kurashi@mbx.mainichi.co.jp

NAVIGATOR

中古住宅購入時の「住宅診断」とは。

プロの目で不具合点検

ひび、雨漏り、傾きなど■業者選びは実績重視で

新築に比べて割安な中古住宅が、景気低迷などを背景に見直されている。しかし、中古の場合、設計図面がない時もあり、建物が安心できる品質かどうか素人の目では判断に迷う。そこで、1級建築士ら専門家が第三者の視点で、雨漏りや床の傾きなどをチェックする住宅診断が注目されている。英語で「検査」の意味の「インスペクション」を使った「ホームインスペクション」という用語も住宅関連図書でよく見かけるようになった。

＊

「屋根裏など目の届きにくいところを点検してもらえて、安心できました」。今年5月、2階建てツーバイフォー住宅の購入に際して住宅診断を利用した兵庫県三田市の主婦、種子田由紀さん(26)は話す。外壁やバルコニーなども調査し、大きな不具合は見つからなかった。購入物件とは別の家では、床が傾いていることが診断で分かり購入を見送った経緯もあり、「診断は保険のようなもの。非常にありがたい」と満足する。

種子田さん宅を調査したのが、神戸市に建築士事務所「伊藤建築コンサルタント」（☎078・846・1224）を持つ1級建築士で、NPO法人「日本ホームインスペクターズ協会」（東京都中央区）元副理事長の伊藤裕啓さん(44)。伊藤さんは大阪市など行政の消費者セミナー活動にも尽力し、年間60件に及ぶ住宅診断を手掛ける第一人者だ。

「ここ2、3年で（住宅診断の）認知度が高まってきました。リフォームをする時もいきなり業者に依頼するのではなく、建物の不具合の程度を事前に分かっておきたいと、建築士の診断を受ける人が増えてきました」と指摘する。

調査項目はケースごとに異なるが、一般的なのは、建物の基礎部分のひび割れや欠損▽外壁のはがれや変色▽屋根や天井裏の雨漏り跡▽床下のシロアリ被害▽床の傾斜――など。大まかな補修費用も算出する。目視チェックが一般的で、点検口のない床下などは対象外なので注意したい。マンションは内装のみの点検で見る個所が少ないため、希望者は少ない。一般的な戸建ての場合、調査時間は2時間程度で済む。気になる費用だが、延べ床面積150平方メートルまでの戸建てで5万～15万円程度と、業者により開きがあるのが実情だ。

＊

信頼できる診断業者

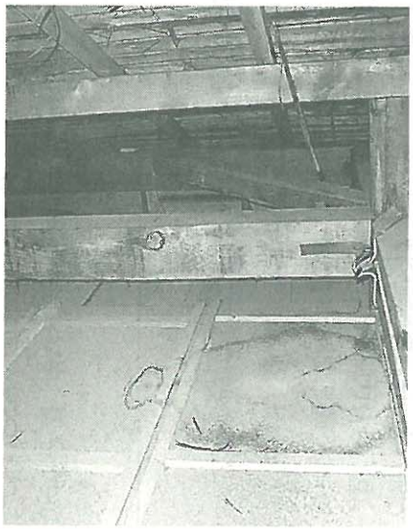
門分野が違う。診断にたけた建築士を選びたい」と話す。事前に調査費用と項目は必ず文書で確認しておきたい。【遠藤哲也】

鈴森素子さん(63)はアドバイスする。

さらに鈴森さんは「建築士の資格があればオールマイティーだと思い込みがちだが、住宅設計や意匠、診断など建築士によって得意とする専

を見分けるポイントは、まず、実績が豊富かどうか。「その上で、これまでの診断報告書を見せてもらおう。建物の不具合の原因がきちんと書いてあるかを確かめて」。長年住み継がれる家の普及を目指し住宅相談などで消費者をサポートし、診断も手掛けるNPO法人「住宅長期保証支援センター」（大阪市中央区）専務理事、

中古住宅の室内を目視でチェックする伊藤裕啓さん＝伊藤さん提供



▶天井裏の雨漏り跡＝伊藤さん提供

▼床下を調査する伊藤さん。シロアリ被害などがないかどうかも確認する

ポット苗は根鉢を崩さずそっと植えつけ

季

ニング

幸子

中のポット苗や鉢ものが入手できます。お気に入りの花色を選びましょう。

鉢植えの場合、植え替えきな鉢（5号の場合は7号＝直径21センチ）を用意します。培養土は市販の草花用培養土（元肥入り）に赤玉土中土の表面が乾いたらたっぷり水やりします。庭植えは水やり不要です。12～2月に油粕か緩効性化成肥料