

マンション 事前・現地 調査票

■事前調査		＜調査日 平成 年 月 日 調査担当者＞	
		設問の選択肢	
1)	住所		
2)	建築年月	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 <input type="checkbox"/> 不明 何で確認したか？（ <input type="checkbox"/> 建築確認書類等 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> その他） 築25年を超える場合（住宅ローン減税 <input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> 希望しない の意向確認）	
3)	住宅の工法、その他	<input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> SRC <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> わからない	
3)-1	施工業者	<input type="checkbox"/> 施工業者名（ ） <input type="checkbox"/> 不明	
3)-2	1階にピロティがあるか	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
4)	床面積	専有部分（ ）㎡ / 建物全体（ ）㎡ 何で確認したか？（ <input type="checkbox"/> 建築確認書類等 <input type="checkbox"/> 謄本 <input type="checkbox"/> その他）	
5)	ハザードマップの有無	<input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 公開（ <input type="checkbox"/> 洪水 <input type="checkbox"/> 内水 <input type="checkbox"/> 高潮 <input type="checkbox"/> 津波 <input type="checkbox"/> 土砂災害 <input type="checkbox"/> 火山 <input type="checkbox"/> 液状化）	
5)-1	公開の場合、想定されている被害	<input type="checkbox"/> 予想なし <input type="checkbox"/> 予想あり（具体的に ）	
6)	売主が個人か宅建事業者か	<input type="checkbox"/> 個人 <input type="checkbox"/> 宅建事業者	
7)	重要事項説明書の事前確認は可能か？	<input type="checkbox"/> 可能 <input type="checkbox"/> 不可能	
8)	売主からの告知書の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし →なしの場合 告知書は入手可能か？（可：入手時期： / 不可）	
9)	立地適正化計画	<input type="checkbox"/> あり（ <input type="checkbox"/> 居住誘導区域内 / <input type="checkbox"/> 居住誘導区域外 / <input type="checkbox"/> わからない ） <input type="checkbox"/> なし	

■管理会社へ確認		＜調査日 平成 年 月 日 調査担当者＞	
		設問の選択肢	
10)	設計図書の有無	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり （ <input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 仕様書 <仕上表を含む>）	
11)	検査済証の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
12)	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 確認できる →（計画期間： 年）	
13)	管理規約	<input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 確認できる	

■現地調査		＜調査日 平成 年 月 日 調査担当者＞	
		設問の選択肢	
14)	専有部分に雨漏れなどのシミがあるか？	天井： <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし かべ： <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
15)	浴室に手すりが付いているか？	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	

解 説	
NG等注意すべき点	改善方法など
1)	
2)	旧耐震基準NG 住宅ローン控除NG 建築年月が昭和56年5月以前の場合、既に耐震改修済みの物件でなければ、耐震・瑕疵保険・フラット35の基準を満たさない可能性が高いです。 築25年超の場合、住宅ローン控除の築後年数要件に抵触します。（住宅ローン減税の利用を希望するか否かの意向確認が必要です）
3)	
3)-1	
3)-2	ピロティ注意 1階にピロティのある物件はフラット35適合基準を満たさない可能性があります。フラット35適合証明技術者又は検査機関に確認してください。
4)	フラット35適合NG 床面積が30㎡未満（壁芯面積）の物件はフラット35の要件を満たさないため、フラット35を利用することができません。 また、床面積が50㎡未満の物件は住宅ローン減税の要件を満たしません。住宅ローン減税の床面積は内法面積で判断されますので注意が必要です。
5)	ハザードマップ注意 ハザードマップは住宅購入予定者が知るべき重要な判断材料です。
5)-1	
6)	既存住宅売買瑕疵保険の種類 個人の場合「個人間売買タイプ」、事業者の場合「宅建事業者タイプ」となります。
7)	重要事項説明書注意 重要事項説明書の内容は重要な判断材料となります。
8)	告知書注意 告知書は重要な判断材料となります。
9)	立地適正化計画 物件が所在する自治体の立地適正化計画の有無および内容を確認してください。

10)	瑕疵保険NG フラット35適合NG	設計図書が確認できない場合、瑕疵保険の検査が実施できない可能性があります。また、フラット35適合証明書が発行できない可能性があります。
12)	瑕疵保険NG フラット35適合NG	瑕疵保険の検査で長期修繕計画の確認が必要です。長期修繕計画がない場合、あるいは適切に運用されていない場合は瑕疵保険に加入できない可能性があります。また、フラット35適合判定の際にも長期修繕計画の確認が必要です。確認ができない場合はフラット35適合基準を満たさない場合があります。計画期間が20年未満（平成6年以降は15年未満）の場合、フラット35適合基準を満たしません。
13)	フラット35適合NG	フラット35適合判定のために管理規約の確認が必要です。確認ができないとフラット35適合基準を満たさない場合があります。

14)	瑕疵保険注意	雨もれありの場合、瑕疵保険検査基準を満たさない場合があります。瑕疵保険検査の際に劣化事象として指摘されると瑕疵保険に加入することができなくなります。
15)	フラット35S基準注意	フラット35適合基準のS基準（中古住宅）を満たすためには浴室に手すりが必要です。