

# 中古マンション購入で失敗しないための111の注意点

## 内見前

### ◆資金計画について

Check!

1	予算は収支状況（ライフプラン）に対して妥当か	<input type="checkbox"/>
2	物件価格は予算内に収まるか	<input type="checkbox"/>
3	諸費用は予算内に収まるか	<input type="checkbox"/>
4	諸費用は予算内に収まるか	<input type="checkbox"/>
5	リノベーションやリフォームの費用は予算内に収まるか	<input type="checkbox"/>
6	管理費・修繕費は予算内に収まるか。ずっと支払い続けていけるか	<input type="checkbox"/>
7	固定資産税・都市計画税は予算内に収まるか。ずっと支払い続けていけるか	<input type="checkbox"/>
8	【駐車場・駐輪場を使う場合】駐車場・駐輪場の料金は予算内に収まるか	<input type="checkbox"/>
9	【借地権付マンションの場合】地代や解体積立金は予算内に収まるか	<input type="checkbox"/>
10	頭金として必要な金額を現金で用意できるか	<input type="checkbox"/>

### ◆価格相場について

Check!

11	物件価格は周辺相場に比べて割高でないか	<input type="checkbox"/>
12	近隣に、より割安なエリアはないか	<input type="checkbox"/>

### ◆築年数について

Check!

13	築20年以上であるか	<input type="checkbox"/>
14	建築確認日が1981年6月1日以降（新耐震基準）もしくは耐震基準適合物件であるか	<input type="checkbox"/>

### ◆立地について

Check!

15	地盤が緩い地域、水害・土砂災害・火災の危険地域ではないか（ハザードマップで確認）	<input type="checkbox"/>
16	事件・事故の多い地域ではないか（犯罪発生マップで確認）	<input type="checkbox"/>

### ◆リフォームやリノベーションで変えられない部分について（専用部分）

Check!

17	【ペットがいる場合】ペットは飼えるか	<input type="checkbox"/>
18	【楽器演奏する場合】楽器は演奏できるか	<input type="checkbox"/>
19	【自宅開業する場合】事務所や店舗・コミュニティスペースとしての利用は可能か	<input type="checkbox"/>

### ◆不動産会社について

Check!

20	エージェント型仲介であるか。買主の利益を追及する立場をとっているか	<input type="checkbox"/>
21	住宅ローンや火災保険、団信の保障の選び方など『住まいとお金』の相談に対応しているか	<input type="checkbox"/>
22	リフォームやリノベーションの相談に対応しているか	<input type="checkbox"/>
23	既存住宅売買瑕疵保険や適合リノベーション住宅などの保険・保証に対応しているか	<input type="checkbox"/>

## 内見中

### ◆立地について

Check!

24	職場や子どもの通う学校へのアクセスは良好か	<input type="checkbox"/>
25	都心部、市街の中心部へのアクセスは良好か	<input type="checkbox"/>
26	最寄り駅に急行や快速は停まるか	<input type="checkbox"/>
27	終電は0時過ぎまであるか。始発は6時前からあるか	<input type="checkbox"/>
28	駅からの距離は徒歩15分以内か	<input type="checkbox"/>
29	スーパー・コンビニ、銀行、郵便局、病院、役所、交番などの生活インフラは揃っているか	<input type="checkbox"/>
30	子どもの遊び場となる公園や緑地は近くにあるか	<input type="checkbox"/>
31	災害時の避難場所は徒歩5分圏内にあるか	<input type="checkbox"/>
32	周囲の道の見通しはいいか。不審者の潜伏場所や、交通事故の原因となる死角や物陰はないか	<input type="checkbox"/>
33	夜道も人通りがあるか。街灯や商店の明かりはあるか	<input type="checkbox"/>
34	目の前に幹線道路や線路が通っていないか。また、今後通る予定はないか	<input type="checkbox"/>
35	大きな音や強いにおいを出す工場・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"/>
36	眺望や陽当たりに影響するマンションやビルは周囲にないか。また、今後できる予定はないか	<input type="checkbox"/>

### ◆管理状態について

Check!

37	玄関や共用廊下の清掃は行き届いているか	<input type="checkbox"/>
38	駐車場・駐輪場・ゴミ置き場・メールボックスはきれいに使用されているか	<input type="checkbox"/>
39	外壁やバルコニーのヒビ割れ・塗装剥げ・タイルの浮き、屋上防水のふくらみや水たまりはないか	<input type="checkbox"/>

### ◆リフォームやリノベーションで変えられない部分について（共用部分）

Check!

40	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"/>
41	廊下やエレベーターに大型の家電や家具を搬入できるか	<input type="checkbox"/>
42	エレベーターは待たずに乗れるか	<input type="checkbox"/>

# 中古マンション購入で失敗しないための111の注意点

43	宅配ボックスはあるか。住戸数に対して充分な数が用意されているか	<input type="checkbox"/>
44	駐車場・駐輪場の空きはあるか	<input type="checkbox"/>
45	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"/>
46	エントランスやエレベーター内に防犯カメラはあるか	<input type="checkbox"/>
47	管理人は常駐しているか。または警備員による巡回はあるか	<input type="checkbox"/>
48	駐車場・駐輪場・ゴミ置き場・メールボックスは外から侵入できないようになっているか	<input type="checkbox"/>
49	駐車場・駐輪場・ゴミ置き場・非常階段には夜も明かりがあるか	<input type="checkbox"/>
50	消火器・警報機は各戸の近くにあるか	<input type="checkbox"/>
51	災害時の避難経路は複数確保されているか	<input type="checkbox"/>
52	蓄電池設備や自家発電設備が複数階に設置されているか	<input type="checkbox"/>
53	電気設備・水道関連設備に繋がる地下駐車場やエントランスに止水板やシャッターはあるか	<input type="checkbox"/>
54	ピロティ建築ではないか	<input type="checkbox"/>
55	住民層は多様であるか、高齢世帯ばかりでなく若い世代が住んでいるか	<input type="checkbox"/>
56	住民同士で挨拶したり、コミュニケーションが取られているか	<input type="checkbox"/>
57	住民同士のトラブルはないか	<input type="checkbox"/>

## ◆リフォームやリノベーションで変えられない部分について（専用部分）

Check!

58	部屋の広さ、天井の高さ・バルコニーの広さは充分か	<input type="checkbox"/>
59	窓の向きや大きさは採光に充分か	<input type="checkbox"/>
60	窓からの眺望や見晴らしは良いか	<input type="checkbox"/>
61	高層階の場合、風による揺れはないか	<input type="checkbox"/>
62	玄関はエレベーター・階段から遠くないか	<input type="checkbox"/>
63	玄関の間口は大型の家具や家電が通れる広さが確保されているか	<input type="checkbox"/>
64	バルコニーないし専用庭に洗濯物や布団は干せるか	<input type="checkbox"/>
65	窓から部屋の中を見られるおそれはないか	<input type="checkbox"/>
66	窓やバルコニーから侵入されるおそれはないか	<input type="checkbox"/>
67	窓まわりに結露のあとがないか。	<input type="checkbox"/>
68	湿気がこもっていたり、カビくさいニオイはないか	<input type="checkbox"/>
69	窓や扉を閉めたとき、すき間風や冷気が入ってこないか	<input type="checkbox"/>
70	天井や壁に雨漏りのあとはないか	<input type="checkbox"/>
71	水道から赤水は出ないか	<input type="checkbox"/>
72	玄関ドアや窓の開閉はスムーズか	<input type="checkbox"/>
73	壁や床に傾きはないか	<input type="checkbox"/>
74	隣戸や上下階の生活音は聞こえないか。また屋外の車や電車の音、通りを歩く人の声は聞こえないか	<input type="checkbox"/>
75	電気・ガスの容量は充分か	<input type="checkbox"/>
76	インターネット環境は整備されているか。希望どおりの回線が使えるか、通信速度は充分か	<input type="checkbox"/>
77	BS・CS放送に対応しているか	<input type="checkbox"/>
78	【リフォーム予定の場合】構造壁（壊せない壁）はないか	<input type="checkbox"/>
79	【リフォーム予定の場合】天井に梁の凹凸はないか、あるいは二重天井であるか	<input type="checkbox"/>
80	【リフォーム予定の場合】段差をなくしてバリアフリー化できるか、あるいは二重床であるか	<input type="checkbox"/>
81	【リフォーム予定の場合】水まわり（キッチン・浴室・洗面・トイレ）の間取り変更は可能か	<input type="checkbox"/>
82	【リフォーム予定の場合】床材は自由に変えられるか	<input type="checkbox"/>
83	【リフォーム予定の場合】その他、部屋のリフォームやリノベーションに制約はないか	<input type="checkbox"/>

## ◆不動産会社について

Check!

84	公平な立場で、物件の長所だけでなく短所についても教えてくれるか	<input type="checkbox"/>
85	質問や要望に対して、迅速に応えてくれるか	<input type="checkbox"/>

## 内見後

### ◆管理状態について

Check!

86	空き物件は多くないか	<input type="checkbox"/>
87	賃貸比率は高くないか	<input type="checkbox"/>
88	民泊・シェアハウス許可物件ではないか	<input type="checkbox"/>
89	管理規約はあるか	<input type="checkbox"/>
90	管理組合・理事会は組織されているか	<input type="checkbox"/>
91	理事の選出は1~2年ごとに実施されているか	<input type="checkbox"/>
92	総会は年に1回以上、定期的におこなわれているか	<input type="checkbox"/>
93	収支決算は毎年発表されているか	<input type="checkbox"/>

# 中古マンション購入で失敗しないための111の注意点

94	修繕計画・修繕記録はあるか。過去の修繕は計画通りに実施されているか	<input type="checkbox"/>
95	毎月の管理費・修繕積立金は妥当な金額であるか（合わせて2~3万円/月）	<input type="checkbox"/>
96	修繕積立金・管理費を長期にわたって滞納している所有者はいないか	<input type="checkbox"/>
97	修繕積立金の残高は充分にあるか（一戸あたり100~120万円以上）	<input type="checkbox"/>
98	共用部分の火災保険・地震保険に加入しているか	<input type="checkbox"/>
99	【築40年以上の場合】水道管・排水管・ガス管は交換済みであるか	<input type="checkbox"/>
100	【築40年以上の場合】建て替えの予定はないか。予定がある場合、建て替え費用を負担できるか	<input type="checkbox"/>
◆リフォームやリノベーションで変えられない部分について（共用部分）		Check!
101	共用施設やゴミ捨て場の清掃など日常の管理業務は管理会社に委託しているか。当番制ではないか	<input type="checkbox"/>
102	会計業務や共用設備の点検・保守など専門性の高い業務は管理会社に委託しているか	<input type="checkbox"/>
103	簡易トイレ・毛布・非常食などの防災備蓄品はあるか	<input type="checkbox"/>
104	過去にマンション内で死亡事故や事件はなかったか	<input type="checkbox"/>
◆資金計画について		Check!
105	住宅ローン減税は利用できるか（床面積50m <sup>2</sup> 以上、築25年以内もしくは耐震基準適合証明書付）	<input type="checkbox"/>
106	リノベーション・リフォームの補助金や助成制度は利用できるか	<input type="checkbox"/>
◆不動産会社について		Check!
107	価格交渉やその他の条件の交渉に積極的に動いてくれるか	<input type="checkbox"/>
108	「管理に関わる重要事項調査書」の取り寄せに対応しているか	<input type="checkbox"/>
109	法定金額以上の仲介手数料を請求されないか（物件価格×3% + 6万円に消費税）	<input type="checkbox"/>
110	仲介手数料以外の名目で請求される費用はないか	<input type="checkbox"/>
111	住宅ローンの審査が通らず契約がキャンセルとなった場合、仲介手数料は請求されないか	<input type="checkbox"/>