「中古住宅って、見えないところに問題があったら怖い…」

確かに価格は魅力だけど、その心配は大きいですよね…



中古住宅を考える際に、建物の状態を「知ること」ができたら安心ですよね。

見えない建物の状態を「知る」ことができたら、対処方法や購入すべきかの判断が明確になります。

弊社での建物検査事例をご紹介します。

アルカンシェルホーム　検査事例その①

「リフォーム済み物件」でしたが・・・

床下の基礎に、コンクリートの欠落箇所を発見。



床下の基礎に、コンクリートが大きく欠けたような部分が見つかりました。

「リフォーム済み物件」でも、こういうことがあります。

通常の物件案内では見つけにくい箇所です。

ただし、技術的には、建物構造上大きな問題となるかどうかは、一概には言えず、さらに詳細な検査が必要です。
調査結果をもとに補修方法や概算費用の目安をお伝えし、その方は購入を見送ることになりました。

基礎が変色している。
軽く叩いてみると、音も違う？



地面に近い変色部分を軽く叩くと、周囲と異なる音がしました。表面の仕上げ材が下地から浮いている可能性があります。

仕上げ材が浮いているだけなのか／基礎の構造に至る不具合なのかが大切

仕上げ材だけの浮きであれば、建物の強度に直接影響しない場合もあります。
一方、基礎本体に空隙や劣化があれば、強度に影響する可能性も。
今回は仕上げモルタルの浮きである可能性が高く、直接的な構造上の問題ではないとの結果でした。
購入に当たり至急補修する必要はない状態でした。

床下の断熱材が垂れ下がっている！これって大丈夫？



ちょっと驚く光景ですが、断熱材の脱落そのものは、通常、建物を支える構造の損傷とは別の問題です。

周辺の状態も含めて、対応方針を判断します

床下断熱材の脱落も、通常の物件案内では見つけにくい箇所です。

断熱材に湿りがあるか／周辺の木部に腐朽などの異常があるかが重要になります。

このケースでは、木部の不朽は発見できませんでしたが、詳細な検査をお勧めし、その費用分値引きして頂き購入されました。

窓まわりの小さな隙間。気づかなければ、そのままかも。

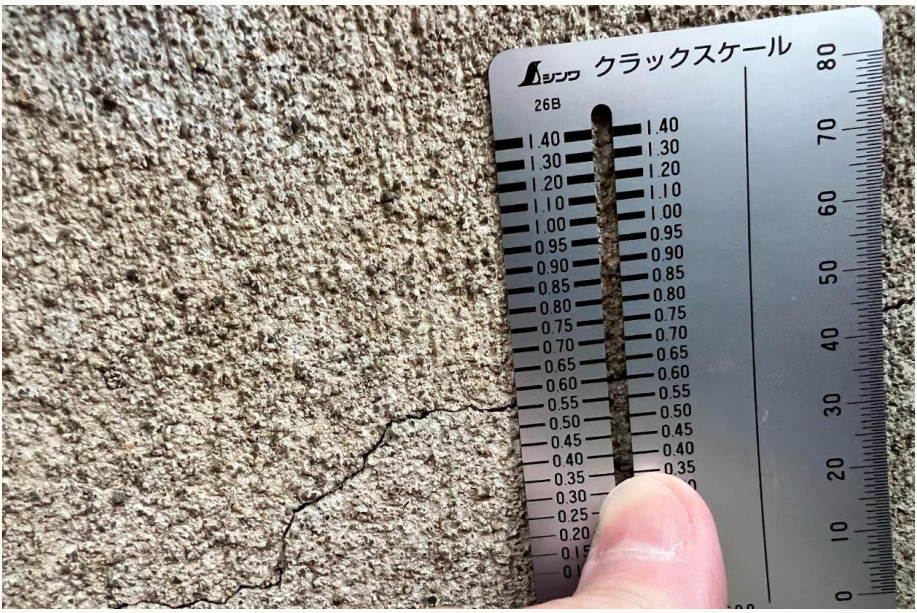


窓枠と外壁の取り合いに隙間を確認。見過ごしやすい点ですが、雨水の入り口になる可能性もあるため、防水の状態を確かめたい場所です。

小さな隙間でも、影響はさまざま

隙間が外壁内部まで続く場合、雨水の進入リスクがあるので、早めの補修が必要です。
反対に、表面の補修だけで済む場合であれば、そこまで至急の補修は不要と言えます。
防水の状態や建物への影響を確認し、必要な補修方法や、購入するかどうかの判断をお手伝いします。
このケースではそこまで至急の対応は不要な状態でした。

「ひび割れがある家」は、全部ダメなの？



基礎にひび割れを発見。専用の器具で幅を測定しました。実は、ひび割れは大きさや発生した場所によって、建物への影響が異なります。

ひび割れの状態から、必要な対応を判断

外壁や基礎のひび割れは、仕上げ材の奥の構造材に至るひび割れかどうかが重要です。

表面の仕上げ材だけのひび割れなら、建物の強度に影響しない場合もあります。

今回は基礎の仕上げモルタルの深さでひび割れが止まっていることが確認でき、至急の補修までは不要だったため、ご購入に至りました。

「建物の状態を知る」ことで、納得できる住宅購入へ。

中古住宅探しでは、不動産の視点に加えて、建築の視点からのアドバイスも大切です。

物件を「知って理解する」ことが、「安心できる住宅購入」につながります。

01 不動産のこと

法令調査・価格の妥当性・購入時の条件や費用・契約時の注意点までサポート

02 建物のこと

建物の状態を調査し、注意点や追加調査・補修の必要性、概算費用をご提示。購入するかどうかの判断をサポート。

03 これからの暮らし

住宅ローンの審査や無理のない返済計画、ご家族の将来設計について、豊富な経験をもとにアドバイス。

不動産・建築・ご家族の将来設計。
3つの視点から、安心で納得できる
住まい選びをお手伝いします。

住まい探しも建物の不安も。
相談窓口はひとつです。

物件選びから建物の確認、住宅ローンのことまで。
相談窓口がひとつだから、気になることをまとめて相談できます。

ご相談はLINEから簡単に！

6つのメニューから、今のお悩みに一番近いものを選ぶだけ！



ボタンを押すだけで相談メッセージが送信されます。
担当者が通常1〜2営業日以内にお返事します。

記事のキーワード送信や、
自由なメッセージでもOKです！

お気軽にご連絡くださいませm(__)m