

事前チェック

重要度	項目	内容	備考
★★★★	施設	学校、スーパー、銀行、コンビニまでの距離はどうか	車で10分圏内に生活に必要な施設があること
★★★★	築年数	築年数（ ）年	できれば2000年以降の新耐震が好ましい
★★	建物面積	建物面積（ ）㎡	快適に生活できる広さがあるか
★★	土地面積	土地面積（ ）㎡	快適に生活できる広さがあるか
★★★★	自然災害	河川の氾濫の危険はないか	ハザードマップで確認
★★★★	自然災害	土砂災害の危険はないか	ハザードマップで確認
★★★★	区域	調整区域ではないか	調整区域は原則、再建築不可となる
★★	インフラ	上水道かどうか	井戸は避けるのが無難
★★	インフラ	下水道かどうか	浄化槽だとメンテナンスコストが発生する
★★	インフラ	プロパンガスか都市ガスか	都市ガスの方が安い

外部のチェック

重要度	項目	内容	備考
★★★★	道路	4 m以上の道路に2m以上接しているか	再建築可能かどうかの判断
★★	道路	交通量の確認 騒音がないか、駐車しづらくないか	近所の人にピンポン押して直接聞いても良い
★★	境界	境界はどこにあるのか、越境していないか	近隣と揉めていないかどうか確認する
★★★★	方角	方角を確認し、日当たりをチェックする	近隣の建物の位置関係もチェック
★★	外壁	チョーキング現象の有無	チョーキングがあれば外壁塗装が必要なサイン
★★★★	擁壁	擁壁の有無	擁壁は買わない方が無難
★★★★	駐車場	必要な駐車場の台数が確保できるか	来客用に+ 1台あると良い
★★	シロアリ	蟻道があるかどうか	床下の入り口をチェック
★★★★	近隣	マイナスになる施設はないか	墓、養鶏場、火葬場などがあるか

内部のチェック

重要度	項目	内容	備考
★★★★	傾き	傾きがあるかどうか	軽い傾きなら、問題ない場合もある
★★	シロアリ	シロアリ被害があるかどうか	水回りの下に多い
★★★★	雨漏り	雨漏りがあるかどうか	天井の雨染みを確認
★★★★	間取り	必要な部屋数があるか	人数分の個室があるとベター
★★	洗濯機	室内に洗濯機置き場があるか	古い家だと家の外にある場合がある
★★★★	水回り	風呂はそのまま使えるか、取り替えが必要か	風呂の取り替えは100～200万円かかる
★★★★	水回り	トイレ・キッチンはそのまま使えるか、取り替えか	グレードによるが、100万円以上かかる
★★	建具	全ての扉、窓を開けて、建付けが良いか確認する。	傾きがあると開閉がしづらくなる

不動産会社へのヒアリング

重要度	項目	内容	備考
★★★★	売却理由	売却理由を確認	相続だと指値交渉しやすい
★★	売り主	何歳で、住んでいるエリアはどこか	高齢者・遠方に住むのであれば、指値しやすい
★★★★	立ち位置	元付け業者か、客付け業者か確認	元付け業者であれば交渉しやすい
★★	修繕履歴	これまでの修繕の有無	知らないケースが多い
★★	税金	固定資産税の金額	資料を用意しているケースが多い
★★★★	建物調査	インスペクションを実施するかどうか	トラブルにならないようにできれば実施したい