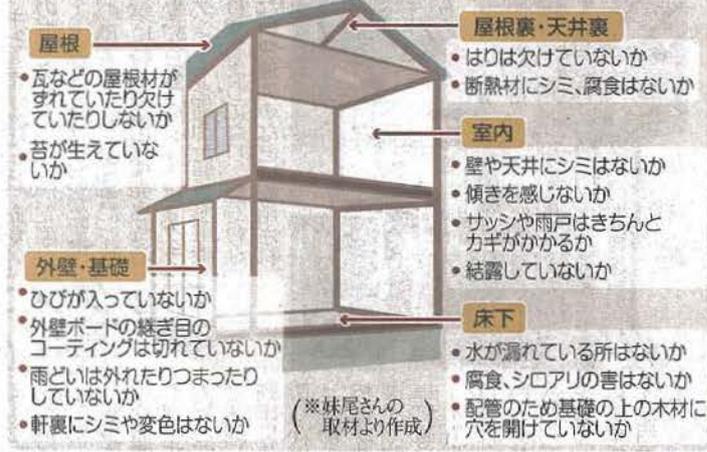


住まいのセルフチェックポイント



築10年の中古マンションに引っ越して3年たった。入居時にはなかった、壁紙の気泡や網戸のがたつきが目につき始めた。わがマンションは数年後に大規模修繕を控えており、建物の老朽化が気になってきた。ほかにもどこか劣化しているのではないだろうかと思うが、どう調べていいかわからない。こんなとき、住宅の売買の際に行われる「ホームインスペクション」のノウハウを使えば、セルフチェックが可能だと聞いて、さっそく調べてみた。

(佐々木詩)

屋根や壁、床下…

質問

わが家の「健康診断」どつすればいい

プロのノウハウで自己点検

100年住むには

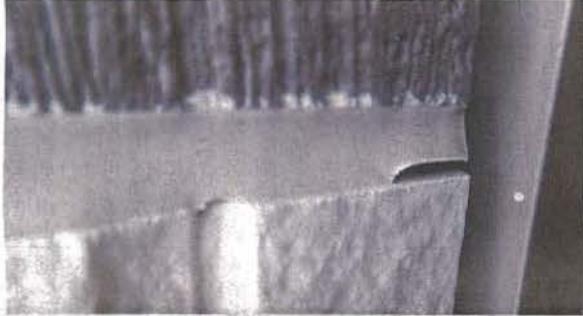
ホームインスペクションという聞き慣れない言葉。これは、NPO法人「日本ホームインスペクターズ協会」(東京都渋谷区)に認定された住宅診断士らが、第三者的な立場から住宅の欠陥の有無や劣化状況、改修した方がよい場所と補修時期、その費用などを判断すること。主に住宅の購入希望者が購入前の物件に不備がないかチェックしたり、売り出す前の価値判断材料として利用したりする。土地そのものよりも建物に価値を置く欧米で普及している仕組みで、中古住宅市場を拡大しようとしている日本でも近

年広がりを見せている。

この点検ノウハウを売買だけでなく、住宅の維持に生かしてもらおうと、同協会では専門家が一般向けにもセミナーなどを通して伝えている。同協会副理事長の妹尾和江さんは「良い状態で家を売りたいという人だけではなく、長く住み続けたいという人にもセルフチェックをしてほしい。劣化を早期に発見して直しながら住めば100年でも持つようになる」と勧めている。

外壁のひび

では、実際にどこを点検すればいいのか。外壁の場合は、家を一周し



① 住宅のバルコニーにできたりひび、5cm以上の幅があれば要注意だ
② 継ぎ目をよくコーティングが欠けた状態の外壁。雨水の浸入原因にもなる
(いずれも妹尾さん提供)

てひびが入っている箇所をチェックする。ひびの幅が一番

広い部分で5mm以上あると、雨水が入り込むなどして建物の主要構造部分に影響を与える可能性があるため工務店などに連絡する。このほか、外壁の継ぎ目をふさぐコーティングに隙間ができている場合も、苔が生えたり雨水が浸入し腐食の原因になるので注意が必要だ。

戸建て住宅の場合は、不備

「普段から住居をチェックし、不具合は自分だけの問題にせず、理事会などを通じてほかの住人にも調べてもらうようにしています」と女性は話す。

7つ道具は?

ホームインスペクションに便利な「7つ道具」がある。妹尾さんによれば、屋根や2階の外壁などをチェックするための双眼鏡、天井裏や床下を照らす懐中電灯(LEDで500ルーメンほどの明るさ)、ひび割れの幅を測る専用のクラックスケールと家の傾きをみる水平器。このほか、メジャー、軍手、メモを挟むバイナダーがあるという。いずれもホームセンターなどで購入できる。

マンションでは

マンションの場合は専有部分と共用部分があるため、個人だけで点検を行うのは限界がある。兵庫県西宮市のマンションに住む女性(55)は、住人が見つけた不備は住人全体で情報を共有しているという。ひとつの住居で、トイレの水位が低くなったという情報があり、各戸で確認したところ、同じような不具合が起きていた。共用部分である配管の勾配の問題だと判明し、修理を依頼したという。

かなどをみておこう。妹尾さんは「自宅のチェックは年に1度、大掃除のときがおすす