

＜建物チェックポイント＞



建物のネガティブポイントは以下の6項目に分かれます。

- ① 躯体（物理的な破損箇所や向き）
- ② 水回り（雨漏りの可能性）
- ③ 設備（主に電気ガス水道のライフラインと通信設備など）
- ④ 防犯（安価な費用で入居促進につながる）
- ⑤ エントランス（物件の顔をキレイに保つ）
- ⑥ 人（人の生活も含めて建物全体を見る）

最も効率の良い方法は、一番上の階(屋上)から下りながら写真を撮って行く。

エレベーターがあればまず最上階まで行く。最上階からは階段で降りてくる。

屋上に行ければ屋上から最初に見ていく。

でも、上に行く前に、現地に着いたら外観が目にとまるので、外観から行きましょう。

①【躯体チェック】

□建物の全面写真(正面、後ろ、横)



写真は、僕の所有する物件2号機ベルハイツです。

初めて見た時の印象は、ちょっと掃除すれば良いのになって思っていました。

やはり、エントランスポスト付近やゴミ箱周辺が汚い印象でした。

□壁面チェック(ひび割れ、サビ、その他)



使っていない看板が黒く消されていて残っている。その周辺からススが垂れている。

階段付近の使っていない感じの看板も気になりました。

大きな破損箇所は見た目上は無かったですが、小さな補修(と言うか汚れ)は結構ありました。

エントランスや共用部にクモの巣があったのが今でも覚えています。

ちょこっと掃除すれば良いだけなんじゃないかな～って思っていました。

□各階の共用も同じく修繕すべきキズや塗装の剥がれ等あれば必ず写真に撮っておく。



□各居室に採光が入るか



太陽の光ギリギリ入ってますね～。室内は結構明るかったんで良かったです。

□隣地建物との距離

上記写真の通りかなりビッタリですが、隣のマンションの「居室」と向かい合っていないのでプライバシー的にも大丈夫そうでした。

□屋上が危険かどうか(フェンスの鍵の有無等)



写真は、キケンなイメージですが、ベルハイツの場合、

共用部から誰でも上がれる階段があって柵も何もないのでちょっと危険でしたね。

危険な場合は、柵等を作り鍵を掛け、簡単に屋上に出られない様におきましょう。

□屋上からの眺望



ベルハイツの場合は、絶景ビューポイントでした。

うまく屋上を活用して、安全に住人の方へ開放して

くつろげるスペースにできないかなと今も考えている最中です。

屋上が有効活用できるのならポジティブポイントに変換できますね。

<屋上の有効活用>

①太陽光設備の設置が可能か？

②他の設備(携帯の基地局や Wi-Fi アンテナ)設置は可能か？

③住人の利用が可能か？

◆今日の公式◆

①躯体のネガティブポイント

建物を維持していくためにやらなきゃいけない最低限の補修箇所を写真で撮る。

でもね、実は、そんなに無いんですよ。

だって、法隆寺は、築年数1,408年です。

世界最古の築古木造物件みたいです。



地震大国であっても、ちゃんと手入れしとけば、

木造でも意外と長持ちします。

地震の国に世界最古の木造建造物があるんです。