

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:2019/02/15)

内見する前にチェックする

1	築年月日は1983年以降か？	<input type="checkbox"/>
2	床面積は50㎡以上あるか？	<input type="checkbox"/>
3	「借地権物件」ではないか？	<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？	<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？	<input type="checkbox"/>
6	管理会社は信頼できる会社か？	<input type="checkbox"/>
7	最寄り駅の始発・終電がライフスタイルに合っているか？	<input type="checkbox"/>

住所やマンション名がわかったら

8	海が近く、潮風による塩害はないか？	<input type="checkbox"/>
9	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？	<input type="checkbox"/>
10	マンションや街に関する口コミを調べたか？	<input type="checkbox"/>
11	過去にマンション内で死亡事故などがなかったか？	<input type="checkbox"/>
12	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？	<input type="checkbox"/>
13	周囲の犯罪件数は少ないか？	<input type="checkbox"/>

内見中にチェックする

14	掲示板が最新のものに更新されているか？	<input type="checkbox"/>
15	ゴミ置き場は綺麗か？ 夜に明かりが点くか？	<input type="checkbox"/>
16	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？	<input type="checkbox"/>
17	自転車置き場は、乱雑に置かれていないか？	<input type="checkbox"/>
18	駐車場・駐輪場は、夜に明かりがあるか？	<input type="checkbox"/>
19	管理人は常駐・巡回しているか？	<input type="checkbox"/>
20	共有部分の廊下・エレベーターの寸法は確認したか？	<input type="checkbox"/>
21	エレベーターの数は十分か？	<input type="checkbox"/>
22	宅配ボックスがあるか？	<input type="checkbox"/>
23	エントランスや廊下はバリアフリー化されているか？	<input type="checkbox"/>

共有部分の欠陥

24	屋上の床(防水シート)に「ふくらみ」や「水たまり」はないか？	<input type="checkbox"/>
25	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？	<input type="checkbox"/>
26	ピロティ建築か？	<input type="checkbox"/>

共有部分の防犯・防災

27	エントランスはオートロックが完備されているか？	<input type="checkbox"/>
28	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？	<input type="checkbox"/>
29	ホームセキュリティ完備か？	<input type="checkbox"/>

室内の環境		
30	日当りはよいか？	<input type="checkbox"/>
31	風通しはよいか？	<input type="checkbox"/>
32	眺望はよいか？	<input type="checkbox"/>
室内の設備		
33	電気の容量は充分か？	<input type="checkbox"/>
34	お湯が出るまでの時間は長すぎないか？	<input type="checkbox"/>
35	エアコンはいつ取り付けたか？	<input type="checkbox"/>
36	浴室乾燥機はついているか？	<input type="checkbox"/>
37	BS・CS放送が問題なく見られるか？	<input type="checkbox"/>
38	インターネット環境(光回線・WiFi)は整備されているか？	<input type="checkbox"/>
家具や家電の配置		
39	持ってくる家具がよいバランスで置けるか？	<input type="checkbox"/>
40	今使っている洗濯機をそのまま使えるか？	<input type="checkbox"/>
41	テレビを置く位置に配線が来ているか？	<input type="checkbox"/>
42	電話回線の位置は問題ないか？	<input type="checkbox"/>
リフォームや間取り変更		
43	間取りを変えることができるか？	<input type="checkbox"/>
44	水まわり(キッチン・浴室・洗面・トイレ)の移動は可能か？	<input type="checkbox"/>
45	段差をなくしてバリアフリーにできるか？	<input type="checkbox"/>
46	フローリングの床材は変えられるか？	<input type="checkbox"/>
47	お風呂を大きくしたいか？	<input type="checkbox"/>
キッチン		
48	冷蔵庫置き場のサイズは問題ないか？	<input type="checkbox"/>
49	コンセントの位置と数は使いやすいか？	<input type="checkbox"/>
50	オール電化・IHヒーターに変更できるか？	<input type="checkbox"/>
51	キッチンの高さが使いやすいか？	<input type="checkbox"/>
ベランダ		
52	ベランダ、テラス、庭に洗濯物を干せるか？	<input type="checkbox"/>
53	ベランダの広さは充分か？	<input type="checkbox"/>
54	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？	<input type="checkbox"/>
騒音・生活音		
55	室内からの異音があるか？	<input type="checkbox"/>
56	寝室に、エレベーターや駐車場が隣接していないか？	<input type="checkbox"/>
57	隣戸(上下左右)の生活音は気にならないか？	<input type="checkbox"/>
58	車や電車の音、通りを歩く人の声は気にならないか？	<input type="checkbox"/>
59	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？	<input type="checkbox"/>
60	遮音性を高める二重床・二重天井か？	<input type="checkbox"/>
住戸の防犯・防災		
61	玄関のドアが耐震用のものか？	<input type="checkbox"/>

62	玄関ドアは二重カギ・ドアチェーンが付いているか？	<input type="checkbox"/>
63	インターホンモニターで訪問者の姿を確認できるか？	<input type="checkbox"/>
64	窓やバルコニーから侵入される恐れはないか？	<input type="checkbox"/>
住戸の欠陥		
65	床鳴りや、床の傾きはないか？	<input type="checkbox"/>
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？	<input type="checkbox"/>
67	窓枠がアルミサッシではないか？	<input type="checkbox"/>
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？	<input type="checkbox"/>

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？	<input type="checkbox"/>
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？	<input type="checkbox"/>
71	民泊・シェアハウスは禁止されているか？	<input type="checkbox"/>
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"/>
73	過去に住民トラブルがなかったか？	<input type="checkbox"/>
74	天井や壁に雨漏り跡はないか？	<input type="checkbox"/>
75	「消防用設備等点検」(消防法)が行われているか？	<input type="checkbox"/>
76	「水道設備・水質検査」(水道法)が行われているか？	<input type="checkbox"/>
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"/>
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"/>
79	修繕費はいくら貯まっているか？	<input type="checkbox"/>
80	大規模修繕はいつやったのか？	<input type="checkbox"/>
81	管理費・修繕積立金を延滞している所有者がいるか？	<input type="checkbox"/>
82	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？	<input type="checkbox"/>
83	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？	<input type="checkbox"/>
84	管理組合・理事会は組織されているか？	<input type="checkbox"/>
85	総会は年に1回以上、理事会は定期的に行われているか？	<input type="checkbox"/>
86	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？	<input type="checkbox"/>
87	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？	<input type="checkbox"/>
88	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？	<input type="checkbox"/>
89	竣工(しゅんこう)図面があるか？	<input type="checkbox"/>
90	数年以内に建て替えの予定はないか？	<input type="checkbox"/>
91	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	<input type="checkbox"/>
92	不必要に町内行事などに巻き込まれないか？	<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)

93	近くにスーパー、コンビニ、ドラッグストアがあるか？	<input type="checkbox"/>
94	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？	<input type="checkbox"/>
95	近くに病院があるか？	<input type="checkbox"/>
96	近くに公園・緑地帯・遊べる施設があるか？	<input type="checkbox"/>
97	災害時の避難場所は確認したか？	<input type="checkbox"/>
98	市区町村・自治体の支援は確認したか？	<input type="checkbox"/>

周辺環境(住みにくさ)

99	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？	<input type="checkbox"/>
100	週末になるとうるさい音が聞こえてこないか？	<input type="checkbox"/>
101	近くに消防署や救急病院があるか？	<input type="checkbox"/>
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"/>
103	今後、幹線道路や線路が通る予定はないか？	<input type="checkbox"/>
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"/>
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"/>
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"/>

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"/>
108	修繕費一時支払金を確認したか？	<input type="checkbox"/>
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"/>
110	「リフォーム」「修繕」費用を確認したか？	<input type="checkbox"/>
111	固定資産税・都市計画税を確認したか？	<input type="checkbox"/>
112	引っ越し費用を確認したか？	<input type="checkbox"/>
113	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？	<input type="checkbox"/>
114	瑕疵担保責任について理解したか？	<input type="checkbox"/>
115	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？	<input type="checkbox"/>

買うと決めたらチェックする

書類

116	「管理に係わる重要事項調査報告書」を確認したか？	<input type="checkbox"/>
117	「物件状況等報告書(告知書)」を確認したか？	<input type="checkbox"/>
118	「付帯設備表」を確認したか？	<input type="checkbox"/>

よい担当者・不動産会社かを見極める

119	物件の長所・短所どちらも説明してくれるか？	<input type="checkbox"/>
120	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？	<input type="checkbox"/>
121	「他からも話が来ている」「すぐに売れる良物件」と焦らしてこないか？	<input type="checkbox"/>

122	不動産会社が仲介手数料を法廷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）	<input type="checkbox"/>
123	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？	<input type="checkbox"/>
124	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？	<input type="checkbox"/>
125	住宅ローンを積極的に進めてくるか？	<input type="checkbox"/>
126	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？	<input type="checkbox"/>

現実的に支払える金額を知っておく

127	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？	<input type="checkbox"/>
-----	---------------------------------	--------------------------

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