

インテリックス リノベーションレポート vol.9

～購入How to編③～

プロが教える！成功する中古マンション選びのポイント - 室内のチェックポイント -

中古マンションに高品質な内装を施し、アフターサービス保証を付帯したリノベーションマンション《リノヴェックスマンション》を販売するインテリックスが、不動産・リノベーションに関連する様々な情報をお届けするレポートです。

今回は購入How to編の第3回目です。第2回目では、共用部分の管理状況がチェックポイントとなることをプロの目線から解説しました。今回は室内(専有部分)のチェックポイントをご紹介します。

基本のチェックポイント！

中古マンションを購入する際に、チェックしたいポイントの一例です。

◆構造 -「ラーメン構造」と「壁式構造」では、間取り変更の自由度に大きな違いが！

建物は構造によって壊すことができる壁、出来ない壁があります。リノベーションで間取り変更する場合は、構造のチェックは欠かせません。

☑ラーメン構造

部屋の隅等に柱型があったり、壁面上部に梁型があるのがラーメン構造です。柱・梁のフレームで耐力を出すので、間に壁のない自由な空間を作ることができ、リノベーションに有利です。

☑壁式構造

耐力壁で建物の重さを支える構造です。柱や梁の凸凹がなくすっきりしています。一方で、壁で建物の強度を確保しているため、壊すことのできない構造壁が室内にある場合も多く、間取り変更を希望するには確認する必要があります。

◆壁・床・天井 -壁や床が直(じか)でも新たに下地を組むことで、自由度・機能性・快適性をアップできる！

壁や床がコンクリートに直(じか)に仕上施工されている物件では、照明やコンセントが埋め込まれていて位置が変えられず、生活の利便性が損われることもあります。下地を組むことで、リノベーションの自由度と機能性、快適性をUPすることが出来ます。下地チェックは、リノベーションの大事なチェックポイントです。

☑壁

室内の壁が直壁の場合、コンセントの移動が出来ません。さらに、聚楽塗りやペンキ塗りが施されている場合は上から壁紙を貼ることもできません。それらを解決するためには、新たに下地から壁を組む必要があります。

☑床

水回りの移動を希望する場合は、排水勾配のため床を高くする必要があります。ただし、床や天井を組むことで、天井が低くなりますので天井高との関係もしっかり確認しましょう。

☑天井

直天井の場合は、照明の移動・追加ができません。新たな天井を組むことで、照明の移動・追加がすっきり施工できます。



直壁

自由度、機能性、快適性をアップさせる下地組み

プロの目！



湯本 泰史 (株)インテリックス住宅販売 リノベーションディレクター

竣工より数年～数十年経過している中古マンションは、当然のことながら室内(専有部分)の設備も経年劣化します。また、空室期間が長く、設備が使用されていないと、劣化や不良が進むケースもあります。入居後に補修費などの思わぬ出費がかさんだり、機能をアップ出来ずに普段の生活を制限することがないよう、構造や設備を出来るだけ確認することが大切です。

設備のチェックポイント！

リノベーションを前提としない中古マンション購入でも、思わぬ補修費が発生しないよう、設備を充分チェックしましょう。

◆ 電気メーターBOX -単相2線式か、3線式か？-



古いマンションの中には、電気の配電方式が「単相2線式」で最大電気容量が、30Aまでしか契約できないものもあります。電気容量が少ないと、各室のエアコンを同時に使用したり、炊飯時に電子レンジを使うとブレーカーが落ちてしまうなど生活に制限が出る場合があります。マンション全体の容量によっては、「単相3線式」にして契約アンペアを上げられる場合もあるので、管理会社に確認しましょう。

◆ 給湯器 -「どこに」「何が」ついているか？



ガスの火力を使う給湯器は、できれば室外に設置したいものですが、マンションによっては外壁に穴があけられず、室外に設置できない場合もあります。その場合は、既存と同等の給湯器との交換になり、追焚きが出来なかったり容量が制限されることがあるので、注意が必要です。

◆ 給排水 -水はちゃんと流れる？-



古いマンションの場合、排水管が閉塞・腐食していることも考えられ、その場合は高圧洗浄が必要となります。ただし、古いマンションは、腐食が進んで高圧洗浄が出来ない場合や構造上交換できない場合もありますので、配管ルート等も含めて、管理会社に確認しましょう。

購入検討者の希望(ライフスタイルと予算)と、マンションでできること・できないことを総合的に素早くアドバイスできるプロの同行が、成功する中古マンション選びの近道です。

☞ 次回は「購入How to 編④」をお送りします。

株式会社インテリックス <http://www.intellex.co.jp>

インテリックスは、首都圏を中心に築年数の経過した中古マンションを、個人から一戸単位で仕入れ、グループ会社である株式会社インテリックス空間設計にて高品質な内装を施し、アフターサービス保証を付帯した《リノヴェックスマンション》として一般市場で販売しています。毎年マンションストックが増加する中、中古マンションに「リノベーション(再生)」という新たな価値を付加することにより、中古マンションの円滑な流通を促進することを目指しています。

(2014年11月末までのリノヴェックスマンション販売累計戸数は15,051戸)