

購入前セルフチェックリスト

買付の前に済す確認と止める判断基準

物件名	所在地	価格
想定賃料	想定融資	作成日
		作成者

No	チェック項目	判定	メモ
カテゴリ1：物件チェック（収支・現況・資料の整合性）			
1	表面利回り→実質利回り→NOI→CFまで自分で計算したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
2	レントロール（最新版）を入手し、賃料・空室・契約期間を確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
3	賃貸借契約書を可能な範囲で確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
4	修繕履歴を入手し、大規模修繕の時期と内容を把握したか（一棟）	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
5	固定資産税課税明細で年間税額を確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
6	登記簿謄本で所有者・抵当権・権利関係を確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
7	概要書の数字と根拠資料の数字が一致しているか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
8	【区分】管理規約・修繕積立金残高・調査報告書を確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
カテゴリ2：融資チェック（融資ありの場合のみ）			
9	事前審査の状況（結果または進捗）を把握しているか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
10	想定金利・返済期間・自己資金の組み合わせで返済額を確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
11	返済後CFに余力（空室・金利上昇時の耐性）があるか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	

※現金購入の場合はこのカテゴリは不要

カテゴリ3：契約チェック（重要事項・条件・特約）			
12	重要事項説明書を事前入手、または入手予定として確認しているか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
13	契約不適合責任（旧：瑕疵担保）の期間と範囲を確認したか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
14	融資特約（ローン特約）の有無と期限を確認したか（融資あり）	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
15	引渡し条件（時期・設備承継・管理引継ぎ）に未確定事項がないか	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	
16	境界確認の状況を把握しているか（一棟・土地付き）	Yes ☐ No ☐ 未確認 ☐	

メモ（項目番号＋補足を記入）

相談時に持参する最低限情報

☐ 概要書（販売図面） ☐ レントロール（最新版） ☐ 自分で作成した収支計算 ☐ 融資の状況メモ ☐ 未確認になった項目メモ

チェック結果を持ってきてくれたら、面談は2倍速くなります。