

II. 「お金をかけずに永く住むためのアイデア」 一級建築士：五十嵐紀彦 氏

～ライフステージに合わせたリフォーム・長持ちさせるリフォーム・家の価値を高めるには～

(はじめに)

本日は、タイトルとは少し違う話になるかも知れない。自身は不動産業者であり主に仲介などを30年ほどやっている。前職はミサワホームで営業をしていた。不動産の仲介をしていると非常に多様なケースに遭遇する事があり、本日はその一部をお話したいと思う。自身は一級建築士と宅地建物取引士の資格に加え既存住宅状況調査技術者の資格を有し業務を行っている。住宅の取引においては重要な部分が多くあり、今回はその項目も皆さんに知って頂きご自身の住宅のメンテナンスに役立てて頂きたいと思う。

(不動産の売却時に問題となるポイント)

不動産の取引において売主が買主へ物件を引き渡す際、重要となるポイントは 1. 雨漏り 2. シロアリの害 3. 建物構造上主要な部位の腐食 4. 給水管(敷地内埋設給排水管を含む)の故障、である。これらに抵触する場合(契約書に記載あり)、売主に負担がかかる場合もある。専門家としては、これらの点について物件に立ち入った瞬間に感覚的に気づくところがある。

(住宅を見る時のポイント)

不動産業者が接客時に顧客より質問される内容については、1. 建物が傾いてないか 2. 基礎に折損はないか 3. 雨漏りはないか 4. 水回り付近の木部の蟻害や腐朽はないか、である。

建物の傾きについて、専門家では1メートル(1000mm)の両端でどのくらい傾いているか、を指標としている。「1000分の3」傾きがあるとイエローゾーン、「1000分の6」でレッドゾーン、「1000分の15以上」などでは一般の人でも違和感を覚えるくらいの傾きである。ただ、レッドゾーンと言っても一般の方には気づかない程度である。傾きには重量物の設置などの「長期荷重」による局所的な傾きもあるが、家全体の傾きも多くある。ゴルフボールやビー玉では傾きは分からない。

床下について、住宅内のキッチン周りなどには点検口があり床下を覗く事ができる。床下には配管があり、これには排水のための勾配が設けられている。この勾配については「建物の傾き」とも密接な関係にあるが、建物が傾いている場合、傾きの向きによっては配管の勾配が相殺されトイレなどで流した排泄物などが流れなくなるケースがある。この場合、家の傾き自体を修正する方法もあるが、場合によっては配管を加工することにより解消可能である。

基礎について、染井野の住宅では基礎に換気口が設置されている物件が殆どであると思う。この構造は地震などが発生した際、周辺が割れやすく物件によってはクラックが発生している事がある。表面上のクラックについては問題ないが、深層部にまで拡大している場合には問題である。

雨漏りについて、通常住宅には天井に繋がる点検口も備わっており、容易にアクセスが可能である。天井裏を覗いた際、屋根の傾斜部分に「シミ」など水が回った跡がないかチェックした方が良い。事例を挙げると、外壁のつなぎ目が割れて雨が侵入したケースがあった。また、雨漏りには種類があり、屋根など上から落ちてくるもの、外壁などの損傷等により水が回ってくるもの、様々である。

シロアリの害について、住宅の柱がシロアリに食われていても、決してこの世の終わりではない。単純に欠損した部分を交換すれば問題は無い。そして、シロアリ駆除業者などには注意をする必要がある。業者はオーバーに言ってくる事が多く、高額になってしまうケースもある。

(自分で住宅をチェックする方法～外観編)

- ・外壁や屋根を遠くから見てみる
 - 屋根のスレート間に草が生えている、コケがある
 - 雨どいから草が生えている
- ・基礎回りを見回してみる
 - 換気口の前に物をおいて塞いでいないか
 - 床下が水浸しになっていないか
 - 表面にクラックや蟻道がないか
- ・バルコニーの集水器周りは清掃しているか
 - 清掃していない家は割と多い
- ・擁壁や土留めに亀裂や膨らみはないか
 - 通常であれば大雨の後は水抜き穴から排水されている
- ・量水器のメーターを見て、使用していないのに動いていないか

(自分で住宅をチェックする方法～内部編)

- ・床下や天井裏を覗いてみる
 - ハクビシンが住み着いていると対処が困難である
 - 雨漏りなどのシミなどはないか
 - 天井の通風孔が故障し動物などが侵入することもある
- ・建具を見てみる
 - サッシュなどのチリは一定か
 - ドアなどが自動ドアになっていないか

- ・水回りを見してみる
 - 洗面台のトラップ付近から水漏れしていないか
 - お風呂の排水は正常か
 - 便器の水位が低い

(我々が気をつけるべき事)

- ・飛び込み業者は断ること
- ・保険で何とかなる、という美味しい話はダメ
- ・極度の雨漏りや蟻害であれば別であるが、まずは焦らず計画的に進めること

以上