

内見に行く前に、 画面の中で見抜く7項目

ポータルサイトの物件ページには、実は判断材料の大半が載っています。現地に行かずとも、掲載情報だけで候補を絞り込むための着眼点をまとめました。

3点セットの構成

- 01 賃貸 初期費用チェックリスト
- 02 物件URLを送る前に見る7項目(本書)
- 03 賃貸 vs 購入 判断フローチャート

掲載情報の「行間」を読む

物件ページは、書かれていることよりも「書かれていないこと」に情報があることがあります。以下の7項目は、内見の前にオンラインで確認できるものだけを選びました。

01 | 掲載期間と更新頻度

同じ物件が長期間掲載され続けている場合、需要と条件が釣り合っていない可能性があります。これは借主にとって**交渉余地のサイン**でもあります。逆に、掲載直後の人気物件は交渉の余地が乏しい代わりに、判断のスピードが求められます。

確認の仕方

「情報公開日」「情報更新日」を確認します。更新日だけが繰り返し新しくなっている物件は、掲載自体は長期に及んでいることがあります。

02 | 同一建物の他の部屋との条件差

同じ建物の別区画が、異なる賃料・敷礼で掲載されていることがあります。階数や向きで説明がつく差なのか、それとも**その部屋固有の事情(前入居者の退去理由など)があるのか**を見極める材料になります。

03 | 「初期費用」欄に書かれていない項目

敷金・礼金は明記されていても、保証会社利用料・鍵交換費用・室内消毒費・書類作成費などは、物件ページに記載がないことが少なくありません。これらは見積書の段階で初めて現れます。

物件ページに載りにくい費用	金額の目安	備考
保証会社 初回保証料	賃料の50%前後	更新料の有無も要確認
鍵交換費用	15,000～25,000円	シリンダー種別で変動
室内消毒・抗菌費	10,000～20,000円	任意か必須かを確認
書類作成費・事務手数料	数千～数万円	名目と根拠を確認する
24時間サポート費	年10,000～20,000円	解約可否を確認

04 | 写真に写っていない部屋がないか

間取り図にある部屋のうち、写真が掲載されていない箇所があれば、内見時の重点確認ポイントです。水回り・収納・バルコニーの写真が省略されているケースは比較的多く見られます。

条件欄と周辺環境から読み取る

05 | 特記事項・備考欄

物件ページで最も情報密度が高いのが備考欄です。「二人入居可」「楽器相談」「事務所利用不可」といった条件のほか、**建物の管理状態や入居審査の傾向を示す記述**が含まれることがあります。

☐ 「即入居可」の記載

空室期間が続いている可能性。条件交渉の余地を示唆する場合がある

☐ 「要相談」が多い項目

貸主の判断次第で条件が動く領域。申込前に確認する価値がある

☐ 入居条件の限定

年齢・職業・世帯構成の条件。審査の可否に直結するため事前確認が必須

☐ 設備の「無」表記

洗濯機置場、独立洗面台、追焚き機能など。生活コストと満足度に影響する

06 | 築年数と耐震基準

1981年6月1日以降に建築確認を受けた建物は「新耐震基準」が適用されています。それ以前の建物(旧耐震)は、耐震補強の実施状況を確認する必要があります。**築年数は家賃だけでなく、安全性と将来の修繕負担にも関わる情報**です。

区分	建築確認の時期	確認すべきこと
新耐震基準	1981年6月1日以降	現行基準に準拠。標準的な判断で可
旧耐震基準	1981年5月31日以前	耐震診断・補強工事の実施有無を確認

07 | ハザードマップとの照合

住所が分かれば、国土交通省の「重ねるハザードマップ」で浸水想定・土砂災害警戒区域を確認できます。**これは内見では分からない情報であり、契約後には変えられない条件**です。宅地建物取引業法により、水害ハザードマップ上の物件所在地は重要事項説明の対象とされています。

確認先

国土交通省「重ねるハザードマップ」(<https://disaportal.gsi.go.jp/>)で、洪水・土砂災害・高潮・津波の想定を地図上で重ねて確認できます。

7項目チェックシート

内見前に、この7つを確認する

- ☐ **01 掲載期間と更新頻度を確認した**
長期掲載なら交渉余地のサイン
- ☐ **02 同一建物の他区画と条件を比較した**
説明のつかない差の理由を確認
- ☐ **03 掲載されていない費用を洗い出した**
保証料・鍵交換・消毒費など
- ☐ **04 写真のない部屋を把握した**
内見時の重点確認箇所にする
- ☐ **05 備考欄をすべて読んだ**
入居条件・設備の「無」表記に注意
- ☐ **06 築年数と耐震基準を確認した**
1981年6月1日が分岐点
- ☐ **07 ハザードマップと照合した**
契約後には変えられない条件

7項目を確認したら、URLを送るだけ。

お取り扱いの可否、仲介手数料の条件、掲載されていない費用の有無を調べてご返信します。
来店は不要です。



K agency 公式LINE

登録・ご相談は無料です。
<https://lin.ee/ZFLF254>

出典・根拠

- ・宅地建物取引業法(重要事項説明の対象事項、水害ハザードマップに関する説明義務)
 - ・建築基準法(新耐震基準は1981年6月1日以降の建築確認申請に適用)
 - ・国土交通省「重ねるハザードマップ」
 - ・費用の金額水準は業界一般的な目安であり、物件・地域・時期により異なります。
- ※ 本資料は一般的な情報提供を目的としたものであり、特定の物件・取引を勧誘するものではありません。