

CHECK-LIST あなたの未来を変えるチェックリスト

中古マンション購入で失敗しないためのチェックリスト

(最終更新:2019/04/16)

内見する前にチェックする

1	築年月日は1983年以降か？ 1983年以降に建てられた建物なら「新耐震基準」なので、建物の強度は基本的には安心。 ・1981年(昭和56年)6月10日以降に市区町村が「建築確認済証」を交付した建物は、法改正によって「新耐震基準」とされる。 ・1982年に建てられているマンションは、法改正前に認可されたマンションが含まれているので注意。 ・新耐震基準とは、大地震が起きても倒壊などで人命に大きな被害が起きないことを目標とした強度のある建物のこと。 ・旧耐震基準では、震度5強程度の地震しか想定されておらず、地震に対する安全性が低いものがほとんど。 東日本大震災でも旧耐震基準と新耐震基準で被害の差があった。 ・旧耐震基準のマンションは安く買えることが多いが、今後、売る際に不利になりやすい。 ・ただし、旧耐震基準であっても、新耐震基準の強度をクリアしているマンションもある。 ・住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」は、旧耐震基準のマンションは適合しない場合が多いので要注意。 ・「フラット35」は独自の適合基準があるため、不動産会社に適合するマンションかをあらかじめ聞くとよい。	<input type="checkbox"/>
2	床面積は50㎡以上あるか？ 住宅ローン控除(減税)を考えているなら、住宅の床面積が50㎡以上ないと、審査が通らない。 ・住宅ローン控除が適用されると、年間で最大40万円の控除(減税)が受けられる。 ・住宅ローン控除(所得税からの減税)を受けするためには、床面積が50㎡以上必要。(※他にも審査基準あり) ・この床面積とは、不動産会社が載せている床面積ではなく、登記に登録されている「内法(うちのり)面積」。 ・不動産会社が載せている床面積は「壁芯面積」という壁を含んだ面積で、「内法(うちのり)面積」は壁を含まない面積。	<input type="checkbox"/>
3	「借地権物件」ではないか？ もし、「借地権物件」なら、毎月、地主にその土地の賃借料(地代)を払うことになる。 ・「土地」と「建物」の両方の権利が手に入る「所有権物件」と、「建物」の権利のみ取得し「土地」は持ち主から賃りる「借地権物件」の2つがある。 ・「借地権物件」であることは広告に必ず記載しなければならないため、まずは広告を確認。 ・「借地権物件」のマンションは相場よりも安いのが、毎月、地主にその土地の賃借料(地代)を払うことになる。 ・「借地権物件」は、人気は薄く、将来売る時に売りにくい。 ・「借地権物件」は、住宅ローンを組む際に、その土地を「抵当権」に設定できないことが多く、借りられる金額が低くなる。(つまり、土地は担保にならないことが多い) ・「借地権物件」は、リフォームやリノベーション、売却をしたい際に、地主に承諾を得て「承諾料」を支払う必要がある。 借地権には、「旧借地権」「普通借地権」「定期借地権」「建物譲渡特約付借地権」の4種類がある。 ・ただし、「借地権物件」の場合、土地に対する「固定資産税」や「都市計画税」を支払う必要がないのはメリット。	<input type="checkbox"/>
4	管理体制は管理会社への「全委託管理」であり、「一部管理」もしくは「自主管理」ではないか？ 「全委託」のほうが、マンション全体の安心度は高い。 ・マンションの管理には3種類あり、管理会社にすべて委託する「全委託」と、一部だけを委託してあとはマンションの住民で管理する「一部委託」と、マンションの住民だけで管理する「自主管理」がある。 ・マンションの管理には専門知識が必要なことが多く、管理会社へ全委託したほうが安心度が高い。 ・「一部管理」や「自主管理」の場合、管理費は下がるが、共用部の清掃が行き届いていなかったり、設備の老朽化に対応できていないケースが多い。 ・マンションの管理がずさんになると、資産価値は下がる。	<input type="checkbox"/>
5	「管理費」や「修繕積立金」だけでなく、その他に発生するであろう支払いの金額を確認したか？ 買値が安くても、実は毎月支払う費用が高かった！なんてことも。 ・チラシやWebサイトには、「管理費」「修繕積立金」の記載が必ずあるので、確認をする。 それらの金額は意外と高く、住宅ローンと合わせると毎月の支払いで苦労することもある。 ・修繕積立金は築年数を重ねると高くなることもある。 修繕積立金とは？ ・マンションの管理や修繕のために住民が積み立てるお金のこと。 ・マンションは老朽化していくタイミングに合わせて、いろいろな修繕が施される。(たとえば、外壁を塗装しなおす、屋根の防水処理をしなおす、エレベーターの取り換え工事など。) ・資産価値を保つためにも、計画的に修繕を行うことが必要。 ・近年、徴収する修繕積立金が安すぎて修繕工事費が足りず、自己負担として一時金の徴収を請求されることが問題になっている。 ・購入検討段階に入ったら不動産会社を通して「長期修繕計画表」を取り寄せてもらい計画されている修繕費を確認するとよい。 長期修繕計画表とは？ ・建築時に計画されている、将来に渡っておこなわれる修繕スケジュールのこと。 ・「何年」に、「どんな修繕」を行い、「いくらかかるか」を建築会社管理組合・管理会社が計画している。	<input type="checkbox"/>

6	<p>管理会社は信頼できる会社か？</p> <p>どこの管理会社が管理するか？どれくらいきちんと管理できているか？によって、マンションの資産価値は変わる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理会社によって管理の質が変わる。 ・いい管理会社かどうかを見極めるには、これまでの管理物件数の数や、管理実績をチェックするとよい。（「管理会社ランキング」などで検索すると確認できる） ・チラシやWebサイトで管理会社がわかる場合は、「一般社団法人 マンション管理業協会」に加盟しているかどうかを調べる。 ・協会のサイトから確認できる。 <p>協会に加盟している管理会社は、何かあったときに協会の電話相談窓口を使えるのでオススメ。</p> <p>ただし、「一般社団法人 マンション管理業協会」に加盟しているからといって必ず安心なわけではない。</p> <p>国土交通省による全国一斉立入検査（平成29年度）によって、ある管理会社の法律違反が見つかったている。</p> <p>・管理会社が信頼できない場合、マンションの管理組合の総会で、区分所有者（組合員）の過半数以上の賛成を得れば変更することができる。</p>	<input type="checkbox"/>
7	<p>最寄り駅の始発・終電がライフスタイルに合っているか？</p> <p>始発と終電の時刻は、マンションの価値にも影響する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・終電が早い場合、タクシーの利用回数が増え、出費が増えるリスクも。 ・終電が遅い物件は、賃貸時に喜ばれる。 	<input type="checkbox"/>
住所やマンション名がわかったら		
8	<p>海が近く、潮風による塩害はないか？</p> <p>眺望を求める人には最高の物件、でも、洗濯物を外干したい人には問題。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海が近いと眺望や環境もよく人気だが、洗濯物を外に干すとゴワゴワ・ベトベトする場合がある。 ・潮風による塩害で、鉄をサビやすくしたり、植物が弱ってしまうことも。 ・外壁のヒビや亀裂がある物件は、とくに注意。 <p>コンクリート内の鉄筋がサビてしまう危険性が高い。</p> <p>・鉄パイプを使った構造物にも特に注意が必要、パイプの中に潮風が入り中からサビてしまうことも。</p>	<input type="checkbox"/>
9	<p>住所からハザードマップを確認し、自然災害に強い地域かを確認したか？</p> <p>自然災害は忘れた頃にやってくる。 地震で揺れやすい地域か、津波の心配がない地域かを事前に確認しておく。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然災害に弱い地域の場合、将来売際の価格に影響してくる場合も。 <p>以下のサイトを使えば、自然災害に強い地域かどうか分かる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住所を入力するだけで、その地域の揺れやすさがわかる http://www.asahi.com/sp/special/saigai_jiban/ ・ハザードマップ https://disaportal.gsi.go.jp/ ・液化状のマップ https://disaportal.gsi.go.jp/hazardmap/bousailist/tablelist.html?hazardcode=3 ・近年ゲリラ豪雨によって浸水被害が増えている。 <p>市区町村の役所へ行けば、「浸水履歴」があり、その地域の過去の浸水被害を教えてくれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年ゲリラ豪雨によって浸水被害が増えている。市区町村の役所へ行けば、「浸水履歴」があり、その地域の過去の浸水被害を教えてくれる。 	<input type="checkbox"/>
10	<p>マンションや街に関する口コミを調べたか？</p> <p>口コミサイトを見れば、不動産会社も知らない情報がわかる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以下の口コミサイトがオススメ。 <p>マンションに関する口コミサイト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションノート https://www.mansion-note.com/ ・マンションレビュー https://www.mansion-review.jp ・マンションコミュニティ https://www.e-mansion.co.jp/ <p>街に関する口コミサイト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スマイティ https://sumaity.com/town/ ・街のクチコミ https://house.goo.ne.jp/chiiki/town/ ・スマイティ https://sumaity.com/town/ 	<input type="checkbox"/>
11	<p>過去にマンション内で死亡事故などがなかったか？</p> <p>過去に死亡事故などがあったことが後からわかると、気になって暮らせなくなるかも・・・。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去に自殺・殺人・事件や事故による死亡があった物件は「心理的瑕疵物件（しんりてき・かし・ぶっけん）」と呼ばれる。 ・デリケートな人の場合、「心理的瑕疵物件だとわかっていたら購入しなかった」という人が多い。 ・その物件が「心理的瑕疵物件」かどうかは、不動産会社に直接質問するだけでなく、まわりの住民にさりげなく聞いてみたり、「大島てる」というサイトで確認するとよい。 	<input type="checkbox"/>
12	<p>地図で幹線道路や線路の位置を確認し、うるさいと判断して購入候補から外すか？</p> <p>音の確認は、現地で行うのが一番！ 意外とうるさくないことも。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路や線路の近くだと、音を気にして候補から外しがちだが、その判断でよい物件を逃すことに。 ・幹線道路と反対側の部屋や、線路とマンションの間にもっと大きなマンションが建っていると、意外と音が気にならないということもある。 ・部屋によっては、二重サッシになっていて音がまったく気にならないところも。 ・子供がいる人や楽器の練習をする人にとっては、大きな音が聞こえるマンションの住民は音に寛大で気にしない、というメリットも。 	<input type="checkbox"/>

13	<p>周囲の犯罪件数は少ないか？</p> <p>子供や女性、お年寄りのいる家庭は、犯罪件数の少ない地域を選んだほうがよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近所の交番に聞きに行けば、その地域のこれまでの犯罪件数を教えてくれる。 ・最近のスマートフォンの地図アプリの中には、防犯情報も表示されるものがある。 <p>例：Yahoo!マップ内での防犯情報表示について https://dekiru.net/article/16515/</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県ごとのサイトに、「犯罪マップ」「安全マップ」という名前で、犯罪件数や「不審者の声かけ」などの情報が確認できる。 ・警視庁の犯罪情報マップは、不審者の情報、逮捕に至らなかった犯罪情報を過去1年以内の閲覧が可能。 <p>http://www2.wagmap.jp/jouhomap/</p>	<input type="checkbox"/>
----	---	--------------------------

内見中にチェックする

14	<p>掲示板が最新のものに更新されているか？</p> <p>掲示板には、いろいろなメッセージが隠されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・掲示板がキレイに整理され、大事な情報が常に貼られているところは、管理会社、管理組合、住民がマンションに対して意識が高いことがわかる。 ・貼紙の注意事項からマンション内の問題が見えることも。 <p>たとえば、あるマンションでは「トイレの開閉の音に気をつけましょう」と貼ってあり、トイレのフタの開け閉めの音ですら階下に響くということがわかった。</p> <p>後に、マンションの欠陥が原因だったことが明るみになった。</p>	<input type="checkbox"/>
15	<p>ゴミ置き場は綺麗か？ 夜に明かりが点くか？</p> <p>人目から隠れた共用部分を見れば、住民のマナーが見える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・購入するマンションの住民たちにマナーがあるかを見極めるのに、一番よくわかるのがゴミ置き場。 ・マナー違反の人が多いと清掃も間に合わず汚いことが多い。 ・管理人や清掃員が清掃の業務怠慢の可能性もあるので、注意。 ・夜にゴミ出しすることを考えて、明るい照明が用意されているかも大事。 	<input type="checkbox"/>
16	<p>エントランス・メールボックス・廊下・エレベーターはキレイで清潔感があるか？</p> <p>清潔感のあるキレイなマンションは、管理が行き、マナーのある住民が多い。</p> <p>また、お客さんも安心して招ける。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共有部分が綺麗なマンションは、住民のマンションに対する意識が高く、管理も行き届いている。 ・結果、資産価値が保たれる。 ・お客さんを招く家は、部屋までの導線がキレイだと安心して招ける。 	<input type="checkbox"/>
17	<p>自転車置き場は、乱雑に置かれていないか？</p> <p>自転車置き場を見れば、どんな人たちが住んでいるのかがわかる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雑な場合、管理会社の問題もあるが、住んでいる人たちにマナーがあるのかがわかる。 ・チャイルドシートや幼児用自転車などから子供が多いなどのマンションの環境も知ることができる。 	<input type="checkbox"/>
18	<p>駐車場・駐輪場は、夜に明かりがあるか？</p> <p>明かりは防犯効果にもつながる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夜でも利用しやすい。 ・夜に明かりが点くのは防犯の効果もある。 	<input type="checkbox"/>
19	<p>管理人は常駐・巡回しているか？</p> <p>管理人さんの存在は、より安心を生む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理人の存在は、防犯効果が高だけでなく、マンションのメンテナンスや汚れにも目を光らせてくれる。 ・管理人がいなくても住民が管理会社にメンテナンス依頼の電話するシステムがあったり、清掃員が定期的に来るマンションならばおむね問題は無い。 	<input type="checkbox"/>
20	<p>共有部分の廊下・エレベーターの寸法は確認したか？</p> <p>予定していた家具が運べないと、余計な出費も。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廊下やエレベーターが狭いと、大きな家具やピアノなどの楽器を搬入できない恐れがある。(ただし、窓からクレーンで入れる方法もあるので、その際は、マンション前の道路に車が止められるかを確認) 	<input type="checkbox"/>
21	<p>エレベーターの数は十分か？</p> <p>エレベーターの数が少ないと混雑の原因になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの数が少ないと、出勤・通学時間帯に混雑して、イラツキの原因になることも。 	<input type="checkbox"/>

	宅配ボックスがあるか？	
22	<p>宅配ボックスがあっても数や形状が大事。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・帰宅が遅かったり、家を空けることが多い人はあると便利。 ・住戸の数と比べてボックスの数が足りているのが問題。 ・内見のたびに満杯だと宅配ボックスの数が足りていない可能性も。 ・ゴルフバッグなど、自分が受け取りたい荷物が入る形状の宅配ボックスがあるか確認を。 ・賃貸に転用する時があると有利。 	<input type="checkbox"/>
	エントランスや廊下はバリアフリー化されているか？	
23	<p>バリアフリーは、生活スタイルによっては必要になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベビーカーや車いすを使う人は確認しておく。 	<input type="checkbox"/>
共有部分の欠陥		
	屋上の床(防水シート)に「ふくらみ」や「水たまり」はないか？	
24	<p>とくに最上階を買う人の場合、屋上からの雨水による「漏水事故」に注意する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上は雨水が溜まりやすいため、漏水を防ぐための「防水シート」が張られている。 ・防水シートがふくらんでいる場合、防水シートが剥がれているため、雨水が浸水しやすくなる。 ・また、水たまりがしやすい屋上は、水はけがうまくできていない証。 <p>屋上に長時間水がたまるとう接着剤や接合部分が痛みやすく、そこから雨水が浸水しやすい。</p>	<input type="checkbox"/>
	外壁・廊下・バルコニーのヒビ割れや塗装剥げ、タイルの浮きはないか？	
25	<p>ヒビ割れや塗装のムラやハゲが多いマンションは、施工会社のやり方に問題がある可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヒビ割れや塗装のハゲが目立っている場合、仕事が雑なため、ほかの箇所も雑に施工されている可能性が高く、将来売る時に不利になることも。 ・タイルが浮いていたり、剥がれていたりする場合、それらが落下して怪我人が出ると、管理組合が責任を負うことになる。 	<input type="checkbox"/>
	ピロティ建築か？	
26	<p>大地震が起きると心配な1階ピロティ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1981年6月10日以前に建築審査が通った旧耐震基準のマンションは耐震強度が弱く、とくに1階が柱で造られた「ピロティ」の場合、地震の被害が大きくなる可能性がある。 ・1階が潰れると避難経路がなくなるという問題も起こる。 ・1階ピロティ部分だけ耐震工事をしている場合もあるので確認するとよい。 	<input type="checkbox"/>
共有部分の防犯・防災		
	エントランスはオートロックが完備されているか？	
27	<p>不審者の侵入をエントランスで防ぎたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯効果は間違いなく高くなる。 ・オートロックがあると、賃貸に出す時に家賃アップが見込める。 	<input type="checkbox"/>
	駐輪場・駐車場・メールボックス・ゴミ置き場に外部の人が入れるか？	
28	<p>監視カメラが犯罪の抑止力になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯上はなるべく外部の人が侵入しにくいことが望ましいが、現実的には入れるところが多い。 ・監視カメラを設置したマンションでは、自転車の盗難などの被害が無くなったという報告がある。 	<input type="checkbox"/>
	ホームセキュリティ完備か？	
29	<p>ホームセキュリティ完備のマンションは、管理費が高くなるが、防犯上、あれば安心安全。</p>	<input type="checkbox"/>
室内の環境		
	日当りはよいか？	
30	<p>ただ南向きというだけで選ぶのはNG。 日当たりのよさは、マンションの間取りやバルコニーの大きさによっても変わる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・間口が狭く奥行きのあるリビングは、日が部屋の奥まで届かないことも。 ・バルコニーは奥行きが深いと、日が部屋の奥まで届かないことも。 ・日当たりが悪いと、外に干した洗濯物がなかなか乾かない。 ・図面から南向きという理由で物件を選ぶ際、現地で方位がズレていないかを確認する。 <p>コンパスやコンパスのアプリを活用。</p>	<input type="checkbox"/>

31	風通しはよいか？	<input type="checkbox"/>
	<p>風通しの悪い家は、カビのトラブルに巻き込まれやすく、部屋干した洗濯物も乾きにくい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風は窓から窓へ流れていくことが多いので、マンションの各部屋の窓を全開にして、風が流れるかを確認する。 ・風通しが悪いと、部屋に臭いがこもったり、部屋干した洗濯物が生乾きになりやすく、臭いの原因になることも。 	
32	眺望はよいか？	<input type="checkbox"/>
	<p>眺望が悪く、空が見えない部屋は、息苦しさを感ずることも。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの天井高が低くても、窓から空が見られるだけで開放感があるため、天井高は気にならないことが多い。 ・今は眺望がよくても、今後、近くに高さのある建物が建てられる可能性もある。 <p>よって、万全を期すためには、周囲の建設計画などがないかを調べる。(近所のお店を巡って情報収集をしたり、「建築工事のお知らせ看板」などがないかを調べるほか、市区町村の管轄に問い合わせる)</p>	
室内の設備		
33	電気の容量は充分か？	<input type="checkbox"/>
	<p>電気の容量が足りないと生活が不便になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族の人数が多いと乾燥機を使いながらドライヤー、電子レンジを使ったりすると容量オーバーになりブレーカーが落ちることがあるので注意。 ・2人暮らしならば30A(アンペア)、3人以上ならば40Aは欲しいところ。 ・電気の容量を増やしたくても増やせないマンションがあるため、将来の生活設計を考えて電力量が何アンペアまで必要になるのかを確認する。 ・オール電化だと、コンロやヒーターなどで60A必要な場合も。 <p>アンペアとは？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンペアとは「同時にどれだけ電力を使えるか」という電力量の単位。 ・必要なアンペアのシミュレーション <p>東京電力のサイトで、必要なアンペアのシミュレーションができる。 東京電力エナジーパートナー「わが家のアンペアチェック」</p> <p>住居の契約アンペアの確認方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ブレーカーの色や、毎月の「電気ご使用量のお知らせ(検針票)」で確認できる。 東京電力エナジーパートナー「ご契約アンペアの選び方」 	
34	お湯が出るまでの時間は長すぎないか？	<input type="checkbox"/>
	<p>給湯器を侮るなかれ！ 生活に密着した必需品。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お湯が出るまでの時間が長いと、冬場は寒くて地獄。 ・給湯器の寿命は10年程度といわれているため、いつ取り付けたものか確認しておくことよ。(寿命が尽きると、冬場にお湯が出なくて困ることも) ・耐用年数が近い・過ぎたものならば値引き交渉につながる。 	
35	エアコンはいつ取り付けたか？	<input type="checkbox"/>
	<p>古いエアコンは消費電力が増え、衛生面でも問題あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エアコンの寿命は10年程度といわれているため、いつ取り付けたものかを確認する。 ・耐用年数が近い・過ぎたものならば、消費電力が上がる上に、すぐに壊れる可能性があるので値引き交渉につながる。 ・古いエアコンは、いくら掃除をしても中にカビが発生しやすい。 	
36	浴室乾燥機はついているか？	<input type="checkbox"/>
	<p>あると便利な浴室乾燥機。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨の時は浴室に干せると便利。 ・幹線道路で排気ガスが気になったり、海が近く潮風が気になったりする人にとっては、家の中で干せる場所が増えるのでありがたみが増す。 	
37	BS・CS放送が問題なく見られるか？	<input type="checkbox"/>
	<p>電波障害によって、見たい番組がキレイに映らないことも。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電波障害はマンションの周りに建物が増えることによっても発生する。 ・マンションによっては、そもそもBS・CSのテレビアンテナが引かれていないというケースもまれにあるので、念のため確認する。 	

38	<p>インターネット環境(光回線・WiFi)は整備されているか？</p> <p>光回線は、インターネットの必需品！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自分が使う予定の会社の光回線が使えるかどうかは、不動産会社から管理組合に確認してもらうか、会社のホームページの「提供エリア」の検索や電話で問い合わせをし、確認する。 ただし、部屋まで光回線が繋がっている場合と、マンションの共有部分までの場合があり、共有部分から自室まで回線を通す工事は直接依頼し自己負担となる。 ・通信速度が気になる人は、各社に問い合わせでマンションとの契約状況の確認を。 ・マンション、または部屋に回線が来ているのかは、各社のサイトで確認できる。 <p>部屋に光回線が来ているかどうかを確認できるサイト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フレッツ光、ドコモ光、ソフトバンク光を確認するなら 東日本:フレッツ光公式 NTT東日本 光回線のインターネット接続ならFLET'S光 西日本:NTT西日本公式 フレッツ光 光インターネット接続(光回線) ・auひかりを確認するなら インターネット回線 au 	<input type="checkbox"/>
家具や家電の配置		
39	<p>持ってくる家具がよいバランスで置けるか？</p> <p>家具を買い替えて余計な出費が増えないようにする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家具のサイズを測ってくるだけでなく、新聞紙をサイズで作って実際に置いてみるのも効果的。 ・置けるとわかっていても、廊下が狭くて運べない場合もあるため、必ず縦横高さを測り立体で確認できるようにする。 	<input type="checkbox"/>
40	<p>今使っている洗濯機をそのまま使えるか？</p> <p>大型洗濯機・ドラム式は、とくに注意！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・置き場のサイズ、蛇口の場所、部屋の中に通せるかを確認する。 ・説明書にある置き場所の説明を持って行くと安全。 	<input type="checkbox"/>
41	<p>テレビを置く位置に配線が来ているか？</p> <p>テレビの位置で生活が不便になることも。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リビングのソファならテレビが見えるが、ダイニングテーブルに座ったら見えない、ということも。 ・テレビ配線だけでなく、最近はwifiでインターネットをつなぐことも考慮して確認。 	<input type="checkbox"/>
42	<p>電話回線の位置は問題ないか？</p> <p>電話の留守番機能やFAXを使う人は、注意。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電話は、ターミナルさえ置ければハンディフォンで使えるものが多いが、留守番電話機能やFAXを使う人やは見やすい所に置けるか確認を。 ・着信の点滅に気付かないと大変なことに。 	<input type="checkbox"/>
リフォームや間取り変更		
43	<p>間取りを変えることができるか？</p> <p>将来の生活設計を踏まえて、間取りを考えておく。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族が増える、子供が巣立ち二人で暮らす、などライフスタイルが変わる可能性がある場合は間取りを変えるリフォームが可能か管理組合にあらかじめ確認をするとよい。 ・壁を壊して間取りを変えるリフォームの場合、壁には、壊しても大丈夫な「雑壁(ざつかべ)」と壊してはいけないコンクリートの「躯体(くたい)」がある。 ・躯体を壊すと地震の際に部屋が潰れたり、最悪の場合マンションが倒壊する危険もあるため、竣工図面(躯体と設備の位置がわかる図面)と室内の設計図面を不動産会社に取り寄せてもらい、リフォーム会社に相談するとよい。 ・リフォームの際には、市区町村の控除がある場合もあるので問い合わせをするとよい。 ・リフォームの内容によっては、リフォーム税金控除(減税)やリフォームローン(融資)もあるので確認を。 <p>リフォーム税金控除(減税)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対応するリフォームには、「耐震リフォーム」「バリアフリーリフォーム」「省エネルギーリフォーム」「同居対応リフォーム」「長期優良住宅化リフォーム」などがある。 ・詳しくは、「一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会」内「リフォーム支援制度」 / 「リフォーム減税」 TEL:03-3556-5430 <p>リフォームローン(融資)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対応するリフォームには、「耐震リフォーム」「バリアフリーリフォーム」「高齢者等対応設備設置工事」「断熱構造化工事」「省エネルギー型設備設置工事」「長期耐用住宅工事」などがある。 ・詳しくは、「住宅金融試験機構」 	<input type="checkbox"/>
44	<p>水まわり(キッチン・浴室・洗面・トイレ)の移動は可能か？</p> <p>水回りが変えられると部屋の雰囲気がガラリと変わる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水回りの移動は、排水管の勾配の角度が必要なため、共有部分の排水管までの距離が離れるほど床上げが必要となる。 ・水回りの移動を前提とするならば、マンションの床下の設計図(竣工図面)をもらいリフォーム会社に相談をするとよい。 ・可能ならば、リフォーム会社の人にも来てもらおうと安心。 ・勾配や配管のルートを作り間違えると汚水が逆流して風呂場などに流れ出てくることも。 ・フルリノベーションで部屋を全面改装したい場合は、とくに確認を。 	<input type="checkbox"/>

45	<p>段差をなくしてバリアフリーにできるか？</p> <p>生涯住むならバリアフリーの確認は必須！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー工事はさほど大きな問題なく出来ることが多い。 ・しかしまれに、配管が通っているなどの問題がありリフォーム会社に相談してからの購入が安心。 ・リフォーム内容については、管理組合の規約で可能か確認を。 ・バリアフリーリフォームには、市区町村の「助成金」や「税金控除」があるかを確認するとよい。 ・バリアフリーリフォームのローン減税やバリアフリーローン融資もある。 <p>バリアフリーリフォームのローン減税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得税控除・固定資産税減税の対象となるバリアフリーリフォームは以下の工事。 (1) 通路等の拡幅 (2) 階段の勾配の緩和 (3) 浴室改良 (4) 便所改良 (5) 手すりの取り付け (6) 段差の解消 (7) 出入口の戸の改良 (8) 滑りにくい床材料への取替え <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム控除(減税)一覧(バリアフリー簡易掲載) ・バリアフリーリフォーム控除(減税)(詳細版) <p>問い合わせ先「一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会」 TEL:03-3556-5430</p> <p>バリアフリーローン融資</p> <p>住宅金融支援機構「60歳以上を対象にしたバリアフリーリフォーム融資」 申込人が満60歳以上で、部分的バリアフリー工事、または耐震改修工事を含むリフォームが対象。 毎月の支払いは利息のみ、など優遇制度がある。</p>	<input type="checkbox"/>
46	<p>フローリングの床材は変えられるか？</p> <p>フローリングには、遮音機能の等級があり規約で決まっているところも。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遮音機能のある床材の等級を管理組合の規約で指定しているところがあるため、不動産会社を通して管理組合に確認が必要。 ・現行仕様が規約の床材ならば、その上に好きな床材を敷けば問題ないが、床が上がりドアの下が当たって開かなくなったり天井が低く感じることもあるので注意。 	<input type="checkbox"/>
47	<p>お風呂を大きくしたいか？</p> <p>お風呂にゆったり浸かりたい人は、大きくできる可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバスの場合、安く済ますために定型サイズのものを使うことが多い。 ・定型サイズだと風呂場の壁とユニットバスの中にムダなスペースが出来てしまう場合がある。 ・サイズを測りオーダーで注文すると20センチ以上大きくなることも。 ・風呂場の周りにコンクリート壁の躯体(くたい)がない場合は、好きなだけ大きくすることも可能。 	<input type="checkbox"/>
キッチン		
48	<p>冷蔵庫置き場のサイズは問題ないか？</p> <p>家族が増えると冷蔵庫も大きくなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫置き場が小さいと今使っている冷蔵庫が使えないので要注意。 ・上部に棚があり置けない場合も。 ・家族が増えると大きな冷蔵庫が欲しくなるので、将来を踏まえて置き場の確認を。 ・ドアの右・左開きによって使いにくくなる場合もあるの動作確認を。 	<input type="checkbox"/>
49	<p>コンセントの位置と数は使いやすいか？</p> <p>家の中で一番コンセント数を使うのがキッチン。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・炊飯器・冷蔵庫・トースター・電子レンジ・オープン・ジュース等、コンセントを一番使う場所。 ・家電は左右上下に決められたスペースが必要になるので、サイズと合わせて確認を。 	<input type="checkbox"/>

50	<p>オール電化・IHヒーターに変更できるか？</p> <p>オール電化への変更は、電氣量が足りない場合、できない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オール電化・IHヒーターに変更するには、最低でも60Aは必要といわれているため、電氣の容量が確保できるか確認。 <p>最低でも60Aは必要といわれている理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IHクッキングヒーターは、20A～30Aを使用し、最大使用時が58A(「東京電力エナジーパートナー」より)まで可能。 ・そのため、他の家電製品を使うことを考えると最低でも、4人家族で60Aが必要で100Aの家庭もある。 ・なおアンペア数を増やす際には工事費がかかることがあるため、注意。 <p>参照:東京電力エナジーパートナー「主な電氣機器のアンペアの目安」</p> <p>必要なアンペア数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・部屋の間取り、一度に使う電化製品の数によって必要なアンペア数が変わるため、家庭による。 ・4人家族で60Aの家庭もあれば、100Aの家庭もある。 ・一番多くの電化製品を利用する時間に、どの電化製品を使うか必ず確認する。 <p>確実に必要アンペア数を確認する方法は、電氣工事に相談して試算してもらうこと。</p> <p>なおアンペア数を増やす際には工事費がかかることがあるため、注意。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主な電氣機器のアンペアの目安 東京電力エナジーパートナー「主な電氣機器のアンペアの目安」 ・工事費は自己負担となる。 ・「料理はガス派」の人は、オールIH使用のマンションにはガスが来ていないので確認を。 	<input type="checkbox"/>
51	<p>キッチンの高さが使いやすいか？</p> <p>キッチンの高さが合わないと腰痛の原因に・・・。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の方がリフォームしている物件の場合、実際に立ってみると低く感じることも。 ・キッチンや洗面所、棚などの高さは、前居住者のサイズに合わせて作られていることも多く、自分に合っているかを確認。 	<input type="checkbox"/>
ベランダ		
52	<p>ベランダ、テラス、庭に洗濯物を干せるか？</p> <p>マンションの規約で外に洗濯物を干せないマンションも。 また、外に洗濯物を干せたとしても、排気ガスが多いエリアは注意。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観を守るために、マンションの規約で洗濯物を外に干せないところもある。 ・目隠しのラティスなどを置こうとしても、それ自体が規約違反になる場合も。 ・洗濯物を外に干せる場合、排気ガスが多くないかを確認する。 <p>ベランダのサッシなどを指でなぞって、黒くて落ちにくい汚れが指につかないかを確認する。</p>	<input type="checkbox"/>
53	<p>ベランダの広さは充分か？</p> <p>ベランダは、ちょっとした憩いの場になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベランダが広く水道栓があると家庭菜園やお花を育てるのがやりやすく楽しめたり、窓掃除の時も便利。 ・ベランダで洗濯物を干す人は干す時の量を考慮して確認をする。 	<input type="checkbox"/>
54	<p>窓の外を見たときやベランダに出たときに、周辺の住民と視線が合わないか？</p> <p>もし、たびたび視線が合うようならば、「誰かに見られている感」が常に気になり、生活しにくくなることも・・・。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰かの視線は一度気になり始めたら、ずっと気になるもの。 ・周囲のマンションに、外階段で人の出入りや、外に出てタバコを吸う人と視線が合わないか確認する。 ・近辺で新しいマンションの建設計画がないかは念のために確認しておく。 	<input type="checkbox"/>
騒音・生活音		
55	<p>室内からの異音があるか？</p> <p>異音は、生活に支障をきたすこともある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水を出す時、給湯器、換気扇、耳障りな音は、機器が壊れている可能性がある。 <p>修理について不動産会社と相談すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耳障りな異音を聞き続けていると後々ストレスになることも。 <p>水道や給湯器の蛇口を開け閉めした時に「ドンツ」という音がある「ウォーターハンマー現象」があるとトラブルが起こりやすい。</p> <p>その理由は、構造上の欠陥で水の流れに問題があり強い圧力が加わるため水道管の破損やホースが外れるなどの漏水事故、洗濯機が壊れる原因にもなる。</p> <p>ウォーターハンマー現象とは？</p> <p>蛇口やバルブの開閉によって、水道管の中の水の流れが変わった時に、振動や「ドンツ」という音が鳴る現象。</p> <p>マンションの水道管の水圧が高く、流水速度が速い場合に起こりやすい。</p>	<input type="checkbox"/>
56	<p>寝室に、エレベーターや駐車場が隣接していないか？</p> <p>エレベーターが隣接しているとモーター音が聞こえたり、駐車場が隣接しているとエンジン音が聞こえることがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターは、壁や床伝いにモーター音や振動が伝わり、寝室に隣接している場合、就寝時に気になることも。 ・エントランスの自動ドアの真上、真下の部屋の場合も、開閉のモーター音が響くことがあるので注意。 ・駐車場は、車のドアを閉める音や、エンジンをふかす音が気になる場合も。 ・ただし、階下が駐車場の場合、足音を気にせず走り回れるので、子供のいる家庭にとってはメリットになることも。 	<input type="checkbox"/>

57	<p>隣戸(上下左右)の生活音は気にならないか？</p> <p>足音や話し声、ドアの開け閉めの音から子供の泣き声といった生活音は住民トラブルの原因になりやすい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・足音や話し声、ドアの開け閉めの音から子供の泣き声まで、実際にマンションに入居すると他人の生活音が聞こえてくることも。 ・生活音は、朝・昼・夜・平日・休日によって変わるため、内覧時には時間を変えて、複数回確認に行くべき。(とくに、夕飯の前後は家族が揃うため、生活音がよくわかる) ・隣戸の生活音が大きく聞こえる場合は、自分の生活音も他人に聞こえている可能性がある。 	<input type="checkbox"/>
58	<p>車や電車の音、通りを歩く人の声は気にならないか？</p> <p>外部からの音を遮断するのは、マンションの構造の問題なので対処できないことが多い。(ただし、最近は二重サッシの物件も増えてきている)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・線路、踏切、幹線道路の近くは、外部からの音が大きくなりやすく、就寝時に床を通して電車の音や車の音が聞こえることがある。 ・幹線道路は緊急車両が走るためサイレンの音が気になりがち。 ・交差点や信号機が近いと、車やバイクが一時停止後にエンジンをふかすので大きな音になりやすい。 ・駐車場やコインパーキングが隣接していると、ドアを閉める音やエンジン音が気になることも。 ・窓がしっかり閉められていても、換気扇の隙間から上記の音が入ってくることもある。 ・ただし、幹線道路と反対側の部屋や、線路とマンションの間にもっと大きなマンションが建っていると、意外と音が気にならないこともある。 ・また、部屋によっては、二重サッシになっていて音がまったく気にならないところも。 ・さらには、子供がいる人や楽器の演奏をする人が多いマンションは、音に寛大な人が多く、子育てや楽器演奏などがしやすいというメリットも。 	<input type="checkbox"/>
59	<p>ピアノやヴァイオリンなどの楽器の音や、音楽が聞こえてくるか？</p> <p>楽器の音や、ホームシアターの音響は、住民トラブルの原因になりやすい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ピアノやヴァイオリンなどの楽器の音が聞こえてこないかを確認。 ・演奏が上手い人でも、音楽教室などをおこなっている場合、生徒の下手な演奏を聞かされる場合も。 ・楽器を練習する人がいるかどうかは、不動産会社を通して管理会社・管理組合に確認するとよい。 ・楽器の演奏を考えている人は、防音ブースや防音工事も検討に入れる。マンション用の防音ブースは月1~2万円ほどでレンタルできる。(ヤマハの楽器レンタル・防音室レンタル「音レント」 トップページ 株式会社ヤマハミュージックジャパン) 	<input type="checkbox"/>
60	<p>遮音性を高める二重床・二重天井か？</p> <p>お互いが幸せな二重床と二重天井。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上下階の音が気にならなくなるのはもちろん、自分が出す音も上下階に伝わりにくくなり、気持ちも楽に。 	<input type="checkbox"/>
住戸の防犯・防災		
61	<p>玄関のドアが耐震用のものか？</p> <p>大地震に備えて逃げ道を確保。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大地震が起きた際、ドア枠が歪まず開閉ができる耐震のものがある。 ・耐震強度不足のマンションほど玄関が耐震機能のものに交換されていると安心。 ・玄関にメーカー名や製造番号があるので確認できる。 	<input type="checkbox"/>
62	<p>玄関ドアは二重カギ・ドアチェーンが付いているか？</p> <p>2つ以上のカギ・カギに代わるものがあると窃盗事件の確立がグッと減る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯上、鍵と鍵に変わりロックするものが2つ以上あるとよい。 ・解錠に時間がかかり、諦める確率が高くなる。 ・中古マンションは、とくに購入したらカギは新しいものに交換すると安心。 	<input type="checkbox"/>
63	<p>インターホンモニターで訪問者の姿を確認できるか？</p> <p>今や、ほとんどの家で標準装備。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オートロックがなくても最低限訪問者の姿は確認できることは防犯上望ましい。 ・賃貸に転用する時にも有利。 	<input type="checkbox"/>
64	<p>窓やバルコニーから侵入される恐れはないか？</p> <p>男性の一人暮らしでも怖い思いをしないための大事な確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階はシャッターが下ろせるか、2階以上も塀など足場ができるようなものがないかを確認。 ・盲点なのが最上階で屋上からベランダに降りて侵入されたケースも。 	<input type="checkbox"/>

住戸の欠陥		
65	床鳴りや、床の傾きはないか？	□
	<p>床鳴りや床の傾きがある場合、手抜き工事の可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 床の傾きは平衡感覚をおかしくし、体調不良の原因になることも。 床の傾きを確認するには「ビー玉」を転がすとよい。(ビー玉は通販や100円ショップでも購入できる) 外部の車の音などが原因で床が振動していないかを確認するには、「ペットボトル」を床に置くとよい。ペットボトルを置き、誰も動かない状態で中の液体が揺れていないかを確認する。 ちなみに、床にきしみがあっても問題がない場合がある。 <p>最近の床は遮音の設計がされており、きしむことで音を吸収する。 また、二重床の場合もきしみや揺れがある。 よって、床のきしみが気になる場合は「どんな床材が使われているか？」を、不動産会社を通して、前の住民か管理組合に聞いて確認するとよい。</p>	
66	部屋の玄関ドア・窓・ドア・引き戸・クローゼットの扉・ふすま等の開閉はスムーズか？	□
	<p>すき間風が入る窓は、あきらめる前に交換可能か管理組合に確認する</p> <ul style="list-style-type: none"> 部屋が歪んでいたたり、窓のサッシや建具に問題があると開閉やしっくり閉まらないなどの問題が起こる。 一般的には、窓と窓枠は共有部分のため所有者が勝手に変えることはできないが、築年数が古いマンションの場合は管理組合に許可を貰えば変えられるところもある。 	
67	窓枠がアルミサッシではないか？	□
	<p>窓枠がアルミサッシだと、結露が出やすく、カビが繁殖しやすくなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> アルミサッシの「アルミ」は熱伝導率が高く、外気が部屋に伝わりやすいため、室内との寒暖差で結露が出やすく、カビが繁殖しやすくなる。 アルミサッシの場合、カビの繁殖を防ぐために掃除をこまめにおこなう必要がある。 窓枠を変えたくても、一般的には窓と窓枠は共有部分のため、所有者が勝手に変えることはできない。ただ、築年数が古いマンションの場合、管理組合に許可をもらえば変えられるケースがある。 最近の窓は、サッシの内側が樹脂やペアガラス(二重ガラス)になっており、結露が出にくいケースもあるので確認。 	
68	バスルーム、トイレ、天井などに点検口がある場合は開けて見て、廃材が落ちていたり、カビの臭いなどの汚臭はないか？	□
	<p>点検口の中には、大事なサインが隠れている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 廃材が落ちている場合は建設会社が雑なことがわかる。 カビなどの汚臭がする場合は、施工技術に問題がある可能性がある。 	

内見して気に入ったあとでチェックする(マンションの規約や管理組合の状況)

マンションの規約

69	ペットは飼えるか？	□
	<p>頭数制限やサイズ制限が決まっているマンションもある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理規約で禁止しているところや、サイズ、頭数の規制をしている所があるので確認を。 	
70	店舗や事務所、自営業・フリーランスの方は、住居兼オフィスとして使用できるか？	□
	<p>バレないだろうと仕事をしていたら規約違反で出て行くことになった人も。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合の規約で、店舗だけでなく住宅兼オフィスの使用を禁止しているところもある。 	
71	民泊・シェアハウスは禁止されているか？	□
	<p>民泊・シェアハウスが許可されてしまうと、外部から入れ替わり立ち替わり人が入ってきてしまう。</p> <ul style="list-style-type: none"> 民泊やシェアハウスを許可してしまうと、マンションのルールを守らない外部の人がどんどん入ってきてしまう。 基本的には、マンション管理規約(区分所有者が守る規約)に民泊・シェアハウスに関する取り決めがされているところは少ないが、最近では、規約に禁止事項として記載するところが増え、全国マンション管理組合連合会の調査では、今後9割のマンションで禁止するといわれている。 規約で禁止になっていないところを買う場合は、慎重に判断した方がよい。 	

マンションの管理状況		
72	駐車場・駐輪場の空きはあるか？	<input type="checkbox"/>
	<p>駐車場や駐輪場はすぐに埋まりやすいので、空き状況を必ず確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの内覧の時点では空いていたとしても、購入した後に満杯になることもあるので、要注意。 ・駐車場が満杯のときに備えて、マンションの近辺に駐車場がないか確認しておくことよ。 ・自転車をマンション内に持ち込む場合、エレベーターの中を傷つけて問題になることも。 	
73	過去に住民トラブルがなかったか？	<input type="checkbox"/>
	<p>住民同士のトラブルが起きていたマンションは、入居するとトラブルに巻き込まれやすいかも・・・。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民トラブルの多くは、相手への気遣いができない住民がいることが原因。 ・夜中に大きな音を出して音楽を聴く人、遅くまでホームパーティーで騒いでいる家、犬のしつけができておらず、犬に吠えさせ続けている人などがいないかを確認する。 ・住民間のトラブルに巻き込まれて早々に売って出て行く人もいるため、短期間でマンションが売りに出されている場合は注意が必要。 ・住民からの苦情は管理会社・管理組合に集められるので、不動産会社を通して管理会社・管理組合に聞いてもらう。 ・内見の時に、現在の住民の方や、玄関や廊下で会った住民に、聞いてみるのも手。 	
74	天井や壁に雨漏り跡はないか？	<input type="checkbox"/>
	<p>漏水被害の工事は大変！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨水が漏れたシミなどの跡があった場合、修繕をしたのかを確認し、修繕してから1年以上雨漏りがなければ大丈夫な可能性が高い。 ・雨漏りは、修理後最低1年間経過を見る必要がある。 <p>理由は、季節によって雨が降る方位や角度が違う、また冬の結露から水が漏れてくることもあるため。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漏水工事となると、天井や床や壁を剥がしたりと大変なので、しっかりと確認を。 ・ちなみに、漏水事故で最も多いのは、住民のミスによる水の出しっぱなしや洗濯機の故障による所有者の専有部分からの階下への水漏れ。パソコンなどの電子機器やデータの破損で弁償金が1,000万円近くになったケースもあるので、マンションを所有する場合は、損害保険への加入をオススメする。 	
75	「消防用設備等点検」(消防法)が行われているか？	<input type="checkbox"/>
	<p>火災から住民を守るための点検義務。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションは、消防法で定められた「消防用設備点検」として、「機能点検」を半年に1回、「総合点検」を1年に1回行わなくてはならない。 ・消防用設備点検は、資格を持った専門業者がさまざまな設備(※)を点検し、報告書を提示するもの。 (※消火器、消火栓、火災報知機、ガス漏れ警報器、避難器具、避難通路など) ・管理組合が報告書を保管しているので、報告書を見て、大きな問題が報告されていないかを確認するとよい。 ・ほかにも、所在地の所轄の消防署が3～5年に1回「立ち入り調査」を行う。 「立入検査結果通知書」には、問題点が書かれているので確認するとよい。 ・立入検査で問題があった場合、管理組合は改善計画書を提出する義務があるので、いつ、どのように改善するのかも合わせて確認すると良い。 	
76	「水道設備・水質検査」(水道法)が行われているか？	<input type="checkbox"/>
	<p>水質が悪いと体を壊す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションによって、水道水は、受水槽のタンクに一度溜めたものや、水道管から増圧ポンプを経て給水するものなどがある。 ・水道法によって、資格を持つ専門業者が、水道管の設備の検査や、水質検査、受水槽のタンクの掃除を定期的に行うことが定められている。 ・検査結果は、管理組合に報告書として出されるので、問題がないか確認するとよい。 	
77	「エレベーター(昇降機)定期検査」(建築基準法)が行われているか？	<input type="checkbox"/>
	<p>エレベーターの事故に巻き込まれないために！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの機能全般の点検は、年に1回、専門の業者によって行うことが建築基準法で定められている。 ・点検時に問題があった場合は、報告書に記載され、改善することになるので、実際に改善が行われているのかを確認するとよい。 ・エレベーターは、法律で義務づけられた点検以外にも、エレベーターの会社による保守点検が1～2ヶ月に1回行われるのが一般的。 管理組合が保守点検を定期的に行っているかも合わせて確認するとよい。 	
管理組合の運営状況		
78	賃貸で貸し出している部屋は多くないか？	<input type="checkbox"/>
	<p>賃貸で貸し出さずに、部屋の持ち主の「区分所有者」が多く住んでいるほうが、管理体制の安心感が高い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの「区分所有者」が多く入居しているマンションは、マンションの資産価値が落ちないよう、マンションの管理や運営が大切にされていることが多い。 ・管理組合での決議は過半数で決まるケースが多いため、「所有者」などの当事者意識をもった人が過半数いたほうが、決議が速やかに決まり、マンションの管理や運営がスムーズに進む。 ・管理組合の活動が鈍くなってしまうと、管理会社主導で物事が動きやすく、管理会社の都合のよいようにお金が使われてしまうリスクがある。 	

79	<p>修繕費はいくら貯まっているか？</p> <p>突然の出費！ 修繕費の自己負担がないための確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費は、各所有者から毎月集め、マンションを最適な状態に維持するための大事な資金。 ・とくに大規模修繕で使うため、次回大規模修繕の前にいくら貯まっているのかが重要。 ・大規模修繕は長期修繕計画でいつやるのか決まっていることがほとんどで、前回の金額を覚えてもらい次回までに同等かそれ以上貯まるのかを全戸数から計算、もしくは予定通り貯められるのか確認。 ・場合によっては、計画変更で先に大きな金額で修繕している場合もあるため、計画性をもって修繕費を集金し使われているかの確認をするとよい。 ・無計画で貯めていない管理組合の場合は、大規模修繕の費用を居住者が自己負担することになり、まとまった支出を強いられる。 ・修繕費用が高くなるものには、「給排水管の交換」「全館空調のメンテナンス・修理・交換」「窓・ドアの交換」「機械式駐車場のメンテナンス・修理」などがある。 ・大規模修繕の業者選びについては、高額な請求をする業者が問題となり、2018年に国土交通省が大規模修繕費用の相場を調査してガイドラインを発表した。 費用と業者選びについては、国土交通省のガイドライン(以下のURL)に記された窓口やマンション管理組合団体(たとえば、全国マンション管理組合連合会など)に相談するとよい。 マンション大規模修繕工事に関する実態調査について 	<input type="checkbox"/>
80	<p>大規模修繕はいつやったのか？</p> <p>マンションの資産価値をなるべく下げないためにも大切な大規模修繕。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕が管理組合が作成し保管する長期修繕計画にそって行われているか、確認することはとても大事。 大規模修繕の予定が立ってないマンションは、購入を止めた方がよい。 ・中古マンションが売りに出の場合、大規模修繕中に住むのを嫌い、直前に売る人もいる。 ・その理由は、半年ほど暮が張られ洗濯物が干せなかったり、マンションを覆うように足場が組まれ、作業員が移動し部屋の中が丸見えになるなど生活に制限が強いられる。 ・また、大規模修繕の費用の一部を自己負担する場合があります。支払いを負担に思う人が売れることも。 ・大規模修繕は約10年～15年に1回のペースなので入居早々の負担を避けるならば、確認を。 ・一方、入居後直ぐにするに大規模修繕であれば、その後の10年間は安泰とも言える。 	<input type="checkbox"/>
81	<p>管理費・修繕積立金を延滞している所有者がいるか？</p> <p>修繕積立金が不足してマンションの修繕が出来ないこともある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員の中に管理費・修繕積立金を延滞をしている人がいることで、公平なマンション管理が行われていない場合がある。 ・滞納で問題になるものは、他にも駐車場代、駐輪場代、ルーパバルコニー使用料などがある。 ・正しく機能している管理組合ならば滞納金がないが、督促などがずさんだと金額が膨らみ管理運営に支障をきたす。 ・滞納者がいるかどうかは、マンションを買う時に不動産会社が見せてくれる「管理に関わる重要事項調査報告書」や、不動産会社から直接管理会社に聞くなどで、確認をするとよい。 ・滞納合計金額が、集金合計額の7～8%以内であれば一般的にはよしとされている。 ・滞納金がふくらみ、修繕費用が足りなくなる事態が起こると、他の所有者から自己負担を集めて修繕をするという最悪なケースもある。 自主管理マンションにとくに多い。 	<input type="checkbox"/>
82	<p>築40年以上のマンションの場合、これまでの大規模修繕で共有部分の「水道管・排水管・ガス管」を取り換えているか？</p> <p>築40年以上の物件は、覚悟し、万全の対策を練る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築40年経ったマンションのガス管・水道管(給水管)・排水管は鉄製のものが多く、劣化し亀裂など破損する可能性が出てくる。 ・ガス管の亀裂・破損はガス爆発などの事故につながるため、ガス会社は、鉄製のガス管を40年で交換するよう推奨している。 ・鉄製か塩ビかの確認は、廊下などの共有部分にある「チェックドア」「メーターボックス」「点検ボックス」で確認できる。 ・所有部分の交換は難しく、建築当時の部屋がどれくらいあるのか管理組合に聞いてもらい、購入する部屋の上階が建築当時の菅だと漏水事故の可能性もあることも覚悟を。 ・フルリノベーションをしている部屋はおおむね、水道管・排水管・ガス管・電気配線も交換している。 	<input type="checkbox"/>
83	<p>1981年6月10日以前に建築確認書が承認されたマンションの場合、耐震診断をしているか？</p> <p>旧耐震物件でも、耐震診断をし「新耐震基準」と同じ強度がある物件の場合、いいことがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チェックリストのNO.1でも説明している通り、1981年6月10日の新耐震基準法改正前に建築確認書が承認された建物は、耐震の数値が足りない旧耐震基準のものが多くマンション独自で耐震診断を起しているところがある。 ・耐震診断をしてたら、耐震診断報告書を見せてもらうとよい。 ・耐震診断では、耐震強度をI_s値で表し、I_s値≥ 0.6以下のものは新耐震基準を満たさず強度不足とされている。 とくにI_s値0.3台の階層は大地震に対しての心構えを。 ・新耐震基準の改正は、大地震で建物が壊れても人命の保証はできるように、建築基準が強化された。 ・耐震診断をしていない場合は、鉄筋構造(RC)よりも鉄筋鉄骨構造(SRC)の方が安心できる。 ・新耐震基準と判定されたマンションは、住宅ローンが有利で、転売しやすい。 ・旧耐震法時代の建物は、安く購入できるので自分らしくフルリノベーションをして住みたい人には適している。 	<input type="checkbox"/>

84	<p>管理組合・理事会は組織されているか？</p> <p>管理組合は、マンションの命ともいえる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合はマンションの資産価値を保つ上でもっとも大事なひとつ。 ・マンションを購入すると管理組合員の一人になり、一般的には1～2年ごとに理事長や理事などの役員を引き受けることになる。 ・理事の負担が多いマンションもあれば、まったく活動をせずマンションの管理を怠っている所もあるため、総会や理事会の活動を確保することが大事。 ・理事会に参加することは、マンションの住民とのコミュニケーションを作る機会にもなるので、マンションの管理・運営にとってもよい。 ・マンションによっては、同じ人が長年理事をしている所がある。 <p>同じ人が理事をするメリットとしては、マンションの状況を深く把握し、住民とのコミュニケーションが密になりやすいことがある。ただし、その一方、業者との癒着があったり、ワンマン運営になったりと、マンションの問題点を他の組合員が見過ごしたまま、などの問題が報告されている。</p>	<input type="checkbox"/>
85	<p>総会は年に1回以上、理事会は定期的に行われているか？</p> <p>最低限、年に1回の総会がないマンションは購入を止めた方がよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会は年に最低1回行うことが国土交通省によって定められている。 ・総会を年に1回も行わない管理組合は問題が多いと考え、購入はオススメできない。 ・理事会は、1カ月に1回が好ましいが、最低でも3カ月に1回行うことが大事。 <p>それよりも少ないところは、マンション運営を管理会社や理事長にまかせっきりで正しい機能が果たされていないことがあるので、管理会社に問い合わせで状況確認をするのもよい。</p>	<input type="checkbox"/>
86	<p>管理組合の状況を知るために総会の議案書は見せてもらったか？</p> <p>議案書からは、マンションの問題が見えてくる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どんな議案が上がっているのかを確認することでマンションの問題を見つけやすい。 <p>(例)携帯電話の中継アンテナ屋上設置、建て替えの話が動いている、など。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会で必ず収支決算を発表することが国土交通省の「マンション管理法」で定められている。 <p>収支決算表から管理費・修繕積立金がどのように使われているか確認を。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会の議案書は、不動産会社を通して管理組合に依頼し、読むことができる。 	<input type="checkbox"/>
87	<p>管理組合の状況を知るために総会の議事録を見せてもらったか？</p> <p>議事録からは、管理組合・管理会社の能力が見えてくる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員(所有者)が何人出席しているのかで、所有者のマンションに対する意識の高さが見える。 <p>参加者が多いほうがよいマンション運営といえる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション内の状況や起こっている問題が見えてくることもある。 <p>議事録は管理組合・管理会社の能力が見える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・さまざまな決議が取られる中で、会議に出していない人にもわかるように作っているところは、丁寧な仕事をしているところが多い。 一方、結論のみが書かれているところは、要注意。 <p>詳しく聞いて説明できるのかを確認するのも手。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会計が丁寧に報告されていることも大事。 ・総会の議案書は、不動産会社を通して管理組合に依頼し、読むことができる。 	<input type="checkbox"/>
88	<p>修繕計画はあるか？過去の修繕は計画通りに実施されているか？</p> <p>これまでもこれからも正しい修繕が行われていないマンションは資産価値が下がる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの資産価値が下がりにくく維持するには、大規模修繕や定期修繕が欠かせない。 ・正常な運営をしている管理組合は、長期修繕計画が作られている。 ・過去に定期的に修繕が行われたか、今後も定期的に修繕が計画されているか確認することが大事。 <p>もしも長期修繕計画がない場合は、管理体制がずさんなため購入を止めたほうがよい。</p>	<input type="checkbox"/>
89	<p>竣工(しゅんこう)図面があるか？</p> <p>竣工図面があるとマンションの管理体制やリフォームがラク。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・竣工図とは、建築前に作った設計図とは違い、工事中に発生した設計変更などをもとに設計図を修正して、実際に作られた仕様などを正確に反映した図面。 ・配管や配線などは施工中に変更されることがあり、将来の修繕やリフォームの際には竣工図は大変重要。 ・竣工図面の有無は、大規模修繕やリフォーム工事、耐震工事の際にコストダウンにもつながる。 	<input type="checkbox"/>
90	<p>数年以内に建て替えの予定はないか？</p> <p>マンションには、寿命がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの老朽化が進むと、建て替えの話が総会で上がり始める。 ・建て替えとなると1戸あたりの自己負担額が大きくなり、建て替えローンを組むとなると住宅ローンに加えて負担が増える。 	<input type="checkbox"/>

	共用部分の火災保険・損害賠償保険・地震保険に加入しているか	
91	<p>保険が厚いマンションは何かと安心。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共有部分の問題で住戸が被害を受けたときに、管理組合に補償してもらえるよう加入しているのか確認は必須。 ・大地震が予測されている地域では、地震保険への加入も重要。 <p>熊本地震でも、地震保険に入っていないマンションは、修繕が進まないという問題が起こっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会議案書の会計報告でも保険の加入は確認ができるが、保険の内容も確認しておくこと、なおのことよい。 <p>(例)屋上からの雨漏り、共有部配管からの漏水、共有部漏電からの火災</p>	<input type="checkbox"/>
	不必要に町内行事などに巻き込まれないか？	
92	<p>町内会、町内行事への参加が必須で、地域住民とのコミュニケーションをとらないといけない地域がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町内会や町内行事への参加は、住環境をよくする上で、参加を必須としている地域もある。 ・参加が負担に思う人は、管理組合に事前に確認する。 	<input type="checkbox"/>

内見して気に入ったあとでチェックする(周辺環境)

周辺環境(住みやすさ)

	近くにスーパー、コンビニ、ドラッグストアがあるか？	
93	<p>日常生活に欠かせないお店を確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開店・閉店時間も確認。 ・駅からの道中にあるとなおのこと便利。 ・近所の大型スーパーが閉じて困つという話はよくあるので、近所の人たちに閉じる話が上がっているか聞くのもよい。 	<input type="checkbox"/>
	近くに銀行・ATM・郵便局・役所・交番などの生活インフラ施設があるか？	
94	<p>近くにあったらうれしい施設を確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すべて揃っているのは難しいので優先順位が高いものがあると便利。 	<input type="checkbox"/>
	近くに病院があるか？	
95	<p>いざ、という時のための病院を確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急で行くことが多いのが内科、小児科、歯科。 ・開院時間や救急対応があるかも確認しておくことよい。 	<input type="checkbox"/>
	近くに公園・緑地帯・遊べる施設があるか？	
96	<p>子供がいる家庭は必須。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園や緑地は憩いの場所であり、とくに子供がいる家庭には欠かせない場所。 ・公園までの道を実際に歩いて交通量などを確認するとよい。 	<input type="checkbox"/>
	災害時の避難場所は確認したか？	
97	<p>災害時は、避難場所にスムーズに辿り着けないことを想定して確認。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩いてどれくらいの距離・時間か、道中に倒壊しそうなものがないかなども確認するとよい。 ・どのような対策が整っているのかも確認。 	<input type="checkbox"/>
	市区町村・自治体の支援は確認したか？	
98	<p>市区町村・自治体の支援を有効活用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・たとえば、東京の豊島区は「訪問型病児保育利用料助成」があり、子供が病気やケガで認可保育園等に登園できずシッターを利用した場合、助成金制度がある。 ・年によって助成金や控除などの仕様がかわるため管轄の市区町村に確認。 ・母子家庭、ひとり親の家にもさまざまな援助制度があるので管轄の市区町村に確認。 	<input type="checkbox"/>

周辺環境(住みにくさ)

	周辺に街灯や商店・病院の看板やネオンなど、部屋の中でもまぶしい明かりがあるか？	
99	<p>周囲から入ってくる光がまぶしすぎると、カーテンを閉めっぱなしの生活になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今、光の問題が増えており、「光害」は現在の公害と呼ばれるほど。 ・光害があるかを確認するためには、夜に内覧することも大事。 	<input type="checkbox"/>
	週末になるとうるさい音が聞こえてこないか？	
100	<p>平日が静かでも、週末になると周囲の環境がガラリと変わる地域がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平日は静かでも、週末などの休みの日は観光客が集まったり、公園などで演奏をしたり、宣伝カーが来たりとうるさくなることもある。 	<input type="checkbox"/>

101	近くに消防署や救急病院があるか？	<input type="checkbox"/>
	<p>近くにあって嬉しいようで嬉しくない施設。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一見、いざという時の安心感もあるが、夜中にサイレンが鳴るとやかましく感じることも。 ・幹線道路などでは緊急車両が頻繁に走るので、内見の時に確認できるのならば、実際の音を確認しておくとうい。 	
102	日中・夜に危険な道はあるか？事件・事故が多い地域か？	<input type="checkbox"/>
	<p>事故や犯罪被害から家族や自分を守る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昼間交通量が多く事故が起こりやすい道は子供やお年寄りに危険なので確認。 ・とくに夜に頻繁に通る駅からの道で人通りが少ないと子供や女性には危険なので確認。 ・交番に聞きに行くとかれまでの状況も教えてくれる。 ・警視庁の「犯罪情報マップ」や、都道府県の一部でも「犯罪マップ」「暮らしの安全マップ」などが公開され、犯罪件数や不審者の情報、逮捕に至らなかった目撃情報が公開されている。 	
103	今後、幹線道路や線路が通る予定はないか？	<input type="checkbox"/>
	<p>静かな場所を選んだのに、都市計画で変わることがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の計画は、市区町村の役所(都市計画)などに聞く。 	
104	近隣で眺望や陽当たりなどが変わる大規模な工事かないか？	<input type="checkbox"/>
	<p>陽当たりや眺望が奪われるのは、大きなストレス。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たに建てられる建設の噂や、近くを歩いて「建築看板」などを確認したり、古くからありそうなお店の人に聞く。 ・「建築工事のお知らせ看板」などがなくないか確認をしたり、市区町村の管轄に問い合わせる。 ・建築申請が出される前の情報は、地元のお店の人が知っていることもあるので情報収集もオススメ。 ・眺望や陽当たりが変わらなくても工事中に騒音や振動が起こることもある。 	
105	大きな音や強いニオイを出す工場・施設は近隣にないか。また、今後できる予定はないか？	<input type="checkbox"/>
	<p>周りに大きな音を出したり、強いニオイを出す工場や施設があると、窓も開けられない、洗濯物も外に干せないという状態に・・・。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺のニオイが気になる場合、窓も開けられない、洗濯物も外に干せないという状態に陥る。 ・今は何もニオイの被害がなくても、今後、近くにニオイを発生する工場が建設される可能性もある。 ・万全を期すためには、市区町村の管轄に問い合わせる、「建築工事のお知らせ看板」などがなくないかを調べるほか、近所のお店を巡って情報収集するのよい。 	
106	朝の通勤ラッシュに職場・学校への移動時間と環境を確認したか？	<input type="checkbox"/>
	<p>以外な盲点！ ネットの情報を信じず自分の足で確認を。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・とくに朝の混雑時はネットで検索した時間内に到着しないことや、満員で乗れない、始発でも乗れない場合もある。 	
内見して気に入ったあとでチェックする(費用やアフターケア)		
住宅ローン以外の費用		
107	管理費・修繕費の金額を確認したか？	<input type="checkbox"/>
	<p>毎月の支払いが滞ると督促状が届く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・チェックリストのNO.127でも説明している通り、毎月支払うため住宅ローン以外にも支出があることを忘れずに。 ・支払いが滞ると管理組合から督促状が届き、最悪の場合、物件を抵当に入れられ強制退去させられることもある。 	
108	修繕費一時支払金を確認したか？	<input type="checkbox"/>
	<p>予想外の出費に頭を悩ますNo.1。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションによっては、大規模な修繕のために一時金として自己負担を求められることがあるので管理組合に確認を。 	
109	マンションの駐車場の使用料だけでなく、近隣の駐車場の料金も調べたか？	<input type="checkbox"/>
	<p>マンションの駐車場が使えない場合、駐車場料金が高くなることもある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場はマンションのを借りられれば安く済むが、満杯の場合は近隣の駐車場を借りるとなると、さらに多くの支出になることを念頭に置く。 	

110	<p>「リフォーム」「修繕」費用を確認したか？</p> <p>望みが増えると出費も増えるので注意。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最終的に買いたいと思ったら、リフォーム会社の無料相談に図面を持って費用の相談をするのがよい。 ・一番よいのは、設計士を連れて現場を見てもらうこと。 ・予期せぬ出費が防げる。 ・大きい額になるとリフォームローン・修繕ローンなどが組める場合がある。 ・リフォーム・修繕ローンが組めるからと、望みばかり叶えて工事費用が高くなると、住宅ローンとの二重ローンの期間が長くなり、将来設計が狂うことも。 	<input type="checkbox"/>
111	<p>固定資産税・都市計画税を確認したか？</p> <p>はじめて家を買う人は忘れやすい税金。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産を取得すると払う税金。 ・金額は、売り主から聞か、売り主から委任状をもらい市区町村の役所に聞きに行くのとわかる(委任状は市区町村の役所に決められた書式がある)。 	<input type="checkbox"/>
112	<p>引っ越し費用を確認したか？</p> <p>引っ越し料金がびっくりするほど高くなる人がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引っ越し費用には、家具や楽器などを運ぶ際のオプション費用もあるため、予想を超えて高くなることもある。 	<input type="checkbox"/>
113	<p>住宅購入や住宅ローンなどでかかる諸費用を確認したか？</p> <p>意外にかかる住宅購入費用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・購入諸費用には以下のようなものがあり、物件価格の7～10%がかかる。(市区町村物件によって変わるので不動産会社に聞くとよい) <p>購入諸費用の内訳</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介手数料(物件価格×3%+6万円以下) ・印紙税 例)5000万円以下3万円(H32まで) ・登録免許税 ・司法書士報酬 ・不動産取得税 	<input type="checkbox"/>
114	<p>瑕疵担保責任について理解したか？</p> <p>瑕疵(かし)担保責任は頼みの綱！ 知らないと大損することもある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中古マンションを購入後、専有部分で聞かされていない不具合(欠陥・瑕疵)や心意的瑕疵、「環境的瑕疵物件」が見つかった場合、売主は、買主に対して、民法もしくは、契約書にある定められた期間内に「修繕」の対応をこなしてはならない。 <p>専有部分とは？</p> <p>分譲マンションなどで、持ち主が単独で所有している部分(部屋)のこと。</p> <p>一方、持ち主全員が使う部分や躯体(コンクリート部分)、全世帯の給排水が流れる管などは共有部分という。</p> <p>瑕疵と欠陥の違いは？</p> <p>法律では、瑕疵も欠陥も「欠陥」で使われているが、不動産用語としては「瑕疵」と「欠陥」を契約書などで以下の通りに使い分けている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「雨漏り」は、欠陥(不動産用語)＝欠陥現象(法律での分類) ・「雨漏りの原因となる亀裂」は、瑕疵(不動産用語)＝欠陥原因(法律での分類) <p>心理的・環境的瑕疵とは？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不慮の事故死や事件性のある死、隣人トラブルなどによる問題がある物件 <p>心理的・環境的瑕疵について(上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・瑕疵担保責任期間は、一般的には、マンション売買契約書では、個人売却の場合3カ月、一般法人の場合1年、不動産会社の場合は2年と定めているものが多いため、契約書を確認し、期間がこれより短い場合は相談するとよい。 ・中には、責任を持たない「瑕疵担保責任免責」が契約書に記載されていることがあるので、よく確認をすること。 <p>ただし、「瑕疵担保責任免責」だったとしても、売主が知っていたのに知らないと嘘をついたり、黙っていた場合は、瑕疵担保の責任を追及することができる。</p>	<input type="checkbox"/>
115	<p>不動産会社から購入した場合、引き渡し後に欠陥・瑕疵や故障等のアフター保障があるかを確認したか？</p> <p>アフターケアが充実している不動産会社から買うのも賢い買い方。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産会社によっては、瑕疵担保保険に代わる保険を持ち、購入後定められた期間(1～2年)の補償をしてくれるところがある。 ・保証内容は、不動産会社によって範囲が違うため確認するとよい。 	<input type="checkbox"/>

買うと決めたらチェックする

書類

116	<p>「管理に係わる重要事項調査報告書」を確認したか？</p> <p>マンションを買って後悔しないために、もっとも重要な書類のひとつ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「管理に係わる重要事項調査報告書」は、不動産会社がマンションの管理会社に依頼し、マンションに関する過去・現在・未来について記入形式で回答した書類。 ・これまでのチェックリストで紹介した一部の内容や、今の管理費が今後上がる計画があるのか？建物の構造の説明、アスベストが使われているか？これまでに損傷があった修繕工事など、大事な情報が書かれている。 ・中でも、最も注意すべきことは、今回買う部屋の持ち主が「管理費や修繕積立金などを滞納」していないかを確認する。 <p>もし滞納していた場合は、その債務を引き継ぎ、支払うことになる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「管理に係わる重要事項調査報告書」は、多くの不動産会社が依頼し、取り寄せるが、不動産売買で定められたものではないため、取り寄せない会社もある。 ・そういう会社は信用できないと判断し、変えたほうがよい。(他の不動産会社に物件名を言えば対応してくれることが多い) ・「管理に係わる重要事項調査報告書」をつくるためには費用がかかるため(管理会社へ5,000円～10,000円ほど支払う必要がある)、その費用を請求されることがあるので覚えておく。 ・管理会社が提出した「管理に係わる重要事項調査報告書」を確認し、内容の項目数が少なかったり、聞いていた話や広告のチラシと違う点が多かったり、空欄が多い場合は、管理会社のレベルが低くマンションの管理に不安があるため、買うのは注意したほうがよい。 ・「管理に係わる重要事項調査報告書」の内容は、一般社団法人マンション管理業協会が推奨する次のURLの内容を参考にするとよい。 	□
117	<p>「物件状況等報告書(告知書)」を確認したか？</p> <p>マンションを買って後悔しないために、もっとも重要な書類のひとつ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「物件状況等報告書」は、売買契約を結ぶ時に売主が買主に対してマンション及び物件(部屋)に対して知りうる重要な情報を記載した書類。(「物件状況確認書」と書いてある場合もある) ・別名、告知書と呼ばれ、ここに書かれていることに嘘があった場合は、決められた期間内であれば契約を破棄することが可能であり、かかった諸経費を請求することができる。 ・修理などをする場合は、かかった負担金の請求ができる。 ・過去に売主が嘘をついた報告をしていたことで訴訟になった事例も。 ・「心理的瑕疵物件」もここで告知が義務つけられているが、「知らなかった」として書かれていない場合がある。そこで、11番を参考に自分でも調べるのがオススメ。 ・告知の内容は、国土交通省が推奨する書類を参考にするとよい。 <p>【国土交通省が推奨する「物件状況等報告書」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省の推奨するサイトには、各不動産団体の「物件状況等報告書」が紹介されている。 ・p1～8「一般社団法人 不動産流通協会」 物件状況等報告書(p1～4) ・p9～11「公益社団法人 全国宅地建物取引業界連合会」 付帯設備 及び 物件状況確認書内 物件状況確認書(p10～11) ・p12～13「公益社団法人 全日本不動産協会」 付帯設備 及び 物件状況等報告書内 物件状況等報告書(p12後半からp13) 	□
118	<p>「付帯設備表」を確認したか？</p> <p>住み始めてからの売主とのトラブルを回避する重要な書類のひとつ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「付帯設備表」は、建物本体に付属する給排水・衛生・換気・冷暖房・電気配線・照明などの建築設備を表にし、現在の性能状況を書面に書き記したものをいう。 ・設備を使い始めたときに、ここに書かれていたことに嘘があった場合は、決められた期間内であれば売主の自己負担で修理する。 ・自分で直して余計な出費が出ないよう、覚えておきたい契約のひとつ。 ・告知の内容は、国土交通省が推奨する書類を参考にするとよい。 <p>【国土交通省が推奨する「付帯設備表」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省の推奨するサイトには、各不動産団体の「物件状況等報告書」が紹介されている。 ・p9～11「公益社団法人 全国宅地建物取引業界連合会」 付帯設備 及び 物件状況確認書内 付帯設備(p9) ・p12～13「公益社団法人 全日本不動産協会」 付帯設備 及び 物件状況等報告書内 付帯設備(p12前半まで) 	□
<p>よい担当者・不動産会社かを見極める</p>		
119	<p>物件の長所・短所どちらも説明してくれるか？</p> <p>誠実な人ほど、悪いこともしっかり伝えてくれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・よいことしか言わない不動産会社は、慎重に。 ・担当者が嫌な場合は、会社に言えば変えてくれる 	□
120	<p>提示されている金額からディスカウントできるかを相談したか？</p> <p>値引き交渉は相手任せにしない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産会社にリードされてしまうとつい従いがちだが、価格交渉は行うことがオススメ。 ・聞く耳を持っている人か、見極めるきっかけにもなる。 ・やみくもに金額を下げて欲しいと言うよりも、自分で近隣のマンションの相場や、近くで工事がある、消防署がありサイレンがうるさいなどマイナスの要素を探すことで、それを理由にディスカウントを提案してみるのも手。 ・実際に値引きが難しい物件があることも忘れないでほしい。 	□

121	<p>「他からも話がある」「すぐに売れる良物件」と焦らしてこないか？</p> <p>間髪あけずに押し込んでくる人には要注意。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買いたい人が本当にいる場合もあるが、早く売れるための口実の場合も。 ・本当か嘘かを見極めるのは難しく、何よりも焦って買って後悔している人が多いことを知っておくべき。 ・たとえ物件が売れてしまう可能性があっても、納得いくまで検討して決断することが大事。 ・不動産との出会いは縁と言われるように、売れてしまったら縁がなかったと思うのが一番。 	<input type="checkbox"/>
122	<p>不動産会社が仲介手数料を法定金額以上の額で請求しようとしているか？（物件価格×3%+6万円以下）</p> <p>困ったときは、相談窓口で電話をする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・めったにない事だが、法定金額を超えて請求をされた、という事例があるので注意。 ・あらかじめ、法定で決められた手数料を知っておくことが大事。 ・あくどい事例の中に、広告や契約書に「ご成約の際は、規定の手数料及び消費税を別途申し受けます。」などと書いてある場合がある。この時の「既定の手数料」が何を指しているのか確認するのが大事。 ・一般的には「仲介手数料」と書くところを「既定の手数料」とし、社内の規定の手数料だと言い法定金額を越えた請求をした。 ・仲介手数料以外に、コンサル料などと名目をつけて請求してくる不動産会社もあり、これも違法性が高く、請求された時は、国土交通省の管轄となる相談窓口へ連絡するとよい。 <p>【国土交通省の管轄となる相談窓口】 宅地建物取引業免許（知事免許）に関する窓口一覧(全国)</p>	<input type="checkbox"/>
123	<p>住宅ローンの審査が通らず売買がキャンセルになった場合、仲介手数料を請求してくるか？</p> <p>通常は返却される仲介手数料が、戻されない事例がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般的には、仲介手数料はマンションの売買が成立しない場合、白紙解除となり不動産会社との契約書に記載されている通り請求されない。 ・しかし、不動産会社によっては契約書に「住宅ローンの審査が通らず売買がキャンセルになった場合も仲介手数料を申し受けます」と記載されている場合もあり、その際は支払うことになるのであらかじめ確認が大事。（とはいえ、上記のケースで実際に請求してくる不動産会社は、あまりよいとはいえない） <p>白紙解約とは？ ・契約をなかつたことにする意味で、「白紙に戻す」という意味合いから「白紙解除」（白紙解約）という。</p>	<input type="checkbox"/>
124	<p>リフォーム・リノベーション会社を積極的に紹介してくるか？</p> <p>不動産会社から頼むリフォームやリノベーションは、メリットとデメリットがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産会社は、リフォーム・リノベーション会社と提携しているところが多くサービス価格で紹介してくれるところもある。 ・よい会社を紹介してくれる場合もあるが、不動産会社側の立場に立ち、欠陥・瑕疵などの不具合があっても教えてくれない場合もあるので自分で頼んだ方がよいという考えもある。 ・断っても積極的に進めてくる場合は、注意した方がよい。 <p>バックマージンが行われていることもある。</p>	<input type="checkbox"/>
125	<p>住宅ローンを積極的に進めてくるか？</p> <p>住宅ローンを組む先は、自分で決断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産会社が提携している銀行の住宅ローンは金利優遇があり進めてくる場合がある。 ・しかし、自分で調べて他の銀行や公庫の住宅ローンと金利を比較するなどして、どちらがよいか自分自身で決断すること。 ・場合によっては、バックマージンや成績を上げるために積極的に進めてくる人もいるので注意。 	<input type="checkbox"/>
126	<p>不動産会社の担当者がイマイチ信用できない、相性が悪くてイラっとするか？</p> <p>不動産会社にとって知られたくない購入テクニック「会社を代えて納得して買う！」。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「担当者とは気が合わない」「説明が不安」・・・こんな時、不動産会社内で担当者を代えてもらうのはよくある話だが、担当者を代えても会社の体質ならば改善されない。 ・不安になった時は、同じ物件を不動産会社を代えて購入するのモアリ。 ・気に入っている不動産会社や担当者がある場合は、相談するとほとんどの物件が会社を代えても購入できる。 ・信頼できる人からあらためて納得のいく説明を受けて、納得して買うのが一番！ 	<input type="checkbox"/>

現実的に支払える金額を知っておく

住宅ローンを利用して買う場合、月々いくら支払えるかを調べたか？

住宅ローンの見積もりが甘いと、マンションを購入後にローン地獄にハマる。

・住宅ローンの返済で苦労しないためには、“ムリなく返済できる金額”を計算することが大事。

・ムリなく返済できる金額を計算する方法

127

(1) 毎月の支払い「食費・クリーニング代などの生活費」「学費・塾の費用」「交通費」「積立預金(教育・老後など)」「ローンなどの債務」「保険」「税金」「住宅費用(管理費・修繕積立金・固定資産税)」など

(2) 毎年の支払い「病院に通う医療費」「レジャー代」「住宅設備の修理代」「予期せぬ緊急費用」「将来の親の介護」など

(3) 年収 - ((1) × 12か月 + (2)) = 1年間で住宅ローンに充てられる金額(※ライフスタイルで毎年変わる)

(4) (3) × ローン返済期間(例: 35年) = 住宅ローンで借りても返済で苦労しない金額

(4) 番の金額を出すのは、なかなか難しい。ファイナンシャルプランナーに頼るのも一つの手。

・ベターズでは、今後、ムリなく返済できる金額を誰でも簡単に計算する方法や住宅ローンの賢い借り方、税金対策などのチェックリストも随時公開します。



このチェックシートに関する詳しい解説は、以下のページにてご確認ください。

<https://check-list.jp/1>

© CHECK-LIST