

建築士が教える 後悔しない 中古マンションの選び方

格設計(一級建築士事務所)

〒532-0003 大阪市淀川区宮原2-7-12-1302

TEL 06-6335-4317 FAX 06-6335-4318

E-mail tubo@a@kaku-s.com

代表者 一級建築士 坪田 宜博

① 住戸の部屋環境、配置について

- 家族構成にあった間取りか。広さは大丈夫か。将来の家族数の変化に適應するか。よく考えたい所だ。
- 最上階は夏暑い、1階は冬寒い。端家の住戸も、中々上下両側に囲まれた住戸に比べ、夏熱く、冬は寒い傾向はある。
- 断面が階段状のマンションも外部に接する面積が大きいので同じく、夏は熱く冬は寒い。通風はよくない。
- 風通しのいいプランを選ぶ。大阪近辺は東西の風がよく通る。
- エレベーター停止階(廊下の在る階)と、スキップフロア階(廊下がないので他人が部屋の前を通らない、両面バルコニーが多い)廊下のある階は、廊下側は他人が通り面格子入りの型板ガラス窓で、プライバシーに少し劣る。救急車のストレッチャーは通れる。スキップフロア階は両面バルコニーでプライバシーも高く開放性が高く、通風や眺望もいい場合が多い。ただ救急車は呼べない。エレベーター停止階の端家は、プライバシーもよく、通風採光もよく、救急車も呼べ両方のいい所が備わっている。
- エレベーターの無い階段だけのマンションも同じく、プライバシー、採光通風はいいが、ストレッチャーは入れない。

② マンションの管理について

- 外壁改修(大規模修繕)が約12年サイクルで出来ているか?出来ていなければ管理費(修繕積立金)が不足している。
- 外壁タイルの著しい色の違いが目立つマンションは、資産価値が落ちている。タイル張りのマンションで落下防止の為貼替の必要な所が出てくる。竣工時と同色のタイルはないので、既製品でよく考えないで貼替ようとする目をつく色に成りこんでもないことになる。費用がかかっても、設計事務所等に監理を頼み、同色に近いタイルを探すか、新しく同色に焼いてタイルを作るかしないと見られたものでない。街中でよく見かける。
- 小規模住戸数のマンションは、管理費が割高になる。
- バルコニーにスチール製の物置や、防鳥ネットを個別に付けて景観を著しく犯しているマンションは管理組合が機能していない。

③ 眺望について

- 眺望は永久に保証されない。前の空き地に将来マンションやビルが建つ恐れも充分ある。
- 高層マンション等でツインで建っているのを見かけるが、お互いに面している所は、お互いの目が刺しお互いに落ち着かない。
- 交通の便は少し悪いが、宝塚市のすみれが丘のラ・ビスタシリーズは、前に建つ恐れが少ない眺望のいい所である。

④ 騒音について

- 幹線道路沿い、高速道路沿い、鉄道沿い(特に鉄橋沿い)、航空機の通り道は 部屋を開けてじっくり体感して後悔の無いようにしたい。

⑤ 排水管の劣化した築40年を経たマンションは上階より、漏水の恐れがある仕様(鉄管)のマンションがある。

改修資金の無い上階者(すく上階だけでなく、その上階全て)がいれば大変です。

もちろん購入者も未改修であれば、改修の必要があります。一般の仲介者ではそこまで分からない。配管仕様の調査が重要。

⑥ 売り主が建物保証や設備保証アフターメンテナンスをやってくれるマンション(一般的には買取再販マンション)を購入。