

## 4. よい物件の見分け方を知しましょう

物件の室内の他にも確認しておきたい項目がいくつかある。まずマンションの場合は管理規約をチェック。例えば上下の音が響きやすいマンションでは、床材は「LL-45」以上の遮音等級が必要な場合もある。専有部分と共有部分の違いや電気や給排水などのインフラも確認しておこう。戸建ての場合は、新築当時の図面の有無を確認。ない場合は調査費用が別に発生したり、施工してみないと分からない部分も多く出てくるので、余分な費用が発生する可能性も。リノベーション会社は、物件探しと施工の両方ができるメーカーを選び、担当者と一緒に見学しておくとその後の流れもスムーズ。

### 戸建て チェックポイント

- 新築当時の図面があるか確認
- 外からも見て、構造なども一通り確認する
- 昼と夜、時間を変えて訪れて周辺環境をチェックする
- 長いお付き合いになる近隣住民も知っておきたい

### マンション チェックポイント

- 管理規約に目を通す
- 大規模修繕がいつ頃あるのかを知っておく
- 共用部分の管理がしっかりとされているか確認
- 管理体制がどうなのかも大切



天井からの漏水の形跡がないかチェック。漏水があった場合、建物の給排水管の腐食や劣化など、設備に原因があるかも



給排水給管、給湯管及びガス管など、共用で使用している設備配管(=共用配管)がちゃんとメンテナンスをされているかを確認



外壁は、例えば触ったら白い粉がつくような現象のチョーキングやひび割れが起きていないかを確認する



隣人や同じマンションにはどんな人が住んでいるのか確認を行う。特に多くの人が住むマンションでは上下左右の住民の確認は大切

## 5. 不動産購入はスピードが命。事前の準備をしっかりと

条件に合いそうな物件が見つかったら、不動産会社に連絡して内覧をしよう。リノベーションの担当者も同行してもらえば、構造的な制約はないか、希望している間取りが可能かなど、プロならではの目線で確認してくれる。不動産の購入はスピードが命。条件のいい物件はすぐに売れてしまうことが多いので、あらかじめ不動産物件に求める条件とリノベーション内容を固めておくことが大切。条件がたくさんある場合は、優先順位を決めておくといじらう。「これだ!」と思える物件に出会えたら、資金計画も含めてすぐに動ける準備をしておこう。



この物件なら、  
いくらくらいで  
こんな物件が  
できるなあ...

## 6. 資金計画、不動産探し リノベ工事を一つの窓口で

「中古物件+リノベーション」では、「資金計画」は金融機関、「物件探し」は不動産会社、「リノベーションプラン」はリノベーション会社が担当。そのため、いざ家を持つと各窓口を回る必要があり、かなりの労力を要することに。そこで、施工会社の河井建設工業とグループ会社であるクラスカでは、クラスカが資金計画・不動産探しの窓口として機能し、リノベ工事を河井建設工業が行っている。それぞれの得意分野を生かすことでスムーズにワンストップのリノベーションを提供。瑕疵保険、保険サービスも充実している。



築40年のマンションリノベーション。スケルトンから贅沢な1LDKに変更。新築のように生まれ変わった



クラスカの外観。併設するスペースでは定期的にWSやギャラリも開催。気軽に立ち寄ることができる

詳細はP000へ!

株式会社クラスカ

所在地 / 広島市西区福島町1-26-5

TEL / 082-297-2323

URL / www.clasca.jp/



## 不動産で失敗しない ための心得

基礎講座  
1

家を持ちたいと思ったときに同時に考えなければならないのが不動産。エリアや学区、周辺環境...、理想を追い掛けてばかりでは、なかなかいい物件に出会えない。迷ったときはプロのアドバイスで上手に不動産を見つけよう!

取材協力

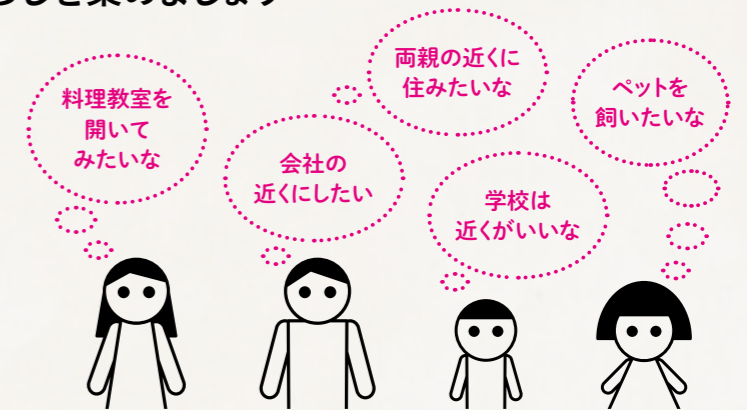
株式会社クラスカ  
西村 慎太郎

リノベーション会社「クラスカ」のマネージャー。物件探しから設計・施工、アフターまでを担当し、施主の夢に寄り添いながら一緒にカタチにしてくれる住まいづくりのプロ



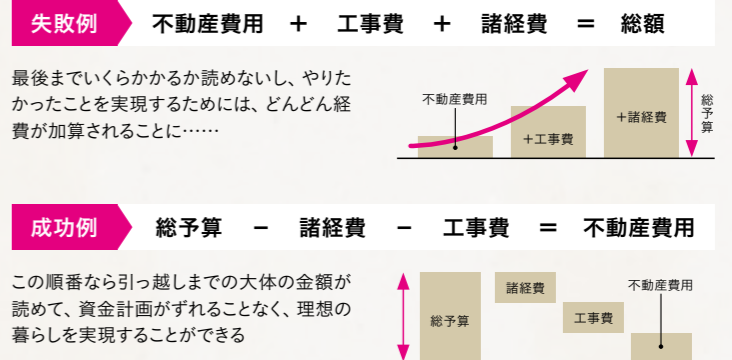
## 1. リノベーションでかなえたい暮らしを集めましょう

まず「どんな想いで家がほしいのか」を整理して、新しいわが家でのライフスタイルを明確にすることが大切。マンションなのか戸建てなのか、利便性のよい市街地かゆったりとした田舎か、広さはどのくらい必要かなどをまとめておこう。中古物件を探すツールは、インターネットや折り込みチラシ、ポスティングチラシなどさまざま。不動産情報は鮮度が命なので、入手ルートは多く持っておいたほうがよい。信頼できる担当者に条件を伝えておくと、市場に出回る前に紹介してもらえる可能性も。物件探しと同時にリノベーション会社もチェックしよう。



## 2. 夢をかなえるためのお金の話

「家を持つ」と決めたら、すぐに物件探しから始めるのはNG。気に入った中古物件が見つかったら、リノベーション会社を決めると、諸経費などこれまで頭になかった費用も発生してくる。総予算がいくらになるのかが最後まで分からず、予想外に膨らんでしまったという失敗談も少なくない。資金計画は最初からすべきことで、まず月々支払える金額、ローンで借りられる金額、捻出できる自己資金などを踏まえて予算を出すことが大切。住まいづくりは足し算ではなく、引き算を進めていくことがポイント。資金計画は専門家と一緒に進めていく方が安心だ。



## 3. 不動産を見つけるためのパートナー探し

資金計画はとても大切。将来にわたるライフプランを検討しながら、無理のない返済計画を立てる必要がある。注意すべきは借りられる金額と返せる金額は違うということ。返せる金額は、現在の給与と家賃を払いながら、いくら貯金できるかを基準にすると分かりやすい。さらに、住宅を購入して支払うのは住宅ローンだけではない。マンションの場合、修繕積立金や管理費、駐車場代なども必要になる。また教育費など将来を見据えた貯蓄も考慮。不動産と資金計画のどちらも詳しいパートナーを選ぼう。

不動産がいくらかかるのか  
だけでなく、これからの  
生活を見越しての  
資金計画をしましょう

