

中古マンションの14の内覧チェックポイント

◆共用部分のチェックポイント

【ポイント1】 エントランス、郵便受け、ゴミ置き場

- メールボックスにチラシが溜まっていたり、チラシが床に落ちていないか
- 掲示板の内容に気になる点はないか？
- ごみステーションは清潔で分別がされているか？
- エントランスやエレベーターは清掃されているか？

【ポイント2】 建物の外周

- ごみの放置が無く、清掃が行き届いているか？
- 植栽は手入れが行き届き、枯れたまま放置されていないか？

【ポイント3】 外壁、廊下

- 外壁に大きなひび割れや錆など目立つ劣化がないか？
- 廊下の滑り止めシートは剥がれていないか？

◆専有部分のチェックポイント

【ポイント4】 間取り、天井の高さ

- 家族の人数に応じた使いやすい間取り、面積か？
- 天井の高さに圧迫感を感じないか？

【ポイント5】 トイレ、風呂、洗面所

- カビが発生していないか？
- 配管から不快なニオイが上がってこないか？
- 洗濯機を置くスペースは十分に確保されているか？
- 追い吹き・乾燥機など希望する設備は設置されているか？

【ポイント6】 キッチン

- キッチンは使いやすい配置か？
- 冷蔵庫、食器棚、食洗器など設置予定の設備が問題なく配置できるか？
- シンクやガスコンロの高さは合うか？

【ポイント7】 天井、壁

- 水漏れによるシミやカビはないか？
- クロスのゆがみ、ひび割れなどが発生していないか？

【ポイント8】 床

- 傾きを感じるか？
- 床がプカプカと浮いていたり、歩くと音がしないか？
- フローリングの大きな劣化、畳の破れはないか？

【ポイント9】 方角、日当たり

- ベランダの方角と日当たりはどうか？
- 日当たりが悪い部屋にカビや結露は発生していないか？
- 風通しが良いか？

【ポイント10】 眺望、騒音

- ベランダからの眺望はどうか？
- 隣地に建つ建物との距離はどれくらいか？
- 線路、商業施設、工場等の騒音の影響はないか？
- 上下左右の住人の生活音や話し声は聞こえないか？

【ポイント11】 収納

- スペースは十分で使いやすいか？
- カビはないか？

【ポイント12】 窓、建具（ドア・扉）

- ドアや窓の開閉がスムーズに行えるか？開口部の周りに隙間や亀裂がないか？
- ドア枠やサッシの傾きがないか？
- 玄関ドアに故障はないか？
- 窓ガラスはペアガラス（二重ガラス）か？

【ポイント13】 臭い

- カビ、下水の臭いはしないか？
- タバコは吸っていたか？
- ベットは飼っていたか？

◆マンション周辺環境のチェックポイント

【ポイント14】 利便施設の距離と環境

- スーパー、コンビニ、公園、学校は近い？
- 駅までは実際に徒歩何分？近道はあるか？
- 街灯や歩道はしっかり整備されているか？
- 騒音や悪臭、不快な施設はないか？

売主に質問したい7つのこと

【質問1】 隣や上下階の住民について

- 近所づきあいがありますか？
- ご近所の家族構成や人柄はご存知ですか？
- 上下階や隣の物音は気になりますか？

【質問2】 自治会について

- 集会や掃除の頻度はどれくらいですか？

【質問3】 管理組合について（マンションの場合）

- 理事会はどれくらいの頻度で開催されていますか？
- お祭りなどのイベントなどはありますか？

【質問4】 売却理由

- 今回売りに出す理由を聞いてもいいですか？

【質問5】 駅、買い物、公園、学校、病院などの情報

- 駅から乗ると座れますか？
- 小学校は集団登校ですか？

【質問6】 修理・リフォームした場所について

- これまでに修理・リフォームした場所はありますか？
- 給湯器は交換したことはありますか？

【質問7】 物件の不具合・欠点について

- これから修理しようと思っている場所はありますか？
- 住んでいて困っていることはありますか？

不動産会社を通して確認したい3つのこと

【質問1】 管理組合と大規模修繕について

- 大規模修繕はいつ行われたか？修繕スケジュールは順調か？
- 管理費、修繕積立金の残高はどれくらいあるか？
- 売主による管理費や修繕積立金の滞納の有無

【質問2】 管理規約に関する質問

- ペットは飼えるか？
- 楽器演奏は可能か？
- 店舗、会社として使えるか？

【質問3】 残置物について

- エアコンや照明器具など、売主が残していく予定のもの

リフォームを考えている場合

- 間取り変更は建物の構造上問題はないか
- 水回りの移動は可能か

内覧で守るべきマナーと交渉のコツ

居住中の場合に気を付けること

- きちんとあいさつをする。
- 素足で部屋に上がらないようにする。
- ドアや収納の扉を開けるときは断りを入れてから。
- 許可を得てから写真を撮る。

値引き交渉について

- その場で値引き交渉をしない