



La Checklist del Cazador: 80 puntos antes de comprar una akiya

Visitar una akiya sin checklist es como evaluar un coche usado solo abriendo el capó. La mirada superficial deja pasar problemas caros. Esta guía recoge los 80 puntos esenciales organizados en 10 zonas. Imprímela, llévala contigo, marca cada elemento con OK, ATENCIÓN o PROBLEMA, y haz fotos de cualquier hallazgo dudoso.

☐ OK ☐ ATENCIÓN ☐ PROBLEMA

01 Material a llevar a la visita

- ☐ Linterna potente (no del móvil): para sótanos, áreas oscuras y entretechos.
- ☐ Cinta métrica de 5 metros.
- ☐ Cámara o móvil con buena capacidad.
- ☐ Cuaderno y lápiz para anotaciones (papel, no pantalla).
- ☐ Aplicación de medición de humedad si tienes.
- ☐ Hanshafuku (chaleco reflectante) o ropa de campo si vas a sótano o tejado.
- ☐ Mascarilla N95 para zonas con polvo o moho.
- ☐ Guantes desechables.
- ☐ Una vela apagada (para probar corrientes de aire en ventanas).
- ☐ Plano y dirección exacta, brújula para verificar orientación.

02 1. Exterior y entorno (10 puntos)

- ☐ Estado del jardín: hierbas altas, plantas invasoras, drenaje del agua.
- ☐ Distancia a vecinos y privacidad visual.
- ☐ Acceso desde la calle: ancho, pendiente, posibilidad de aparcar.
- ☐ Mapas de riesgo: zona de inundación, deslizamiento, sísmica.
- ☐ Vecindario: estado de casas adyacentes, otros akiyas, ruidos.
- ☐ Servicios cercanos: tienda, escuela, hospital, transporte.
- ☐ Cobertura de teléfono móvil en la parcela.
- ☐ Línea eléctrica aérea o subterránea hasta la casa.
- ☐ Estado del muro perimetral o seto.
- ☐ Presencia de árboles grandes con raíces cerca de fundación.

03 2. Cimientos y bajo suelo (8 puntos)

- ☐ Tipo de cimentación: piedras (ishi-ba-date), hormigón (kiso), pilares.
- ☐ Grietas en cimentación: tamaño, dirección, profundidad.
- ☐ Ventilación bajo suelo (yukashita): rejillas libres y suficientes.
- ☐ Señales de humedad o agua estancada bajo suelo.
- ☐ Tubos de termitas en cimentación o pilares.
- ☐ Madera podrida en vigas inferiores accesibles.
- ☐ Aislamiento bajo suelo si existe.
- ☐ Acceso al espacio bajo suelo para inspecciones futuras.

04 3. Estructura y paredes (8 puntos)

- ☐ Verticalidad de paredes: usa una línea de plomada si puedes.
- ☐ Grietas en paredes (tipo, anchura, longitud).
- ☐ Manchas de humedad en paredes interiores.
- ☐ Estado de las vigas visibles (en kominkas, son protagonistas).
- ☐ Sonido al golpear: macizo vs hueco.
- ☐ Estado de los pilares principales.
- ☐ Refuerzos antisísmicos visibles (si los hay).
- ☐ Material de paredes: tierra (tsuchikabe), madera, paneles, hormigón.

05 4. Tejado y techos (8 puntos)

- ☐ Material del tejado: tejas (kawara), pizarra (slate), metal (galvalume).
- ☐ Grado de pendiente y estado general visible desde fuera.
- ☐ Tejas rotas, desplazadas o faltantes.
- ☐ Estado de la cumbrera (mune) y los aleros (noki).
- ☐ Canalones (toi) y bajantes: limpieza, soporte, conexión a drenaje.
- ☐ Manchas en techo interior (filtraciones antiguas o activas).
- ☐ Acceso al desván (yaneura) si existe: aislamiento, estructura, plagas.
- ☐ Antenas, conexiones de TV o paneles solares antiguos.

06 5. Ventanas y puertas (8 puntos)

- ☐ Tipo de ventanas: aluminio simple, doble cristal, madera tradicional.
- ☐ Funcionamiento: que abran, cierren y queden estancas.
- ☐ Goma de cierre y sellado.
- ☐ Persianas o postigos (amado) y su mecanismo.
- ☐ Vela apagada: verifica corrientes de aire colocándola junto al cierre.
- ☐ Estado de marcos de madera (carcoma, podredumbre).
- ☐ Puertas correderas (fusuma, shoji): que se deslicen bien.
- ☐ Puerta principal: cerradura, hanko de seguridad, estado.

07 6. Instalación eléctrica (7 puntos)

- ☐ Cuadro eléctrico: amperaje, fusibles modernos o antiguos.
- ☐ Número de enchufes por habitación (en akiyas suele ser muy bajo).
- ☐ Tipo de cables visibles (cuanto más viejos, más reforma).
- ☐ Conexión a la red: existencia de medidor activo o desconectado.
- ☐ Iluminación incluida: tipo de bombillas, fluorescentes antiguos.
- ☐ Voltaje (100V estándar Japón, 200V para algunos aparatos).
- ☐ Estado de interruptores y placas.

08 7. Fontanería y saneamiento (8 puntos)

- ☐ Origen del agua: red municipal (suidou), pozo (igawa), mixto.
- ☐ Presión de agua: abrir grifos y comprobar caudal.
- ☐ Color del agua al abrir: debería ser transparente sin olor.
- ☐ Calentador de agua (yutanpo): tipo, edad, estado.
- ☐ Drenaje: johkasou o alcantarillado (kosuidou).
- ☐ Inodoro: occidental (yoshiki), washlet o tradicional turco (washiki).
- ☐ Baño: bañera tradicional (sento), unit bath o alemán.
- ☐ Cocina: pila, grifos, conexión de gas o eléctrica.

09 8. Cocina y baño (6 puntos)

- ☐ Estado general de la cocina: muebles, encimera, electrodomésticos incluidos.
- ☐ Sistema de gas: ciudad (toshi gas) o propano (LP gas).
- ☐ Ventilación de cocina y campana extractora.
- ☐ Bañera y zona de ducha: filtraciones, estado del aislamiento.
- ☐ Ventilación del baño: hongos en techos y paredes.
- ☐ Inodoro: conexión a johkasou correctamente.

10 9. Interior: tatami, fusuma, shoji (7 puntos)

- ☐ Estado de tatamis: hundimientos, manchas, olor a humedad.
- ☐ Número de tatamis por habitación (medida típica de superficie).
- ☐ Fusuma (puertas correderas): estado del papel, marco, deslizamiento.
- ☐ Shoji (paneles translúcidos): integridad del papel.
- ☐ Tokonoma (alcoba ceremonial) si la hay.
- ☐ Suelo en zonas no tatami: madera, linóleo, estado.
- ☐ Olor general de la casa: punto de humedad, moho o aire viciado.

11 10. Documentación y vecindario (10 puntos)

- ☐ Certificado de construcción (kenchiku kakuninshou) con fecha.
- ☐ Planos originales si existen.
- ☐ Historial de reformas previas documentado.
- ☐ Inscripción catastral correcta y al día.
- ☐ Cargas, hipotecas, embargos pendientes (verificar en Legal Affairs Bureau).
- ☐ Identidad y número de propietarios actuales.
- ☐ Existencia de varios herederos o sucesión pendiente.
- ☐ Conversa con al menos dos vecinos: historia de la casa, problemas.
- ☐ Pregunta al ayuntamiento si está clasificada como kanri fuzen o tokutei.
- ☐ Comprueba acceso a programas iju y subvenciones aplicables.

12 Después de la visita: las preguntas obligatorias

- ☐ Cuánto necesitas presupuestar realmente para hacerla habitable.
- ☐ Cuánto tiempo vivirás incómodo durante la reforma.
- ☐ Qué problemas son críticos antes de la primera noche y cuáles pueden esperar.
- ☐ Quién hará la reforma y a qué ritmo.
- ☐ Cómo será la primera invernada o estival.
- ☐ Cómo es la señal de móvil y la conexión.
- ☐ Quiénes son tus vecinos más cercanos y cómo te llevarás con ellos.