

中古マンション購入の注意点

Checklist 60

内覧日

/ /

内覧前に確認すること

資金計画について

- 予算は収支状況（ライフプラン）に対して妥当か
- 物件価格だけでなく諸費用・リノベーション費用も考慮して予算内に収まるか
- 管理費・修繕積立金・固定資産税・都市計画税は払い続けられる金額か
- 【駐車場・駐輪場を使う場合】駐車場・駐輪場の料金は払い続けられる金額か
- 【借地権付マンションの場合】地代や解体積立金は払い続けられる金額か
- 頭金として必要な金額を現金で用意できるか

物件価格について

- 物件価格は周辺相場に比べて割高でないか
- 資産価値の安定した物件か（築20年以上の物件は価格が変動しにくい）

築年数について

- 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

立地について

- 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）
- 事件・事故の多い地域ではないか（犯罪発生マップで確認）

規約について

- 【ペットがいる場合】 ペット可物件であるか
- 【自宅開業する場合】 事務所や店舗利用は可能か

内覧中に見ておく箇所

立地について

- 都心や職場へのアクセスは良好か
- 最寄り駅に急行や快速は停まるか
- スーパー・銀行・病院・役所・交番などの生活インフラ、災害時の避難場所、子供の遊び場となる公園は近くにあるか
- 周囲に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
- 幹線道路や線路等大きな音の出る施設、におい・眺望・採光に影響する建物は近くにないか。今後建設予定はないか

管理状態について

- 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
- 玄関・共用廊下・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

- 共用施設やゴミ置き場の清掃は業者委託か当番制か。当番制の場合、負担できるか
- 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
- 住民同士のトラブルはないか。事件や事故は過去なかったか

リノベーションで変えられない部分（共用部分）

- エレベーター、宅配ボックス、駐車場・駐輪場など必要な共用設備が揃っているか
- オートロック、エレベーターやエントランスの防犯カメラ、常駐管理人や警備員の巡回などセキュリティは十分か
- エントランスや廊下はバリアフリー化されているか
- 消火器・警報機は設置されているか、災害時の避難経路は確保されているか
- 蓄電池・自家発電設備・電気や水道設備廻りの止水板やシャッターといった災害時の備えはあるか
- 簡易トイレ・毛布・非常食などの防災備蓄品はあるか
- ピロティ建築ではないか

リノベーションで変えられない部分（専用部分）

- 部屋の広さ・バルコニーの広さ・天井の高さは充分か
- 窓の向きや大きさは採光に充分か
- 窓からの眺望や見晴らしは気持ち良いものか
- 玄関扉の間口は十分な広さがあるか、大型の家具屋家電が通れるか
- 【高層階の場合】風による揺れはないか

- 窓やバルコニーから部屋の中を見られるおそれ、侵入されるおそれはないか
- 窓まわりに結露のあとがないか。湿気がこもっていたり、カビくさいにおいはいらないか
- 窓や扉を閉めたとき、すきま風や冷気が入ってこないか
- 天井や壁に雨漏りのあとがないか
- 水道から赤水は出ないか
- 玄関ドアや窓の開閉はスムーズか
- 壁や床に傾きはないか
- 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
- 電気・ガスの容量は充分か
- インターネット環境は、希望の回線が使えるか。通信速度は充分か
- 【リノベーション予定の場合】間取り変更の障壁となる構造壁（壊せない壁）はないか
- 【リノベーション予定の場合】水回り（キッチン・浴室・洗面・トイレ）の間取り変更は可能か
- 【リノベーション予定の場合】床材は自由に変更されるか、素材や遮音性能などの規定はないか
- 【リノベーション予定の場合】その他、リノベーションの制約となる規約や構造上の課題はないか

内覧中～内覧後に確認すること

管理状態について

- 空き物件は多くないか。賃貸比率は高くないか
- 管理組合・理事会は組織されているか。理事の選出・総会・収支決算など活動が機能しているか
- 管理規約はあるか
- 修繕計画・修繕記録はあるか。修繕は計画通りに実施されているか
- 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）
- 修繕積立金の残高は充分か（100～120万円以上/一戸相当）
修繕積立金・管理費を長期滞納している所有者はいないか
- 水道管・排水管・ガス管は定期点検や清掃がされているか
- 共用部分は火災保険・地震保険に加入しているか
- 【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

資金計画について

- 住宅ローン減税は利用できるか（床面積50㎡以上かつ築25年以内/耐震基準適合証明書付き物件が対象）
- 【リノベーション予定の場合】リフォーム減税など補助金・助成制度は利用できるか