**マンション　チェックシート**

希望のすべてを実現することは不可能でも、それらをあらかじめすべて書き出し、予算や必須項目であるかなどを考慮し取捨選択をすることで、後悔のない物件選びができます。

下のチェックシートを自分なりに書き直して、オーダーメイドのシートを作ってください。

特に、中古マンションは、“事前にチェックしておきたいこと”のうち、多くのものを“現物”として確認することが可能です。何度も現場を見てチェックしてください。

＜マンションの所在地と名称＞

　 　　　　都・道・府・県　 　　 市・区・町・村　　　　　　丁目 　　番地　　 号　「　　　　　　　　」

注) 「希望」「理由等」の欄は参考例

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 項　　目 | | 希　　　望 | 理由等 | 当該物件 |
| Ⅰ | 経費 | | | | |
| イニシャルコスト | 本体価格等 | 総額〇〇〇万円（本体及び諸費用。税金を除く）  新築又は築浅（築5年程度）の中古マンション | 諸費用を本体価格の7%として  本体価格=〇〇〇万円÷1.07≒△△△万円 | 円 |
| 消費税 | 購入価格の10％  なお、マンションの売主が個人であれば消費税はかからず、不動産会社（事業者）であれば消費税がかかる。いずれも土地を除く | | 円 |
| 固定資産税 | 建物は固定資産税評価額×1.4％、土地は同評価額×1/6×1.4％（前年の課税額を不動産会社に確認） | | 円 |
| 都市計画税 | 建物は固定資産税評価額×0.3％、土地は同評価額×0.3％（前年の課税額を不動産会社に確認） | | 円 |
| 不動産取得税 | 土地・建物の固定資産税評価額×４％（2021年３月末までは３％） | | 円 |
| 印紙税 |  | | 円 |
| 仲介手数料 | 物件価格×3%＋６万円以下 | | 円 |
| 登録免許税 |  | | 円 |
| 登記手数料 |  | | 円 |
|  |  | | 計　　　　円 |
| ランニングコスト | 住宅ローン | 利用する | 預貯金で頭金を捻出し、住宅ローン特例控除を有効に活用 | 円 |
| 管理費・修繕費 | ２～3万円程度 | 将来の修繕等を考慮し適切な料金かどうかを見極め  中古の場合は修繕積立金の額にも注意 | 円 |
| 駐車場・駐輪場の料金 | 駐車場の料金は月2万円以下、駐輪場は1台あたり月500円程度を2台分希望 | メンテナンスや改修費用を考慮し、平置き又は2階建て自走式（機械式は避けたい）。場合によってはカーシェアリングも考慮  駐車場や駐輪場は空きの有無について確認が必要 | 駐車場　　円  駐輪場　　円 |
|  |  |  |  |
| Ⅱ | 立地・環境 | | | | |
| 立地 | | 都内23区内。ただし、水害を考慮し、荒川区、江東区等の低湿地や河川の内外水氾濫のおそれがある地区、液状化のおそれがある地域を除く（行政区のハザードマップを確認）  行政区の経済状況も考慮 | 福祉行政等のサービスに直結する行政区の経済状況は要チェック |  |
| 駅からの距離 | | 徒歩5分（400ｍ）以内（速度は80ｍ／分）  ※資産価値（アセット）と快適さを考慮すると、「７分以内」が一つの目安 | 将来、施設入居等に伴う売却も想定し、資産価値が下がりにくい場所 |  |
| 駅 | | 駅はJRでなく地下鉄  風や雪などで容易に運休とならない路線 | JR駅は駅前ターミナルが車・人で混雑する。通勤に乗り換えが容易な23区内の地下鉄駅  また、小さな駅は駅入り口によって上り下りのホームへのアプローチが別々になっている場合があることに注意（通勤時に結構面倒） |  |
| 自宅から駅へのアプローチ | | 自宅から駅までの間にコンビニやスーパーがほしい。アプローチ途上に幹線道路を超えるための歩道橋や踏切などは避けたい | 朝や夜間の簡単な買い物に至便。駅に向かう際、信号や踏切によるストレスをなくしたい（特に踏切は上りの電車に乗車する際に渡らなくて済むように） |  |
| 職場、学校、都市部へのアクセス | | 首都高速（東名高速へ連絡）のICにほど近いこと | 妻の実家や墓参りに行く必要があるため、暫くの間は自家用車を所有することを想定 |  |
| 急行や快速の停車駅、始発駅 | | ターミナル駅及び第二の職場にほど近ければ不問 | 山手線の内側の地下鉄駅であれば長時間の乗車は不要。また、東京、新宿、池袋、渋谷駅など主要なターミナル駅にほど近ければ急行停車駅でないほうがよい（急行は混雑する） |  |
| 終電始発の時刻 | | こだわらず | 生活上影響なし |  |
| 店舗、病院、カルチャー等周辺施設へのアプローチ | | 徒歩で日常品の買い物ができること（自転車で数分でも可）。特に大きめのスーパーマーケットが欲しい。病院や飲食店等がほど近くにある | 将来自家用車を手放した場合を想定 |  |
| 公園、緑地 | | 500ｍ圏内に散歩やジョギングができる公園等があれば望ましい  できれば、高速道路下、地下道などが近くにあればなおよい | 公園は散歩やジョギングができる大きさがあれば望ましいが、遊歩道がある河川敷等でもよい  毎朝ジョギングをするので、雨や雪に関わらず走れるところがほしい |  |
| 将来の変化（空地、道路計画、眺望、日照） | | 敷地周辺に大きな空地（駐車場、空き地、生産緑地等）がない。新設道路の計画がない。特に南側に開発が予想されそうな大きな空地がない | 開発等による周辺環境の悪化を懸念 |  |
| 用途地域 | | 用途地域は、商業、準工業地域以外 | これらの地域は将来開発が予想され、環境が激変する可能性があることから避けたい |  |
| 音（線路、消防署、病院等）、臭い（工場等） | | 騒音を考慮し、幹線道路や線路、消防・警察署、救急病院の近くは避けたい。臭いの問題がある工場の近くも避けたい | 住環境を考慮 |  |
|  | |  |  |  |
| Ⅲ | 構造・設備 | | | | |
| 耐震性（新耐震基準、免震構造、制震構造） | | 新築又は築浅のため新耐震基準（昭和56年）には適合  免震構造（制震構造は主に高層に対応のため対象外） | 震災対策 |  |
| ピロティ構造 | | 1階が駐車場などのピロティ構造は避けたい | 耐震性を考慮 |  |
| 階層 | | 5、6階程度の中低層マンション  ※20世帯以下…修繕費滞納等のリスクを考慮すると1世帯当たりの負担が大、100世帯超…住民の意思形成を纏めるのが困難。目安として50～70世帯が良好（5、6階建で1フロア10世帯程度） | 高層のタワーマンションは避けたい（エレベータや外壁の修繕ほか大規模修繕の際のコスト等を考慮）  なお、駅近の物件で低層のものは価格も高い |  |
| 駐車場（立体、平置き、立体自走） | | 平置き又は簡易な構造の自走式2層。故障が多いため、パレット式及び回転式の機械駐車場は避けたい | メンテナンスや大規模修繕のコストを考慮。敷地内に将来のマンション建て替えを考慮した適当な空地があればなおよい（都心では困難） |  |
| エレベータ、階段（屋内、屋外） | | 地震時管制運転機能付のエレベータ（平成21年9月28日施行以降のエレベータ）。ストレスのない程度の昇降速度(30ｍ／min以上)であること。  屋外階段の場合は雨風が入り込まず、陰湿な空間でないこと。屋内階段の場合は、陰湿で暗い空間でないこと  二方向避難が確保されている（階段、避難ハッチ等） | 低層のマンションを希望しており、階段を使用することも考慮し、明るく利用しやすい空間であることを望む |  |
| バリアフリー | | マンションのエントランス等や住戸内がバリアフリー | 高齢になってもストレスや日常事故の危険性が少ない |  |
| 外壁・廊下・バルコニーのひび割れ、塗装・タイル剥離 | | 外壁等のひび割れ、塗装等の剥離がない | 修繕やメンテナンスが適切に施されていることの証左 |  |
| 防水 | | 屋上やベランダの防水の膨らみ、水たまりがない | 修繕やメンテナンスが適切に施されていることの証左 |  |
|  | |  | |  |
| Ⅳ | 防災 | | | | |
| ベランダ、避難ハッチ（二方向避難）、隔壁板 | | ベランダは屋外階段に接続しているか、避難ハッチで下階へ通じている。隣接住戸との間の隔壁板が塞がれていない  ※ベランダ：建物の外に張り出した屋根付きの庇があるもの。広さにもよるが、屋根があるため、雨の日でも洗濯物を干すことができる  バルコニー：2階以上の室外に張り出した屋根のない手すり付きの床があるもの。下階の屋根部分を利用したものは「ルーフバルコニー」 | 火災時の二方向避難を考慮 |  |
| 消防用設備等（消防設備、避難器具、消防用水） | | 自動火災報知設備、消火器、屋内消火栓等、必要な設備が適切に維持管理されている。自宅内のホームセキュリティシステムが自動火災報知設備と連動している | 火災時の安全対策。特に自動火災報知設備とホームセキュリティシステムが連動していれば建物内の他の部分の状況が把握可能 |  |
| 防災用備蓄、防災訓練、組合（広報板） | | 建物又は敷地内において防災用備蓄が適切に実施  管理組合のもと防災訓練が定期的に実施されている  建物広報板に掲示されている内容が適切。  各種連絡、活動が活発（好みによる） | ストレスのない程度に平時からマンション内住民相互のコミュニケーションが図られていれば、災害時に適切な対応が可能 |  |
| 非常用発電機 | | 災害時等に活用できる非常用発電機が整備されている | 災害時の対応 |  |
| 避難場所 | | 避難場所  徒歩数分のところにある。マンション敷地内に安全な空地があればなおよい | 震災時等を考慮 |  |
| 災害の原因となる河川、崖（水害、土砂災害、火災） | | 災害発生危険が低い。「窪」「沼」「水」等の地名も考慮  洪水浸水想定区域図・洪水ハザードマップ  土砂災害警戒区域等  木造住宅密集地域  江東5区大規模水害八ザードマップ  地域危険度（地震に関する地域危険度測定調査　都内23区） | 震災等の災害の発生を考慮 |  |
| 周囲道路の人通り、夜間の照明 | | 夜間でも駅から自宅までの間に適度な人通りがあり、夜間照明等がある | 防犯を考慮 |  |
| 液状化、地盤 | | 液状化の心配がなく、地盤が弱くない地域  東京の液状化予測 | 震災時の液状化を考慮 |  |
|  | |  |  |  |
| Ⅴ | 防犯 | | | | |
| 防犯カメラ（エレベータ内、共用部分、敷地内） | | エレベータ内、共用部分、敷地内等に防犯カメラが設置 | 防犯を考慮  受信部がどこにあり、どのような運用をしているか要確認 |  |
| 外部からの侵入を防ぐ措置 | | 部外者の敷地内侵入を防ぐ措置  オートロック機能、屋外階段からの侵入、外壁の登りにくさ等、外部からの侵入を防ぐ措置が施されている | 防犯を考慮  特に希望階が２あるいは３階であるため |  |
| 共用部分の照明 | | 共用部分が適度な明るさを保っている。ただし、不必要な照明はコスト面で難 | アメニティ、防犯を考慮 |  |
|  | |  |  |  |
| Ⅵ | 居住性 | | | | |
| 間取り | | ２LDK又は３LDK（WIC、納戸や収納庫もほしい）  専有面積は65㎡程度 | 娘、息子が泊まりに来ることがあるため、主寝室のほかに１部屋ほしい。衣類や工具類等を収納する納戸などのスペースも欲しい |  |
| 居住階 | | ３階又は４階 | 平時の騒音や災害によるエレベータ停止時を考慮 |  |
| 部屋の広さ、天井の高さ | | LDは12畳以上。天井の高さは240cm(できれば250cm)以上  天井や居室内隅に梁や柱の出っ張りがない  アウトフレーム工法  逆梁工法 | 良好なアメニティ  天井及び壁の入隅を有効に活用 |  |
| ベランダの広さ、窓からの眺望 | | できれば南側。広さは10㎡以上  避難ハッチ（火災の際に、玄関から階段というルートが使用できないときに、ベランダから階下のベランダに避難するためのハシゴが収納されている設備）がない  前面に公園等、将来的にも高層建築物が立つ可能性が低いこと | 良好なアメニティ  避難ハッチはフタの高さが10㎝ほどあり、ベランダにあるとつまずきや有効スペース阻害など生活してみると意外とやっかい（邪魔になる）なため |  |
| 日照、風通し | | LDはできれば南向き。窓先に他の建物等が近接していない | 良好なアメニティ |  |
| リフォーム・リノベーション性（間取り、水まわり、バス、床材等の変更） | | 制限なし  天井部分の梁の位置をチェック | 中古の場合は、リノベーションの自由度はほしい |  |
| 床暖房 | | リビングにはほしい | アメニティとコストを考慮 |  |
| ディスポーザー | | できればほしい | アメニティとコストを考慮 |  |
| 住居部分の事務所や民泊での使用の有無 | | 事務所や民泊での使用がない | 風紀保持、環境上及び防犯上 |  |
| バリアフリー | | 屋内はバリアフリー化 | 老後を考慮 |  |
| ベランダでの物干しの制限 | | 制限がないこと。ただし美観を損ねない程度 | 利便性と美観の調和 |  |
| ペットの飼育 | | 小動物の飼育が可。マンション管理規約を確認 | 小鳥、猫を飼う予定 |  |
| エアコン、コンセント、キッチン、風呂、トイレ | | 現場見学の際に要チェック | エアコン下地、コンセントの位置等をチェック |  |
| ガス、オール電化、IHヒータ | | オール電化は不要 | 現在電磁鍋等を使用していないことや震災時の停電等を考慮 |  |
| 湿気、結露、風、水まわり、床のきしみ、冷気 | | 中古の場合、現場見学の際に要チェック | 特に北側や日照・通気が悪い部屋においてチェック |  |
| 共用部分の清潔感、風紀（ゴミの放置、散らかり） | | 中古の場合、現場見学の際に要チェック | これらの様子により、マンションの管理が行き届いているかチェック |  |
| 隣戸や上階からの音 | | 壁や床・天井の防音が適切に施工（二重天井であること。階高が低い場合は要注意。新築の物件も同様） | 騒音、振動を考慮 |  |
| エレベータや駐車場からの音 | | 居室がエレベータや駐車場に近接あるいは直下の位置にない | 騒音、振動を考慮 |  |
|  | |  |  |  |
| Ⅶ | 管理 | | | | |
| 修繕積立金（計画、履歴） | | 管理費・修繕積立金、併せて２～3万円程度  ※ある程度まとまった積立金を確保するため、初期に一時負担金として40～50万円徴収されることも  ※積立金が不足しているため管理組合が銀行から借り入れをしている等のケースに注意 | 安いに越したことはないが、将来の修繕等のため合理的な金額、計画であること  「マンションは管理がすべて」といわれているが、住民のコミュニティーもさることながら、修繕積立金が計画的に確保されているという点も重要 |  |
| 管理規約 | | 要確認 | 様々な制約事項や管理の運営事項を事前に理解 |  |
| 管理組合、理事会  総会、収支決算  理事の選出 | | 組織されている  年一回以上開催  １～２年ごと | 管理組合で主体的に管理が運営されていること |  |
| 管理会社への委託 | | 不合理な運営管理がなされていないこと | 正常で合理的な管理 |  |
| 修繕積立金・管理費の滞納 | | 前居住者の滞納がない。他の住民の状況も確認 | 正常な修繕や管理。特に修繕積立金が適切に確保されているか |  |
| 修繕計画、過去の修繕の計画性 | | 長期修繕計画、過去の修繕実施結果を確認 | 正常な修繕や管理 |  |
| 管理人、清掃業者 | | 主体を確認 | 正常な管理 |  |
| 建替えの予定 | | ないこと | 築浅のため、当面予定なし |  |
| 住民トラブル | | ないこと | 情報収集 |  |
|  | |  |  |  |
| Ⅷ | サービス | | | | |
| 24時間ごみ捨て可能 | | 必要 | 至便性 |  |
| 各階ゴミ捨て場 | | 不要 | 一見便利であるが、ゴキブリやネズミ、臭いなど、衛生面を考慮 |  |
| 宅配ボックス | | 必要（場所はエントランス、各住戸問わず） | 至便性 |  |
| エレベータの数、玄関からの距離、昇降速度 | | エレベータは玄関からほど近く、昇降速度にストレスを感じないこと（30m/min以上） | ストレスの軽減 |  |
| 駐車場、駐輪場 | | 駐車場は平置き又は簡易な構造の2層自走式  駐輪場はできれば平置き式 | パレット式や立体駐車場は故障率が高い。改修、メンテナンス等の費用負担を最小限にしたい |  |
| エントランスロビー | | 華美でない程度に品が良く | アメニティ |  |
| 24時間有人管理 | | 不要 | 安全性、至便性で有効だが、コスト面で必須ではない |  |
| 集会室 | | こだわらず（ある程度のマンション規模なら集会場所は必要） | 住民同士の協議の場 |  |
| コンビニエンスストア | | こだわらず | 至便性 |  |
| ラウンジ、ゲストルーム | | 不要 | コストを考慮 |  |
| インターネット、BS、CS | | 必要 | 至便性 |  |
| ホームセキュリティシステム | | 必要 | 防火防災、防犯がシステム化していること |  |
| スカイラウンジ等、ゲストルーム、温泉施設、コンシェルジュサービス、フィットネス施設、パーティルーム | | 不要 | イニシャルコスト、ランニングコストを考慮 |  |
|  | |  |  |  |
| Ⅸ | 不動産会社等 | | | | |
| 物件の長所・短所の詳細な説明 | | 特に短所の説明が具体的であること | 信頼性 |  |
| リフォーム・リノベーションの相談 | | 中古マンションの購入とともにリノベーションも考慮 | ワンストップサービス |  |
| アフターケア | | 内容を確認 | 円滑な修繕等 |  |
| 重要事項説明書 | | 重要事項説明書  ※重要事項に関わる調査書…マンション管理会社が作成し、宅建業者が代理で有償交付。ただし、個人情報等の情報も多いことから書面等で開示することが難しいものが多い。したがって、Q&Aとして個別の事項として質問する |  |  |
| 設計図書 | | 設計図書  構造や計画をチェック |  |  |
| 住宅性能評価書 | | 住宅性能評価書  ※マンション全体や住戸ごとの構造、安全性や省エネ性等10分野について等級や数値で客観的に評価  設計性能評価書（完成前(建設中)のマンション）  建設性能評価書（竣工後又は中古のマンション） | 耐震性や防災性を事前に確認 |  |
| 修繕履歴表 | | 修繕履歴表  修繕履歴は適正か | 修繕積立金の残高は最低100～120万円程度あるか（築年数や修繕履歴に相応な金額であるかを確認） |  |
| 所有権付マンション | | 土地の権利が借地権でなく所有権であること | 借地権の場合、地代が発生、契約によっては有期限での退去、物件売却時の地主の承諾が必要となることも |  |
| 住宅診断 | | ホームインスペクションも考慮  アスベストの処理 | 築浅なら、診断は不要。アスベストも使用可能性はほぼなし |  |
| 住宅ローン | | 活用 | 住宅ローン特例控除を有効に活用 |  |
| 火災保険・地震保険 | | ともに加入 | 安心とコストを考慮 |  |
| 事故物件の情報 | | 中古の場合、火災や不審死等の発生した物件でないこと | 治安、精神衛生上及び資産価値を考慮 |  |
|  | |  |  |  |