

内覧会チェックリスト

『内覧会を成功させる3つのヒント!』

～充実感のない内覧会の理由～

- 施工者の目が気になり緊張してゆっくり見ることが出来ない。
- 施工者などの立会い者に気を遣ってしまう。
- 施工者の言葉を何となく承諾してしまう。

「どこをみていいかわからない」「判断基準がわからない」

「どこまで指摘してよいか・・・わからない」

内覧会では皆さん共通しておなじような気持ちを抱いています。

しかし、上記の3点を克服すれば充実した内覧会にすることができます。

【克服できる3つヒント】

- ①「準備」事前にチェック箇所についての予備知識をもっておく
- ②「手順」当日確認する順番を決めておく。
- ③「聞く」不明な点は聞く、そして納得しなければ承諾しない。

なかでも、「手順」が一番大切です。

当日は舞い上がってしまい冷静に確認できないことがよくあります。

確実に行うためには当日の流れや、確認する順番は事前に必ず決めておきましょう。

『内覧会での持ち物』

- ・デジカメ、・ポストイット、・コンベックス（メジャー）、・ライト、
- ・手鏡（目線の届かない箇所の裏側などを見ることが出来ます。）
- ・筆記用具（蛍光ペン、ボールペン、えんぴつ、消しゴム）
- ・間取り図のコピー（3枚くらい）
 - 1枚は電気コンセント位置や間取り確認のため
 - 2枚目は採寸時使用
 - 3枚目は予備として
- ・パンフレット一式（仕様の再確認のため必要となります。）

『手 順』

手順とは一定のルールを決めて内覧を進めることです。

例えば、玄関から始まり、左回りに部屋を進み、最後、玄関にもどってくるようなルールです。

そしてもっと掘り下げ、部屋の内部は床→壁→天井というように、「一定の手順」を決めてください。手順を決めることで見落としが少なくなり、また冷静に確認をすることができます。

【外回りの確認】

バルコニーと外廊下が該当します。ともに共用部になります。バルコニーは専用使用権が与えられている場所でもありますのでしっかりチェックしましょう。

ポイントは外部なのであまり細かいホコリなどには執着しないことです。

場 所	確認 箇所		判 定	
	項 目	チェック内容	OK	NG
外廊下	玄関ドア	表面の傷や汚れ		
	インターフォン	プレートの曲がり、傷		
	窓面格子	ガタツキ（固定部分を確認）		
	床	シートの浮き		
	外 壁	汚れ、ワレなどないこと		
	天 井	汚れ、ワレなどないこと		
	トランクルーム	扉の傷、床モルタルの大きなワレ		
バルコニー	手すり	固定不良（固定部分を確認）		
	物干し金物	可動を確認する		
	床	シートの浮き		
	外壁	汚れ、ワレなどないこと		
	天 井	汚れ、ワレなどないこと		
	排水溝	塗装の傷（一般的にウレタン塗膜防水）		
	窓廻り	サッシに目立った傷などないこと		

【お部屋内部の確認】

ここでは、クロスの貼り方、窓やドアの調整の不具合を主に確認します。

（クロスの確認）クロスの良い悪いはお部屋の印象を左右しますが、美観的な箇所は人それぞれ感じ方も違いますのでご自身の主観を大切に確認してください。

クロスジョイントの隙間が気になることがあります。判断基準として黒い線が目立ち違和感を感じる場所は指摘してよいと思います。

（傷についての確認）傷もクロス同様に主観的な部分です。傷の対処は、まずは補修が前提となります。補修は上から色合わせをして目立たなくする方法で処理をします。「どこまで指摘をすればよいの？」と迷う方が多くいらっしゃいますが、基本的には気になる場所です。ポイントは普段の生活で気になる箇所は補修してもらいましょう。

（床の音鳴りの確認）床の音鳴りに注意してください。特に壁際やドア下付近で音鳴りが発生しやすい場所です。しかし、当日、床に意識しながら他の場所を確認することは、難しいと思います。まずはリスト項目が全て終了したあとに、もう一度、お部屋を歩き回ってみてください。その際の確認方法として、スリッパではなく靴下で歩き、足に意識を集中させることです。音鳴りだけではなく、フローリングの極端な膨らみ（不陸）なども発見することができます。感覚的な部分もあり難しい箇所ではありますが是非チャレンジしてください。

玄 関	玄関ドア	閉まる時の速度について（早すぎない）			
		鍵の動作に違和感がないこと			
		傷（玄関ドアはヘアライン的な傷多い）			
		隙間風がないか			
	玄関収納	可動棚板の傷、ガタツキについて			
		扉の傷、取手の位置や面の不揃いを確認			
	床	タイルのワレ、目地の隙間がないか			
	壁・天井	クロスの傷、汚れ、隙間について			
廊 下	床	フローリングの傷や汚れ			
	壁・天井	クロスの傷、汚れ、隙間について			
	物入れ	棚板の傷、ガタツキについて			
扉の傷、取手の位置や面の不揃いを確認					
洋 室	ド ア	開閉の確認	音鳴りがないこと		
			普通の動作で閉まるか		
			鍵がある場合は動作確認		
		傷や汚れ			
	引き戸	閉めた時の大きな隙間がないか			
		開閉時のガタツキ			
	窓	引違いの場合	鍵の動作（重い、軽い）		
			開閉時の音鳴り		
			ガタツキ		
		開き戸の場合	開閉時の音鳴り		
			動作時の違和感		
		共 通	アルミの傷		
			ガラスのワレ		
			ビスの抜け		
		網 戸	開閉時動作（重いなど）		
	閉めた時の隙間				
	網のほつれ				
床	フローリングの傷や汚れ				
壁・天井	クロスの傷、汚れ、隙間について				
クローゼット	棚板の傷、ガタツキについて				
	棚板の枚数やパイプの有無の確認				
	扉の傷、取手の位置や面の不揃いを確認				
他の洋間については同じ要領ですので洋室を参考に確認してください。そして最後に、床の音鳴りについて確認してください。特に壁際やドア際などは注意して強く歩き、音鳴りなどの違和感の有無を確認しましょう。					

リビング	ド ア	開閉の確認	音鳴りがないこと		
			普通の動作で閉まるか		
			鍵がある場合は動作確認		
		傷や汚れ			
		ガラスの傷			
	引き戸	閉めた時にドア枠と大きな隙間がないか			
	窓	引違いの場合	鍵の動作（重い、軽い）		
			開閉時の音鳴り		
			ガタツキ		
		開き戸の場合	開閉時の音鳴り		
			動作時の違和感		
		共 通	アルミの傷		
			ガラスの傷		
			ビスの抜け		
		網戸	開閉時動作（重いなど）		
	閉めた時の隙間				
	網のほつれ				
床	フローリングの傷や汚れ				
壁・天井	クロスの傷、汚れ、隙間について				
クローゼット	棚板の傷、ガタツキについて				
	棚板の枚数やパイプの有無の確認				
	扉の傷、取手の位置や面の不揃いを確認				
和 室	襖 (押入れ襖も同様)	開閉時の確認	音鳴りがないか		
			ガタツキがないか		
			他の襖と緩衝しないか		
		木枠のササクレがないか			
	窓	窓については、洋室、リビングを参考にご確認ください。			
	畳	畳の合わせ目に大きな段差がないこと			
		畳表に膨らみがないこと			
		畳のほつれがないこと			
壁・天井	クロスの傷、汚れ、隙間について				
押入れ	棚に安定感があるか				
ちょっと一息	<p>床の音鳴りはお住まい後に発生する現象のひとつです。</p> <p>木の経年変化による音鳴りは、冬場の乾燥時期に特に多く発生します。しかし年々、木の変化が小さくなるにつれ、音鳴りも減少するのが一般的です。</p> <p>住まいは、このように暮らし始めてから不具合を感じる事が多くあります。そのために最低2年間の瑕疵担保責任が業者に課せられているのです。</p>				

【水廻りの確認】

水を使う場所、キッチン、洗面所、浴室、トイレを水廻りといいます。内覧会では見える範囲の確認となりますがしっかりと確認しておきましょう。専門的な知識を要する箇所でもありますので立会の担当者と一緒に確認するとよいでしょう。内覧会時に問題はなくても住みはじめてから、すぐに漏水することもありますので定期的に確認することをお勧めします。

キッチン	給水排水	通水（水が流せる場合）の確認		
		シンク下の排水管、給水管を目視で確認。 水漏れなどが無いことを確認します。		
		シャワー水栓の場合、動作確認		
	キッチンカウンター	壁廻りに隙間処理をしているので隙間や美観的に乏しい箇所がないことを確認		
	キャビネット	収納扉の開閉時の違和感がないこと		
		収納扉が美観的に整っていること		
	壁タイル	目地の隙間がないこと		
	床	傷、ソフト巾木の場合は接着不良がないこと		
	壁・天井	クロスの隙間、傷		
洗面室	化粧台	通水の確認		
		ボール下の排水管、給水管を目視で確認。 水漏れなどが無いことを確認します。		
		シャワー水栓の場合、動作確認		
		壁廻りに隙間処理をしているので隙間や美観的に乏しい箇所がないことを確認		
		収納扉の開閉時の違和感がないこと		
		収納扉が美観的に整っていること		
	床	傷、ソフト巾木の接着不良がないこと		
	壁・天井	クロスの隙間、傷		
	リネン庫	可動棚板の傷、ガタツキ		
	ドア・引き戸	洋室参照		
浴室	ドア	ドアの開閉動作		
	水密処理	床と壁との隙間がないこと		
		天井と壁との隙間がないこと		
排水溝	汚れ			
トイレ	床	傷、ソフト巾木の接着不良がないこと		
	壁・天井	クロスの隙間、傷		
	給水管	給水管のガタツキ		
	ドア	洋室参照		

【設 備】

24 時間換気の作動やエアコンスリーブ、電気設備などを確認します。

<p>24 時間換気</p>	<p>洗面室のコントローラーの電源を入れて作動を確認します。 規制では 1 時間に 0.5 回の部屋の空気の入替えが必要となります。 しかし、実際 0.5 回の換気を体感することはできません。 内覧会では、洗面室とトイレの天井換気扇に手を当てて、空気が動いているかを確認します。 注意が必要なのは、天井換気扇に A4 用紙が張り付いている写真をよく見かけます。また A4 用紙が引っ張る換気扇も多く存在します。しかし実際は A4 用紙が張り付かなくても十分換気量は確保できていることが多いです。 確認の方法は全ての窓を開めて、各部屋の給気口から空気の流入の有無を確認してください。</p>
<p>エアコン</p>	<p>スリーブ位置について確認します。詳しくメジャーで図る必要はないと思いますが、エアコンの大きさを想定し、スリーブがエアコンよりも上方にあると感じた場合、施工者に確認してみてください。</p> <p>「スリーブはあの位置で問題ありませんか」と！</p> <p>懸念事項としてはエアコンの設置とドレン水の関係です。 当然ながら水は「高い→低い」ところへ流れますのでスリーブがドレン管よりも上に来ているようであれば設置できません。</p>
<p>電気設備</p>	<p>ここでは契約図面（カタログ図面）のコピーを一枚使います。ここに書かれているコンセント・照明位置の絵と現状を確認します。各部屋の壁 4 面、また天井を確認していきます。 著しく移動していないことや、欠落していないことを確認します。 通電についてはお引渡し後に必ず全て確認してください。</p>

このチェックリストをもとに順番に確認していくと、おそらく最低でも 1 時間以上は掛かると思います。
 当日は施工者立会いのもと行われるのが一般的ではありますが、初対面の人と接しますので緊張してしまい、余裕がなくなり細部まで確認できないことが多々あります。
 「施工者は敵ではありません。」のでわからないことや不安があればなんでも聞いてみましょう。
 聞くことによる会話から、ある程度緊張も解消するものです。（担当者の性格もありますが・・・）
 是非、良い内覧会をお迎えください。
 そして少しでもこのシートがお役立できれば嬉しく思います。

このシートは内覧会を少しでも充実していただくために作成した「フリー使用のチェックリスト」です。
 また、シートについての質疑などは受け付けておりませんのでご了承ください。