マンション購入チェックポイント100（1～19）

エリア・立地・周辺環境

		チェック項目	判断目安
☐	1	各ハザードマップでの該当エリア（要注意エリア）ではないか	各行政区のホームページで確認（洪水浸水・土砂災害・津波・高潮・地震など）
☐	2	自然災害の過去履歴	一度起こったことは、また起こる可能性がある
☐	3	緊急車両侵入（道路幅など）は問題ないか	幹線からの狭い道や曲がり角など
☐	4	幹線道路からの距離	１、２区画奥まっている程度が最適
☐	5	用途地域（都市計画法）は何か	工業地域は注意
☐	6	居住誘導区域かどうか	立地適正化計画で居住誘導区域の指定がある場合にはその区域内の物件にする
☐	7	周辺で新規の道路計画はないか	騒音などの問題が出ることもあるが、利便性がUPする場合もある
☐	8	騒音は問題ないか	自動車、工場、ガソリンスタンドなど休日だけではなくウィークデイや夜間を含め確認
☐	9	車の排気ガスは影響ないか	臭気など、排気ガス被害がないほうが良い
☐	10	前面道路の交通量・通行量はどうか	ほどほどに少ないほうが良い。但し、逆に少ないと夜間の治安には注意
☐	11	人口動態の状況（人口減少してないか）	横ばいか増加傾向が良い
☐	12	最寄り駅徒歩10分圏内でマンション供給過多ではないか（10分圏内）	供給過多地域はさけたい
☐	13	地域コミュニティは自分に合っているか	自分に合ったコミュニティが形成されている地域社会の方が住みやすい
☐	14	生活利便施設は近いか（スーパー、コンビニ、銀行、病院など）	近いほうが良い。最寄り駅からの帰路途中にある方がよい
☐	15	近隣に公園などはあるか、避難場所は近いか	憩いの場、避難場所は近いほうが良い
☐	16	近隣の建築計画はないか	近隣に高い建物は立たない方がよい。（風害・日照問題・ロケーション問題などがある）
☐	17	問題になるような施設はないか（嫌悪施設の有無）	葬儀場・火葬場・墓・化学工場・刑務所・ごみ処理場など
☐	18	夜間の治安は良いか	「チカン注意！」など看板はないか、外灯などはあるかどうか
☐	19	学校区は人気があるか	人気の学校区は転売時に有利（ファミリータイプ）

Copyright©2026-2028 Shoichi Tani ＆ iREAL creation,inc.

マンション購入チェックポイント100（20～37）

共用部分（マンション全体、一棟の建物）

		チェック項目	判断目安
☐	20	分譲会社の信用度は	大手デベロッパーの方が評点が高い（倒産などした会社は査定評点が低い）
☐	21	建築会社の信用度は	大手建設会社の方が評点が高い（倒産などした会社は査定評点が低い）
☐	22	新耐震基準か（耐震診断・耐震化がされているか）	新耐震基準を是非選んでほしい
☐	23	免震構造・制振構造の確認	免震・制振のハイブリッドがいいが・・・
☐	24	避難経路の状態は	非常時にスムーズに避難できそうか
☐	25	総戸数が少なすぎないか	管理費・積立金が将来高額になる可能性がある（大規模修繕費の負担も大きい）
☐	26	オートロック・監視カメラは（防犯体制はどうか）	オートロックが望ましい
☐	27	バリアフリー対応は	バリアフリーが望ましい
☐	28	宅配ボックスの有無と数	宅配ボックスは必須になりつつある
☐	29	駐車場・駐輪場の住戸数に対する割合は（空き状況は）	郊外型は1住戸1台が必須条件、都心型は各マンションにより個別判断
☐	30	ゴミ置き場の位置や状態は	検討住戸に近すぎないか、匂いが気にならないか、夜間のゴミ出し音が気にならないか
☐	31	集合郵便受や駐輪場の整理整頓状況は	管理がしっかりしているマンションは整理整頓されている
☐	32	掲示板の貼紙などの確認（内容を読む）	マンションの内部情報なので貴重な情報。キチンと貼られていれば管理の意識も高い
☐	33	居住者の属性はどうか（自分の属性と近い人が住んでいるか）	自分と似たような人たちのコミュティーなら入りやすい
☐	34	外壁、廊下などひび割れや剥がれはないか	施行欠陥のマンションではないかなど注意する。大規模修繕の計画と履歴確認
☐	35	マンション全体を外から見上げてみて、不審な住戸はないか	ゴミ屋敷や、モンスター住人など様々
☐	36	最上階から一階まで共用外廊下を歩いてみて、気付いたことはないか	どのような人が住んでいるとか、マンションの雰囲気がわかりやすい
☐	37	マンション全体でシロアリ被害の履歴はないか	コンクリートでもシロアリはいる。

Copyright©2026-2028 Shoichi Tani ＆ iREAL creation,inc.

マンション購入チェックポイント100（38～48）

マンションの管理状況

		チェック項目	判断目安
☐	38	管理人の形態は（常駐・日勤・巡回・無し）	常勤・日勤が望ましい
☐	39	長期修繕計画と大規模修繕の履歴の確認	10-15年に一度の計画や履歴があるのが良い
☐	40	修繕積立金のマンション全体の積立総額の確認	大規模修繕時に十分な積立金がないと修繕できない
☐	41	管理組合運営に問題はないか	管理費積立金の不正利用など会計トラブルはないか、組合員同士のトラブルはないか
☐	42	管理費の滞納はないか	対象住戸の滞納額は引き継ぐことになるので事前に売主に清算してもらう。 対象住戸およびマンション全体で滞納額がありトラブルの原因になっていないか
☐	43	管理組合での借入金はないか	管理費積立金が適切で、返済に問題がなければよいが次回大規模修繕も視野に 入っているかを確認
☐	44	ペットの飼育の可否	築10年以上でペットが飼えるマンションは需要がある。売れやすい
☐	45	楽器仕様の制限の可否	ピアノなど大きな音の楽器は使用制限がある方がよい
☐	46	事務所使用の可否	事務所使用は防犯面などから、できない方がよい
☐	47	自主管理か管理会社への委託管理か	管理会社に管理委託している方が良い
☐	48	管理費等の値上げ、一時金徴収などはないか	計画的に月々の管理費等を値上げすることはある。 一時金徴収などはそもそも管理体制に問題がないか確認

Copyright©2026-2028 Shoichi Tani ＆ iREAL creation,inc.

マンション購入チェックポイント100（49～68）

専有部分（部屋の中）①

		チェック項目	判断目安
☐	49	間取り変更が可能か	将来的にも多様なニーズに対応できる方がよい。スケルトン・インフィルなどが良い
☐	50	リフォームの際、管理規約の制限はないか	フローリングの制限、水回りの異動制限など
☐	51	リフォームの履歴の確認	どこをどのようにリフォームしたのか確認。排水管の清掃・取り換えは重要
☐	52	二重床か否か	二重床が良い
☐	53	天井は二重天井か否か	二重天井が良い
☐	54	給排水管はどこをどのように通しているのか確認	スラブ埋設式やスラブを突き抜けて下階部屋の天井（二重天井の中）に 配置されているマンションはNG
☐	55	床はフローリングか（絨毯の場合はフローリングに変更できるか）	フローリングが人気がある。売る場合、売れる速度にかなり影響する
☐	56	フローリングの遮音等級はLL-45以上か	本来はLL-40以上が良い
☐	57	床スラブの厚さは200ｍｍ以上か（遮音性）（設計図書で確認）	200ｍｍ以上が良い
☐	58	床の軋みや傾きの有無	
☐	59	壁や天井にひび割れ、ゆがみはないか	
☐	60	戸境壁がコンクリ（湿式工法）の場合180-200ｍｍ以上か	200ｍｍ以上が良い
☐	61	生活導線は使いやすいか	
☐	62	手持ちの家具を配置して問題ないか	現在使用している家具が使えるかどうか。柱・梁・下がり天井に注意
☐	63	収納スペースは足りているか	7-8%以上
☐	64	天井高は2.4m以上あるか	これ以下だと圧迫感がある。転売もしにくい。2.5m以上が良い
☐	65	契約している電気容量は十分か（増量できるか）	40A～50A以上が望ましい（ファミリータイプ）オール電化では60A以上
☐	66	各インフラの回線は十分か（インターネット・ＴＶなど）	
☐	67	コンセントの位置確認（家具配置やＴＶ・電話などの使い勝手）	
☐	68	キッチンの使い勝手の確認	高さ、幅など　コの字型キッチンの場合はデッドスペースが出来る

Copyright©2026-2028 Shoichi Tani ＆ iREAL creation,inc.

マンション購入チェックポイント100（69〜89）

専有部分（部屋の中）②

		チェック項目	判断目安
☐	69	冷蔵庫の配置・大きさ確認（コンセントなども）	
☐	70	給排水設備の故障（水漏れなど）の履歴確認	履歴がある場合でも原因がはっきりしていて修理済みで、現在問題がなければよい
☐	71	雨漏りの履歴確認	雨漏り物件は避けたほうが良い。修理しても再度雨漏りしやすい
☐	72	換気設備の問題はないか（音や性能）	
☐	73	浴室の広さ・機能の確認	在来かユニットか。ユニットバスが望ましい。ファミリーなら1418サイズ
☐	74	洗濯機パンのサイズ確認	小さくて手持ちの洗濯機が置けない場合もある
☐	75	窓やドアなどスムーズな開閉か	スムーズでない場合、構造上のゆがみなどが原因の場合は問題あり
☐	76	各居室にエアコンは設置できるか（スリーブと室外機置場の確認）	バルコニーがない部屋はエアコンの設置が出来ないケースがある
☐	77	サッシの防音対策は十分か（騒音懸念のある立地の場合）	二重サッシやペアガラスなど
☐	78	インターフォン機能は正常か	
☐	79	ソファ、テレビ、ダイニングキッチン設置後のLDKの使い勝手はどうか	
☐	80	リビングからの景観や陽当たり、風通しは満足か	このお部屋の資産価値に非常に影響を与える重要な項目
☐	81	外部からの視線は気にならないか	
☐	82	バルコニーの排水は問題ないか（勾配は問題ないか）	水を流してみるのが良い
☐	83	洗濯物はどのように干すのか確認	
☐	84	電線や変圧器、上水道のポンプなどが部屋の近くにないか（音の問題）	夜中も音がするので気になる人は避けたほうが良い
☐	85	結露はないか	断熱材や湿気の問題。水漏れ懸念もある。なぜ結露がでるのか明確にする
☐	86	給湯機はいつ頃新設したか（10-13年が寿命）	設置後10年もたっていると、引き渡し後すぐに故障ということも・・
☐	87	携帯電話の電波状況の確認	
☐	88	在宅リモートワークが可能な間取りか	今後はトレンドになる事項

Copyright©2026-2028 Shoichi Tani ＆ iREAL creation,inc.

マンション購入チェックポイント100（90～100）

その他

		チェック項目	判断目安
☐	89	一体どのような理由で売主さんはこの物件を売るのか	売却理由の確認
☐	90	近隣住戸（上下左右）の住人はどのような方か（トラブル履歴はないか）	売主の売却理由がトラブルが原因の場合は要注意
☐	91	マンション全体でのトラブル履歴の確認	そのトラブルが今も続いている場合は要注意
☐	92	事件事故（部屋やマンション全体）の履歴確認	対象住戸と離れている場所でおこった事件事故は重説に記載がない場合があるので注意
☐	93	分譲賃貸の部屋はどのくらいあるか	賃貸の部屋は少ないほうが良い
☐	94	民泊事業をしている部屋はあるか（民泊していいのか管理規約も確認）	保安・プライバシー確保の観点から、民泊適用の部屋はないほうが良い。
☐	95	家賃をとるとしたら賃料はいくらか	将来のことを考え確認しておく。投資物件としての資産価値判断にもなる
☐	96	ゴミ屋敷化している部屋はないか	勿論ゴミ屋敷はないほうが良い。外側からの目視と、管理組合・管理会社にも確認
☐	97	既存不適格物件ではないか？	新築時と同規模・同じ種類のマンションが建てれれるか？
☐	98	オール電化マンションについての考察	メリットとデメリットを認識しているか？
☐	99	購入予定住戸の上下左右の住戸プランを確認する	音の問題。
☐	100	海に近い場合には塩害の確認	各箇所が錆びついていないか確認する

メモ

Copyright©2026-2028 Shoichi Tani ＆ iREAL creation,inc.