賃貸の内見チェックリスト（印刷用）。戸建ての見どころ・採寸・聞いておくこと

物件名：	内見日：　　年　　月　　日　　時ごろ　（賃貸／戸建て・マンション・アパート）

部屋の中で見るところ

- ☐ **日当たり・風通し**：窓の向きと、正面に建物が迫っていないか。時間帯で変わるので、内見の時刻もメモしておく。
- ☐ **音**：道路・線路・隣室の音。窓を閉めた状態と開けた状態の両方で聞いてみる。
- ☐ **収納の広さ**：奥行きと高さも測る。布団やスーツケースが入るか。
- ☐ **水回り**：水圧、排水のにおい、換気扇の音。蛇口は実際に出してみる。
- ☐ **携帯電話の電波**：部屋の奥・浴室・玄関で確かめる。
- ☐ **家具・家電の寸法**：窓・カーテン、冷蔵庫と洗濯機の置き場、搬入経路。測るところは下の「採寸する場所」にまとめた。
- ☐ **窓からの眺め・視線**：向かいの建物や通路から部屋の中が見えないか。

建物と周辺で見るところ

- ☐ **ゴミ置き場・共用部の清潔さ**：管理の状態がいちばん表れる場所。
- ☐ **郵便受け・駐輪場**：あふれていないか、放置物が多くないか。
- ☐ **周辺の治安・夜道**：駅からの道が暗くないか。できれば夜にも一度歩く。
- ☐ **スーパー・病院までの距離**：地図上の距離より、坂や信号も含めた実際の歩きやすさ。

建物の築年月も確かめておくとよい。1981年6月より前に建築確認を受けた建物は、旧耐震基準で建てられている可能性がある（新耐震と旧耐震の見分け方）。

戸建ての内見で追加で見るところ

戸建ては、マンションやアパートと違い、**建物の外まわりも敷地も、住む人の目で確かめる範囲**に入る。上の項目に加えて、次を見ておく。

- ☐ **外壁・基礎・屋根**：外壁や基礎のひび割れ、外壁の浮きや欠け、屋根や雨どいの傷み。遠目と近くの両方から見る。
- ☐ **雨漏りのあと**：天井・壁・窓まわりのシミや変色。押入れ、天袋、床下収納のカビのにおいや湿気も見る。
- ☐ **床・建具の傾きやきしみ**：歩いたときの床の沈みやきしみ。ドアや窓の開け閉めで引っかかるところがないか。
- ☐ **設備の種類と年式**：給湯器、エアコン、ガスの種類（都市ガスかプロパンか）、下水道か浄化槽か。不具合があったときに、貸主と借主のどちらが直すのかも聞く。
- ☐ **敷地・駐車場**：駐車スペースの広さ（車の寸法で出し入れできるか）、庭の手入れの範囲、雨のときの水はけ。
- ☐ **隣地との境と前の道**：塀やフェンスがどちらのものか。前の道の幅と交通量、夜の暗さ。
- ☐ **隣の家との距離**：隣家の窓の位置と、お互いの視線。
- ☐ **庭木・雑草・雪かきなど**：戸建ては、敷地まわりの手入れが借りる人の担当になることがある。どこまでが借主の担当か、契約の前に確かめる。

☐ **災害の想定**：戸建ては1階から住むことが多い。浸水の深さと土砂災害の区域を調べておく（住所入力でハザードマップを調べる方法と見方、浸水想定区域の物件の考え方）。

木造の戸建てを借りる、または買うときは、建築確認の日が2000年より前かどうかも一つの目安になる（新耐震と旧耐震の見分け方）。

購入を考える戸建て（中古）なら、専門家が建物の状態を調べる「建物状況調査（インスペクション）」がある。国土交通省の手引きによると、建築士が、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について、目視や計測、非破壊検査を行う。買主が頼む場合は、売主の同意が必要だ。この手引きは中古住宅の売買を対象にしたものなので、借りる場合は、内見で上の項目を自分の目で確かめる。

採寸する場所

家具や家電が入らなかった、カーテンが合わなかった、という失敗は、内見のときに測っておけば防げる。測った数字は、間取り図に書き込むか、下の表をそのまま使って記録する。

場所	測るもの	何のために	メモ
窓	窓の幅と高さ。出窓や、窓の外側の出っ張りの有無	カーテンやブラインドの寸法を決める	
カーテンレール	レールの有無、取り付けの位置、レールから床までの丈	カーテンの丈と、レールを買う必要があるかを決める	
冷蔵庫置き場	幅・奥行き・高さ（上に棚や吊り戸棚があれば、その下までの高さ）。扉を開けるすき間。近くのコンセントの位置	置ける冷蔵庫の大きさを決める（放熱に必要なすき間は、冷蔵庫の取扱説明書で確かめる）	
洗濯機パン	パンの内側の幅と奥行き、排水口の位置、蛇口の高さと位置、まわりの壁との余裕	洗濯機が置けるか、ホースや蛇口とぶつからないかを確かめる	
搬入経路	玄関ドアの開口の幅、廊下の幅、階段の幅と曲がり角、エレベーターの扉の幅と奥行き（戸建てなら門やアプローチも）	大きな家具や家電を運び入れられるかを確かめる	
収納	押入れやクローゼットの幅・奥行き・高さ	手持ちの収納家具や衣装ケースが入るか	

搬入経路は、曲がり角と、ドアを開けたときの有効な幅が詰まりやすい。測った数字だけでなく、家具の寸法と比べて入るかどうかを、その場で確かめておくとよい。

持っていくもの

☐ メジャー（5m くらいあると搬入経路も測れる）

☐ スマートフォン（写真・動画・方位の確認）

☐ 間取り図と筆記具（測った寸法をその場で書き込む）

☐ 手持ちの家具・家電の寸法のメモ（冷蔵庫・洗濯機・ベッドなど）

☐ このチェックリスト

写真は部屋ごとに、入口から全体を一枚、細部を数枚。あとで複数の物件を見比べるときに、どの写真がどの部屋か分からなくなりやすいので、物件ごとにまとめておく。

不動産会社に聞いておくこと

☐ 初期費用の内訳（敷金・礼金・仲介手数料・保証会社・保険・鍵交換など）と、それぞれの金額（初期費用の内訳と計算）

☐ 更新料の有無と、更新の時期

☐ 退去時に請求される費用の考え方（原状回復）

☐ 入居できる日

☐ ハザードマップ上の位置（重要事項説明で説明を受けられる。重要事項説明の水害リスク）

☐ （戸建て）設備の修理や庭の手入れは、貸主と借主のどちらの負担か

退去時の費用については、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表している。普通に暮らしていて生じる傷みまで借りた人が負担するわけではない、という考え方が整理されているので、契約前に目を通しておくと話が早い。

「確認していないこと」を残しておく

内見のあとに迷うのは、たいてい「確かめ忘れたこと」が気になるからだ。チェックした項目だけでなく、**まだ確認していない項目**も残しておくと、二回目の内見や問い合わせで聞くことがはっきりする。住む物件が決まったあとの段取りは、引っ越しのやることリストにまとめた。購入する物件の内見は、中古マンションの内見チェックリストと、新築の内覧会チェックリストに書いた。

出典・参考

- 国土交通省：「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について
- 国土交通省：不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化（報道発表）
- 国土交通省：建物状況調査（インスペクション）活用の手引き

この記事は公的な資料をもとにした一般的な情報です。個別の物件や契約については、自治体・不動産会社・専門家に確かめてください。