

住宅ローン物件リスク確認レポート 管理資料確認済みサンプル

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-management-docs-001
作成日時	2026/04/30 10:22
物件種別	中古マンション
価格	54,800,000円
専有面積	67.4㎡
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。

0

高注意

4

要確認

1

要観察

3

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
3	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。
3	管理資料未解消事項 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] 管理資料サンプル一式	滞納額420,000円の回収見込みと長期滞納の有無について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。
3	管理資料未解消事項 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] 管理資料サンプル一式	2027年度以降の修繕積立金増額案が確定済みかどうかについて、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。
3	管理資料未解消事項 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] 管理資料サンプル一式	給排水管更新の工法、概算費用、専有部影響の有無について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。
3	管理資料追加確認 住宅ローン・担保評 価上の確認論点	金融機関	<ul style="list-style-type: none">[S8] 管理資料サンプル一式	金融機関に、重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案、工事予定等について提出可否や補足説明の可否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。

大きな該当論点が少ないカテゴリ

以下のカテゴリでは、今回の入力情報と参照データ上、個別の確認論点として表示する大きな該当論点は少ない状態です。ただし、安全性、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。契約前に原典・資料で通常確認してください。

カテゴリ	表示状態	通常確認事項
価格・地価・相場確認	大きな該当論点は少ない	周辺比較メモ、成約事例、同一マンション事例、階数・方位・室内状態の差を確認してください。
人口・地域流動性	大きな該当論点は少ない	人口・世帯・年齢構成は、町丁目または市区町村単位の傾向として確認してください。
都市計画・法規制	大きな該当論点は少ない	用途地域、地区計画、条例、重要事項説明書の記載を原典で確認してください。
周辺環境	大きな該当論点は少ない	時間帯を変えた現地確認、騒音、交通量、夜間動線、生活利便性を確認してください。
将来売却・出口リスク	大きな該当論点は少ない	成約事例、売出期間、値下げ履歴、同一マンション需要を不動産会社に確認してください。

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	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。
2	管理資料の未解消事項の確認	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、管理会社回答メモ	管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化する必要があります。
3	管理資料の未解消事項の確認	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、管理会社回答メモ	管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化する必要があります。
4	管理資料の未解消事項の確認	管理会社・管理組合	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、管理会社回答メモ	管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化する必要があります。
5	金融機関に確認する物件側資料	金融機関	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案・工事予定の補足資料	管理資料に修繕積立金増額、滞納、工事予定等の未解消事項がある場合、金融機関への提出要否を確認するための材料整理が必要です。

先に集めたい資料

資料	状態	確認先	なぜ必要か
総会議事録	不明	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	不明	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。
自治体ハザードマップ原典	不明	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。

金融機関相談時に聞くこと

質問	必要資料	確認理由
管理資料に記載された未解消事項について、住宅ローン相談時に提出または補足説明が必要な資料があるか確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案・工事予定の補足資料	管理資料に修繕積立金増額、滞納、工事予定等の未解消事項がある場合、金融機関への提出要否を確認するための材料整理が必要です。

不動産会社・管理会社・金融機関に確認すべき質問

自治体・公的機関に確認したいこと

申込前に確認

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

管理会社・管理組合に確認したいこと

契約前に確認

「滞納額420,000円の回収見込みと長期滞納の有無」について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認できますか。

確認理由

管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化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、総会議事録、管理会社回答メモ

契約前に確認

「2027年度以降の修繕積立金増額案が確定済みかどうか」について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認できますか。

確認理由

管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化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、総会議事録、管理会社回答メモ

契約前に確認

「給排水管更新の工法、概算費用、専有部影響の有無」について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認できますか。

確認理由

管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化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、総会議事録、管理会社回答メモ

金融機関に確認したいこと

契約前に確認

管理資料に記載された未解消事項について、住宅ローン相談時に提出または補足説明が必要な資料があるか確認できますか。

確認理由

管理資料に修繕積立金増額、滞納、工事予定等の未解消事項がある場合、金融機関への提出要否を確認するための材料整理が必要です。

必要資料

重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案・工事予定の補足資料

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

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

必要資料

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 個別に確認
す。

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	取得済み	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。	任意
長期修繕計画	取得済み	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。	任意
修繕積立金残高	取得済み	不動産会社	将来修繕の資金状況を確認するため。	任意
総会議事録	不明	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	不明	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	不明	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	54,800,000円
専有面積	67.4㎡
築年	1998
築年数	28

総戸数	86
最寄り駅徒歩	約9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。

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	54,800,000円
専有面積	67.4㎡
入力価格ベースの㎡単価	813,056円/㎡
周辺中央値㎡単価	790,000円
周辺取引・売出事例数	7件
同一マンション事例数	2件
地価5年変化率	2.4%
人口5年変化率	1.8%

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
管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メモ	滞納額420,000円の回収見込みと長期滞納の有無について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。

確認テーマ	確認先	必要資料	次に確認すること
管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メモ	2027年度以降の修繕積立金増額案が確定済みかどうかについて、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。
管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メモ	給排水管更新の工法、概算費用、専有部影響の有無について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。

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
管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メモ	滞納額420,000円の回収見込みと長期滞納の有無について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。
管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メモ	2027年度以降の修繕積立金増額案が確定済みかどうかについて、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。
管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メモ	給排水管更新の工法、概算費用、専有部影響の有無について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認してください。

管理資料レビュー準備シート

管理費 月額	16,500円
管理費/m ²	245円/m ²
修繕積立金 月額	15,500円
修繕積立金/m ²	230円/m ²
重要事項調査報告書	取得済み

長期修繕計画	取得済み
修繕積立金残高	取得済み
総会議事録	不明

管理資料読解メモ

このメモは、提供資料に記載された確認事項を整理するものです。管理状態の良否、法的問題、購入可否、融資可否を判断するものではありません。

確認済み資料	重要事項調査報告書、長期修繕計画、修繕積立金残高一覧、直近2年分の総会議事録
修繕積立金残高	185,000,000円
滞納・未収金	420,000円
直近大規模修繕	2019年に外壁補修・屋上防水工事を実施した旨の記載あり
積立金増額予定	2027年度から段階的な修繕積立金増額案が総会議案として記載
借入・一時金予定	資料上、現時点で一時金・借入予定の明記は未確認

今後の大規模修繕予定

- 2028年度: 給排水管更新の詳細調査を予定
- 2030年度: 共用廊下防水・鉄部塗装の実施予定
- 2032年度: エレベーター更新の概算費用を長期修繕計画に記載

総会議事録で確認したテーマ

- 修繕積立金増額案の説明と継続審議
- 給排水管更新時期の検討
- 管理会社委託費の見直し
- 駐車場収入減少への対応

未解消の確認事項

- 滞納額420,000円の回収見込みと長期滞納の有無を確認
- 2027年度以降の修繕積立金増額案が確定済みか確認
- 給排水管更新の工法、概算費用、専有部影響の有無を確認

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	「滞納額420,000円の回収見込みと長期滞納の有無」について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、管理会社回答メモ	管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化する必要があります。
管理会社・管理組合	「2027年度以降の修繕積立金増額案が確定済みかどうか」について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、管理会社回答メモ	管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化する必要があります。
管理会社・管理組合	「給排水管更新の工法、概算費用、専有部影響の有無」について、確認状況、確定時期、追加資料の有無を管理会社・管理組合または不動産会社に確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、管理会社回答メモ	管理資料を読んだ後に残った未解消事項は、契約前の追加確認先と資料有無を具体化する必要があります。
金融機関	管理資料に記載された未解消事項について、住宅ローン相談時に提出または補足説明が必要な資料があるか確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案・工事予定の補足資料	管理資料に修繕積立金増額、滞納、工事予定等の未解消事項がある場合、金融機関への提出要否を確認するための材料整理が必要です。

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
管理資料追加確認 住宅ローン・担保評価上の確認論点	金融機関	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案・工事予定の補足資料	金融機関に、重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案、工事予定等について提出要否や補足説明の要否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 ミン グ	質問	必要資料	確認理由
契約 前に 確認	管理資料に記載された未解消事項について、住宅ローン相談時に提出または補足説明が必要な資料があるか確認できますか。	重要事項調査報告書、長期修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額案・工事予定の補足資料	管理資料に修繕積立金増額、滞納、工事予定等の未解消事項がある場合、金融機関への提出要否を確認するための材料整理が必要です。

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
- 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。
- 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。
- 専有部リフォーム履歴 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。

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
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。
管理会社・管理 組合	管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メ モ	滞納額420,000円の回収見込みと長期滞 納の有無について、確認状況、確定時 期、追加資料の有無を管理会社・管理組 合または不動産会社に確認してくださ い。
管理会社・管理 組合	管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メ モ	2027年度以降の修繕積立金増額案が確定 済みかどうかについて、確認状況、確定 時期、追加資料の有無を管理会社・管理 組合または不動産会社に確認してくださ い。
管理会社・管理 組合	管理資料未解消事項 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、総会議事録、管理会社回答メ モ	給排水管更新の工法、概算費用、専有部 影響の有無について、確認状況、確定時 期、追加資料の有無を管理会社・管理組 合または不動産会社に確認してくださ い。
金融機関	管理資料追加確認 住宅ローン・担保評価上 の確認論点	重要事項調査報告書、長期修繕計 画、総会議事録、修繕積立金増額 案・工事予定の補足資料	金融機関に、重要事項調査報告書、長期 修繕計画、総会議事録、修繕積立金増額 案、工事予定等について提出要否や補足 説明の要否を確認してください。
不動産会社	入力不足 情報不足リスク	必要資料を個別に確認	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。
不動産会社	入力不足 情報不足リスク	必要資料を個別に確認	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。
不動産会社	入力不足 情報不足リスク	必要資料を個別に確認	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。

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	管理資料サンプル式 user_provided_document	重要事項調査報告書、長期 修繕計画、総会議事録のサ ンプル読解メモ	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	重要事項調査報告 書、長期修繕計画、 総会議事録のサンプ ル読解メモ

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
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 (0.5m未満) 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。
中古マンション固有リ スク 管理資料未解消事項	S8 管理資料サンプル 一式	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: 管理資料読解メモに未 解消事項があります: 滞納額420,000円の回収見 込みと長期滞納の有無を確認	滞納額420,000円の回収見込みと 長期滞納の有無について、確認状 況、確定時期、追加資料の有無を 管理会社・管理組合または不動産 会社に確認してください。
中古マンション固有リ スク 管理資料未解消事項	S8 管理資料サンプル 一式	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: 管理資料読解メモに未 解消事項があります: 2027年度以降の修繕積立金 増額案が確定済みか確認	2027年度以降の修繕積立金増額案 が確定済みかどうかについて、確 認状況、確定時期、追加資料の有 無を管理会社・管理組合または不 動産会社に確認してください。
中古マンション固有リ スク 管理資料未解消事項	S8 管理資料サンプル 一式	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: 管理資料読解メモに未 解消事項があります: 給排水管更新の工法、概算 費用、専有部影響の有無を確認	給排水管更新の工法、概算費用、 専有部影響の有無について、確認 状況、確定時期、追加資料の有無 を管理会社・管理組合または不動 産会社に確認してください。
住宅ローン・担保評価 上の確認論点 管理資料追加確認	S8 管理資料サンプル 一式	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: 管理資料読解メモに、住宅 ローン相談時の提出要否を確認したい未解消事項 があります: 滞納額420,000円の回収見込みと長 期滞納の有無 / 2027年度以降の修繕積立金増額 案が確定済みかどうか / 給排水管更新の工法、概 算費用、...	金融機関に、重要事項調査報告 書、長期修繕計画、総会議事録、 修繕積立金増額案、工事予定等 について提出要否や補足説明の要否 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: 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: 専有部リフォーム履歴 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。

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

1. **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。
2. **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。
3. **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。
- 管理資料はサンプル値として読解済みですが、資料記載内容の真実性や法的評価は判断していません。

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
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。