

チェックシート1（自分用）

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

1.中古マンションを探している段階

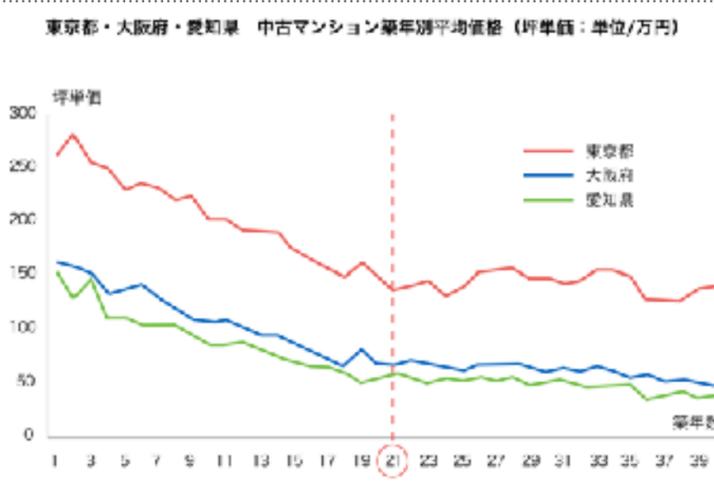
カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄																																				
お金について	危険	1.家の購入に使っていい予算を明確に把握しているか チェック方法：ファイナンシャルプランナーによるライフプラン作成 住宅ローンは、銀行から借りられる金額と、実際に無理なく返せる金額に差があります。ここが曖昧だと、最悪の場合、物件を競売にかけたり、自己破産となる場合もあります。下の表から目安をご確認ください。 <table border="1"><thead><tr><th>借入年数</th><th>返済利率</th><th>借りられる額</th><th>返済はく返済額</th></tr></thead><tbody><tr><td>300万</td><td>2.35%</td><td>2,571万</td><td>1,359万</td></tr><tr><td>400万</td><td>3.13%</td><td>3,999万</td><td>1,788万</td></tr><tr><td>500万</td><td>3.89%</td><td>4,999万</td><td>2,222万</td></tr><tr><td>600万</td><td>4.59%</td><td>5,999万</td><td>2,622万</td></tr><tr><td>700万</td><td>5.27%</td><td>6,999万</td><td>3,011万</td></tr><tr><td>800万</td><td>5.93%</td><td>7,999万</td><td>3,388万</td></tr><tr><td>900万</td><td>6.61%</td><td>8,000万 + 借付上乗</td><td>3,756万</td></tr><tr><td>1,000万</td><td>7.30%</td><td>8,000万 + 借付上乗</td><td>4,170万</td></tr></tbody></table> より詳しくは「 元銀行員が教える！住宅ローンの年収別目安と返済額を抑えるコツ5選【チェックリスト付】 」をご確認ください。また、厳密に行う場合はファイナンシャルプランナーによるライフプラン作成をおすすめします。	借入年数	返済利率	借りられる額	返済はく返済額	300万	2.35%	2,571万	1,359万	400万	3.13%	3,999万	1,788万	500万	3.89%	4,999万	2,222万	600万	4.59%	5,999万	2,622万	700万	5.27%	6,999万	3,011万	800万	5.93%	7,999万	3,388万	900万	6.61%	8,000万 + 借付上乗	3,756万	1,000万	7.30%	8,000万 + 借付上乗	4,170万	【自】
		借入年数	返済利率	借りられる額	返済はく返済額																																		
	300万	2.35%	2,571万	1,359万																																			
	400万	3.13%	3,999万	1,788万																																			
	500万	3.89%	4,999万	2,222万																																			
	600万	4.59%	5,999万	2,622万																																			
	700万	5.27%	6,999万	3,011万																																			
	800万	5.93%	7,999万	3,388万																																			
	900万	6.61%	8,000万 + 借付上乗	3,756万																																			
	1,000万	7.30%	8,000万 + 借付上乗	4,170万																																			
危険	2-6.自分たちは住宅ローン審査を通過できる状態にあるか チェック方法： ・大きな手術や持病のレベルの確認→団体信用生命保険の加入条件をネットで検索 ・既存借入の有無の確認 ・クレジットカード等の支払い遅延→ 日本信用情報機構のサイトで確認 （有料） ・奨学金の返済履歴の確認→ 日本学生支援機構スカラネットパーソナルで確認 ・勤続年数の確認 住宅ローンは借りの金額とは別に、様々な条件で審査されます。大きな要素として、健康、既存借入の有無、信用情報などです。健康は住宅ローンに紐づく生命保険（団体信用生命保険）の審査に通るかどうかに影響し、既存借入の有無やクレジットカードの引き落とし遅延、奨学金の遅延などは借りられる上限金額や社会的信用に影響します。下記の項目をチェックしましょう。	【自】																																					
警告	7.購入にかかる諸費用10%程度と引っ越し費用は用意できているか チェック方法：購入金額の10%程度が預金として、購入費用とは別途用意できているか確認 住宅の購入には物件価格とは別に税金や仲介手数料などの諸費用がかかります。金額は物件価格のおよそ8~10%と言われています。3,000万円の物件なら別途300万円程度の準備という計算です。諸費用も含めローンで借りることが可能な銀行もありますが、審査が厳しくなったり、諸費用分の金利が高くなる場合があるので注意しましょう。	【自】																																					
警告	8.自分に合っているのは変動金利と固定金利どちらなのか把握しているか チェック方法： リノベーション計画で注意すべき「ローンと金利の選び方」5つのポイント を確認 変動金利か固定金利かの問題は、自分の性格で決めた方が良いです。日々経済状況を確認出来るのであれば、現在（2020年1月）金利が低い変動を選ぶ事が得策です。変動金利が高くなった時に固定金利に切り替える事が出来るからです。日々金利の事など気にしたくない人は固定金利を選択しましょう。 固定金利は借りた当初からずっと金利が同じものを指し、変動金利は、金利の変化があります。固定金利に比べ変動金利は金利が低い特徴があります。ただし、金利が想定以上に上がった場合は支払いが苦しくなるリスクもあります。そのため、経済や金利情報をこまめに見る方や、借入額が少なかったり、返済期間が短い場合に変動金利は向いていると言えます。	【自】																																					
警告	9.マンション購入と同時にリフォーム・リノベーションをする場合、費用は明確に出してもらったか チェック方法：リフォーム会社・リノベーション会社に問い合わせ費用を出してもらおう 中古マンションを購入してリフォームやリノベーションをするとき、中古マンションに対しての住宅ローンとは別に、リフォームローンを借りるのが一般的でした。リフォームローンは金利が高く、返済期間が短いのが特徴です。しかし、現在では比較的低金利である住宅ローンにリフォームやリノベーションの費用を入れられる銀行が出てきています。ここで重要なのは、いくらかかるのか明確に費用を出してもらおうということです。もし想定より高くなってしまうと、現金で支払う必要が出てくるからです。後からオプションなどで金額が上乗せにならないよう注意しましょう。また、明確に費用を出す場合は、定額制のリノベーション会社や、お風呂やキッチンの交換がパッケージ金額となっているリフォーム会社から選びましょう。	【自】																																					
注意	10.住宅ローンの繰上げ返済のメリットデメリットを把握しているか。 チェック方法： 繰り上げ返済についてはこちら を確認 繰り上げ返済とは、毎月の支払いとは別に借入額の返済を行うことです。通常の返済とは異なり、繰り上げ返済は全て元本に充てられるため、支払う利息を軽減する効果があります。しかし、無理な繰り上げ返済は手元の現金が不足することにも繋がるため、行う場合は、家計のバランスから支払っていい金額を算出しましょう。	【自】																																					
注意	11住宅ローン減税を狙うかどうか決めているか チェック方法：購入金額の10%程度が預金として、購入費用とは別途用意できているか確認 住宅ローン減税とは毎年の住宅ローン残高の1%を13年間（令和二年12月までに入居が条件）、所得税から控除する制度です。ただし、控除されるには物件が制度の条件を満たしている必要があります。また、条件に合うものだけを探そうとすると物件が見つからない場合もあるため注意が必要です。詳しい条件は国土交通省すまい給付金サイトからご確認ください。	【自】																																					

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
 チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

1.中古マンションを探している段階			
カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
お金について	注意	12.リフォーム減税を狙うかどうか決めているか チェック方法： 住宅リフォーム推進協議会 一定の条件を満たしたリフォームやリノベーションを行なった場合、控除を受けられる制度です。住宅ローン減税と併用可能なものもあります。詳しい条件については、住宅リフォーム推進協議会サイトよりご確認ください。	【自】
	注意	13.固定資産税・都市計画税について確認したか チェック方法：仲介担当を通して、売主側の不動産会社に確認 マンションを購入すると固定資産税の納税義務が生まれます。先に知っておくことで購入後の資金計画を立てやすくなります。固定資産税は建物や土地などを所有した場合に納税義務のある税金です。都市計画税は市街化区域にある土地や建物に対して課税されます。市街化区域ではない場合、課税されません。購入予定のマンションの固定資産税がおおよそどの程度の金額になるかは仲介担当を通して、売主側の不動産会社に確認をとりましょう。	【担】
	危険	14.住みたいエリアの災害影響は知っているか チェック方法： 国土交通省のハザードマップポータルサイト マンションは堅牢なので、戸建てほど気にする必要はないですが、例えば水害などで、生活がしにくくなる可能性もあるので、チェックしましょう。	【自】
住まい全般について	警告	15.効率のいい中古マンションの探し方をしているか チェック方法： 1000件超の物件を調査した40代投資家が行き着いた秘伝の中古マンションの探し方 を確認 効率よく探せていないと、いつまで経っても購入することが出来ずに、家購入に疲れて結局はやめてしまうケースが多々あります。探し方は大きく分けて2つあり、不動産会社を利用するものと、検索サイトで自分で探すものです。おすすめは2つを組み合わせで自分で探す方法です。これによりピンとくる物件が見つかりやすくなります。	【自】
	警告	16.自分たちにあった居住空間の広さを把握しているか チェック方法：今の賃貸やモデルルームなどで広さの感覚と数字をすり合わせる 国土交通省の最低居住面積水準では、単身:25㎡ 2人:30㎡ 3人:40㎡ 4人:50㎡となっています。ただし、今までのお客様が実際に選ばれている広さの目安としては 1~2人 35~45㎡ 2~3人:45~55㎡ 3~4人:55~65㎡ 4~5人:65~75㎡ であることが多いため数字の目安としましょう。	【自】
	注意	17.住みたいエリアの自治体支援の内容を確認したか チェック方法：各自治体のホームページ 出産、育児、住宅購入などについて支援のある自治体があります。そういったエリアは同じような世帯が集まっている場合もあります。エリア選びの参考にしましょう。	【自】
	注意	18.住みたいエリアの犯罪率は知っているか チェック方法： 警視庁「区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数」 よりデータをダウンロードして確認 エリアの犯罪発生率を気にする方はエリアとともに、例えば駅までの道が明るいかどうかなど、普段通る道がどうなっているかも合わせて確認するようにしましょう。	【自】
不動産会社などについて	警告	19.フルリフォーム・リノベーションをする場合、ワンストップの会社を見つけているか チェック方法： リノベーションの流れが一目瞭然！4ステップでやるべきことを徹底解説で流れと選び方 を確認 気になる物件を見つけたら他の人に取られないために迅速な行動が必要になります。しかし、ローン審査に必要な書類をリノベーション会社が準備するのに時間がかかるとそれも困難になります。そのため、不動産仲介部門とリノベーションやリフォームの部門両方を1つの会社で行なっているワンストップの会社に依頼することをおすすめします。	【自】
	警告	20.不動産会社の仲介担当に誠実性はあるか チェック方法： 1000件超の物件を調査した40代投資家が行き着いた秘伝の中古マンションの探し方 の6章を確認 良い中古マンションかどうかを判断するには、仲介担当の力が必要な場面もあります。そのため、会社の規模や知名度よりも、仲介の担当が誠実かどうか重要です。「危険な中古マンションはどんなマンションですか？それを判断してくれますか？」などの質問をし、ごまかさず答えしてくれるならば、ノウハウと誠実性に一定の信頼をおいてもよいでしょう。	【自】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
 チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

2.気になる中古マンションを見つけたとき

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
お金について	危険	21-22.管理費と修繕積立金の合計が納得できるものとなっている物件か チェック方法：合計2~3万円が目安。詳しくは仲介担当へと確認 修繕積立金や管理費が集まっていないと、大規模修繕工事がしっかりとできないおそれがあり、そうすると、マンションの寿命にも悪い影響を及ぼします。そのため、平均（2~3万円程度）より合計金額が低い物件は大規模修繕工事をしっかりと行うことができない可能性があります。平均より高すぎる物件は、不必要な設備が多かったり、最近になって、修繕積立金や管理費を値上げした可能性があります。それを踏まえても気になる物件の場合は、仲介担当に過去の履歴を確認してもらうよう伝えましょう。 2~3万円程度の金額以外はダメと言うことではありません。自分が気になっている物件の管理費・修繕積立金の金額が高い場合に、キチンとした理由があり納得出来れば問題ありません。	【自】
	警告	23.価値が下がりにくそうなマンションか チェック方法：築年数が20年前後か確認  <p>東京都・大阪府・愛知県 中古マンション築年別平均単価（坪単価：単位/万円）</p> <p>マンションの坪単価は新築からどんどん下がり築20年程度で落ち着き、その後は相場によって上下していく傾向にあります。そのため、エリアにもよりますが、築浅は購入当時よりも価格は下がりやすく、築20年程度のマンションの場合、購入時よりも価格が上がるケースもあります。暮らしている間にもしものことがあって物件を売却する場合も築浅や新築と比較すると経年による価格差が生まれにくい経済的リスクが低いと言えます。検討しているマンションの築年数を確認しておきましょう。</p> <p>また、国土交通省の「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」報告書ではマンションの構造である鉄筋コンクリートの寿命は117年とされており、築浅に限らずとも長く住んでいけるマンションは築古にも存在しています。より詳しくは、マンションの寿命は何年？いつまで住める？でご確認ください。</p>	【担】
	注意	24.住宅ローンが通りやすい物件か チェック方法：借地権かどうかをポータルサイトなどから確認 土地の権利の項目に借地権と書かれている場合、住宅ローンが厳しく審査される可能性があります。住宅ローンは土地と建物どちらも担保にして借るのが一般的ですが、借地権の場合は土地は別の人のものなので担保になりません。購入者に支払いの滞りがあった場合に、資金の回収が困難になりやすいため、購入者が支払いの滞りがなさそうかどうか、通常の物件（所有権）と比べ審査が厳しくなると言われています。	【自】
	注意	25.住宅ローンで購入できる物件か チェック方法：賃貸中という表記になっていないかを、物件情報掲載のポータルサイトなどで確認 物件サイトの「現況」の欄に賃貸中と表記されている場合、住宅ローンで購入することができない物件です。この物件は持ち主が賃貸に出している物件であり、持ち主が変わるだけの投資用物件です。そのため、住宅ローンでの購入はできません。空き家、売主居住中などの表記の場合は、住宅ローンで購入できる物件です。	【自】
マンション全体について	警告	26.事故物件ではないか チェック方法：仲介担当に確認。自分で調べる場合は、大島てるなどのサイト（※大島てるのサイトよりも正確なのは不動産担当者からの情報です。） 事故物件かどうか気になる場合は直接、仲介担当に確認をとるのが一番です。	【担】
	注意	27.民泊、シェアハウスは禁止されているか チェック方法：マンションの管理規約を仲介担当が確認 住人ではない人が多く出入りすることが嫌な方は、マンションの管理規約から確認しましょう。	【担】
	注意	28.旧耐震基準か新耐震基準のマンションか チェック方法：物件情報が掲載されているポータルサイトなどから確認 住まいについての優先順位で地震に対する不安が高い場合は、1981年6月以降の新耐震基準のマンションの中から選びましょう。ただし、マンションの寿命は今までのように管理されてきたかが重要なため、旧耐震基準か新耐震基準であるかよりも重要なポイントです。旧耐震基準でもしっかり管理されたマンションは、管理されていない新耐震基準よりもゼロリノベとしてはおすすめしています。数値上は新耐震基準のマンションの方が耐震性に優れていますが、管理がされていなければ、安心とは言えません。そのため、合わせて管理状態の確認が必要です。管理状態はマンションの修繕履歴を確認する必要があるため、仲介担当に確認をとりましょう。	【自】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
 チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

2.気になる中古マンションを見つけたとき

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
マンション全体について	注意	29.マンションの外観は好みの許容範囲内か チェック方法：物件情報掲載ページやストリートビューから確認 外観がサイトや情報に掲載されていない場合は住所からグーグルのストリートビューで確認しましょう。	【自】
	注意	30.マンションに対する口コミを調べたか チェック方法： マンションノート や マンションコミュニティ から確認 過去や現在に、大きな問題がないかどうか確認しましょう。	【自】
	注意	31.ペットの飼育は可能か チェック方法：物件情報掲載ページから確認。情報がない場合、仲介担当に確認を依頼	【自】
	注意	32.住居兼、オフィスとして使用できるか チェック方法：仲介担当に確認を依頼	【担】
部屋について	危険	33.リフォーム済み・リノベーション済み物件の場合、配管は交換されているか チェック方法：仲介担当に確認。 床下を通っている配管にも寿命があり、材料にもよりますが、20年～30年とされています。築年数がある程度経過しているリフォーム済み・リノベーション済み物件の場合は、配管まで交換して新品にした工事かどうか、仲介担当に確認をとりましょう。	【担】
	注意	34.自分の望む条件に合致しているか チェック方法： ・ルーフバルコニーはついているか ・専用庭はあるか ・部屋の階数は価値観にあっているか ・そのまま住めそうな内装の状態か ・水回りをリフォームすればそのまま住めそうか 水回りさえ変更できれば購入候補になる物件である可能性もあります。水回り（キッチン、お風呂、トイレなど）が自分好みの新品になったところをイメージしてみましょう。 ・間取り変更が必要か？ 自分たちに必要な個室の数と一致しているかどうか確認しましょう。個室数が多い場合は、一部壁を取り除く部分リフォームを視野に入れましょう。	【自】
	注意	35.リフォーム・リノベーションで間取りを変更しやすい構造か チェック方法：間取り図の四隅に大きな柱があるか確認 間取り図の四隅に四角の柱がある場合は、専有部内の壁は一般的には取り壊すことができます。四隅に柱型がない間取り図の場合、専有部内の壁がマンション全体を支えている構造のため（壁式構造）、壁を取り壊すことができない可能性があります。間取り図を見て確認しましょう。	【担】
周辺環境について	警告	36-45.マンションの所在地周辺は音や臭いの被害がないか チェック方法：音について 大通り沿い 幹線道路 消防署 救急病院 工場 スタジアムなどの施設 幼稚園・保育園 臭いについて 工場 ゴミ処理場 音の被害は様々ですが、これらは、二重サッシを取り付けることによってかなり軽減することも可能です。臭いについてはマップからそういった施設がないか確認をしましょう。	【自】
	注意	46.駅からの距離は許容範囲内か チェック方法：数字だけで納得せず、自分たちが今住んでいる賃貸物件から駅までの歩く時間と距離をもとに算出しましょう。	【担】
	注意	47.マンションの所在地周辺は安全性があるか チェック方法：道の広さや繁華街に面しているかなどをストリートビューで確認しておきましょう。	【担】
	注意	48-60.マンションの所在地周辺は利便性があるか チェック方法： 銀行・スーパー・コンビニ・ドラッグストア 病院・100均・ファストフード店 保育園・幼稚園 市役所・交番 月極め駐車場 動物病院 今の暮らしで自分たちがよく利用している店舗や施設が周辺にあるか駅名などと組み合わせて検索し確認しましょう。	【担】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項

チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

3.気になる中古マンションの見学に行くとき

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
周辺環境について	警告	61.通勤ラッシュなどで毎朝夕駅の混雑はないか チェック方法：休日の内見だけではわからないため、平日の朝や帰りの時間に駅に立ち寄ってみましょう。	【自】
	注意	62.災害時の避難場所は歩いてすぐいける距離にあるか チェック方法：自治体サイトより指定されている避難場所および避難所を調べておきましょう。	【自】
	注意	63.マンション周辺の道は死角が少なく安全な道か チェック方法：駅からマンションまで歩きながら確認しましょう。	【自】
	注意	64.マンション周辺は上り坂などはないか チェック方法：駅までの道やよく利用する店舗や施設までの道を確認しましょう。	【自】
	注意	65.マンション周辺の道は夜も明るく街灯があるか チェック方法：駅からマンションまで歩きながら確認しましょう。また、別日の夜に立ち寄ってみましょう。	【自】
	注意	66.駅からマンションまでの間に買い物が出来るか チェック方法：駅からマンションまで歩きながら確認しましょう。	【自】
	注意	67.週末や夜にうるさくならないか チェック方法：平日と休日、あるいは夜とで人の数が大幅に変わる地域もあります。休日と平日両方の状況を見ておきましょう。	【自】
周辺環境について	警告	68.マンション周辺に臭いの問題はないか チェック方法：工場、ゴミ処理場などの臭いがしないか現地で確認しましょう。	【自】
	注意	69.マンション周辺に塩害はないか チェック方法：海沿いや海が近い場合、植物や車などが塩の被害にあう可能性があります。近辺の車の下などサビが見られないか確認してみましょう。	【自】
	注意	70.周辺の月極め駐車場の料金 チェック方法：駐車場が空いていなかった場合を想定して、周辺の月極め駐車場の料金を確認しておきましょう。	【自】
	注意	【再度確認】マンションの所在地周辺は音や匂いの被害はないか チェック方法：音の原因となるのは大通り沿い、幹線道路、消防署、救急病院、工場、スタジアムなどの施設、幼稚園、保育園など。これらは、二重サッシを取り付けることによってかなり軽減することも可能。臭いについては、工場、ゴミ処理場などがいないか住所と組み合わせて検索しましょう。	【自】
	注意	【再度確認】マンションの所在地周辺は利便性があるか 銀行、スーパー、コンビニ、ドラッグストア、病院、100均、ファストフード店、保育園、幼稚園、市役所、交番、月極め駐車場、動物病院、など今の暮らしで自分たちがよく利用している店舗や施設が周辺にあるか確認しましょう。	【自】
マンション土地内	危険	71.廊下の床にふくらみや水たまりはないか チェック方法：目視後、問題があれば仲介担当に確認をとります。 ふくらみや水たまりがある場合、マンションを長持ちさせるためのメンテナンスがしっかりと行われていない可能性があります。	【自】
	危険	72.マンションの外壁・廊下・バルコニーに、大きなヒビ割れはないか？ チェック方法：目視後、気になる箇所があれば仲介担当に確認をとります。 大きなひび割れが見られる場合、マンションを長持ちさせるためのメンテナンスがしっかりと行われていない可能性があります。	【担】
	警告	73.掲示板が最新のものに更新されているか チェック方法：古いイベントの告知が貼りっぱなしになっていないかどうか確認 掲示板は住民のコミュニケーションや管理状態などを判断することができるポイントの1つです。	【自】
	警告	74.ピロティ建築か チェック方法：目視で1階の状況を確認 一階が柱で支えられ、壁のない外部空間と一体になっているものを指します。駐車場などとして使われています。またピロティのマンションは耐震性が通常のものよりも低いとされています。ただし、河川の近くなどの場合は水を逃すためにあえてピロティにしている場合もあります。	【自】
	警告	75~79.エントランス、メールボックス、エレベーター、廊下、階段は清潔感があるか チェック方法：目視で状況を確認 管理がしっかりとされていない場合、ゴミが放置されていたり汚れている場合もあります。また、廊下の電気がつかないままのものが放置されているというケースもあります。	【自】
	警告	80~82.階段、エレベーター、廊下は家具家電の搬入は可能な広さか チェック方法：メジャーなどで測って確認	【自】
	注意	83.ゴミ置き場は綺麗か、夜に明かりがつくか チェック方法：昼間の内見の場合は街灯があるかどうか確認しておきましょう。	【自】
	注意	84.自転車置き場の自転車は整頓されているか チェック方法：住んでいる住人の雰囲気わかるポイントの1つなので、駐輪場の確認をしておきましょう。	【自】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

3.気になる中古マンションの見学に行くとき

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
マンション土地内	注意	85-86.駐車場、駐輪場は夜も明かりがつくか チェック方法：昼間の内見の場合は街灯があるかどうか確認しておきましょう。	【自】
	注意	87-88.駐車場・駐輪場に空きはあるか チェック方法：仲介担当に確認。空きがない場合は月極駐車場の値段も調べましょう。	【担】
	注意	89-90.エントランスやエレベーターに防犯カメラはあるか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	91.ホームセキュリティはついているか チェック方法：仲介担当に確認 ホームセキュリティは、セコムやアルソックなど、非常事態に警備員が駆けつけてくれるサービスです。加入しているマンションは少なく、管理費が高くなりますが安心感が得られます。仲介担当に確認をしましょう。	【担】
	注意	92-93.消火器、警報機は各住居の近くに設置されているか チェック方法：廊下を目視で確認	【自】
	注意	94.消防用設備等点検が行われているか チェック方法：仲介担当に確認	【担】
	注意	95.住民同士は挨拶などコミュニケーションをしているか チェック方法：見学の行きと帰りにそれとなく見てみましょう。	【自】
	注意	95.近隣住民にトラブルメーカーはいないか チェック方法：仲介担当に確認	【担】
	注意	96.しっかりした管理会社か チェック方法：仲介担当に確認 管理会社が管理組合と連携を取れているか、細かな対応をしてくれているかなどを確認します。	【担】
	注意	96.エレベーターの数は十分か チェック方法：数をエントランスで確認 高層階の場合、通勤時に不便を感じる可能性があります。目安としては100戸につき1基程度と言われています。またエレベーターが多いと管理や修繕積立金が高くなります。	【自】
	注意	97.宅配ボックスはあるか チェック方法：エントランスで確認	【自】
	注意	98.オートロックか チェック方法：エントランスで確認	【自】
	注意	99-100.エントランス、廊下はバリアフリーか チェック方法：エントランス、廊下を確認	【自】
室内全般	警告	101.高層階の場合風などの揺れはないか チェック方法：室内に滞在し確認しましょう。	【自】
	警告	102.上下左右から生活音は聞こえないか チェック方法：室内に滞在し確認しましょう。	【自】
	警告	103.楽器や音楽の音が聞こえてこないか チェック方法：室内に滞在し確認しましょう。また、管理規約で楽器演奏などについての規約があるか確認しましょう。	【自】
	注意	104.天井の高さは十分か チェック方法：2.3m以上が一般的な高さです。メジャーなどを持参して確認しましょう。	【自】
	注意	105.湿気ばさやカビなどの臭いはないか チェック方法：室内で窓を開ける前に確認しましょう。	【自】
	注意	106.自然光がどの部屋にも入る間取りか チェック方法：個室に窓があるか1つずつ確認しましょう。	【自】
	注意	107.風通りはいい間取りか チェック方法：窓を開けて風が通るか確認しましょう。	【自】
	注意	108.必要な部屋数があるか チェック方法：使い方をイメージしながら確認しましょう。多い場合はリフォームで壁を取ることも検討してみましょう。	【自】
	注意	109.今持っている家具と家電は配置できるか チェック方法：広さを測って、置けないものがないかチェックしましょう。	【自】
	注意	110.寝室と廊下・エレベーター・駐車が隣接していないか チェック方法：寝るときに気になる場合もあります。滞在して音を聞いてみましょう。	【自】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
 チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

3.気になる中古マンションの見学に行くとき

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
室内全般	注意	111-112.床鳴りや床の傾きはないか チェック方法：歩いての確認とビー玉などで確認 3mで2cm以上の傾きがある場合は健康被害が出ると言われています。 3/1000以内の傾きであれば自覚なく健康被害もないとされています。	【自】
	注意	113-114.ドアや引き戸の開閉はスムーズか チェック方法：実際に動かして確認	【担】
玄関	注意	115.玄関ドアの開閉はスムーズか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	116.玄関ドアは二重カギ・ドアチェーンがついているか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	117.大型の家具や家電が通せる広さがあるか チェック方法：目視で確認	【自】
インフラ	注意	118-119.電気の容量は十分か チェック方法：分電盤を確認 2～3人暮らしの場合、30アンペアか40アンペアが目安となります。ただし使用する家電の数や部屋の広さにもよるため、ブレーカーが落ちるのであれば、電力会社に変更してもらいましょう。分電盤にアンペア表記がされています。	【自】
	注意	120-121.BS・CS放送が問題なく見れるか チェック方法：仲介担当から管理会社に確認してもらいましょう。	【担】
	注意	122.インターホンで相手の顔が確認できるか チェック方法：液晶画面があるか確認しましょう。	【自】
	警告	123.水道から赤水は出ないか チェック方法：蛇口をひねって確認 水が出るなら確認しましょう。また赤水が出た場合は専門業者の工事が必要になります。管理会社に報告しましょう	【自】
	警告	124.点検口を開けてカビの臭いがしないか チェック方法：点検口から確認 浴室などの点検口からカビの臭いがする場合、どこからか漏水している可能性もあります。専門の業者に依頼する必要があります。	【自】
	警告	125.お風呂に追い炊き機能はついているか チェック方法：リモコンパネルから確認 リフォームやリノベーションを行う場合も追い炊き機能が現時点でついていない場合は追加することができない可能性があるため必ず確認しておきましょう。	【自】
	注意	126.キッチン、お風呂などのお湯が出るまでの時間は長すぎないか チェック方法：蛇口をひねって確認。遅い場合、給湯器を取り替えなければいけない可能性があります。	【自】
水回り／各種設備	注意	127.お風呂に浴室乾燥機はついているか チェック方法：リモコンパネルから確認しましょう。	【自】
	注意	128.キッチンは使いやすい高さか チェック方法：実際にキッチンの前にたって確認しましょう。	【自】
	注意	129.コンセントの数と位置は十分か チェック方法：室内に滞在し確認しましょう。後からコンセントを追加するリフォーム工事も可能ですが、位置によっては数万円かかる場合もあります。	【自】
	注意	130.冷蔵庫を置くスペースは十分か チェック方法：キッチン横の寸法をメジャーで確認	【自】
	注意	131.エアコンは問題なく稼働するか チェック方法：実際に動かして確認。古い場合、電気代がかかったり動きがスムーズではない場合もあり、取り替えが必要になる可能性があります。	【自】
	注意	132.今使っている洗濯機はそのまま使えるか チェック方法：日本は東西で周波数が異なるため、遠くからの引っ越しの場合は注意が必要です。洗濯機の裏側などの周波数を確認しましょう。	【自】
	注意	133.テレビを置く位置に十分な配線はきているか チェック方法：今使っている数を把握して確認	【自】
	注意	134.電話回線は便利な位置にあるか チェック方法：固定電話を使う場合は使い勝手のいい位置にあるか確認しておきましょう。	【自】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
 チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

3.気になる中古マンションの見学に行くとき

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
窓	注意	135.眺めはいいか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	136.目の前の土地に新しく眺望を遮りそうな建物が立つ可能性がないか チェック方法：空き地や建設予定地になっていないか確認	【担】
玄関	注意	137.外から部屋の中を見られることはないか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	138.窓やバルコニーから侵入されることはないか チェック方法：目視で確認。防犯グッズで安全性を高めましょう。	【自】
	注意	139.窓まわりに結露の跡はないか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	140.窓から入る光は十分か チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	141.窓を閉めたとき隙間風や冷気が入ってこないか チェック方法：窓の近くに手を添えて確認	【自】
	注意	142.窓をスムーズに開けられるか チェック方法：窓を開閉して確認	【自】
	注意	143.網戸をスムーズに開けられるか チェック方法：網戸を開閉して確認	【自】
バルコニー／専用庭	注意	144.洗濯物や布団が問題なく干せるか チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	145.バルコニー／専用庭の広さは十分か チェック方法：目視で確認	【自】
	注意	146.専用庭の手入れは大変ではないか チェック方法：目視で確認	【自】
リフォーム・リノベーション	警告	147.間取りを変更しやすい構造か チェック方法：間取り図の四隅に大きな柱があるか確認 間取り図の四隅におおきな柱型がある場合は大幅な間取り変更がしやすいラーメン構造と呼ばれるものになっています。四隅に柱型がない場合は専有部の壁が構造体になっている壁式構造である可能性があり、壁をとることができず、大幅な間取り変更ができない可能性があります。壁を軽くたたいて太鼓のように中に空洞があるかどうか確認してみましょう。空洞のある壁は取り去ることのできる壁です。	【担】
	警告	148.追い炊き機能がもたらした物件か チェック方法：リモコンパネルから確認 追い炊き機能は現時点でついてない場合、後から追加をする事ができない可能性があるためお風呂のリモコンパネルで確認しましょう。	【担】
	警告	149.フローリングは禁止されていないか チェック方法：管理規約から確認 マンションによってはカーペットのみでフローリングが許可されていない場合もあります。仲介担当に確認してもらいましょう。	【担】
	警告	150.水回りの移動は可能か チェック方法：管理規約から確認 マンションによっては管理規約によって水回りの移動が制限されている場合もあります。仲介担当に確認してもらいましょう。	【担】
	警告	153.その他リフォーム・リノベーションについて制約はないか チェック方法：管理規約にリフォームやリノベーションについてなにか制限がされていないかどうか、仲介担当に確認してもらいましょう。	【自】
	注意	151.玄関ドアと窓は変えられないと理解しているか チェック方法：玄関ドアと窓は共有部扱いのため勝手に変えることができません。ただし、玄関ドアの内側は塗装やシートをはる事が可能であったり、窓も内窓をつけることは可能です。	【自】
	注意	152.オール電化・IHヒーターへの変更は可能か チェック方法：管理組合への確認と電気温水器の設置スペースが確保できるかどうかをリノベーション会社の担当に確認してもらいましょう。	【担】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

4.気になった中古マンションを購入するか決めるとき

気になる物件の見学をし、買おう！という気持ちになったら、マンションが表に出していない内部情報（個人情報のようなもの）のチェックをしましょう。最悪の場合、長く住めないなんてこともありえます。また、この情報を開示してもらうには、購入を検討しているという意思表示（買付申込書の提出）が一般的には必要になります。そのため、より詳しいマンションの状況を確認することができます。

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
マンションの状況について	危険	154.理事会・管理組合は機能しているか チェック方法：総会、理事会の開催を確認 管理組合が機能していないと大規模修繕工事も行われず、長く住むことが難しいマンションの可能性があります。総会や理事会が開催されているか仲介担当に確認してもらいましょう。	【担】
	危険	155.建て替えの予定はないか チェック方法：管理組合への確認 もし数年以内に建て替えがされた場合、マンションにもよるが費用を住民が負担することになる可能性があります。仲介担当を通して確認しましょう。	【担】
	危険	156.修繕計画は立てられているか チェック方法：管理組合への確認 長くマンションに暮らしていく上で修繕工事はとても大切です。そのための修繕計画が立てられていればスムーズに工事が行われることが期待できます。仲介担当を通して確認しましょう。	【担】
	危険	157.修繕費は貯まっているか チェック方法：管理組合への確認 大規模修繕工事がしっかりと行えるかどうかは修繕積立金がどの程度あるかによって決まります。確認をする場合、仲介担当を通して確認してもらいましょう。	【担】
	危険	158.大規模修繕工事をいつどんな内容で行ったか チェック方法：管理組合への確認 1回目は築12年～20年の間で行われることが多く、規模によって金額も内容も異なります。過去の大規模修繕工事の時期と内容を知ることですっきり管理されたマンションか判断することができます。確認をする場合、仲介担当を通して確認してもらいましょう。	【担】
	警告	159.修繕費一時支払金は発生しそうか チェック方法：管理組合への確認 大規模修繕工事の費用が足りない場合、徴収される可能性があります。確認をする場合、仲介担当を通して確認してもらいましょう。	【担】
	注意	160.総会の議案書で大きな問題はなかったか チェック方法：管理組合への確認 どんなことを話し合っているマンションなのかがわかります。気になる場合は、仲介担当を通して確認しましょう。	【担】
	注意	161.総会の議事録で大きな問題はなかったか チェック方法：管理組合への確認 議事録には参加者の人数も書かれており、そのマンションの所有者たちの意識の高さを確認することができます。仲介担当を通して確認しましょう。	【担】
	注意	162.竣工図面は保管されているか チェック方法：管理組合への確認 配管の位置や電気系統なども含め記されている図面です。リフォームやリノベーションを行う際に必要になります。もしない場合、リフォーム等を行う手間が増え、費用が増す可能性があります。仲介担当に確認をしてもらいましょう	【担】
	注意	163.共有部分は保険に加入しているか チェック方法：管理組合への確認 火災・地震・損害賠償などの保険にマンションの共有部分が加入しているかどうかは仲介担当経由で確認をしてもらいましょう。	【担】
	注意	164.水道設備・水質調査が行われているか チェック方法：管理組合への確認	【担】
	注意	165.エレベーター定期検査が行われているか チェック方法：管理組合への確認	【担】
	注意	166.賃貸で貸し出している部屋は多くないか チェック方法：管理組合への確認	【担】
	注意	167.耐震診断がされたマンションか チェック方法：管理組合への確認 耐震診断がされていると安心感があります。実際にはしていないマンションがほとんどです。ただし行われていなくとも、数十年間その場で問題なく立っているというのも1つの実績です。確認する場合は仲介担当を通して確認してもらいましょう。	【担】
	注意	【再度確認】.消防用設備等点検が行われているか チェック方法：仲介担当に確認	【担】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

4.気になった中古マンションを購入するか決めるとき

気になる物件の見学をし、買おう！という気持ちになったら、マンションが表に出していない内部情報（個人情報のようなもの）のチェックをしましょう。最悪の場合、長く住めないなんてこともありえます。また、この情報を開示してもらうには、購入を検討しているという意思表示（買付申込書の提出）が一般的には必要になります。そのため、より詳しいマンションの状況を確認することができます。

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
住宅ローンについて	警告	168.リフォーム・リノベーション費用も住宅ローンとして組めると知っているか チェック方法： 物件探しはリノベ会社に任せるべき5つの理由 から確認 銀行によってはリフォーム・リノベーション費用も住宅ローンとして組むことができます。リフォームローンなどの金利が高いローンを組む必要がないため、リフォームやリノベーションをするのであれば、検討すべき項目です。住宅ローンに組み込む場合は工事費用が明確になっている必要があるため、見積もりをすぐ出してもらえようリフォームやリノベーション会社に依頼をしておきましょう。リフォームやリノベーションのみを行う会社の場合、すぐ見積もりが出てこない可能性があるため不動産仲介も行なっているワンストップの会社を見つけておきましょう。	【担】
	注意	169.事前審査に出ず銀行は決まっているか チェック方法：中古マンションの購入は人気物件ほどスピード勝負です。事前に銀行をいくつか選んでおきましょう。	【自】
	注意	170~177.本審査に必要なものは手元に揃っているか チェック方法： 住民票 印鑑証明書 課税証明書（住民税決定通知書） 源泉徴収票 身分証明書 実印 契約書・重要事項説明書	【自】
	注意	【再度確認】家の購入に使っていい予算を明確に把握しているか チェック方法：住宅ローンは、銀行から借りられる金額と、実際に無理なく返せる金額に差があります。ここが曖昧だと、最悪の場合、物件を競売にかけたり、自己破産となる場合もあります。詳しくは「 元銀行員が教える！住宅ローンの年収別目安と返済額を抑えるコツ5選【チェックリスト付】 」をご確認ください。より厳密に行う場合はファイナンシャルプランナーによるライフプラン作成をおすすめします。	【自】
	注意	【再度確認】自分たちは住宅ローン審査を通過できる状態にあるか チェック方法： ・大きな手術や持病のレベルの確認→団体信用生命保険の加入条件をネットで検索 ・既存借入の有無の確認 ・クレジットカード等の支払い遅延→ 日本信用情報機構のサイトで確認 （有料） ・奨学金の返済履歴の確認→ 日本学生支援機構スカラネットパーソナルで確認 ・勤続年数の確認 住宅ローンは借りる金額とは別に、様々な条件で審査されます。大きな要素として、健康、既存借入の有無、信用情報などです。健康は住宅ローンに紐づく生命保険（団体信用生命保険）の審査に通るかどうかに影響し、既存借入の有無やクレジットカードの引き落とし遅延、奨学金の遅延などは借りられる上限金額や社会的信用に影響します。下記の項目をチェックしましょう。	【自】

5.気になった中古マンションを購入するか決めるとき

ここでの確認は主に書類内容になります。中古マンションの契約をする際は事前に契約内容の情報が得られます。当日までに確認し、おかしな点がないか見ておきましょう。

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
書類	警告	178.瑕疵担保責任がどうなっているかを確認したか チェック方法：書類上の瑕疵担保責任の項目を確認 購入した物件に瑕疵（本来あるべき品質や性能を満たしてない状態）があった場合に、売主に責任を追求できるというものです。個人からの購入は一般的に1週間程度ですが、築年数がある程度経過している場合は瑕疵担保責任を負わないという契約をするケースもあります。また不動産会社からの購入の場合は2年以上と宅建業法で決められています。購入後に不具合が見つからないよう内見時にしっかり確認しましょう。契約前に仲介担当から確認をしましょう。	【担】
	注意	179~182.契約手続きに必要なものを持ったか チェック方法： 実印 運転免許証やパスポートなどの本人確認書類 合意した手付金（一般的には購入価格の1割程度で、現金か小切手で支払う） 購入価格に応じた収入印紙 仲介手数料（売主が合意した場合は振込も可能。通常は現金を持参）	【自】
	注意	183.備え付け設備が記載された「付帯設備表」を確認したか チェック方法：付帯設備表を確認 建物に付属する給排水・衛生・換気・冷暖房・電気配線・照明などの建築設備の性能状況が書かれた書類です。書類上に嘘があった場合、決められた期間内であれば売主の自己負担で修理することになります。契約時に確認しましょう。	【自】

注意度・・**危険**：人生が変わる可能性あり **警告**：大きな後悔が残りやすい **注意**：場合によっては後悔が残る／その他確認事項
チェック欄・・【自】自分が確認 【担】不動産仲介担当／リフォーム・リノベーション会社の担当が確認

5.気になった中古マンションを購入するか決めるとき

ここでの確認は主に書類内容になります。中古マンションの契約をする際は事前に契約内容の情報が得られます。当日までに確認し、おかしい点がないか見ておきましょう。

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
書類	注意	184.物件自体の不具合を記した「物件状況報告書」を確認したか チェック方法：物件状況報告書を確認 売主がマンション及び物件に対して知りうる重要な情報を記載した書類で、物件状況確認書と書かれている場合もあります。この書類に嘘があった場合、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などもできます。契約時に確認しましょう。	【担】
	注意	179~182.契約手続きに必要なものを持ったか チェック方法：実印・運転免許証やパスポートなどの本人確認書類 合意した手付金（一般的には購入価格の1割程度で、現金か小切手で支払う） 購入価格に応じた収入印紙 仲介手数料（売主が合意した場合は振込も可能。通常は現金を持参）	【自】
	注意	183.備え付け設備が記載された「付帯設備表」を確認したか チェック方法：付帯設備表を確認 建物に付属する給排水・衛生・換気・冷暖房・電気配線・照明などの建築設備の性能状況が書かれた書類です。書類上に嘘があった場合、決められた期間内であれば売主の自己負担で修理することになります。契約時に確認しましょう。	【自】
	注意	184.「管理に関わる重要事項調査報告書」を確認したか チェック方法：管理に関わる重要事項調査報告書を確認 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・未来について回答した書類です。売主が管理費や修繕積立金を滞納している場合、その債務を引き継ぐこととなります。書類を提出してもらう場合は仲介担当に依頼しましょう。	【自】

6.購入した中古マンションに引っ越すまで

カテゴリ	注意度	チェック項目	チェック欄
	警告	185.引っ越し日を購入したマンションの管理会社に伝えたか チェック方法：電話で伝える 引っ越し業者が、壁やエレベーターに保護材を貼ったりします。住人の方に迷惑がかかるため、管理会社がマンションの掲示板などに案内を出します。引っ越し日が決まった時点で連絡をおきましょう。	【自】
	警告	186.内装・設備に不備はないか チェック方法：室内をチェック項目3のリストを使って確認 物件の購入契約後すぐに確認しないと瑕疵担保責任で訴求できる期間から外れてしまうため、安全をみて契約後1週間以内に改めて確認をしましょう。	【自】
	警告	187.リノベーション・リフォームをする場合 チェック方法：管理会社に確認 マンションによっては、上下左右斜め上下の8戸に工事の承認が必要な場合もあり、管理会社も掲示板に案内を張り出すため、工事をする場合は管理会社や管理組合に連絡をしましょう。また工事が始まるまでに近隣住民への挨拶を済ませておきましょう。	【自】
	注意	188.足りない家具家電は購入、リストアップしたか チェック方法：書き出して確認	【自】
	注意	189.引っ越し業者に見積もり依頼を出したか チェック方法：いくつかの業者に見積もりを依頼しましょう。	【自】
	注意	190.現在の賃貸に解約の連絡をしたか チェック方法：最低1ヶ月前までの申告が必要ですが、契約によっては3ヶ月の場合もあります。管理会社に確認しましょう。	【自】
	注意	191.電気・ガス・水道の移転と新設の連絡をしたか チェック方法：ギリギリの連絡だと引っ越し当日に使えない場合もあるため余裕をもって連絡しましょう。	【自】

7.購入した中古マンションに引っ越した後

	注意	192.鍵の交換をしたか チェック方法：前の住人がコピーしていたり、リフォームやリノベーションをする場合は、多くの人間の出入りがあるため、防犯上鍵の交換をおすすめします。	【自】
	注意	192.上下左右の住民に挨拶をしたか チェック方法：引っ越し後は最低限上下左右の住民に挨拶をおきましょう。お互いに顔を知っているだけでトラブルを小さく収められる場合もあります。	【自】
	注意	193~209.住所変更の手続きはしたか チェック方法：住民票・印鑑登録・国民健康保険・国民年金・児童手当・小中学校・老齢福祉年金・原付自転車・運転免許証・自動車登録・銀行郵便局口座・クレジットカード・ネットサービスのログイン情報・各種保険・パスポート・ペット	【自】