

	<h2>中古住宅売買 F A Q</h2> <h3>『知っておきたいポイント集』</h3>	
--	---	--

新耐震のマンションを購入するべきだと聞きましたがどのような基準ですか？

建築基準法は、大地震のたびに見直しが行われてきました。なかでも最も大きな改正は、新耐震設計基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）の導入で、昭和 53 年の宮城県沖地震を契機とする改正でした。建物は地震などの際に変形しますが、新耐震設計基準はその変形する量を規定し、規定内に収まるように設計しなければならないという画期的なものでした。事実、阪神・淡路大震災では、新耐震の建物の約 75% が無被害又は軽微な損傷であったのに対し、旧耐震設計基準（昭和 56 年以前）の建物では、無被害又は軽微な損傷は、約 35% でした。また、大破以上をみると、新耐震は 10% 未満、旧耐震は約 30% となっていました（平成 7 年阪神淡路大震災建築震災調査委員会中間報告による）。

以上から住まい選びに当たっては、まず、新耐震設計基準の住宅を候補とすべきといわれています。もちろん、建築年次が新しいほどよいことはいうまでもありません。

耐震性の観点から年代別にマンションの留意点を教えて下さい。

【昭和 46 年以前の建物】

昭和 43 年の十勝沖地震で柱の“せん断破壊”が問題となりました。せん断破壊とは、柱などを横に破壊させようとすべり現象が起きて比較的小さな力で亀裂などが引き起こされて破断に至ることをいいます。

十勝沖地震の教訓を生かして鉄筋コンクリート造では、柱の「帯筋（フープ筋）」を従来よりも増やすように昭和 46 年の建築基準法の改正で定められました。鉄筋コンクリート造の柱は、主筋と呼ばれる太い縦の鉄筋等のほか、この鉄筋が暴れないように横から縛る鉄筋があり、これを帯筋又はフープ筋といいます（少々古いですが、フラフープの“フープ”です）。

この昭和 46 年の改正前の法令により建築された建物を旧々耐震（新耐震前の旧耐震よりもさらに古い基準という意味）などということがあります。柱にせん断破壊が生じると、ある階全体が瞬時につぶれる恐れがあるので注意が必要です。

昭和 46 年以前の建物については、耐震診断が行われて安全が確かめられているかどうか、また、耐震診断の結果、耐震補強が行われているかどうかポイントです。

【昭和 46 年～昭和 56 年の建物】

いわゆる旧耐震設計基準です。昭和 46 年の建築基準法の改正でせん断破壊に対する基準は強化されましたが、まだ十分とはいえません。たとえば、地震のときに下の階と上の階では揺れる大きさが異なることはご存じかと思います。下の階は小さく、上の階は大きく揺れます。ところが、旧耐震設計基準では上も下も均等に揺れる前提で設計されていました。

また、滅多に起こらない巨大地震のことはあまり考慮されていませんでした。したがって、この年代の建物も昭和 46 年以前の建物と同様の注意が必要です。

【昭和 56 年以降の建物】

新耐震設計基準です。この年を境に耐震性に大きな差が生まれています。地震に強いことは資産価値としても高いのでマンションを購入するのであれば新耐震設計基準の物件をお勧めします。ただし、新耐震準ならば何でもいいわけではありません。たとえ新しくても注意しなければならない物件があります。

ピロティがあるマンション

1 階部分を駐車場として使うため、壁を無くして、ほとんど柱だけで建物を支えている（ピロティ）マンションがあります。現在の耐震基準で設計された鉄筋コンクリート造建物のうち、阪神・淡路大震災で大破以上の被害を受けたものが十数棟ありましたが、そのほとんどがピロティのある建物でした。

下駄履きマンション

1 階が店舗などで、その上が住宅になっているマンションを下駄履きマンションといいます。住宅部分は壁が多く配置されていますが、店舗部分は広い空間が必要なため、壁が少なくなっていることが多くあります。

このような建物は、地震の揺れによる変形が壁の少ない 1 階に集中して大きな被害が生じることがあります。

壁のアンバランスなマンション

壁が偏って配置されると、建物に「捻られる力」が作用し、壁が少ない部分の柱が大きく振られて破壊してしまうことがあります。これを避けるには、建築物の柱や壁は、各階とも平面的にバランスよく配置する必要があります。

デザインを優先するあまり、柱や壁がアンバランスになっているマンションや敷地の形状が悪くアンバランスにならざるを得ないマンションがあるので注意が必要です。

超高層マンションの意外な盲点とは？

都心部や湾岸地域で人気の超高層マンションですが、住宅誌などであまり話題にされない盲点について考えてみます。

【分譲マンションでも賃貸物件化されるケース】

投資目的や相続税対策目的などで、法人・個人が購入し、賃貸にまわされることは珍しくありません。特に、都心部ではその比率が高くなる傾向があります。専有部が賃貸されること自体は、必ずしも悪いことではありませんが、マンションの管理に無関心なオーナーが増えることで、管理組合の運営に支障が起きる可能性も否定できません。また、居住者についても購入して住んでいる方と借りて住んでいる方では、ライフスタイルや住まいに対する考え方が異なるため、お互いに違和感を覚え、コミュニティがうまくいかないことがあります。

管理組合がしっかり機能し、住民相互のコミュニティがうまくいっているマンションかどうか、仲介業者さんに聞くなどして調べてみるとよいと思います。

【税金が高すぎるケース】

中古物件であれば、是非、固定資産税・都市計画税の税額を確認してみてください。超高層マンションは、共用部分が充実していることも魅力の一つですが、各住戸の専有部分が負担する共用面積が通常のマンションよりも増える傾向があり、その結果、課税上の面積が通常のマンションよりも50%以上増えている物件があります。特に、都心部の物件(高額物件)は、建物建築費(課税単価)も高めに算出されているため、税額については注意が必要です。

【室内が思ったより広くないケース】

マンションを販売するときに表示される面積は、通常、壁心(へきしん)といって建物の柱や壁の中心線で測った面積です。したがって、パンフレットなどは、この面積で表示されます。一方、マンションなど区分所有される建物の専有部分の登記上の面積は、内法(うちのり)といって、柱や壁の仕上表面から測った面積で表示され、実際に使える面積になっています。壁心面積と内法面積を比べると、壁心面積>内法面積となり、通常のマンションでは5%程度の差があるといわれていますが、高級物件では、さらにその差が以上大きくなる(柱や壁など構造にコストがかけられ、仕上材も厚めになっています)傾向があります。超高層マンションも建物の重さを支えるため、通常のマンションよりも、柱や壁、梁といった構造材の寸法が大きくなるため、これらの部材(特に柱)が室内に張り出して狭くしてしまうケースがあります。したがって、たとえば洋室6.5帖と表示されていても、柱の出っ張りや6帖部分の広さしかないケースがありますので、間取り図やパン

フレットなどの表示上の広さにまどわされないよう注意（柱など出っ張りを除いた有効部分で広さを表示している良心的なパンフレットもあります）が必要です。

【バルコニーに洗濯物・布団が干せないケース】

超高層マンションでは、美観上の理由や落下物があると危険という理由により、バルコニーの使用を管理規約で制限している物件があります。洗濯物・布団が干せないというのもその一つで、このほかプランターなども対象となるケースがあります。規約によりバルコニーに洗濯物等が干せなくなっているマンションは、洗濯・乾燥機や浴室乾燥機があらかじめ設置されているはずですが、管理規約と合わせて確認しておきたいポイントです。

【新聞が各住戸に配達されないケース】

防犯上の観点から各住戸に新聞が配達されない物件がありますが、集合郵便受けまで取りに行くのは毎日のことなので不便です。マンションによっては、入館証を新聞業者に発行し、各住戸まで配達されている物件もあります（入館者を24時間、有人で監視している等）ので、高層階を検討する方は、確認しておくといと思います。

【駐車場が埋まらないケース】

マンションの駐車場の使用料は、建物修繕積立金等の一部として計上されることが一般的ですが、超高層マンションに限らず、都心部のマンションでは、駐車場の稼働率は極端に低くなる傾向があります。都心では、交通利便性が高いため、自家用車の必要性が低い一方で、駐車場使用料は高く、クルマを持つ人が少ないのです。そのため、駐車場の稼働率が低く、結果として修繕積立金が不足するケースが珍しくありません。行政サイドの問題でもありますが、駐車場の付置義務台数のため、稼働しないことがわかっていても駐車場を作らなければならない（しかも維持管理にお金がかかる機械式が多い）。一方、修繕積立金は、駐車場のフル稼働を前提に計算されていることがあるため、見込みと実績が異なり不足してしまうのです。都心、かつ、大型物件を検討している方は、修繕積立金の中長期的予定額（築年に応じて段階的に増額を予定しているケースがあります）についても注意が必要です。

なお、中古マンションでは、駐車場使用料を修繕積立金ではなく、管理費に充当している物件があります。そうすることで管理費を安くみせられるからですが、好ましいことではありません。

【駐輪場が不足しているケース】

健康志向を反映して、都心部でも自転車の人気は高く、駐輪台数を確保するため、近年、ラック式を採用する物件が多くみられ、平置き駐輪場は希少化しています。

そのようなマンションでは、子育て世代には必需品の子供用シート付自転車が置けずに（シートが高いためラック式では駐輪できない）問題になっているケースがあります。マンションによっては、お子さんの年齢によって優先制を設け、大きくなったら次の世代に権利を譲るという運営をしているところもありますので、平置き駐輪場を必要とする方は、空き状況についても確認するとよいでしょう。

物件（オープンハウス）見学のポイントとは？

中古マンションの見学に当たり意外と知られていないポイントについて、考えてみます。

【部屋だけでなくマンション全体も見学してみる】

住戸内だけでなく、マンション全体もみて下さい。敷地であれば、庭や駐車場や駐輪場だけでなく外周部、特に隣接地との境界部分にも着目して下さい。ゴミが捨てられていたり、放置自転車などがあれば、管理上好ましくない物件であるなどがわかります。また、廊下や階段室なども各階を見学できればベストです。駐輪場があるにもかかわらず、各住戸の前に自転車が置きいてある物件がありました。その理由を管理人に聞いたところ、自転車の盗難が多い（治安がよくない）ということでした。また、別の物件では、廊下・外部階段の各所に衛生害虫駆除の製品が置きいてあるので、ヒアリングしたところ、衛生害虫がよく出没（？）するからとのことでした。部屋うちだけみてもわからないことが全体をみることで判明するケースがあるのです。

【管理体制を調べる】

「マンションは管理を買え」という格言があります。管理が行き届いているか、住民のモラルがどうかは、住み心地だけではなく資産価値にも影響しますから、是非、管理の状況にも注意を払いたいものです。以下、チェックポイントをあげておきます。

庭木の手入れはどうか？枯れ木など放置していないか？

敷地の隅など人目につかないところにゴミ等がたまっていないか？

放置自転車などがいないか？駐輪場以外の廊下などに置かれていないか？

ゴミ置場のゴミは分別されているか？

エレベータ内や建物に落書き等がないか？

掲示板に『 』に注意』などと不審な事項が掲示されていないか？

郵便受けに古いDM等が投げ込まれたままになっていないか？

【曜日を変えて見学してみる】

お勤めの方であれば物件見学は週末が多くなると思いますが、しかし、可能であれば、曜日を変えて平日に見学してみることをお薦めします。出入りする住民の方の属性や道路や周辺からの騒音など、週末ではわからないことに気がつくことがあるものです。また、可能であれば、晴れの日でだけではなく、雨天の日に敢えて見学するものお薦めです。道路の冠水など晴れの日には気がつかないことがわかったりします。ただ、動きの速い中古物件では、そこまで時間的余裕がない場合が多いので、専門家のアドバイスを求めるのも有用かも知れません。

【動くものは全て動かしてみる】

新築でも中古でも部屋うちにあるもので、ドア、窓、網戸、給湯器、エアコン、ガスコンロ等、動かすことができるものは全て動かして動作確認を行うとよろしいかと思います。不動産に特に詳しくなくても当たり前にできますし、不具合の発見は容易です。試してみると意外と不具合があったりするものです。

中古マンションで注意したい仕上・仕様のポイントとは？

中古マンションのチラシなどの広告では、表示されていないか、表示されていてもわかりにくいもので確認しておきたい仕上・仕様について考えてみます。

【壁・天井の下地】

一般にマンションの壁（戸境を除く）や天井の下地は石膏ボード（PB ボード）が使われているのですが、PB ボードの厚さは9.5mm のものと12.5mm のものがあり、可能であれば12.5mm の下地を使っている物件を選びたいところです。遮音性の点で格段の違いがあり、また、特段の補強をしなくても少々重いものを乗せられる棚が造れる等、大変好ましいからです。また、必ずしも一事が万事ということではありませんが、このように目につかず売り物になりにくい部分にコストをかけているマンションであれば、その他の部分も良心的に設計されていると思われるからです。注意したいのは主寝室の壁のみ12.5mm のPB ボードとしているマンションもあるので業者さんによく聞いてみて下さい。

【戸境の壁】

戸境の壁とは、隣接住戸との境の壁をいいます。通常は、鉄筋コンクリート造の壁です。問題は、鉄筋コンクリート造の壁の仕上が、コンクリートの表面にそのままビニールクロスを貼った仕上（直貼り）になっているか、PB ボードで仕上げた後にビニールクロスを貼っているかということです。

この場合は、必ず前者の直貼りであることを確認して下さい。そうでなければ購入を断念するくらい重要なことです。後者の場合、太鼓現象といって室内の音が拡大し隣に聞こえてしまうからです。また、後者の方がコスト高と思われますが、実際にはそうではなく、前者の方がコスト高になります。なぜならば、直仕上げるためには、精度の高いコンクリート工事を行わなければならない、そのコストの方が高いのです。

少々コンクリート工事の精度が悪くても困ってしまえばわからないという発想が後者です。音の問題はマンションでは最重要項目の一つですのでこれだけは十分注意したい仕様です。

【スラブの厚さ】

スラブとは、躯体の床のことで、通常は柱や外壁と同じ鉄筋コンクリートです。

この床の厚さについて、上下階の音の問題を少しでも少なくするため、180mm は必要、できれば200mm 以上といわれています。また、床の厚みがあれば、耐震性能が上って構造上も好ましいので、是非、拘って欲しいポイントとします。

【二重床・二重天井】

新しいマンションでは、当たり前になりつつありますが、少々古いマンションで床と天井をそれぞれ二重にしている物件は、少ないかも知れません。マンション上下階の音の問題については、重衝撃音と軽衝撃音とがあり、ドスンと重たいものを落としたときなどの音が重衝撃音、スリッパなどでパタパタと歩くときの音などが軽衝撃音です。このうち、重衝撃音はスラブを厚くすることによりある程度は緩和できますが、軽衝撃音は天井や床を二重にすることで対処します。

これ以外にもカーペットを敷き込むとか、ゴムの衝撃吸収付のフローリングを使うとか技術的に解決する方法はありますが、選ぶのであれば、二重床・二重天井がセットになったマンションが望ましいといえます。

【杭の長さ】

通常のマンションは、建物を杭で支えています。パンフレットをみると、「長さ約 30m の鉄筋コンクリートの杭で支えています」などと誇らしげに記載して、さも長い杭を自慢しているかにみえます。しかし、実際には杭は、短ければ短いほどよいのです。杭が長いということは、建物を支える地盤が深い＝地盤が悪いことを意味し、長い杭は大地震のときに折れるリスクが高く、施工もしづらい等、よいことではないのです。杭の長さは短い方がよいこと（杭が必要ない程、よい地盤に建つマンションもあります）を覚えておいて下さい。

マンションの共用施設で注意したいポイントとは？

ある住宅情報誌にマンションで人気のある共用設備のランキングが掲載されていました。その情報誌によると人気の高い順に次のようにランキングされていました。

- 第1位 コンビニ・スーパー
- 第2位 コンシェルジュ
- 第3位 フィットネス・ジム
- 第4位 ゲストルーム
- 第5位 カフェ
- 第6位 中庭・敷地内公園
- 第7位 キッズルーム
- 第8位 パーティルーム
- 第9位 ライブラリー
- 第10位 シアタールーム

この結果を全く否定するわけではありませんが、手放しで賛成というわけにはいかない設備・施設もありますので留意点をみておきましょう。

【コンビニ・スーパー】

これらが近くにあると確かに大変便利です。特に24時間営業のスーパーがあると何かと安心です。しかし、深夜の騒音や不審者などの防犯対策などが気になるところです。また、スーパーで惣菜を作る際の臭いが排気口の真上にある階で問題になっているマンション（1階に店舗のあるマンションで、下駄履きマンションと呼ばれます）があり、飲食店があるマンションは同じ問題を抱えている可能性があります。階下にスーパーや飲食店などがあるマンションを検討されている方は、排気口と住戸の位置関係を確認されることをお勧めします。

あると便利な施設ではありますが、近すぎず、遠すぎず、いわゆる「スープの冷めない距離」が望ましいようです。

【コンシェルジュ】

ホテルなどでお客様の要望や案内に対応するお世話係というような職務を担う人のことですが、マンションではフロントで居住者向けの生活サポートサービスを提供するスタッフをコンシェルジュと呼んでいます。この場合、どの範囲までコンシェルジュによるサービスがあるのか、また、24時間常駐の場合とそうでない場合があるのでサービスの内容・受付時間の確認が必要です。高級物件では、コンシェルジュによる入退館時の見送り

と挨拶はもちろんのこと、車寄（コーチ・エントランス）ではクルマのドアの開け閉め、手荷物の送り届などまでホテル並みに行っているところもあります。このようなサービスに価値を見いだす方には問題はありませんが、これはダイレクトに管理費に反映されます。

一般にコンシェルジュの行っているサービスは、タクシー・ハイヤーなどの手配、宅急便の預かり、クリーニングの取り次ぎ、共用施設の予約、電球などの交換などですが、工夫次第で代替できるものばかりで、コンシェルジュのサービスは、ありがたいと思う人ばかりではないと思います。

ただし（コンシェルジュの必要はなくガードマンの配置でもよいのですが）、入館者の監視を常時、人間が行っている場合は、価値を認めてもよいかも知れません。その理由は、オートロックと監視カメラだけでは、不審者の入館を完全に防ぐことができないからです。不審者が居住者に続いて入館してしまえば、オートロックは無効ですし、防犯カメラに写っても警備員などが駆けつける間に行方をくらまされてしまえば元も子もないのです。

【フィットネス・ジム】

大型物件でよくみる施設です。これらの施設は管理費だけではなく、大きな面積を必要とするので、各住戸の固定資産税・都市計画税にも影響があります（高くなります）。さらに、プールがある場合には、相当の管理費・修繕費を覚悟しなければなりません。スパや温泉施設も同様です。このような施設は、利用者から一定の利用料を徴収することが多いのですが、利用率が悪く、運営が行き詰まっている物件もあります。聞くところによると、スパなどは使われない施設の上にランクされているそうです。

最初は物珍しさで利用されるようですが、次第に飽きてしまったり、同じマンションの住民の方とは、ある程度の距離を置きいてつき合いたい等の理由で、次第に利用されなくなるそうです。

【ゲストルーム】

客間がなくとも来客に泊まっていただけるので便利です。しかし、週末や宿前日には利用希望が多いため、公平の観点から抽選になることが多いようです。すると、いつも利用できるとは限らないので、大きな期待は禁物です。特に、新築マンションで、竣工後しばらく間（概ね１年くらい）は、利用が殺到します。

【中庭・敷地内公園】

マンションの開発許可を取る際に、地方公共団体の条例や開発指導要綱で公園を設けているケースがあります。一昔前はプレイロットなどと呼ばれていたスペースで、お子さんを遊ばせる公園などですが、許認可を得るためだけの目的で設置された公園もあります。遊具などがあっても、敷地の北側で日が当たらないため誰も遊んでない公園があります。

また、マンションの居住者以外に公開されている敷地内公園の場合は、防犯や居住者以

外の利用者のモラル(ゴミ、ペットの糞、タバコの吸い殻など)の問題が起きやすいので、対策が考慮されているかどうか、注意したいところです。

【カフェ】

運営コストや営業許可の問題があります。利用率が低いと早晩、撤退・廃止になりかねません。自販機を置けば済むと考えるのですが、いかがでしょうか。

【キッズルーム・シアタールーム】

これらは、使われない施設の代名詞として有名です。キッズルームは、当初は利用されるそうですが、数年経つと子供達が成長して使われなくなります。また、事故等が起きたときの責任の所在が明確にならないという問題もあります。

シアタールームは、利用者のバッシングや飲食不可とされることが多く、自宅のリビングのようにはゆきません。また、最近は大型テレビも安くなりましたので、設置されているテレビや映像・音響機器も下手をすると、自宅の方がよい機器だったということもあり得るのです。

【あると便利な施設】

高層マンションで便利と評判なのは、各階に設置されたゴミ置場。これは管理費が少し高くなりますが、ゴミ出しが楽で大変便利です。これとデスポーザーを条件にマンション選びをする価値はあると感じます。

次に電動式のレンタサイクルです。購入するほどの必要性はない方でも坂道の多いところや少し遠いところに買い物に出かけるときに便利です。利用率も高く、休日は借りられないこともあるようです。

そのほか、トランクルーム。収納はあるに越したことはありません。季節道具をしまっています。このほか、来客用駐車場。しっかり有料・時間貸しになっていますが、お客様には好評です。なお、来客用駐車場は、非常時には緊急自動車の待機スペースとしても使えるようになっており安心します。

マンションの設備で注意したいポイントとは？

最近のマンションや戸建住宅の設備は大変充実してきました。住宅情報誌によると住宅設備で人気が高いのは、

- 第1位 ディスポーザー
- 第2位 食器洗淨乾燥機
- 第3位 IHクッキングヒーター
- 第4位 床暖房
- 第5位 浴室乾燥機

だそうです。この順位に拘る必要はありませんが、いくつか留意点を述べてみます。

【ディスポーザー】

ディスポーザーは、キッチンのシンク（流し台）に設けられていて、生ゴミを粉碎し、そのまま下水に放流するための設備です。粉碎した生ゴミは、原則として公共下水が整備されている地域でも浄化槽で処理した後でなければ放流できないため、マンションでは、後付けにすることは不可能です。また、使用時は水を流しながら作動させなければならないため、電気代のほか水道代も余分にかかりますし、その間は数分ですが、そばに付いていなければなりません。

しかし、生ゴミが出ないということは、常に台所を清潔にしておくことができますし、衛生害虫の発生防止になります。このメリットは非常に大きく、さらに地球環境にもやさしいといわれています。なお、最近では、自動で水が流れるような製品もあるようです。

【食器洗淨乾燥機】

これも電気代と水道代が余分にかかりますが、便利です。また、食器洗いの労力が軽減されるため、食後の片付けをあまり考えずに料理の盛りつけができるそうです。

ただし、食器によっては食器洗い機を使えないものがありますので、食器を購入するときに制約があり、販売の方に食器洗い機は使えるかどうか確認する必要があります。

【IHクッキングヒーター】

煙が出ない、高齢者でも安心、掃除が楽など主婦に人気が高い設備です。一方で、使える鍋などに制約があり、電磁波の影響を気にする方もいますし、現在お使いの鍋などの調理器具がIHクッキングヒーターの場合使えないことがあります。IHクッキングヒーターのある住宅は、主にオール電化が多いと思われるので、オール電化のメリットとデメリットとを天秤にかけて考える必要があると思います。

【床暖房】

床暖房は、立ち上りの時間が長い、つまり、暖まるまでの時間がかかるというデメリットがあるものの、空気が汚れず、輻射熱のため頭寒足熱で、大変心地よく快適です。マンションによっては、これだけで（エアコン等を使わずに）ひと冬過ごすことも可能です。しかし、最大の欠点は、ランニングコストが高いこと。しかし、家計に余裕がある方は、寝室などにも設置されるとよいと思います。

【浴室乾燥機】

浴室乾燥機があると、雨の日も洗濯物を乾かせるので便利です。また、洗濯乾燥機で乾燥させるよりも遙かにランニングコストが安いです。オプションで選べるときは選んで損はないと思います。

以上のほか、ランニング外ですが、このほかよく見かけるものに洗濯乾燥機、天井埋込エアコン、スロップシンク（SKシンク）、人感センサー付照明などがあります。

【洗濯乾燥機】

ドラム式の洗濯乾燥機が最初から設置されている住宅が増えています。高額物件になるとドイツ製の洗濯乾燥機が付いたりしています。ドラム式洗濯乾燥機は便利ですし、仕上がりもよいのですが、外国製の場合は、乾燥機能を使うと電気代が恐ろしくかかる、一度に洗濯可能な衣類の分量が国産に比べ比較的少ない、洗濯に時間がかかるという欠点があります。何でも一度に洗濯してしまうという日本との洗濯に関する文化の違いが洗濯分量（容量）に現れているそうです。なお、欧州メーカー製の美点としては、メーカーを問わず、相互に互換性があることがあげられます。また、200Vを使う（国産は100V）のでパワフルです。

【天井埋込エアコン】

天井埋込エアコンは、高額物件のリビングなどに設置されていることがあります。長所は、壁掛け式に比べて部屋内がすっきりすることです。しかし、機種は選べませんので、故障したらそのメーカーの製品などに交換するしかありません。また、価格も量販店などのように安くはありません。エアコンも省エネルギー性能や機能も日々進化しています。ですから、汎用性がある壁掛けの方が、あとあとのことを考えればよいと思います。

【スロップシンク（SKシンク）】

スロップシンクは、モップなどを洗ったりするための深い流しで、スニーカーやガーデニング用品など、洗面室・浴室で洗いづらいものを洗うのに便利です。最近ではユーティリティスペースのほか、バルコニーに設置している物件が増えてきました。マンションを検討しているものの、ガーデニングも好きな方は、スロップシンクと防水コンセントのあるバルコニー付物件を検討するとよいと思います。

【人感センサー付照明】

人感センサー付照明は、人体の発する熱（赤外線）を感知すると自動で点灯する照明器具です。これが便利なのは、夜に帰宅して両手が鞆や買い物かごなどでふさがっていても玄関の照明が付くことです。一人暮らしの女性に高い人気があります。後付けも比較的容易で、安価ですから興味のある方は設置されるとよいでしょう。最近は、センサー付電球も販売されているので後からも楽に設置できます。