細く小さなヒビは表面だけの劣化であることが多く、それ程心配は要りません。ただし表面は傷んでいるわけですから、早目に外壁塗装リフォームを計画する必要があります。

しかし**太く大きなヒビ**があったら要注意です。家の歪みが原因になっていることがあり、地盤や基礎の沈下、構造の腐食、もともと欠陥住宅であったなどが考えられます。

耐震上問題があることも多く、この先長く住むのであれば大掛かりな修繕のリフォームが必要になる可能性があります。当然多額の費用が掛かるため、リノベーション向き中古物件とは言えないでしょう。

3、ポイント2 窓サッシやドアの開閉を行い、自分で確認して見抜く



家の中に入ったら、窓サッシやドアの開閉を確認し、枠とガラスの様子をよく見ておきましょう。サッシの滑りの悪さは、戸車の劣化や歪みによることが多く、戸車の交換やサッシの調整などの軽微なリフォームで解消することができます。

しかし枠とサッシが斜めに傾いてスキマができていたり、ドアの立て付けが極端に悪かったりする場合は、構造に問題が起きている可能性があります。1階の壁量が不足して2階が支えきれずに鴨居が下がり、戸が動かなくなっていた家もありますので、専門家に確認してもらいましょう。

また窓の断熱性能が低いと、結露がしやすいだけでなく、冷暖房の効きが悪く、その分光熱費が高くなります。古い物件は概して、性能が低いので、快適に暮らすためには、断熱サッシやガラスへの交換、内窓の取り付けが必要になります。このような窓のリフォームは、数が多いので費用がかさみます。もともと断熱性の高い窓が取り付けられている中古物件なら、その分リノベーション費用を抑えることができますので、窓の性能をしっかりと確認しておきましょう。

4、ポイント3 湿気や水は大敵、シミやカビ、ニオイを自分で確認して見抜く



住まいの健康を損なう大敵は水です。雨漏りは構造を腐食させ、湿気はカビやダニの原因になります。まずは内装のシミやカビのチェックをしてみましょう。

天井のシミは要注意です。雨漏りの跡であることが多く、今は止まっていますが、きちんと対策していないと**再び雨漏りする可能性があります。**雨漏りは、屋根だけでなく外壁が原因であることもあり、原因の特定と修繕が難しいものです。補修工事が大掛かりになることもあり、費用が掛かり過ぎて、**希望のリノベーションができないケースもありますので、注意しましょう。**

また北側のサッシ周りや壁面、収納内部に結露の跡やカビがないか、床下がカビ臭くないか、出窓まわりに結露によるカビや腐食が無いか確認しておきましょう。床下は床下収納庫などから確認できます。

カビが顕著に現れている場合は、湿気対策が必要です。床下からの湿気なのか、断熱不足による結露なのか、雨漏りなのか、それぞれ対策方法も費用も異なりますので、まずは専門家にてもらいましょう。

5、ポイント4 バリアフリーにしやすいか、間取りが活かせるかを見抜く



築年数が古い物件の多くは、家の中に段差がある、手すりが無いなどバリアフリーになっていません。バリアフリー化は、簡単にできるものと、そうでないものがあり、床の段差解消、ドア幅を引き戸にする、手すりの取り付けなどのリフォームは比較的簡単にできます。

しかし廊下の幅を広げたり、階段の移動や勾配を変えるような構造が絡む工事は大掛かりになりがちで、費用もかさみます。

また水まわりの移動も費用がかさみます。「寝室の側にトイレが欲しい」などの希望がある場合は、そのままの間取りが活かせるような物件を選べると、リノベーションの費用が節約できます。

6、ポイント5 リフォーム履歴やインスペクションで、将来の出費を見抜く

家は適当な時期にメンテナンスを行っていないと寿命が短くなったり、後で何度もリフォームが必要になったり、後々費用がかさみます。特に屋根、外壁、床下は、大きな費用が掛かりますので、今までのリフォーム履歴を確認し、適宜にメンテナンスがされているかを確認しましょう。

現状を確認するために有効なのが、既存住宅の現況検査、インスペクションです。インスペクションは大きく分けて3種類、今の状態を知る検査、劣化の原因や範囲を特定する診断、性能向上に関するものがあります。費用は簡易なもので5万円～程度です。**家は一生に一度の大きな買い物です。安心して購入するためにも、このインスペクションを上手に利用しましょう。**

7、ポイント6 1981年が持つ意味を知って、地震に強い家を見抜く

住宅の耐震性能は建築基準法によって定められていて、1981年に大きな改正があり、新しい基準が定められました。

費用を節約したい場合は、1981年以降の基準に沿って設計された物件を購入するといいたいでしょう。また1981年以前の基準で設計されている場合は、耐震リフォームの実績を確認しましょう。

リノベーション物件を購入する前は、建築の専門家と相談し自分の目で確認を行いましょう。

株式会社 渡辺組

本社 海津市海津町高須町720-1
0584-53-0174

リフォーム 海津市海津町馬目371-3 (コーポ日新1F)
0120-202-988

E-mail info@watanabegumi-kaizu.com
URL http://www.watanabegumi-kaizu.com/

土木建築
リフォーム

*毎月皆様の暮らしのお役立ち情報をお届けしています。何かお気付きの事や知りたい事などございましたらいつでもご遠慮なくお申し付け下さい。皆様のご意見ご感想を元にお役に立てれば幸いです。