

## 地盤やパンフレットなど詳細に確認を!

マンション購入前のチェックリスト

チェック項目	内容	チェック
地盤・地域	地盤の良しあし	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地盤ボーリング試験で「N値50」の地盤の位置を設計図書で確認する</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	大雨や洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>●基礎が「杭基礎」か「直接基礎」かを確認する。直接基礎の方が杭基礎よりも良い</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ウェブサイト「地盤安心マップ®」で地盤を確認する</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	土地の歴史(地名)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●古地図や近隣住民から土地の歴史を確認する</li> <li>●「沢」や「川」「谷」の付いた地名は避ける。ただし、海拔10m以上であれば安全性は高まる</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用途地域は何かを確認する。第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで12種類ある</li> </ul> <input type="checkbox"/>
パンフレット・チラシ	工期	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工期に無理はないか。階数プラス3~4ヶ月が目安</li> <li>●2月、3月の竣工は極力避ける</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	売り主	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「事業主(売り主)」はJV(共同企業体)ではないか</li> <li>●ゼネコンが事業主や設計者に入っていないか</li> <li>●設計者名は記載されているか</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高さ45m以内で15階建てにならないか</li> <li>●地下の住戸、北向きの住戸はないか</li> <li>●構造が「SRC造」と「RC造」の組み合わせになっていないか。5階建てまでなら「WRC造」が良く、10階建てまでなら「RC造」が良いとされる</li> <li>●外壁にALC板を使っていないか</li> <li>●二重床と二重天井の組み合わせになっているか</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	階高	<ul style="list-style-type: none"> <li>●天井高ではなく、自室の床から上階の床までの階高が「2m75cm」以上あるか</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	配棟計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>●日当たりやプライバシーに配慮されているか。E型やF型は日当たりに問題があることも</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	下層階の店舗の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1階や2階にスーパーや飲食店が入っていないか</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	情報公開の姿勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「設計図書一式」を全部見せてくれるか。特に「特記仕様書」を確認する</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	モデルルームの場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現地か現地の近くにあるか</li> </ul> <input type="checkbox"/>
現地・モデルルーム	営業マン	<ul style="list-style-type: none"> <li>●デメリットもきちんと話してくれるか</li> </ul> <input type="checkbox"/>
	完成内覧会	<ul style="list-style-type: none"> <li>●メーターボックス内の配線や配管、コンクリートの仕上がりを見る。工事のレベルが分かる</li> </ul> <input type="checkbox"/>



## 最大限リスクを排除するには 地盤・地域のチェックが王道

横浜の欠陥マンション騒動で、マンションの購入に不安を抱える人が増えている。確実に防ぐ方法はないにせよ、欠陥マンションをつかむリスクは大幅に減らすことができる。

間を震撼させた横浜市都筑区の欠陥マンション。売り主は、不動産業界最大手の三井不動産系列の販売会社だ。そのブランド力を信じ、購入を決断した人も多かつただろうが、その思いは木つ端みじんに碎かれることとなつた。

では、これからマンションを購入する際には、いったいどこに気を付ければいいのだろうか。正直なところ、購入前に欠陥マンションか否かを見抜くのは、「建築のプロであつても困難だ」と複数の専門家は口をそろえる。だが、欠陥マンションをつかむリスクを減らすことは不可能ではない。そのためのチェックリストをまとめた(左ページ参照)。

まず、今回の事案で最大の要因とされる杭基礎。その長さや支持層と呼ばれる固い地盤に届いていないことが問題となっているが、

地表面近くの地盤が強固であれば、そもそもこういった問題は生じ得ない。事実、今回の都筑区の土地は、過去に鶴見川の氾濫があった地域であり、神奈川県によれば液状化の危険性があるとする。

故に、欠陥マンションを避けるために複数の専門家は、まずは地盤や地域を調べるのが王道だと言

う。では、地盤はどうのように調べればよいのか。たいてい古地図や各自治体が公表しているハザードマップなどを見るしかな

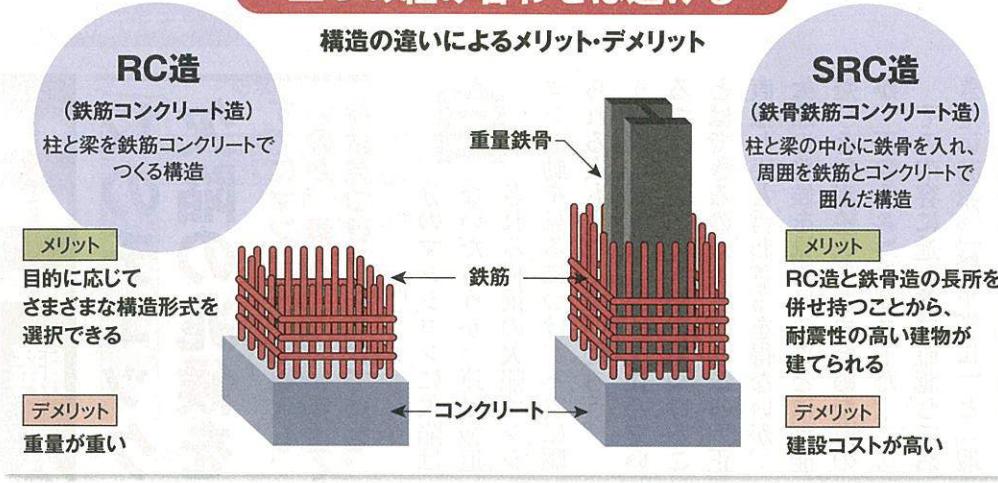
いが、それら複数の公開情報に加え、自社で行っている地盤調査のデータを加えた情報を無料で公開しているウェブサイトがあ



それぞれ5段階で評価がなされ、70点以上が一つの目安だ。山本強・地盤ネットホールディングス社長は言う。ちなみに、くだんの都筑区の土地は45点であり、地盤が強いとはいえない。総合判断として「100点満点中70点以上が一つの目安」だと、山本強・地盤ネットホールディングス社長は言う。ちなみに、くだんの都筑区の土地は45点であり、地盤が強いとはいえない。

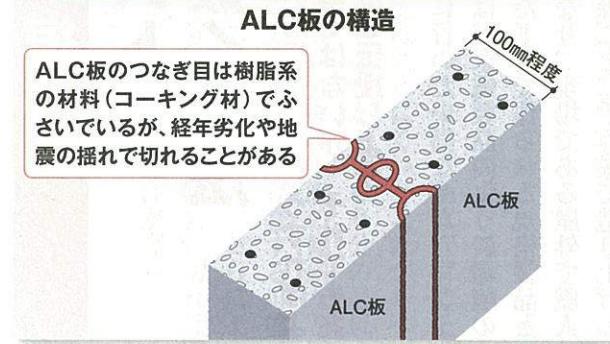
る。地盤ネットが運営する「地盤カルテ」(左写真参照)と「地盤安心マップ®」だ。

二つの組み合わせは避ける



パンフレットやチラシに記載されている「工期」だ。「階数プラス3～4カ月が工期の目安」というのが、複数の専門家の共通意見。これより短い工期だと突貫工事になりがちで、手抜き工事の危険性が高まるからだ。併せて、2月、3

タワマンに多いALC板は弱い



月はマンションの竣工ラッシュのため、避ける方が無難だという。事業主（売り主）や施工会社、設計事務所がどこかにも目を配つておきたい。大手でも安心できなのはすでに明らかとなっているが、気を付けたいのがJV（共同企業体）と、工事を受注するゼネコンが事業主や設計者に名を連ねていることだ。

複数の不動産会社が手掛けるJVの場合は意見が対立し、中途半端な物件になりがちだ。また、事業主や設計者名にゼネコンの名前があると要注意。商品企画や設計についてゼネコンの意向が強く反映されたり、工事費の査定も甘く

んでいるが、多くのマンションに採用されているRC造は、比較的自由な設計が可能だが重量が重くなりがちだ。

一方のSRC造は鉄骨ならではのしなやかさを持つてゐるが、その分建設コストが高い。

他にも、超高層マンションに多

また、「鉄筋コンクリート造（RC造）」か「鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）」かなどの構造も把握しておきたい（上図参照）。

なるため、特別な手続きが必要になる。それ故、ちまたには45ドル以内のマンションが多い。

ここで注意すべきは階数だ。45ドルであれば14階建てと15階建ての両方を建てる事ができる。売り主側からすれば販売戸数が多い方がいいため15階建てにしたいところだが、これでは平均階高が3.1メートルで床や天井の厚みが薄くなるなど、マンションの質に影響しかねない。

最後に、**「アーバン」**を語れば、  
際の注意事項にも触れておこう。  
ここでは設計図書一式を見せてく  
れるかどうかや、営業マンがデメ  
リットも説明してくれるかといっ  
た情報公開の姿勢、ひいては売り  
主の姿勢を見極めたい。

また、軽量化が最重要課題の外壁材「軽量気泡コンクリート板（ALC板）」は、防水性に難がある点に気を付けておこう。ALC板は幅60センチメートルから1㍍程度のパネルで、つなぎ合わせた部分がどうしても弱くなり、漏水するケースもあるからだ。

い「鉄骨造（S造）」や、壁や床で建物を支える「壁式構造（WR C造）」などもあるが、それぞれにメリットとデメリットがある。構造で注意すべきは、「一つの建物で上の階と下の階の構造が違つていなか」ということだ」と言うのは、耐震コンサルタントの染谷秀人氏だ。

なぜなら、構造によつて地震の際の揺れ方が異なるため、継ぎ目の部分にひずみが生じるからだ。その結果、コンクリートにひび割れが発生する恐れがある。

**工期が短い物件は  
手抜き工事の  
可能性が高くなる**

が低くなつていいことが分かる。

意外なのが、山手線が走っている地域の標高の低さだ。「昔から人が住まない地域に駅や線路が走っていることが多い」(山本社長)といふのが、その理由だ。

他にも、傾斜地や地盤の緩い埋め立て地は極力避けることや、地域の目的に応じて分けられる用途地域もしつかり確認しておこう。

**工期が短い物件は  
手抜き、工事の  
可能性が高くなる**

次に、押さえておきたいのが、

