

大人を自由に。 中古マンションリノベのチェックリスト

01

PHASE 01 — 資金計画段階

人生の「自由度」を確保する

住宅ローンは「借りられる額」ではなく、その後の人生で趣味や旅、挑戦を諦めないための「安心予算（無理のない予算）」である必要があります。

- 物件価格+リノベ費用+諸費用の「総額」で予算を立てている
- 物件とリノベ費用の予算配分の目安が立っている
- 借入可能額ではなく「長く無理なく返せる額」で安心予算を決めた
- 毎月の住宅支出（ローン + 管理費 + 修繕積立金 + 固定資産税）を試算した
- 将来のライフイベント（教育費・転職・介護など）を予算に織り込んでいる
- 工事期間中の家賃とローン二重支払い期間を把握・対策している

02

PHASE 02 — 物件選び段階

空間の「可能性」を見極める

中古マンションは、正しく管理・メンテナンスされていれば100年以上もつ建物です。「長く住む」という視点で、管理状態の健全性や後から変えられない部分を厳正にチェックしましょう。

- ラーメン構造か壁式構造かを確認し、間取り変更の自由度を把握した
- 住宅ローン控除を利用したい場合は、新耐震基準（1981年以降）かどうかを確認した
- 共用部（エントランス・ゴミ置き場・掲示板）の管理状態を内見で確認した
- 長期修繕計画と修繕積立金の状況に大きな問題がないことを確認した
- 窓サッシ・玄関ドアなど「変えられない共用部」を理解した
- 最上階の場合、天井裏スペースが少なく天井高変更が難しい点を理解した
- 管理規約でフローリング可否・遮音基準・水回り移動制限などを確認した（「理想の暮らし」に対する制約となりうる）

自分たちの暮らしを「最適化」する

間取りは「部屋数」で選ぶのではなく、自分たちの動きに合わせた「家事動線」や「配置」で考えましょう。「今」だけでなく、将来への余白を残した計画が重要です。

- やりたい間取り変更が構造・管理規約上で実現可能かを事前確認した
- 既存の間取りに縛られず、自分たちに最適化された配置になっている
- 全員の希望を出し切ったうえで、優先順位を整理した
- 「今回やること」と「将来のフェーズに回すこと」を分けて考えた
- 収納量・家事動線など暮らしやすさを重視したプランになっている
- 将来の家族構成やライフスタイルの変化に備え、間取りに余白・可変性を残した
- ショールームでオプション・グレードアップのしすぎに注意した
- 古い給排水管の交換が含まれることを確認した
- 断熱対策があらかじめ予算に組み込まれていることを確認した
- （必要であれば）二重サッシ・内窓など窓周りの断熱・防音対策を検討し、予算に組み込んだ
- 解体後に追加費用が出る可能性をあらかじめ想定し、予備費を確保した
- 工事前に近隣住民への挨拶を済ませた
- 引き渡し前に施主検査を実施した

信頼できる「パートナー」を選ぶ

リノベーションや住宅購入はあくまで「豊かな暮らし」を叶えるための手段にすぎません。だからこそ、本質的に価値観の合う、信頼のできるパートナーを選ぶことが後悔のない家づくりの一番の秘訣です。

- 自分たちが大切にしている価値観を共有できる担当者か
- 担当者の説明がわかりやすく、質問しやすい雰囲気であるか
- 予算の透明性が高く、予算保守意識の高い会社か（定額制プランがある等）
- 見積もりの内訳（何にいくらかかるか）が明確か
- 物件の構造・管理規約まで一緒に確認してくれる会社か
- 希望や予算に合わせて優先順位を一緒に整理してくれるか
- 物件探しからリノベまで一貫して任せられる「ワンストップ」体制の会社を選んだ
- アフターサービス（保証内容・連絡体制）を事前に確認した