

大規模リフォームを前提とした中古別荘購入時のチェックリスト

カガミ建築計画 各務謙司 作成

重要度	チェックポイント	チェック内容やその考え方
	基礎のヒビ	巾1ミリ以上のヒビが多数ある場合は、基礎が歪んでいる可能性が高いと考えられます。建物の足元を固める一番重要な部分です。基礎が痛んでいたり、脆弱な場合は、かえって建替えた方が簡単で安価な場合があります。
	床下・天井裏の風通し	基礎の高さが30cm以上あり、4m程度おきに換気口があればベストです。床下も天井裏も床下収納や湿らした指を差し込んで、スッとすれば風が通っている証拠です。蒸れていたり、室内に比べて温度や湿度が異常高い場合は、雨漏りやシロアリも考えられるので避けた方が良いでしょう。
	扉や引戸、窓の開け閉め	閉まった状態で隙間があったり、開閉時にガタつくのは建物が歪んでいる証拠になります。全体の1~2割程度数の不具合であれば補修も可能です。
	床のきしみ	床のきしみの原因は床下材料の不具合による可能性が大です。床下が湿気ていて、かつきしむ場合は要注意です。床下が十分に乾燥している場合は、簡単な工事での補修も可能な事も。
	近隣との比較	専門的な事が判らなくても、近くに建っている別荘を比べ、屋根の勾配、外壁の材料などを比較してください。明らかに違った様相をしている場合は、地域の特性や気候に配慮した工法や材料の使い方をしていない可能性がありますので要注意です。
	カビ臭さや室内の湿気	一歩足を踏み入れれば一番判りやすいポイントですが、リフォームを前提と考えればそれ程気にしなくても良い項目となります。使っていない期間が長短の問題なので、それ程気にしないで良いでしょう。ただし、天井や壁に水がしみた跡があった場合は、要注意です。プロでも水がどこから沁みしてきたかを判断するのは難しいことがあります。
	内装材の痛み具合	上記と同様、リフォーム前提であれば、あまり気にする必要はありません。却って内装リフォーム済みの物件は、見た目が良くなっている分、隠れた部分の問題点を隠している可能性もあるので要注意です。リフォーム前の写真を確認したいところです。
	風通し、日当たり、プライバシー	地形的に風が抜けない場所や、斜面の向きが悪く日差しが足りない場合は、リフォームで手当てする事は不可能です。比較的判りやすい項目ですが、季節的な注意が必要となります。冬に確認していても、夏は樹木が茂って日が全く差さないという事例もあります。逆に夏は茂みで隠れていた隣家が、冬には丸見えという事もあるので、想像力が必要になります。
	水廻り	キッチンの汚さや、浴室やトイレの不潔さはリフォームで機器を刷新すれば良いので、気にしなくて良いでしょう。むしろ水栓からの水の出や排水のスムーズさの方が重要となります。給排水の配管を、敷地境界まで引き直す事になると、リフォーム費用も増大する傾向があります。水廻りの位置の変更は別荘のリフォームでは比較的容易なので、それほど気にする必要はないでしょう。
	道路付け・アプローチ	道路と敷地の関係よりも、道路の舗装状況や巾の広さが重要となります。冬に除雪サービスがあるのかなど、リフォーム工事の際の工事のやりやすさにも影響する部分があります。道路から長い階段でアプローチする場合は、リフォーム費用は高くなる傾向にあるので、注意してください。
	図面一式 確認申請図書・検査済証	別荘の履歴書にあたりますので、是非確認したいものです。耐震診断の大きな材料になり、かつリフォームの計画し易さに影響します。図面は不動産屋が作成した広告用のものでなく、工事の際に使用されたもので、立面図や仕上げ表、設備図や構造図が揃っていればベストでしょう。建物の設計者や施工業者が地元か或いは別荘に詳しいかの判断も可能となります。 07年6月の建築基準法改正後、法規が厳しくなったので、増築を伴うリフォームをする場合は必要書類と考えられます。元の持ち主が紛失していたり、築年数が古くて書類が存在しない場合は、役所に確認する必要性が生じます。ただし、増築しない場合はなくても、何とかあります。

付録: 中古別荘を探す際に持ってゆきたい物リスト	
懐中電灯	床下や天井裏の暗がりや、隠れた部分の問題を探す必需品
デジタルカメラ	床下や天井裏などで直接覗けない箇所も、デジカメを差し入れて撮影。後日写真を元に設計者や工務店と相談も可能。
双眼鏡	少し離れた場所から屋根や外壁の状況を確認できる。
踏み台(脚立)	60~100cm程度のものがベスト。天上裏のチェックに役立つ。不動産屋に事前に用意してもらおう事も。
ピーダマ	床が傾いていないかの確認に役立つ。ただし、木造住宅の1階床は主要構造物には当たらないので、それ程神経質になる必要はない。
スキンガード	夏場の蚊は避けたい。
使い捨てカイロとスリッパ	冬場の寒さに耐える。使っていない別荘は予想以上に冷え込む。