

インテリックス リノベーションレポート vol.11

～購入How to編⑤～

プロが教える成功する中古マンション選び まとめ

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編の最終回です。プロの視点から見る成功する中古マンション選びのチェックポイントについて、今年1月からお届けしてきた4回分の内容をまとめてお届けします。

ポイント① 住まいの選択肢の長所・短所を知り、自分のニーズとマッチするかをチェック！

「新築マンション」「中古マンション」だけではなく、リノベーション済みで販売されている「リノベーションマンション」、中古マンションを購入し、希望のリノベーションを行う「中古マンション+リノベーション」など、住まいの選択肢は拡がり、住まい手のこだわりやニーズ・ライフスタイルにあわせて選べる時代になりました。

それぞれの住まいの長所・短所を知って、自分にあった住まい選びをしましょう。

	新築	中古		
	新築マンション	中古マンション	リノベーションマンション	中古マンション+リノベーション
【長所】	外観・内装・設備・セキュリティなど、とにかく全ての機能が最新。	物件数・バリエーションが豊富なので、希望エリアで探すことができる。 価格が安い。	完成した部屋を確認した上で、決められる。 すぐにキレイな部屋に入居できる。	自分の希望・こだわりを反映できる。
【短所】	エリアの選択肢が限られる完成まで実際の部屋を見ることができない場合も多い。 価格が最も高い。	前居住者が使用したままの状態引き渡されるため、補修費が必要な場合もある。	外観や共用部はリノベーションできない。	外観や共用部はリノベーションできない。 物件購入から住むまでに時間がかかる。

ポイント② 現地に行ったらエントランスから分かる！管理状況をチェック！

中古マンションの資産価値は、同じ築年数のものでも管理状況によって大きく異なります。購入前には、現地に行き室内（専有部分）だけではなく共用部分もチェック。共用部分は、そのマンションの日々の管理状況が端的に現れる場所です。

また、現地でのチェックに加え、所有者全員で組織する管理組合がきちんと機能し、適切に維持・管理がされているかは、マンションの資産価値を左右する重要なポイント。定期的な大規模修繕工事が適時適切に行われていたか、また今後も予定されているかを「重要事項調査報告書」や「長期修繕計画書」で確認。所有者が毎月一定額を積み立てる「修繕積立金」がバランスよく積立てられているか、滞納がないかも確認しましょう。

■チェックポイント ～管理状況～

清掃チェック	<input checked="" type="checkbox"/> エントランス	<input checked="" type="checkbox"/> 共用廊下	<input checked="" type="checkbox"/> ごみ置き場	<input checked="" type="checkbox"/> その他共用設備
整頓チェック	<input checked="" type="checkbox"/> 掲示板	<input checked="" type="checkbox"/> 集合ポスト	<input checked="" type="checkbox"/> 自転車置き場	<input checked="" type="checkbox"/> その他共用設備
書類チェック	<input checked="" type="checkbox"/> 重要事項調査報告書 <input checked="" type="checkbox"/> 長期修繕計画書			

ポイント③ 室内に入ったら構造や重要インフラの状態をチェック！

希望の間取りに変更できるか、水廻りや電気設備の移動ができるかなど、機能性・快適性の向上が可能かどうかは、建物の構造やインフラ設備の状況により決まります。自分の希望する変更が可能か、また入居後の不具合で思わぬ出費が発生しないよう、構造や重要インフラ設備は十分にチェックしましょう。

■チェックポイント ～構造・設備状況～

構造チェック	<input checked="" type="checkbox"/> ラーメン構造	<input checked="" type="checkbox"/> 壁式構造
下地チェック	<input checked="" type="checkbox"/> 壁・床・天井の状態	
インフラチェック	<input checked="" type="checkbox"/> 電気容量	<input checked="" type="checkbox"/> 給湯器の設置場所 <input checked="" type="checkbox"/> 給排水の状態

ポイント④ リノベーションは、工事内容とアフターサービス保証内容をチェック！

リノベーションマンションは、築年数や物件の状態により工事内容が異なり、またアフターサービス保証内容も異なります。見た目の綺麗さだけでなく「設計図書」で工事内容を確認し、アフターサービス保証については対象項目と期間を必ず確認しましょう。また、住宅履歴情報が登録されているかもチェックしましょう。将来的な住宅の維持・管理や資産価値の向上にもつながる大切なポイントです。

■チェックポイント ～履歴・保証内容～

工事内容チェック	<input checked="" type="checkbox"/> 設計図書（竣工図・配管図・仕様書等）
アフターサービス保証チェック	<input checked="" type="checkbox"/> 保証対象項目と期間（重要インフラ箇所・保証内容）
住宅履歴情報チェック	<input checked="" type="checkbox"/> 設計図書等の登録の有無

ポイント⑤ 様々な角度から適切にアドバイスできる知識豊富なプロを活用しよう！

購入検討者のニーズや希望するライフスタイルと予算、また、素人では分かりづらい建物の構造やインフラ設備の状態に対して知識豊富なプロに相談し、一緒に物件選びを行うことが中古マンション選びの成功のポイントです。

中古マンションとの出会いは一期一会。自分の希望する優先順位を整理し、チェックする項目を把握した上で、総合的に素早く確認・判断することが重要です。

各ポイントの詳細内容は、インテリックス リノベーションレポート vol.7～10にまとめております。資料を希望される方は下記の問い合わせまでご連絡ください。

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。

(2015年5月末までのリノヴェックスマンション販売累計戸数は15,680戸)

【代表取締役】	代表取締役社長 山本卓也	【資本金】	22億9百円
【本社所在地】	東京都渋谷区渋谷2-12-19	【設立】	1995年7月
【事業所】	札幌店、仙台店、横浜店、名古屋店、大阪店、福岡店		
【上場取引所】	東京証券取引所第二部(コード8940)		
【主な事業内容】	中古マンション再生流通事業(リノヴェックスマンション事業)、その他不動産事業		