

住生活 向上委員会



専門家はココを見る 内覧会チェックポイント

内覧会は、物件の引き渡し前に建物に不備がないかをチェックできる機会です。とはいえ、どこをどのように確認すればよいか、素人には少し分かりにくいもの。そこで、内覧会同行サービスを行っている「Taro's」の児玉さんにチェックポイントをお聞きしました。

内覧会同行サービス編

[Taro's] ●代表取締役 児玉和弘さん

プロのチェックは どこが違う？

内覧会同行というサービスは15年くらい前だとあまり知られていませんでしたが、最近では随分と浸透してきています。内覧会でのチェックというと壁紙や床の傷に注意が行きがちですが、同サービスによるチェックでは、そういった部分は買い主さんにお任せして、専門家にしか分からない箇所を見るようにしています。

例えば、柱や床・天井のゆがみチェックです。こういう部分は水平器を使っても一般の方には分かりにくいものです。われわれの場合は専門の計測器を使い、部屋の角にレーザーを当て、4、5点を同時に計測して、許容範囲を超えていないかなどを調べます。また、さまざまな部屋の設備に対して、可動部分と固定部分のチェックも必ず行います。扉については、図面と照らし合わせて、開く向きが逆になっていないかなどを確認します。扉は閉じるべき方向と逆に開いてしまわないよう、傾きが付けられているものなんです。こういう部分は一般の方には気が付きにくい点だと思います。

さらにキッチンやバス、トイレといった水回りは、設備や床下に配管がどのように配置され、また固定されているかもチェックする必要があります。表面には出ていない部分ですから、後から不備が見つかったと修繕しにくい場所です。こういう部分こそプロのチェックにお任せしてほしい部分ですね。



レーザーレベル

垂直、水平を計測する装置。写真は柱の角にレーザー光を当てているところ。いくつかの場所を計測し比較することで、ズレやゆがみを正確に割り出せる。



レーザー距離計

壁などにレーザーを照射することで、寸法を計測できる装置。図面と照らし合わせて、設計通りの寸法になっているかを調べるときに使う。



ホルムアルデヒド検知器

シックハウス症候群の原因物質といわれているホルムアルデヒドを計測する装置。厚生労働省による室内環境基準に準じた検知を行う。

内覧会チェックのポイント

内覧会では確認する箇所がたくさんあります。また、持参すると便利なグッズもあります。そこでチェックのポイントやグッズの効果的な使い方をご紹介します。まずは壁や床の傷ですが、1メートルくらいは離れてチェックしましょう。至近距離で顔を近づけて見ると、小さな傷はいくらでも見つかるものでキリがありません。極端な例だと、過去に1面の壁だけで300カ所以上指摘をした買い主さんがいましたが、これでは直しようがありません。あくまでも目に付いて気になる部分だけにとどめておくべきです。

物入れの奥やシンクの下などは暗く、目が届きにくい部分です。懐中電灯などを持って行って視認する方法もありますが、最近ではほとんどの方がスマホを持っていると思うので、記録の意味でも動画で撮影しておくのをオススメします。後からゆっくり確認もできますし、いざ不備があった場合にも証拠になるので、修繕交渉がスムーズになります。

また、内覧会にはできれば大人2人くらいで行くとよいです。小さなお子さまを連れて行くとチェックに集中できませんし、大人数で行き過ぎても、確認する箇所が重複しチェック基準もバラバラになるので、かえって精度があいまいになります。内覧会に要する平均的な時間は2時間ほどです。住み始めてから不備が見つかり後悔しないよう、事前の心構えと準備をきちんとして臨みましょう。



洗面台と壁の隙間

上下で隙間の間隔が異なっている。また隙間処理がされていないため、小物が入り込むと、取り出せなくなる恐れがある。



ネジの締め忘れ

配管を固定するネジが外れていた施工ミス。水を流したときに配管が動いて損傷する場合があるので注意が必要だ。

排水管からの水漏れ

施工ミスにより水漏れしていた例。防水措置が取られていない箇所のため、周囲がコンクリートでも徐々に浸水し、大きな水漏れになる危険性がある。

内覧会チェックシート

玄関ポーチからリビング、キッチンといったチェック箇所と傷、反り、床鳴りといった項目が書かれており、後々の修繕や交渉に生かせる。

内覧会チェックシート

内覧会点検同行 タローズ
横浜市磯子区園村8-7-5
フリーダイヤル0120-939-050
TEL代表045-750-2755 FAX045-750-2756

現地名(マンション名)		様	内覧会日		担当者						
No	チェック箇所	キズ	曲り	反り	床鳴り	汚れ	隙間	たてつけ	くらつき	その他	計
1	玄関ポーチ(外部)	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
2	玄関廻り(内部)	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
3	廊下	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
4	浴室(1)	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
5	和室	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
6	リビング	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
7	キッチン	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
8	洗面室	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
9	浴室	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
10	トイレ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
11	バルコニー	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ
	予備	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ	ケサ

取材協力

(有)Taro's

15年前から内覧会同行サービスを開始。マンションから戸建てまで、数多くの内覧会に同行し、プロの視点からチェックと進言を行っている。料金の目安はおおむね4万円前後(交通費別途)。また、修繕が必要な場合には、建築士がハウスメーカーや仲介業者との交渉も行う。他にハウスクリーニングやフロアコーティングなどのサービスも提供している。



[Living Service] 割引特典

[Living Service] のホームページからお申し込みください。

Living Service ホームページ → 住生活向上 → 内覧会同行 → (有)Taro's

通常価格より10%割引