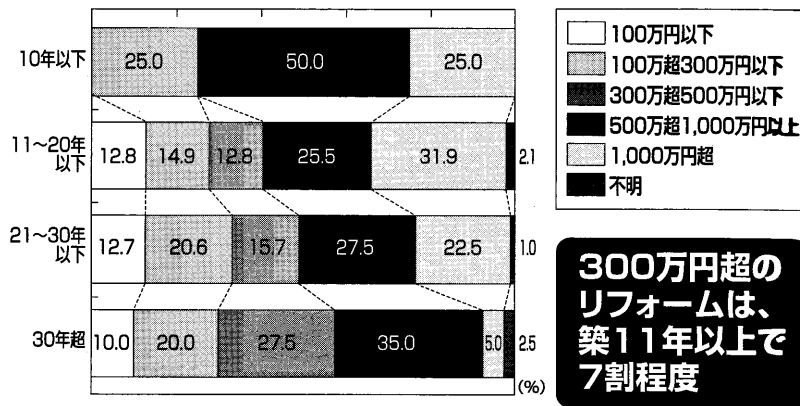


### ■築年数別、マンションのリフォーム費用



(住宅リフォーム推進協議会「第15回 住宅リフォーム実例調査」平成29年度)

2018年4月に始まった「安心R住宅」は、これまで中古住宅にあった「不安」「汚い」「わからない」(物件情報が少ない)といったマイナスイメージを払拭し、中古住宅の流通を促すために国が設けた、事業者団体向けの登録制度です。

## チェック 売り出し物件の問題点を見抜くチェックポイント

### チェックポイント

### ここをチェック!

#### 物件の権利関係や金銭面でのトラブルは?

- ◎権利関係は重要なので、登記簿などは自分自身で確認
- ◎修繕積立金の未払いがないか、重要事項説明書をしっかり確認
- ◎大規模修繕の計画・進捗状況、追加費用の有無などもチェック

#### マンション内にトラブルは?

- ◎両隣はもちろん、上下にどんな人が住んでいるか、主や管理人にリサーチ
- ◎管理会社や管理人に、騒音その他のトラブルがないかリサーチ
- ◎共用部分の管理状況(清掃状況、居住者のマナー)を目で確認

#### マンション周囲の環境は?

- ◎マンション前に大きな空き地があれば、利用計画などを確認
- ◎将来の道路計画、ハザードマップ(緊急避難地)などを役所でチェック
- ◎周囲の騒音や交通、治安などの状況を、時間や日を変えて確認

#### 欠陥マンションの可能性は?

- ◎設計会社、施工業者の名前を確認
- ◎ひび割れ、設備の状況など時間を惜しまずチェック
- ◎できればプロの建築士に同行してもらい、物件の施工状況や図面を確認してもらう

一方で、不動産会社が自ら売る物件なら、一定の品質は保証されていると考えることもできます。というのも、不動産会社が自ら売る物件は、瑕疵(212 ページ参照)に対する責任が2年以上と、個人が売主の場合へ2~6カ月が一般的)より、長めに設定されているからです。

ただし、インターネットや情報誌にも弱い面があります。その一つは、本当によい条件の物件は情報が公開される前に、直接仲介会社を訪れている顧客に紹介されてしまうことです。インターネットなどへの情報のアップはふつう毎日行なわれているわけではないため、どうしてもタイムラグがあります。公開されたころには、すでに買手がついてしまっていることもめずらしくありません。

本当によい物件を見つけたいのなら、希望エリアで営業している仲介会社に問い合わせるのがいちばんです。

# チェック 免許番号や業者名簿で 仲介会社の信頼度をチェック!

**STEP 1**

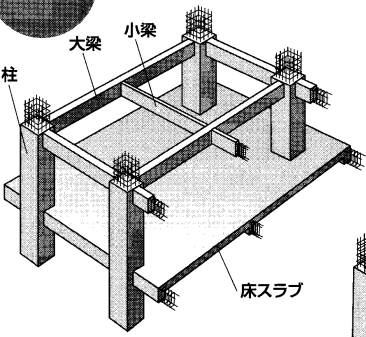
**宅地建物取引業の免許を受けているか?**  
その業者の店舗看板やチラシに載っている宅地建物取引業の免許番号を確認。

- ◎免許の種類  
都道府県知事免許もしくは国土交通大臣免許の2種類がある。信頼性は同じ。
- ◎免許の更新回数  
5年に1度(1996年度より前は3年ごと)の更新のたび、数字が1つ増える。数が大きいほど長く営業している証拠。
- ◎会社名
- ◎免許番号

〇〇**不動産** 東京都知事(4)第〇〇〇号  
**株式会社** (社)不動産協会会員  
(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
東京都渋谷区〇-〇-〇

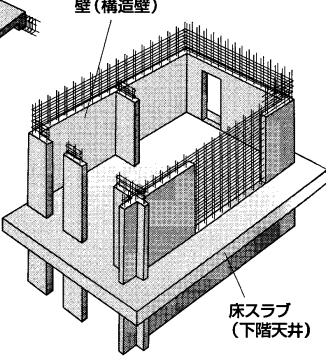
# チェック マンション構造の違いは こうなっている!

**RC造** 「鉄筋コンクリート」を使ったラーメン構造  
※正確には、単にRCといった場合、壁式構造のWRCも含むが、広告上はラーメン構造のことが多い。



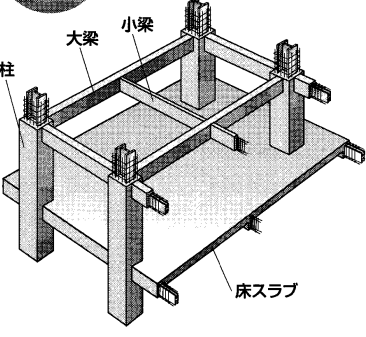
柱 大梁 小梁 床スラブ

**WRC造** 構造壁を使った壁式構造



壁(構造壁) 床スラブ(下階天井)

**SRC造** 「鉄骨鉄筋コンクリート」を使ったラーメン構造



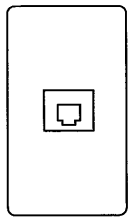
柱 大梁 小梁 床スラブ

※床スラブ:床面に使用されたコンクリートの厚い板(=スラブ)のこと。

このほか、鉄骨造の「S造」もあるが、遮音性や耐久性で劣るため、あまり分譲マンションには採用されない。もしS造と表示されている場合は、避けること。

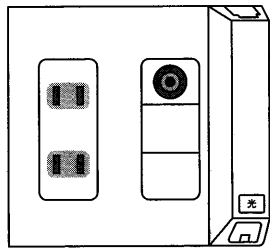
# ◎光回線の引き込み方式の見分け方は？

〈VDSL方式〉



電話線用のモジュラージャックしかない場合

〈光配線方式〉



電源用コンセントに「光」の表示が目印の差込口がある場合(分離型タイプもある)

※このほかの引き込み方式に、数少ないがLANケーブル方式もある。建物に引き込まれた光回線を配線盤に取り込み、各戸にはLANケーブルでつなぐもの。電源用コンセント近くの「光」の表示が目印

VDSL の最高通信速度は、光の 1/10。

VDSL は建物内で同じ回線を同時に利用する契約者が多いほど、通信速度が落ちる。

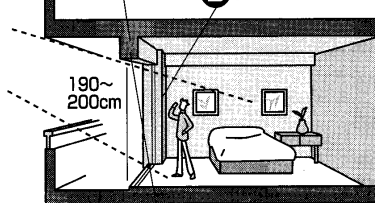
インターネット無料の物件でも回線速度が遅い場合がある。

## 手廻り 広がりを与え、採光性も抜群のアウトフレーム逆梁工法!

### ■新しいタイプの中古マンションのリビング

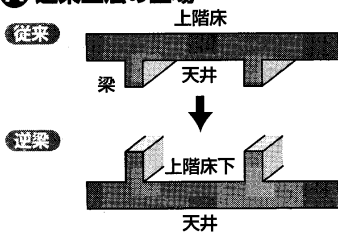
#### ●従来タイプの中古マンション

- Ⓐ 上の階を梁で支えるため、天井に出っ張り
- Ⓑ 柱が部屋の内側に



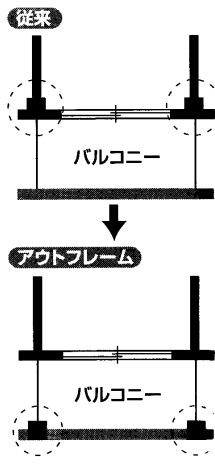
日差しが梁に遮られてしまう

#### Ⓐ 逆梁工法の登場



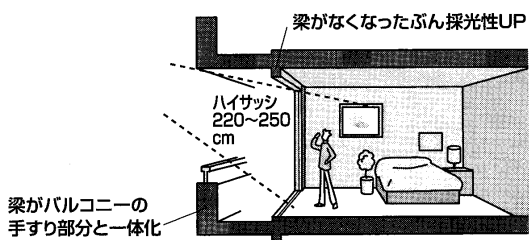
逆梁工法では、梁が天井から上向きに移動。おひつ蓋のように下の階をつり上げたカタチで支える

#### Ⓑ アウトフレーム工法の登場



部屋の内側にあった柱を、部屋の外側に出し、さらに逆梁にしてバルコニーの手すり部分に吸収

#### ●新しいタイプの中古マンション(アウトフレーム逆梁工法)



## ■首都圏の中古マンションの管理費と修繕積立金の平均月額

(東日本不動産流通機構「首都圏中古マンションの管理費と修繕積立金(2017年度)」より抜粋)

|            | 管理費(円) | 管理費(m <sup>2</sup> /円) | 修繕積立金(円) | 修繕積立金(m <sup>2</sup> ) |
|------------|--------|------------------------|----------|------------------------|
| 平均月額       | 12,086 | 188                    | 10,013   | 156                    |
| <b>築年別</b> |        |                        |          |                        |
| 築10年以内     | 14,476 | 214                    | 8,661    | 128                    |
| 築11～20年    | 12,734 | 183                    | 11,028   | 158                    |
| 築21～30年    | 12,025 | 200                    | 10,337   | 172                    |
| 築30年超      | 9,160  | 161                    | 10,351   | 182                    |
| <b>規模別</b> |        |                        |          |                        |
| 50戸未満      | 13,169 | 226                    | 10,598   | 182                    |
| 50～99戸     | 11,888 | 193                    | 9,975    | 162                    |
| 100～149戸   | 11,962 | 178                    | 9,959    | 148                    |
| 150～199戸   | 12,230 | 174                    | 10,175   | 144                    |
| 200戸以上     | 14,153 | 188                    | 10,887   | 145                    |

### 【管理費】

管理費が高めなのは5階までの高額物件のある低層階。6～19階が安くなる傾向にある。なお、マンションによっては管理のレベルを下げて安く設定していたり、駐車場代を0円にして、実は管理費に上乘せしている場合もあるので注意。また共用施設が充実していると高めになる

### 【修繕積立金】

マンションの修繕工事は建物の規模や設備など、さまざまな要因によって変動する。そのため、修繕積立金の額も物件によって差がある。修繕計画や積立方法などによっても異なるので注意