

임장 체크리스트

현장에서 체크박스로 표시하며 사용하는 실전용 A4 체크리스트

매물 기본 정보	
방문 일자	
방문 시간	
단지명 / 동·호수	
평형 / 구조	
호가 / 실거래가	
부동산 / 연락처	

1. 분위기 임장 (동네 전체 감 잡기)

- 주요 도로변 거리의 청결도와 관리 상태
- 편의점, 카페, 음식점의 밀집도와 영업 활기
- 놀이터와 공원의 실제 활용도 (사람이 많이 이용하는가)
- 주민들의 연령대와 복장, 걸음걸이 속도
- 동네 병원, 약국, 마트의 접근성
- 낮과 밤의 치안 체감도 차이

2. 지역 임장 (교통·학군·인프라)

- 지하철역까지 실제 도보 소요 시간 (앱 안내와 비교)
- 버스 노선 수와 배차 간격 실측
- 초·중·고 학교까지 통학 동선과 안전성 (횡단보도, 어린이보호구역)
- 학원가 밀집도와 학원 종류의 다양성
- 대형마트, 백화점, 전통시장과의 거리
- 공공시설 (도서관, 주민센터, 체육시설) 위치
- 계획 중인 개발 호재의 체감 진행도
- 규제지역, 토지거래허가구역 해당 여부 사전 확인

3. 단지 입장 - 외부 체크 10가지

- 단지 입구의 보행 동선과 차량 진출입 혼잡도
- 지상 주차와 지하 주차 비율 (전 세대 지하주차 가능 여부)
- 동과 동 사이 간격, 그림자 드리움 범위
- 조경 상태와 녹지 비율
- 놀이터, 경로당, 커뮤니티 시설의 관리 상태
- 쓰레기 배출장 위치와 청결도
- 분리수거장 동선과 악취 유무
- 경비실 위치와 CCTV 설치 현황
- 택배 수령 시스템 (무인함 유무)
- 단지 전체 엘리베이터 대수와 대기 시간

4. 단지 입장 - 동별·라인별 체크

- 선호 동과 비선호 동의 시세 차이 현장 확인
- 남향, 남동향, 남서향 라인별 실제 채광 차이
- 도로 소음에 노출된 동과 안쪽 동의 체감 차이
- 저층부 프라이버시 문제 (도로·상가에서의 시야)
- 탑층 누수·단열 이슈 유무 (관리사무소 문의)

5. 매물 입장 - 집 내부 필수 확인 9가지

- 채광과 일조: 방문 시간대 햇빛 유입량, 거실·침실 밝기
- 누수 흔적: 천장, 베란다, 화장실 벽지의 얼룩이나 들뜸
- 곰팡이와 결로: 창틀 주변, 화장실 천장, 옷장 안쪽 구석
- 수압과 배수: 수도꼭지 압력 체크, 하수 배출 속도 확인
- 보일러 상태: 제조년도, 교체 여부, 난방방식(개별/중앙)
- 창호 상태: 샷시 연식, 이중창 여부, 소음 차단성
- 구조와 평면: 실제 평수와 등기부 면적 일치, 구조 변경 흔적
- 내부 수리 이력: 도배, 장판, 싱크대, 욕실 리모델링 연도
- 빌트인 가전: 포함 품목 확인 (에어컨, 세탁기, 김치냉장고)

6. 시간대별 방문 체크 (최소 2회 이상)

- 평일 오전: 채광, 단지 조용함, 통학 동선 확인
- 평일 저녁: 퇴근 시간 주차 상황, 상권 활기, 야간 조명
- 주말 오전: 가족 단위 주민 구성, 놀이터 분위기, 주차 만차율
- 비 오는 날: 배수 상태, 저지대 침수 위험, 지하주차장 물고임

7. 부동산 사장님께 물어볼 질문 10가지

- 이 단지에서 가장 인기 있는 등과 라인은 어디인가요?
- 최근 3개월간 실제 거래가는 얼마 선인가요?
- 급매물이 나올 가능성이 있는 동이나 호실이 있나요?
- 이 평형대 전세 시세와 월세 시세는 어떻게 되나요?
- 이 단지에서 자주 나오는 하자나 민원은 무엇인가요?
- 관리비가 평균 얼마 정도 나오나요?
- 재건축, 리모델링 논의가 있는 단지인가요?
- 학군은 어떻게 평가되고 있나요?
- 매수인들이 가장 많이 묻는 질문은 무엇인가요?
- 지금 보고 있는 매물의 매도 사유는 무엇인가요?

8. 입장 후 반드시 확인할 서류 3가지

- 등기부등본:** 인터넷등기소, 700원. 근저당·가압류 등 권리관계 확인
- 건축물대장:** 정부24, 실제 면적·용도·위반건축물 여부 확인
- 토지이용계획확인원:** 재개발·재건축·도시계획 영향 여부 확인

9. 입장 가방 준비물

- 스마트폰 (지도 앱, 카메라, 녹음기 겸용)
- 보조배터리 (하루 종일 입장 시 필수)
- 줄자 5m 이상 (가구 배치 확인용)
- 수첩과 펜 (스마트폰보다 빠른 현장 메모)
- 편한 운동화 (평균 8천 보 이상 걷게 됨)
- 손전등 또는 스마트폰 플래시 (베란다 구석, 천장 확인)
- 생수와 간식
- 이 체크리스트 인쇄본
- 해당 단지 실거래가 출력물 (네이버 부동산·호갱노노)

10. 종합 평가 메모란

이 매물의 장점 (3가지)	
1.	
2.	
3.	
이 매물의 단점 (3가지)	
1.	
2.	
3.	
종합 점수 (10점 만점)	/ 10점
재방문 필요 여부	<input type="checkbox"/> 필요 <input type="checkbox"/> 불필요
계약 의향	<input type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 고려 중 <input type="checkbox"/> 없음

전체 소감 / 특이사항

--