

事前チェック			
重要度	項目	内容	備考
★★★★	土地値	路線価( )円×( )㎡=( )円	販売価格が土地値以下だと良い
★★	施設	学校、スーパー、銀行、コンビニまでの距離はどうか。	小学校まで2km以内なら良い
★★	築年数	築年数( )年	1981年以降は新耐震基準
★★	建物面積	建物面積( )㎡	目安は100㎡以下。広いほど修繕コストかかる
★★	土地面積	土地面積( )㎡	100㎡は欲しい
★★★★	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。	汲み取りは避けるのが無難   浄化槽はまだ良い
★★	インフラ	プロパンガスかどうか。	プロパンガス屋による設備グレードアップ可能

外部			
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
★★★★	擁壁	擁壁の有無	擁壁は買わない方が無難
★	外壁	チョーキング現象の有無	大体チョーキング有る
★★	外壁	クラックの有無。	横向きクラックは危険
★★★★	駐車場	2台駐車可能か。	地方の場合、2台分ないと客付け難しい
★★	シロアリ	蟻道があるかどうか。	床下の入り口をチェック
★★★★	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
★★★★	近隣	マイナスになる施設はないか。墓、養鶏場、火葬場など。	客付けに影響が出る

内部			
重要度	項目	内容	備考
★★	瑕疵	事故物件ではないか。	事故物件だと安く買える
★★★★	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	シロアリがいるかどうか。	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
★	玄関	シューズボックスはあるか。	たまに無い家がある
★	間取り	現代様式になっているか。	3LDK,4LDKが人気
★★	洗濯機	室内洗濯機置き場があるか。	外だと客付け難くなるかも
★★★★	水回り	風呂はそのまま使えるか。追い焚き機能はついているか。	直す場合、かなりコストがかかる
★★	水回り	トイレ、キッチンはそのままだ使えるか。	直す場合、そこそこコストがかかる
★	床	フカフカしている床はないかどうか。	後で何とでもなる
★★	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
★	電気	エアコンの取り付けができるようになっているか。	ない場合、電気工事が必要になる

業者へのヒアリング			
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
★★★★	指値	いくらまでであれば指値交渉できるか。	失礼にならないように聞く   聞き方注意
★★★★	評価額	建物（                    ）円、土地（                    ）円	販売価格が評価額以下だと良い
★★★★	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。	大体知らない
★	近所付合	自治会費、加入義務かどうか確認する。	大体知らない   近所の人にヒアリング
★★★★	近隣	近所に迷惑住民いないか。ゴミ捨て場を確認。	業者は知っている場合が多い 近所の人にピンポン押して直接聞く