

住宅ローン物件リスク確認レポート 高リスク 寄りサンプル

中古マンション購入前の確認論点整理

レポートID	sample-property-risk-used-condo-high-risk-001
作成日時	2026/04/30 10:22
物件種別	中古マンション
価格	39,800,000円
専有面積	38.5㎡
所在地粒度	町丁目程度

本レポートは、公開データ、ユーザー入力、手作業調査結果に基づく確認論点整理です。購入可否、融資可否、担保評価上の結論を示すものではありません。

このPDFに含まれる確認バック: 最初に確認すべき5項目・持参シート、相談先別質問リスト、不足資料チェックリスト、周辺比較メモ、管理資料レビュー準備シート、金融機関相談前メモ。

まず見る順番: 1. 重要確認事項サマリー、2. 最初に確認すべき5項目・持参シート、3. 相談先別質問リスト。

2

高注意

8

要確認

10

要観察

9

情報不足

重要確認事項サマリー

冒頭では重要度の高い上位5件だけを表示します。その他の確認論点は、カテゴリ別章と後半の参照データ一覧・確認論点別根拠詳細で確認してください。

重要度	確認テーマ	確認先	主な根拠	次に聞くこと
5	管理・修繕 中古マンション固有 リスク	管理会社・管 理組合	<ul style="list-style-type: none">• [S8] 管理資料取得状 況	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会 議事録、修繕積立金残高、滞納状況を確認 してください。
5	洪水浸水想定 災害リスク	自治体	<ul style="list-style-type: none">• [S2] 自治体・国公開ハ ザード情報	ハザードマップ原典、重要事項説明、水災 補償、避難経路、建物階数との関係を確認 してください。
5	土砂災害 災害リスク	自治体	<ul style="list-style-type: none">• [S2] 自治体・国公開ハ ザード情報	自治体、不動産会社、重要事項説明書で区 域指定と説明内容を確認してください。
4	築年・耐震 中古マンション固有 リスク	建築士等	<ul style="list-style-type: none">• [S1] ユーザー入力	建築確認日、検査済証、耐震診断、補強履 歴、管理組合資料を確認してください。
4	修繕積立金水準 中古マンション固有 リスク	管理会社・管 理組合	<ul style="list-style-type: none">• [S1] ユーザー入力	長期修繕計画、修繕積立金残高、将来増額 予定、一時金予定を確認してください。

カテゴリ別章の読み方

カテゴリ別章では、確認テーマだけを短く表示します。各論点の詳しい根拠は、後半の参照データ一覧・確認論点別根拠詳細を確認してください。

最初に確認すべき5項目・持参シート

このシートは、関係者に確認するための持参メモです。購入可否、融資可否、担保評価上の結論を示すものではありません。

最初に確認すること

順位	確認テーマ	確認先	必要資料	確認理由
1	管理資料の取得状況	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	中古マンションは管理資料の中身で確認結果が変わるため、管理・修繕・耐震関連資料を確認する必要があります。
2	ハザードマップ・浸水想定の確認	自治体	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	ハザード情報は地図粒度や前提条件に差があるため、対象物件との位置関係を原典で確認する必要があります。
3	耐震・建築確認資料の確認	建築士等	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	中古マンションは管理資料の中身で確認結果が変わるため、管理・修繕・耐震関連資料を確認する必要があります。
4	金融機関に確認する物件側資料	金融機関	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	住宅ローン相談では物件側資料の提出要否が変わるため、金融機関に確認すべき材料を整理する必要があります。
5	用途地域・都市計画情報の確認	自治体	都市計画情報、用途地域・地区計画、重要事項説明書	都市計画情報は対象地への具体的な適用を確認するため、重要事項説明書や自治体情報との照合が必要です。

先に集めたい資料

資料	状態	確認先	なぜ必要か
重要事項調査報告書	未取得	不動産会社	管理費、修繕積立金、滞納、借入、管理状況を確認するため。
長期修繕計画	未取得	不動産会社	今後の大規模修繕、積立金増額、一時金予定を確認するため。
修繕積立金残高	未取得	不動産会社	将来修繕の資金状況を確認するため。

資料	状態	確認先	なぜ必要か
総会議事録	未取得	不動産会社	修繕、滞納、訴訟、管理会社変更などの議題を確認するため。
同一マンション成約事例	未取得	不動産会社	入力価格を判断するためではなく、比較材料を整理するため。

金融機関相談時に聞くこと

質問	必要資料	確認理由
築年数、専有面積、管理資料、ハザード情報について、住宅ローン相談時に追加確認が必要な資料はありますか。	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	住宅ローン相談では物件側資料の提出要否が変わるため、金融機関に確認すべき材料を整理する必要があります。

不動産会社・管理会社・金融機関に確認すべき質問

管理会社・管理組合に確認したいこと

契約前に確認

重要事項調査報告書で、修繕積立金残高、滞納額、借入金、今後の増額予定、大規模修繕履歴を確認できますか。

確認理由

中古マンションは管理資料の中身で確認結果が変わるため、管理・修繕・耐震関連資料を確認する必要があります。

必要資料

重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録

自治体・公的機関に確認したいこと

契約前に確認

自治体ハザードマップ原典と重要事項説明書で、対象地周辺の区域指定、浸水深、避難経路、保険確認事項を確認できますか。

確認理由

ハザード情報は地図粒度や前提条件に差があるため、対象物件との位置関係を原典で確認する必要があります。

必要資料

自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書

契約前に確認

用途地域、地区計画、条例、重要事項説明書上の説明事項について、対象物件への具体的な確認点を確認できますか。

確認理由

都市計画情報は対象地への具体的な適用を確認する必要があるため、重要事項説明書や自治体情報との照合が必要です。

必要資料

都市計画情報、用途地域・地区計画、重要事項説明書

建築士等に確認したいこと

契約前に確認

建築確認日、検査済証、耐震診断・補強履歴、過去の大規模修繕履歴を確認できますか。

確認理由

中古マンションは管理資料の中身で確認結果が変わるため、管理・修繕・耐震関連資料を確認する必要があります。

必要資料

重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録

金融機関に確認したいこと

契約前に確認

築年数、専有面積、管理資料、ハザード情報について、住宅ローン相談時に追加確認が必要な資料はありますか。

確認理由

住宅ローン相談では物件側資料の提出要否が変わるため、金融機関に確認すべき材料を整理する必要があります。

必要資料

販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典

金融機関や住宅ローン商品の推奨ではなく、物件側の追加確認事項を聞くための質問です。

不動産会社に確認したいこと

申込前に確認

人口、世帯数、年齢構成、駅距離、周辺取引件数を合わせて、将来売却時に確認すべき材料を整理できますか。

確認理由

地域流動性は人口だけで判断できないため、世帯構成、駅距離、取引件数と合わせて確認する必要があります。

必要資料

町丁目または市区町村の人口・世帯統計、周辺取引件数

申込前に確認

同一マンション需要、成約事例、売出期間、値下げ履歴、将来売却時に確認すべき材料を確認できますか。

確認理由

出口面は将来価格を予測せず、流動性を確認するための比較事例や売出状況を確認する必要があります。

必要資料

同一マンション成約事例、近隣類似物件の成約事例、売
出期間・値下げ履歴

申込前に確認

公示地価・基準地価の参照地点、対象物件との距離、用途差、複数年推移を確認できますか。

確認理由

地価は参照地点や用途の違いを受けるため、対象物件に近い地点と複数年推移を確認する必要があります。

必要資料

公示地価・基準地価の参照地点、周辺地価推移

申込前に確認

同一マンション、同一駅圏、築年・面積が近い成約事例と、売出価格との差分理由を確認できますか。

確認理由

価格比較は事例条件で見え方が変わるため、同一マンションや近隣類似事例の条件差を確認する必要があります。

必要資料

同一マンション成約事例、近隣類似物件の成約事例、売
出期間・値下げ履歴

申込前に確認

入力不足について、必要資料と原典を確認できますか。

確認理由

入力不足は判断前に原典と必要資料で確認したい論点です。

必要資料

個別に確認

現地・自分で確認したいこと

可能なら確認

時間帯を変えて、騒音、交通量、夜間動線、駅・バス利用、生活利便性を現地確認できますか。

確認理由

周辺環境は時間帯や現地状況で変わるため、地図情報だけでなく現地確認を行う必要があります。

必要資料

現地確認メモ、地図情報、時間帯別の動線確認

不足資料チェックリスト

資料名	状態	確認先	なぜ必要か	追加確認
重要事項調査報告書	未取得	不動産会社	管理費、修繕積立金、滞納、借入、管理状況を確認するため。	必要
長期修繕計画	未取得	不動産会社	今後の大規模修繕、積立金増額、一時金予定を確認するため。	必要
修繕積立金残高	未取得	不動産会社	将来修繕の資金状況を確認するため。	必要
総会議事録	未取得	不動産会社	修繕、滞納、訴訟、管理会社変更などの議題を確認するため。	必要
同一マンション成約事例	未取得	不動産会社	入力価格を判断するためではなく、比較材料を整理するため。	必要
自治体ハザードマップ原典	未取得	自治体	区域指定、浸水深、避難経路等を原典で確認するため。	必要

入力情報

物件種別	中古マンション
所在地粒度	町丁目程度
価格	39,800,000円
専有面積	38.5㎡
築年	1976
築年数	50
総戸数	16
最寄り駅徒歩	約26分

災害リスク

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
洪水浸水想定 災害リスク	自治体	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	ハザードマップ原典、重要事項説明、水災補償、避難経路、建物階数との関係を確認してください。
土砂災害 災害リスク	自治体	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	自治体、不動産会社、重要事項説明書で区域指定と説明内容を確認してください。
液状化・地盤 災害リスク	自治体	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	自治体資料、地盤関連資料、管理組合資料、過去の修繕履歴を確認してください。

価格・地価・相場確認

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
地価下落傾向 地価リスク	不動産会社	公示地価・基準地価の参照地点、周辺地価推移	複数年推移、近隣地点との差、マンション価格との関係を確認してください。
周辺取引比較 価格・相場リスク	不動産会社	同一マンション成約事例、近隣類似物件の成約事例、売出期間・値下げ履歴	売出事例だけでなく成約ベースの事例、同一マンション内の履歴、面積・階数差を確認してください。
周辺単価比較 価格・相場リスク	不動産会社	同一マンション成約事例、近隣類似物件の成約事例、売出期間・値下げ履歴	階数、方位、リフォーム、管理状況、成約事例との差を確認してください。
同一マンション事例不足 価格・相場リスク	不動産会社	同一マンション成約事例、近隣類似物件の成約事例、売出期間・値下げ履歴	不動産会社に同一マンションまたは近隣類似物件の成約事例を確認してください。
地価データ不足 地価リスク	不動産会社	公示地価・基準地価の参照地点、周辺地価推移	複数地点の推移、駅距離、用途地域、対象物件との位置差を確認してください。

周辺比較メモ

本表は価格を判断するものではなく、比較時に確認したい材料を整理したものです。成約価格、室内状態、階数、方角、管理状態等により見え方は変わるため、不動産会社に追加確認してください。

入力価格	39,800,000円
専有面積	38.5㎡
入力価格ベースの㎡単価	1,033,766円/㎡

周辺中央値㎡単価	760,000円
周辺取引・売出事例数	1件
同一マンション事例数	0件
地価5年変化率	-8.4%
人口5年変化率	-7.2%

人口・地域流動性

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
人口減少 人口・地域流動性リスク	不動産会社	町丁目または市区町村の人口・世帯統計、周辺取引件数	世帯数、年齢構成、駅距離、生活利便性、取引件数と合わせて確認してください。
高齢化 人口・地域流動性リスク	不動産会社	町丁目または市区町村の人口・世帯統計、周辺取引件数	需要層、生活利便施設、駅距離、将来売却時の買主層を確認してください。

都市計画・法規制

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
法規制追加確認 都市計画・法規制リスク	自治体	都市計画情報、用途地域・地区計画、重要事項説明書	不動産会社、自治体、重要事項説明書で対象物件への具体的な影響を確認してください。
用途地域 都市計画・法規制リスク	自治体	都市計画情報、用途地域・地区計画、重要事項説明書	都市計画情報、重要事項説明書、不動産会社の調査資料で原典確認してください。

周辺環境

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
騒音・交通 周辺環境リスク	自分で確認	現地確認メモ、地図情報、時間帯別の動線確認	時間帯を変えた現地確認、窓の向き、階数、防音状況、交通量を確認してください。
交通利便 周辺環境リスク	自分で確認	現地確認メモ、地図情報、時間帯別の動線確認	実際の通勤・通学ルート、バス便、夜間の動線、将来売却時の買主層を確認してください。

物件種別ごとの確認事項

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
管理・修繕 中古マンション固有リスク	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金残高、滞納状況を確認してください。
築年・耐震 中古マンション固有リスク	建築士等	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	建築確認日、検査済証、耐震診断、補強履歴、管理組合資料を確認してください。
修繕積立金水準 中古マンション固有リスク	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	長期修繕計画、修繕積立金残高、将来増額予定、一時金予定を確認してください。
総戸数 中古マンション固有リスク	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	管理方式、理事会運営、修繕積立金、将来工事時の一戸あたり負担を確認してください。

管理・修繕チェック

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
管理・修繕 中古マンション固有リスク	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金残高、滞納状況を確認してください。
築年・耐震 中古マンション固有リスク	建築士等	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	建築確認日、検査済証、耐震診断、補強履歴、管理組合資料を確認してください。
修繕積立金水準 中古マンション固有リスク	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	長期修繕計画、修繕積立金残高、将来増額予定、一時金予定を確認してください。
総戸数 中古マンション固有リスク	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	管理方式、理事会運営、修繕積立金、将来工事時の一戸あたり負担を確認してください。

管理資料レビュー準備シート

管理費 月額	19,500円
管理費/m ²	506円/m ²
修繕積立金 月額	4,000円

修繕積立金/m ²	104円/m ²
重要事項調査報告書	未取得
長期修繕計画	未取得
修繕積立金残高	未取得
総会議事録	未取得

管理・修繕まわりで聞く質問

確認先	質問	必要資料	確認理由
管理会社・管理組合	重要事項調査報告書で、修繕積立金残高、滞納額、借入金、今後の増額予定、大規模修繕履歴を確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	中古マンションは管理資料の中身で確認結果が変わるため、管理・修繕・耐震関連資料を確認する必要があります。
建築士等	建築確認日、検査済証、耐震診断・補強履歴、過去の大規模修繕履歴を確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	中古マンションは管理資料の中身で確認結果が変わるため、管理・修繕・耐震関連資料を確認する必要があります。
金融機関	築年数、専有面積、管理資料、ハザード情報について、住宅ローン相談時に追加確認が必要な資料はありますか。	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	住宅ローン相談では物件側資料の提出要否が変わるため、金融機関に確認すべき材料を整理する必要があります。

住宅ローン・担保評価上の確認論点

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
専有面積 住宅ローン・担保評価上の確認論点	金融機関	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	住宅ローンの対象面積要件、投資用扱いとの区別、担保評価上の扱いを金融機関に確認してください。
築年進行 住宅ローン・担保評価上の確認論点	金融機関	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	金融機関に借入期間、担保評価、管理状況資料の扱いを確認してください。

金融機関相談前メモ

金融機関や住宅ローン商品の推奨ではありません。物件側の追加確認事項や必要資料の有無を相談時に確認するためのメモです。

確認タイプ	質問	必要資料	確認理由
契約前に確認	築年数、専有面積、管理資料、ハザード情報について、住宅ローン相談時に追加確認が必要な資料はありますか。	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	住宅ローン相談では物件側資料の提出要否が変わるため、金融機関に確認すべき材料を整理する必要があります。

将来売却・出口リスク

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
流動性 売却・出口リスク	不動産会社	同一マンション成約事例、近隣類似物件の成約事例、売出期間・値下げ履歴	不動産会社に成約事例、売出件数、平均売却期間、同一マンション需要を確認してください。

追加確認すべき資料

- 重要事項調査報告書
- 管理規約・使用細則
- 長期修繕計画
- 修繕積立金残高・滞納状況が分かる資料
- 総会議事録・理事会議事録
- 自治体ハザードマップ原典
- 都市計画情報、用途地域、地区計画の原典
- 同一マンションおよび周辺類似物件の成約事例
- 販売図面、登記事項証明書、重要事項説明書
- 住宅ローン相談時に金融機関へ提示する物件資料一式

断定できない事項

- 対象物件を購入するかどうか。
- 住宅ローンの審査結果や融資可否。
- 金融機関における担保評価上の結論。
- 将来の売却価格、売却期間、買主の有無。
- 税務・法務・建築上の最終的な扱い。
- 公開データの粒度を超える個別物件の状態。
- 重要事項調査報告書に関する確認結果。
- 長期修繕計画に関する確認結果。
- 修繕積立金残高に関する確認結果。
- 総会議事録に関する確認結果。
- 同一マンション成約事例に関する確認結果。

- 住戸内設備状態 に関する確認結果。
- 室内漏水履歴 に関する確認結果。
- 自治体ハザードマップ原典 に関する確認結果。

計算上の注意

商品Aでは返済額、残債、借換え損益などの住宅ローン計算は行わない。

m²単価や修繕積立金/m²などの機械的な補助計算はプログラム側で行い、価格判断には使わない。

入力された修繕積立金月額を専有面積で割って機械的に計算

水準の目安であり、管理状態の良否を断定するものではない

入力価格と専有面積からm²単価を機械的に計算

参照中央値との差は価格判断ではなく追加確認の目安

追加確認が必要な事項

以下は、今回の入力情報と参照データ上、関係者に追加確認したい上位項目です。税務・法務・建築等の最終判断や、購入可否・融資可否の判断ではありません。

確認先	確認テーマ	必要資料	次に確認すること
管理会社・管理組合	管理・修繕 中古マンション固有リスク	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金残高、滞納状況を確認してください。
自治体	洪水浸水想定 災害リスク	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	ハザードマップ原典、重要事項説明、水災補償、避難経路、建物階数との関係を確認してください。
自治体	土砂災害 災害リスク	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	自治体、不動産会社、重要事項説明書で区域指定と説明内容を確認してください。
建築士等	築年・耐震 中古マンション固有リスク	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	建築確認日、検査済証、耐震診断、補強履歴、管理組合資料を確認してください。
管理会社・管理組合	修繕積立金水準 中古マンション固有リスク	重要事項調査報告書、長期修繕計画、管理規約、総会議事録	長期修繕計画、修繕積立金残高、将来増額予定、一時金予定を確認してください。
自治体	液状化・地盤 災害リスク	自治体ハザードマップ原典、重要事項説明書	自治体資料、地盤関連資料、管理組合資料、過去の修繕履歴を確認してください。

確認先	確認テーマ	必要資料	次に確認すること
金融機関	専有面積 住宅ローン・担保評価上の確認論点	販売図面、重要事項調査報告書、長期修繕計画、ハザードマップ原典	住宅ローンの対象面積要件、投資用扱いとの区別、担保評価上の扱いを金融機関に確認してください。
自治体	法規制追加確認 都市計画・法規制リスク	都市計画情報、用途地域・地区計画、重要事項説明書	不動産会社、自治体、重要事項説明書で対象物件への具体的な影響を確認してください。

参照データ一覧・確認論点別根拠詳細

根拠ID	参照名・種別	URLまたは資料名	粒度・取得日	信頼度	確認メモ
S1	ユーザー入力 user_input	ユーザー入力情報	町丁目 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	ユーザー入力情報
S2	自治体・国公開ハザード 情報 public_data	https://disaportal.gsi.go.jp/	町丁目 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	手作業で確認した公 開ハザード情報
S3	国土交通省 不動産情報ラ イブラリ等 (周辺取引・ 売出事例) manual_research	https://www.reinfolib.mlit.go.jp/	建物 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	手作業調査による周 辺事例メモ
S4	国土交通省 不動産情報ラ イブラリ (公示地価・基 準地価) public_data	https://www.reinfolib.mlit.go.jp/	街区 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	公的地価情報の手作 業確認メモ
S5	人口・世帯公開統計メモ public_data	https://www.e-stat.go.jp/gis	町丁目 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	公開統計の手作業確 認メモ
S6	国土交通省 不動産情報ラ イブラリ (都市計画情 報) public_data	https://www.reinfolib.mlit.go.jp/	町丁目 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	不動産情報ライブラ リ等の都市計画情 報の手作業確認メモ
S7	地図・現地確認メモ manual_research	地図および現地確認候補メ モ	町丁目 2026/04/26 18:00	中: 公開情報または 手作業確認メモ。原 典確認が必要	地図および現地確認 候補メモ
S8	管理資料取得状況 user_provided_document	管理資料の取得状況	建物 2026/04/26 18:00	低: 資料未取得また は取得状況のみ。追 加確認が必要	管理資料の取得状況

確認論点別根拠詳細

根拠IDは確認論点を追跡するための参照先です。参照元の存在は、購入可否、融資可否、担保評価、安全性、将来価格を保証するものではありません。

確認論点	根拠ID	読み取り・該当箇所メモ	次に確認すること
中古マンション固有リ スク 管理・修繕	S8 管理資料取得状況	見る箇所: 管理資料、築年、修繕積立金、総戸 数、修繕履歴 / 読み取り: 重要事項調査報告書、 長期修繕計画、修繕積立金残高などの管理資料に 未確認項目があります。	重要事項調査報告書、長期修繕計 画、総会議事録、修繕積立金残 高、滞納状況を確認してくださ い。

確認論点	根拠ID	読み取り・該当箇所メモ	次に確認すること
災害リスク 洪水浸水想定	S2 自治体・国公開ハ ザード情報	見る箇所: 区域、想定浸水深、前提条件、注意書き / 読み取り: 参照データ上、対象周辺に洪水浸水想定 (3.0m以上) として確認したい情報があります。	ハザードマップ原典、重要事項説明、水災補償、避難経路、建物階数との関係を確認してください。
災害リスク 土砂災害	S2 自治体・国公開ハ ザード情報	見る箇所: 区域指定、警戒区域の種類、指定日、注意書き / 読み取り: 参照データ上、土砂災害警戒区域等に関する原典確認が必要な可能性があります。	自治体、不動産会社、重要事項説明書で区域指定と説明内容を確認してください。
中古マンション固有リスク 築年・耐震	S1 ユーザー入力	見る箇所: 管理資料、築年、修繕積立金、総戸数、修繕履歴 / 読み取り: 築年から、耐震基準や耐震診断・補強履歴を確認したい物件条件です。	建築確認日、検査済証、耐震診断、補強履歴、管理組合資料を確認してください。
中古マンション固有リスク 修繕積立金水準	S1 ユーザー入力	見る箇所: 管理資料、築年、修繕積立金、総戸数、修繕履歴 / 読み取り: 修繕積立金は約104円/㎡・月として試算され、長期修繕計画との整合確認が必要です。	長期修繕計画、修繕積立金残高、将来増額予定、一時金予定を確認してください。
災害リスク 液状化・地盤	S2 自治体・国公開ハ ザード情報	見る箇所: 液状化可能性、地盤条件、調査単位、注意書き / 読み取り: 参照データ上、液状化・地盤に関する確認目安は 高め として扱います。	自治体資料、地盤関連資料、管理組合資料、過去の修繕履歴を確認してください。
住宅ローン・担保評価 上の確認論点 専有面積	S1 ユーザー入力	見る箇所: 築年、面積、管理資料、金融機関への確認項目 / 読み取り: 専有面積は38.5㎡として扱います。金融機関ごとの面積要件を確認したい条件です。	住宅ローンの対象面積要件、投資用扱いとの区別、担保評価上の扱いを金融機関に確認してください。
都市計画・法規制リスク 法規制追加確認	S6 国土交通省 不動産 情報ライブラリ (都市計画情報)	見る箇所: 用途地域、建ぺい率、容積率、地区計画、その他制限 / 読み取り: 都市計画・法規制について追加確認メモがあります; 用途地域、地区計画、条例の対象関係が未確認	不動産会社、自治体、重要事項説明書で対象物件への具体的な影響を確認してください。
都市計画・法規制リスク 用途地域	S6 国土交通省 不動産 情報ライブラリ (都市計画情報)	見る箇所: 用途地域、建ぺい率、容積率、地区計画、その他制限 / 読み取り: 用途地域、建ぺい率、容積率、地区計画等の確認が未了です。	都市計画情報、重要事項説明書、不動産会社の調査資料で原典確認してください。
中古マンション固有リスク 総戸数	S1 ユーザー入力	見る箇所: 管理資料、築年、修繕積立金、総戸数、修繕履歴 / 読み取り: 総戸数は16戸として扱います。小規模マンションでは修繕負担や管理体制を確認したい条件です。	管理方式、理事会運営、修繕積立金、将来工事時の一戸あたり負担を確認してください。
人口・地域流動性リスク 人口減少	S5 人口・世帯公開統 計メモ	見る箇所: 集計範囲、人口・世帯変化率、年齢構成、基準年 / 読み取り: 参照地域の人口は5年変化率-7.2%として確認されています。	世帯数、年齢構成、駅距離、生活利便性、取引件数と合わせて確認してください。
売却・出口リスク 流動性	S3 国土交通省 不動産 情報ライブラリ等 (周辺取引・売出事例)	見る箇所: 比較事例数、同一マンション事例、流動性確認項目 / 読み取り: 参照可能な周辺取引件数が限られるため、将来売却時の売却期間や価格設定は追加確認が必要です。	不動産会社に成約事例、売出件数、平均売却期間、同一マンション需要を確認してください。

確認論点	根拠ID	読み取り・該当箇所メモ	次に確認すること
地価リスク 地価下落傾向	S4 国土交通省 不動産 情報ライブラリ (公示地価・基準 地価)	見る箇所: 標準地・基準地、用途、距離、年次推 移、価格時点 / 読み取り: 参照地点の地価は5年 変化率-8.4%として確認されています。	複数年推移、近隣地点との差、マ ンション価格との関係を確認して ください。
価格・相場リスク 周辺取引比較	S3 国土交通省 不動産 情報ライブラリ等 (周辺取引・売出 事例)	見る箇所: 比較事例数、事例条件、単価、対象物 件との差分 / 読み取り: 比較可能な周辺取引事例 が1件に限られるため、価格水準の読み取りには 限界があります。	売出事例だけでなく成約ベースの 事例、同一マンション内の履歴、 面積・階数差を確認してくださ い。
価格・相場リスク 周辺単価比較	S3 国土交通省 不動産 情報ライブラリ等 (周辺取引・売出 事例)	見る箇所: 比較事例数、事例条件、単価、対象物 件との差分 / 読み取り: 入力価格の専有面積あた り単価は1,033,766円/m ² で、参照中央値との差が 36%あります。	階数、方位、リフォーム、管理状 況、成約事例との差を確認してく ださい。
価格・相場リスク 同一マンション事例不 足	S3 国土交通省 不動産 情報ライブラリ等 (周辺取引・売出 事例)	見る箇所: 比較事例数、事例条件、単価、対象物 件との差分 / 読み取り: 同一マンション内の参照 事例が確認できていません。	不動産会社に同一マンションまた は近隣類似物件の成約事例を確認 してください。
住宅ローン・担保評価 上の確認論点 築年進行	S1 ユーザー入力	見る箇所: 築年、面積、管理資料、金融機関への 確認項目 / 読み取り: 築年が進んでいるため、金 融機関ごとの取扱い、借入期間、担保評価上の確 認論点を整理したい条件です。	金融機関に借入期間、担保評価、 管理状況資料の扱いを確認してく ださい。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 住戸内設備状態 が未入力または未確認 です。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 修繕積立金残高 が未入力または未確認 です。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 同一マンション成約事例 が未入力また は未確認です。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 室内漏水履歴 が未入力または未確認で す。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 総会議事録 が未入力または未確認で す。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 自治体ハザードマップ原典 が未入力ま たは未確認です。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 重要事項調査報告書 が未入力または未 確認です。	不足項目を確認し、必要に応じて レポートを再作成してください。

確認論点	根拠ID	読み取り・該当箇所メモ	次に確認すること
情報不足リスク 入力不足	未登録 原典確認が必要	読み取り: 長期修繕計画 が未入力または未確認です。	不足項目を確認し、必要に応じてレポートを再作成してください。
人口・地域流動性リスク 高齢化	S5 人口・世帯公開統計メモ	見る箇所: 集計範囲、人口・世帯変化率、年齢構成、基準年 / 読み取り: 参照地域の高齢化率は39.4%として確認されています。	需要層、生活利便施設、駅距離、将来売却時の買主層を確認してください。
周辺環境リスク 騒音・交通	S7 地図・現地確認メモ	見る箇所: 地図上の位置関係、道路・鉄道・駅距離、現地確認候補 / 読み取り: 幹線道路または鉄道等による生活環境への影響を現地確認したい条件があります。	時間帯を変えた現地確認、窓の向き、階数、防音状況、交通量を確認してください。
周辺環境リスク 交通利便	S7 地図・現地確認メモ	見る箇所: 地図上の位置関係、道路・鉄道・駅距離、現地確認候補 / 読み取り: 最寄り駅徒歩分数は約26分として扱います。	実際の通勤・通学ルート、バス便、夜間の動線、将来売却時の買主層を確認してください。
地価リスク 地価データ不足	S4 国土交通省 不動産情報ライブラリ (公示地価・基準地価)	見る箇所: 標準地・基準地、用途、距離、年次推移、価格時点 / 読み取り: 近隣の地価参照地点が少ないため、地価推移の読み取りには限界があります。	複数地点の推移、駅距離、用途地域、対象物件との位置差を確認してください。

このレポートの前提・品質確認・免責

このレポートの使い方

- 申込前:** 重要確認事項サマリーと最初に確認すべき5項目・持参シートを確認してください。
- 契約前:** 相談先別質問リストと不足資料チェックリストを使い、資料取得状況を確認してください。
- 住宅ローン相談時:** 金融機関相談前メモで、物件側の追加提出資料や確認事項を確認してください。

できること / できないこと

区分	できること	できないこと
役割	公開データ、ユーザー入力、手作業調査結果に基づき、確認論点と質問を整理します。	購入可否、融資可否、担保評価上の結論は示しません。
価格・相場	周辺比較時に見る材料、事例数、㎡単価、地価・人口傾向を整理します。	価格妥当性、将来価格、売却可否は断定しません。
住宅ローン	金融機関に確認したい物件側の資料・論点を整理します。	金融機関、住宅ローン商品、借入可否、審査結果は推奨・予測しません。
税務・法務・建築等	追加確認が必要な資料や確認先カテゴリを示します。	税務、法務、不動産鑑定、建築上の最終判断は行いません。

前提条件とデータ粒度

- 住所は入力された粒度で扱い、正式な住所正規化・緯度経度取得は別工程で確認します。

- 公開データは取得時点と粒度に制約があるため、原典確認が必要です。
- 管理・修繕資料は取得状況に応じて確認論点として扱います。
- 住所は町丁目粒度で扱い、住戸単位の個別状態は確認していません。
- 管理・修繕資料は未取得のため、資料取得後に追補確認が必要です。
- 高リスク寄りサンプルは、確認優先順位がどのように増えるかを示す架空例です。購入可否や融資可否を判断するものではありません。

項目	主な粒度	このレポートで扱うこと	このレポートで断定しないこと
ユーザー入力	町丁目程度	入力内容を前提に確認論点へ反映	正式な住所、登記、住戸状態の保証
ハザード	住所、町丁目、メッシュ、自治体地図	原典確認先、区域・浸水深等の確認論点を整理	災害発生有無、安全性、避難可否の保証
地価・人口	標準地、市区町村、町丁目等	周辺傾向として見る材料を整理	対象住戸の価格や将来価格の予測
周辺比較	同一マンション、近隣、手作業メモ	比較時に見る事例数・単価・不足情報を整理	成約価格の妥当性の断定
管理資料	建物・管理組合	取得状況と確認質問を整理	管理状態の良否や法的結論の断定
住戸状態	原則未確認	現地確認すべき項目を提示	室内状態、漏水、傾き、設備劣化を確認済みにすること

品質確認

品質確認は、危険表現・根拠不足・未確認事項の見落としを減らすための工程です。税務・法務・不動産鑑定・建築・金融機関審査の最終判断ではありません。

- 購入可否、融資可否、担保適格性、金融商品推奨、価格保証に見える表現がないか確認
- 計算値が入力値またはプログラム出力由来の値に限定されているか確認
- 参照データ名、URLまたは資料名、取得日、粒度、確認メモの整合性を確認
- 断定できない事項、不足資料、追加確認事項が明示されているか確認
- 氏名、勤務先、信用情報、本人確認書類、口座情報など、不要な個人情報が混入していないか確認

納品後の追補

区分	軽微な追補に含む範囲	対象外
資料追加	重要事項調査報告書、長期修繕計画、修繕積立金残高、総会議事録、同一マンション成約事例の追加提供	別物件、別住戸、別棟への変更
本文修正	不足資料リスト、確認質問、断定できない事項、参照データ一覧の軽微な追記	全章の作り直し、価格比較の全面再調査

区分	軽微な追補を含む範囲	対象外
数値 反映	ユーザー提供資料に記載された管理費、修繕積立金、戸数、築年等の訂正反映	新規の返済計算、借換え計算、税額計算
回数	初回納品後7日以内に1回。納品内容の確認質問は1往復までを目安	無制限の再質問、複数回の再納品
判断	確認論点の追加	購入可否、融資可否、担保評価、税務・法務、価格妥当性の結論

免責・注意事項

- 本レポートは、公開データ、ユーザー入力、手作業調査結果に基づき、購入前に確認すべき論点を整理するものです。
- 購入可否、融資可否、担保評価上の結論を示すものではありません。
- 金融機関、住宅ローン商品、不動産会社、特定の資格者・相談先を推奨するものではありません。
- 税務、法務、不動産鑑定、建築上の最終判断は、必要に応じて税理士、司法書士、弁護士、建築士、行政機関等に確認してください。