

中古マンション購入の注意点

Checklist 50

内覧日

/ /

物件情報で確認すべきポイント

資金計画

- ☐ 予算は年収に対して妥当か
- ☐ 物件価格だけでなく、諸費用やリノベーション費用も含め、適正な予算内に収まっているか
- ☐ 月々の住居費は家計を圧迫しない範囲に収まっているか
(月々のローンの支払額＋管理費・修繕積立金)
- ☐ (車や自転車がある場合) 駐車場や駐輪場の料金も含め、家計を圧迫しない範囲に収まっているか
- ☐ 頭金は売買契約日までに用意できるか

築年数

- ☐ 築年数は20年以上であるか(資産価値が安定)
- ☐ 物件価格はエリアの同じくらいの築年数の物件と比べ、割高ではないか(周辺相場)
- ☐ (住宅ローン控除を利用する場合) 建築確認日1981年6月1日以降であるか(新耐震基準)

立地

- ☐ 地震・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)
- ☐ 地域の治安は良いか(犯罪発生マップで確認)

管理規約

- ☐ 【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

内覧で確認すべきポイント

立地

- ☐ 通勤・通学のアクセスは良好か
- ☐ 最寄り駅から徒歩15分圏内であるか（資産価値に影響）
- ☐ 地域の生活利便性はどうか。毎日の買い物や、病院・交番等の生活インフラ、災害時の避難場所はあるか
- ☐ 通勤・通学や毎日の買い物でよく使う道に、暗がりや死角はないか（不審者の潜伏場所や、交通事故の原因となる）
- ☐ 幹線道路・線路・工場など音や臭いの出る施設、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

- ☐ 外観に目立つ傷みはないか。外壁や廊下やバルコニーに、ヒビ割れ・塗装剥げ・タイルの浮き・防水の膨らみはないか
- ☐ 玄関・共用廊下・駐車場や駐輪場・ゴミ置き場等の共用設備はきれいに使用されているか
- ☐ ゴミ置き場の清掃など当番制の仕事はないか（生活の負担となりそうな場合）
- ☐ 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
- ☐ 空き物件は多くないか。賃貸比率は高くないか

リノベーションの可否

- ☐ 間取り変更の障壁となる構造壁（壊せない壁）はないか
- ☐ 水廻り（キッチン・浴室・洗面・トイレ）の間取り変更は可能か。配管経路に課題はないか
- ☐ 床材は好きなものに変えられるか。管理規約で素材や遮音性能などが規定されていないか

共有部分

- ☐ エレベーター、宅配ボックス、駐車場・駐輪場など、必要とする共用設備は揃っているか
- ☐ オートロック、防犯カメラ、常駐管理人や警備員の巡回など必要とするセキュリティは揃っているか
- ☐ エントランスや廊下のスロープ・手すり等、必要とするバリアフリー対応はされているか
- ☐ 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
- ☐ 電気容量・ガスの容量は充分か

専有部分・専有使用部分

- ☐ 部屋の広さ・バルコニーの広さ・天井の高さは充分か
- ☐ 陽当たりは充分か。窓の向きや大きさは採光に適しているか
- ☐ 窓からの眺望は気持ちの良いものか
- ☐ 窓の外から室内を覗かれたり、侵入される恐れはないか
- ☐ 玄関ドアの間口の大きさは充分か。家具・家電が通れるか
- ☐ 玄関ドアや窓のサッシはスムーズに開閉できるか
- ☐ 壁や床に傾きはないか

- ☐ 隣戸の生活音、上階の足音、車や電車の走行音などの騒音は気にならないか
- ☐ 強風や大型車両による揺れは気にならないか
- ☐ 天井や壁に雨漏りのあとがないか
- ☐ 水圧は充分か。赤水や悪臭はないか
- ☐ インターネット回線は希望のものが使えるか。速度は充分か

買付前に不動産会社に確認すべきこと

管理状態

- ☐ 管理組合は機能しているか。総会や理事会は開かれているか
- ☐ 修繕計画・修繕記録はあるか。内容に問題は無いかな
- ☐ 給排水管・ガス管は定期的にメンテナンスされているか
- ☐ 毎月の管理費・修繕積立金は適正金額か
- ☐ 繕積立金・管理費を長期滞納している所有者はいないか
- ☐ （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、建替費用の自己負担額は払えそうか