

トレンド調査

不動産のプロが選ぶ！

「中古マンション購入時にチェックするべきポイント」ランキング

～条件編 1位「立地(駅までのアクセス)」～

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)は、中古マンションの購入を検討するお客さまを担当したことがある全国のアットホーム加盟店を対象に実施した調査結果をもとに、『不動産のプロが選ぶ!「中古マンション購入時にチェックするべきポイント」ランキング』を発表します。

トピックス

■条件編 第1位「立地(駅までのアクセス)」65.3%

順位	項目	割合(%)
1	立地(駅までのアクセス)	65.3
2	管理費や修繕費の妥当性	61.8
3	周辺環境	58.6

■設備(外観・共有部分)編 第1位「駐車場の有無、管理状況」75.5%

順位	項目	割合(%)
1	駐車場の有無、管理状況	75.5
2	エレベーター(数や管理状況など)	66.9
3	駐輪場の有無、管理状況	61.6

■設備(室内)編 第1位「給湯器(交換時期など)」64.2%

順位	項目	割合(%)
1	給湯器(交換時期など)	64.2
2	お風呂(清潔さ・シャワーの水圧など)	61.5
3	床(きしみ・ゆがみなど)	60.5

不動産のプロが選ぶ！「中古マンション購入時にチェックすべきポイント」ランキング調査結果

《条件編》第1位「立地(駅までのアクセス)」65.3%

Q. 中古マンションを購入する際に、チェックすべき条件を教えてください。(複数回答/上位10項目)

順位	項目	割合(%)
1	立地(駅までのアクセス)	65.3
2	管理費や修繕費の妥当性	61.8
3	周辺環境	58.6
4	長期的な修繕計画	53.3
5	周辺の価格相場	51.3
6	管理人の勤務形態(日勤、常勤など)	50.3
7	過去の修繕履歴	50.1
8	管理組合の活動状況	48.6
9	近隣の騒音、振動の有無	47.6
10	構造(希望通りのリフォームができるかどうか)	38.6




※「その他」3.4%、「あてはまるものはない」0.0%

不動産のプロである不動産会社の方に、中古マンション購入時にチェックすべき条件を聞いたところ、「立地(駅までのアクセス)」が1位でした。不動産会社からは、「売却することを考えると立地は重要」「価格と立地のバランスを考慮したほうが良い」というコメントが上がりました。リフォームできる内装とは違い、購入後に変えることができないため、購入時に重視すべきポイントのようです。

2位は「管理費や修繕費の妥当性」がランクインしました。「(管理組合などの)総会議事録を閲覧すれば、当該マンションの抱える現在の問題と将来の問題が分かる」「管理費等が高額になるケースがあるので、値上げの予定の有無や積立状況などをチェックする」といったコメントが寄せられました。マンションは月々のローン支払いとは別に管理費や修繕費などのランニングコストがかかるため、事前に確認が必要です。

3位は「周辺環境」で、不動産会社からは「駅・病院・学区などをチェックしたほうが良い」「前の入居者に買い物はどの店をよく利用するのかを教えてください」といったコメントが寄せられました。

不動産のプロが伝授！中古マンション購入のアドバイス

-  リフォームで修繕可能な部分、自ら修繕できない部分を明確にしておくが良いです。(東京都)
-  リフォーム希望の場合、配管が床下なのか階下の天井上なのかなどによって、自身の思惑通りに進まないことがあるので、表面設備ではなく、見えない所の状況を考慮するよう注意すると良いです。(東京都)
-  ペット飼育が可能か否か、可能な場合の条件(種類や頭数、サイズなど)を詳細に確認することが欠かせません。(千葉県)

《設備(外観・共有部分)編》第1位「駐車場の有無、管理状況」75.5%

Q. 中古マンションを購入する際に、チェックすべき設備(外観・共有部分)を教えてください。
(複数回答/上位10項目)

順位	項目	割合 (%)
1	駐車場の有無、管理状況	75.5
2	エレベーター(数や管理状況など)	66.9
3	駐輪場の有無、管理状況	61.6
4	ゴミ収集の時間帯(24時間ゴミ出し可かなど)	52.5
5	外観(ひび割れ・サビなど)	52.4
6	エントランス	51.2
7	宅配ボックス(数や管理状況など)	48.4
8	防犯カメラ	48.2
9	集合ポスト	42.2
10	廊下(内廊下か外廊下かなど)	33.6




※「その他」3.4%、「あてはまるものはない」0.7%

中古マンションを購入する際に、チェックすべき設備(外観・共有部分)の1位は「駐車場の有無、管理状況」でした。不動産会社からは、「駐車場や駐輪場の金額や空き確認のチェックが必要」、「機械式駐車場の場合は高さ制限を確認する」といったコメントが上がりました。

2位は「エレベーター(数や管理状況など)」でした。「エントランスやエレベーターなど、購入後自分では変更することのできないところを確認したほうが良い」や「エレベーターの混雑具合も要確認」といったコメントが見られました。

次いで3位は「駐輪場の有無、管理状況」で、不動産会社からは「小さいお子さまがいる場合、保育園送迎用の電動自転車を置けるスペースがあるかを気にされることが多いので、平面式の駐輪場の空き状況を伝えるようになっている」というコメントが寄せられました。中古マンションの場合はずでに入居している方がいて、駐車場や駐輪場の空きがない場合もあるので確認が必要です。

不動産のプロが出会った中古マンション購入にまつわるエピソード

-  機械式駐車場とエレベーターは一定の震度で停止する点を気にされ、低層階でマンション近くの駐車場契約を希望される方がいました。(福島県)
-  学区を気にされてる方が多い印象です。(大阪府)
-  内見時にちょうど他の入居者の帰宅時間と重なり、爽やかにあいさつされていたことで購入を決められた方がいました。(愛知県)

《設備(室内)編》第1位「給湯器(交換時期など)」64.2%

Q. 中古マンションを購入する際に、チェックすべき設備(室内)を教えてください。(複数回答/上位10項目)

順位	項目	割合 (%)
1	給湯器(交換時期など)	64.2
2	お風呂(清潔さ・シャワーの水圧など)	61.5
3	床(きしみ・ゆがみなど)	60.5
4	キッチン(清潔さ・収納スペースなど)	59.5
5	収納(広さ・数など)	57.0
6	トイレ(清潔さ・水圧など)	54.1
7	ベランダ・バルコニー(ひび割れ・サビなど)	53.3
8	窓(開閉方式、開閉がスムーズかどうかなど)	51.4
9	エアコン(設置位置・室外機位置など)	49.5
10	洗面所(清潔さ・収納スペースなど)	46.7

※「その他」4.5%、「あてはまるものはない」1.5%

中古マンションを購入する際に、チェックすべき設備(室内)の1位は「給湯器(交換時期など)」でした。不動産会社からは、「給湯器など、経年劣化の影響を受けるものをチェックしておく、交換時期を予測できる」といったコメントが上がりました。

2位は「お風呂(清潔さ・シャワーの水圧など)」でした。「水回りのチェックは必要」「追焚き可能かもチェックしたほうが良い」といったコメントがみられました。

次いで3位は「床(きしみ・ゆがみなど)」で、不動産会社からは「床のきしみや傾きの確認、ドアの開閉がスムーズかどうかの建付け具合を確認したほうが良い」というコメントが寄せられました。一方で、「リフォームを前提とする場合は内装・設備等はあまり意識しない」というコメントもあり、購入後にリフォームするかどうかを視野に入れて物件探しをすると良さそうです。

不動産のプロが伝授！中古マンションの内見時にチェックしておくべきポイント

- ☺ 晴れの日と雨の日の2回は内見されるようお勧めし、物件の匂いを体感してもらうようにしています。(東京都)
- ☺ 清掃が行き届いているか、掲示板の警告や注意書きを見ると良いです。(富山県)
- ☺ いずれ売却することも念頭に、売れそうな間取りや金額などを客観視することも大事です。また、建物の修繕状況(劣化具合など)や日照、風通し、景観など、将来その部屋に悪影響が生じないかを予測しながら内見するのが大切です。(千葉県)
- ☺ 全部屋にエアコンが設置可能かどうかを確認すると良いです。(広島県)
- ☺ 室内、特に水回りの臭いや上下左右からの音漏れ、騒音などのチェックのため、日中とご近所帰宅後の夜など2回以上内見すると良いです。(東京都)

<調査概要>

■調査対象

中古マンションの購入を検討するお客さまを担当したことがある全国のアットホーム加盟店

■有効回答数

735 サンプル

■調査主体

アットホーム株式会社

■調査方法

インターネットによるアンケート調査

■調査期間

2023年9月6日(水)～9月13日(水)

<調査結果について>

アットホームでは本調査をはじめ、賃貸物件に住む人や一戸建て・マンションを購入した人などに住まいに関する調査を定期的に行っています。この他に「Z世代の住まい観」や住まいを探す上でどこまで妥協できるかを聞いた「妥協ライン」、「住まい探しで見落としがちな物件情報ランキング」など不動産業界のトレンドに合わせた調査も実施しています。過去の調査結果など詳細につきましては、ぜひお問い合わせください。

会社概要

- 会社名 : アットホーム株式会社
- 創業 : 1967年12月
- 資本金 : 1億円
- 年商 : 311億7100万円(2022年6月～2023年5月)
- 従業員数 : 1,714名(2023年10月末現在)
- 代表者名 : 代表取締役社長 鶴森 康史
- 本社所在地 : 東京都大田区西六郷 4-34-12
- 事業内容 : ●不動産会社間情報流通サービス
 - ・ファクトシート・リスティング・サービス(図面配布サービス)
 - ・ATBB(不動産業務総合支援サイト)
 - ・官公庁等の物件情報提供サービス●消費者向け不動産情報サービス
 - ・「不動産情報サイト アットホーム」
 - ・「お部屋探しアプリ アットホームであった！」など●不動産業務支援サービス
 - ・「ホームページ作成ツール」など、ホームページ運営支援
 - ・「不動産データプロ」「地盤情報レポート」など、不動産調査支援
 - ・「VR内見・パノラマ」「おすすめコメント」など、集客支援
 - ・「賃貸管理システム」「スマート申込」「スマート物確」など、業務支援
 - ・「セミナー・研修会」など、知識習得支援
 - ・集客、店舗・物件プロモーションツールなど、不動産業務用ツール
- 加盟・利用不動産店数 : 61,205店(2023年11月1日現在)
- 会社案内 : <https://athome-inc.jp/>

【本件に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 ビルコム株式会社 担当: 田中・荒木
TEL: 03-5413-2411 E-mail: athome@bil.jp

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当: 佐々木・西嶋・清水
TEL: 03-3580-7504 E-mail: contact@athome.co.jp