中古マンション内見チェックリスト

項目を見たら□にチェック。確認していない項目は、そのまま残して、二回目の内見や問い合わせで聞きます。

物件名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　内見日：＿＿＿年＿＿月＿＿日＿＿時ごろ　（居住中・空室）　階数・向き：＿＿＿＿＿＿

内見の前に

- □ **災害の想定を調べる**：洪水・内水・高潮・津波・土砂のハザードマップと、避難場所。住む階とあわせて見る
- □ **地盤を調べる**：揺れやすさ、液状化、盛土
- □ **築年と耐震**：1981年6月より前に建築確認を受けた建物は、旧耐震基準の可能性。建築確認の日で見る
- □ **相場を調べる**：近くの取引の㎡単価と比べる
- □ **持ち物**：メジャー、スマートフォン、間取り図と筆記具、手持ち家具・家電の寸法のメモ、このチェックリスト

部屋の中で見るところ

- □ **日当たり・風通し・眺め**：窓の向き、正面の建物との距離。内見の時刻もメモ
- □ **水まわり**：水圧、排水のにおい、トイレの流れ。洗面台・キッチンの下にシミや水の跡がないか
- □ **天井・壁・窓まわり**：シミ、変色、カビ、結露のあと
- □ **床**：歩いたときの沈み、きしみ
- □ **窓・玄関ドア・バルコニー**：開け閉め。標準管理規約では、窓枠・窓ガラス・玄関扉・バルコニーは専用使用権のある共用部分の扱い。管理規約で確かめる
- □ **音**：道路・線路・上下左右の部屋。窓を閉めた状態と開けた状態で
- □ **設備の種類と年式**：給湯器、エアコン、換気扇、インターホン。引き渡しに含まれる設備
- □ **収納・コンセント・スイッチ**：位置と数。家具の配置と合わせて
- □ **携帯電話の電波**：部屋の奥・浴室・玄関
- □ **リフォームの予定**：床のフローリング、ユニットバス、配管の枝管、間取りの変更などは、理事長の承認が必要な例。規約と使用細則で確かめる

共用部分と周辺で見るところ

- □ **エントランス・廊下・階段**：掃除の状態、照明、傷み
- □ **ゴミ置き場**：管理の状態が表れる。分別と収集の時間
- □ **掲示板**：工事のお知らせ、注意の張り紙
- □ **郵便受け・駐輪場・駐車場**：あふれていないか、放置物、空き
- □ **エレベーター**：台数と待ち時間
- □ **外壁・タイル・手すり**：ひび、剥がれ、サビ、白い析出物（白華）
- □ **周辺**：駅からの道の暗さ、坂、スーパー・病院までの実際の歩きやすさ。できれば夜にも

管理の状態を書類で確かめる

見るもの	確かめること	確かめる書類	確認
総会・理事会	通常総会が年1回開かれているか。議題。理事会が定期的に開かれているか	総会・理事会の議事録	□
管理費・修繕積立金	毎月の額、駐車場などの使用料。値上げの予定と金額	重要事項説明書、管理規約、議案書	□
積立方式	均等積立か、段階増額積立か。修繕時の一時金の予定	長期修繕計画	□
会計の収支	管理費で日常管理をまかなえているか。積立額が長期修繕計画に対して足りているか	予算案・決算報告書	□
滞納	購入する住戸の滞納。引き継ぐ契約になっていないか	重要事項説明書	□
長期修繕計画	あるか。最後に見直した時期。次の大規模修繕の時期と費用	長期修繕計画書	□
修繕・改良工事	これまでの履歴と、今後の予定	工事の履歴、議事録	□
管理規約・使用細則	ペット、楽器、リフォーム、駐車場の決まり	管理規約、使用細則	□
管理会社	会社名と委託の範囲	管理委託契約など	□

国土交通省「マンションの管理状況チェックシート」の項目をもとにしています。修繕積立金は、今の月額だけでなく、将来いくらまで上がる計画かを見ます。

不動産会社に聞くこと

- ☐ **管理費・修繕積立金の値上げ予定と、修繕時の一時金の予定**
- ☐ **次の大規模修繕の時期・費用と、前回の工事の内容**
- ☐ **管理費・修繕積立金の滞納の有無**
- ☐ **建物状況調査（インスペクション）の実施の有無と結果**
- ☐ **引き渡しに含まれる設備と、引き渡しの時期（居住中は売主が出ていく日）**
- ☐ **ハザードマップ上の物件の位置（重要事項説明）**

居住中の内見の注意

- ☐ **収納・洗面台の下**：開けてよいか、先に聞く
- ☐ **写真・動画**：撮ってよいか聞いてから。生活の様子が映らないように
- ☐ **聞きにくいこと**：あとで不動産会社を通して聞く

採寸メモ

場所	測るもの	メモ
窓	幅と高さ。出窓や出っ張りの有無	
カーテンレール	有無、位置、レールから床までの丈	
冷蔵庫置き場	幅・奥行き・高さ、扉を開けるすき間、コンセント	
洗濯機パン	内側の幅と奥行き、排水口、蛇口の高さと位置	
搬入経路	玄関ドア、廊下、階段、エレベーターの幅と奥行き	
収納	幅・奥行き・高さ	

メモ