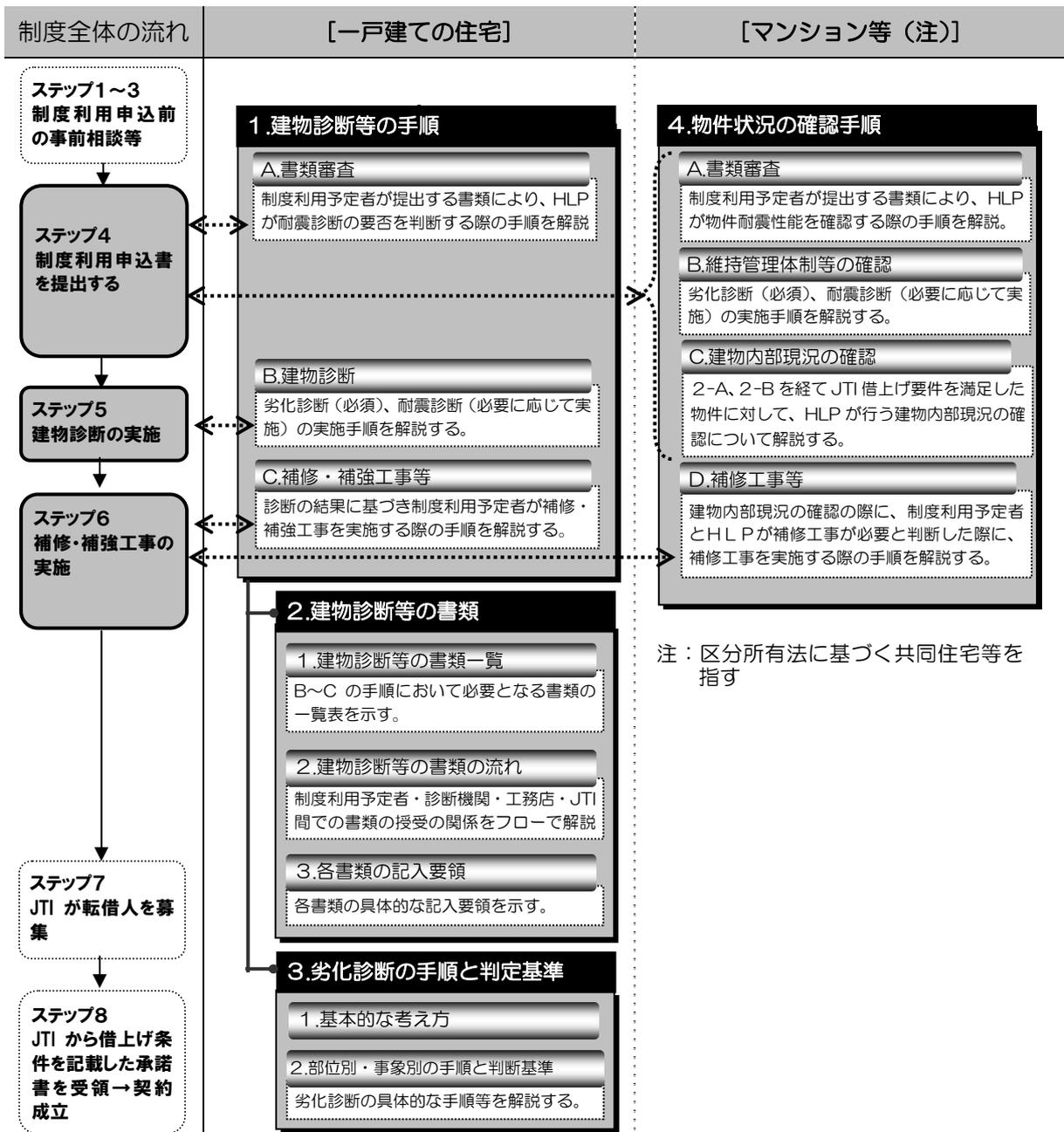


## 4-6 賃貸活用の具体的な手順例（JTIの取組み）

ここでは、高齢者等の持家の建物診断等の手順の例として、JTIの「マイホーム借上げ制度」で用いている建物診断マニュアルを、抜粋して紹介する。

「マイホーム借上げ制度」は、以下に示す1～8のステップで整理されるが、ここでは、JTIが持家物件を借り上げる前の段階であるステップ4～6（建物診断等及び補修・補強工事を中心とした内容）にあたる内容を説明する。

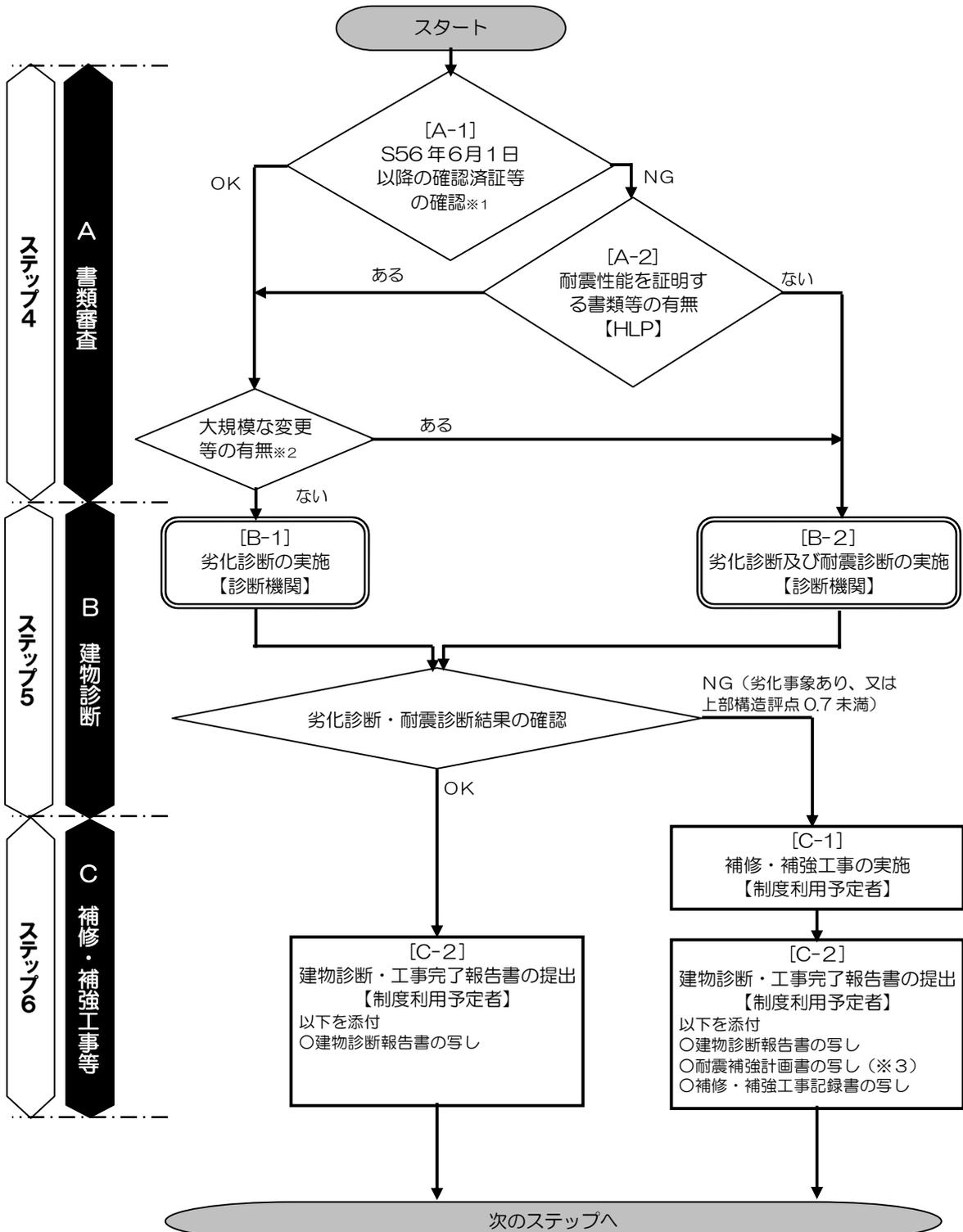
### ●マイホーム借上げ制度の流れと本マニュアルの該当箇所との関係



# 1. 建物診断等の手順

(書式 no. は、2.建物診断等の書類 / 1.建物診断等の書類一覧 を参照)

## 建物診断等の流れ



※1：直近の確認済証（大規模修繕等の確認済証含む）又は建築確認通知書にもとづき確認する

※2：大規模な変更等を実施しているが、建築確認手続きを行っていないものを指す

※3：耐震補強工事を実施する場合のみ必要

## A 書類審査

### ◆概要

建物診断に先立ち、まず書類によって耐震診断の要否を判断する。ここでは、制度利用予定者が J T I に提出した書類に基づき、H L P が耐震診断実施の要否について判断する手順を解説する。

制度利用予定者は制度利用申込書提出の際に、建物診断等に必要な以下の書類を、正・副1部ずつ準備する。書類（正：1部）を制度利用申込時に J T I に提出し、書類の複写（副：1部）は B. 建物診断を申込む際に、「**建物診断申請書**」とあわせて診断機関に提出する（注）。

H L P は、制度利用予定者から提出された書類にもとづき、耐震診断の要否を判断し、「**建物診断申請書**」に必要な建物診断について記入する。

注：実際には H L P が正・副両方の書類を預かり、建物診断実施時に制度利用予定者に代わって診断機関に必要書類一式を渡す。

### ●制度利用予定者が J T I に提出する必要書類

#### 必ず提出（A-1で確認）

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

…制度利用申込時に、建物診断に必要な書類も併せて作成・提出する

- 物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- 確認済証（または建築確認通知書）（図面があれば添付）の写し（注）
- 登記簿謄本の写し

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

#### あれば提出（A-2で確認）…J T I が定める耐震性能を証明する書類等

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、品確法）の定める既存住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、耐震改修促進法）にもとづく告示 2089 号に位置づけられる耐震診断法（一般診断法）による耐震診断報告書
- 地震保険割引のための耐震性能評価書
- 住宅に係る耐震改修促進税制における住宅耐震改修を証明する書類
  - ・耐震改修工事を行った住宅に対する固定資産税の減額を受けるための証明書（地方税法施行規則附則の規定に基づく証明書）
  - ・耐震改修工事を行った住宅に対する所得税の軽減を受けるための住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行するもの）
- その他の減税等の特例措置における耐震基準適合を証明する書類
  - ・住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例を受けるための証明書（国土交通省告示第 3 9 4 号様式）
  - ・中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置を受けるための証明書（国土交通省告示第 3 8 5 号様式）
  - ・住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置を受けるための証明書（登録免許税関係・国土交通省住宅局長通知一別添 4 様式）
  - ・住宅金融支援機構の定める耐震評価基準に適合することを証明する書類（融資の対象であることを示す適合証明書）

## A-1 築年に基づく耐震診断実施の要否の判断

### ①着工時期の確認／②増改築の履歴に関する確認

#### ◆全体の流れ

##### ①着工時期の確認

着工年月日が昭和56年6月1日以降か否かの判断については、原則として、確認済証（又は建築確認通知書）の交付年月日をもとに確認する。

確認済証（又は建築確認通知書）が無い場合は、登記簿謄本の建物の登記年月日が昭和58年4月1日以降か否かを確認する。

##### ②増改築の履歴に関する確認

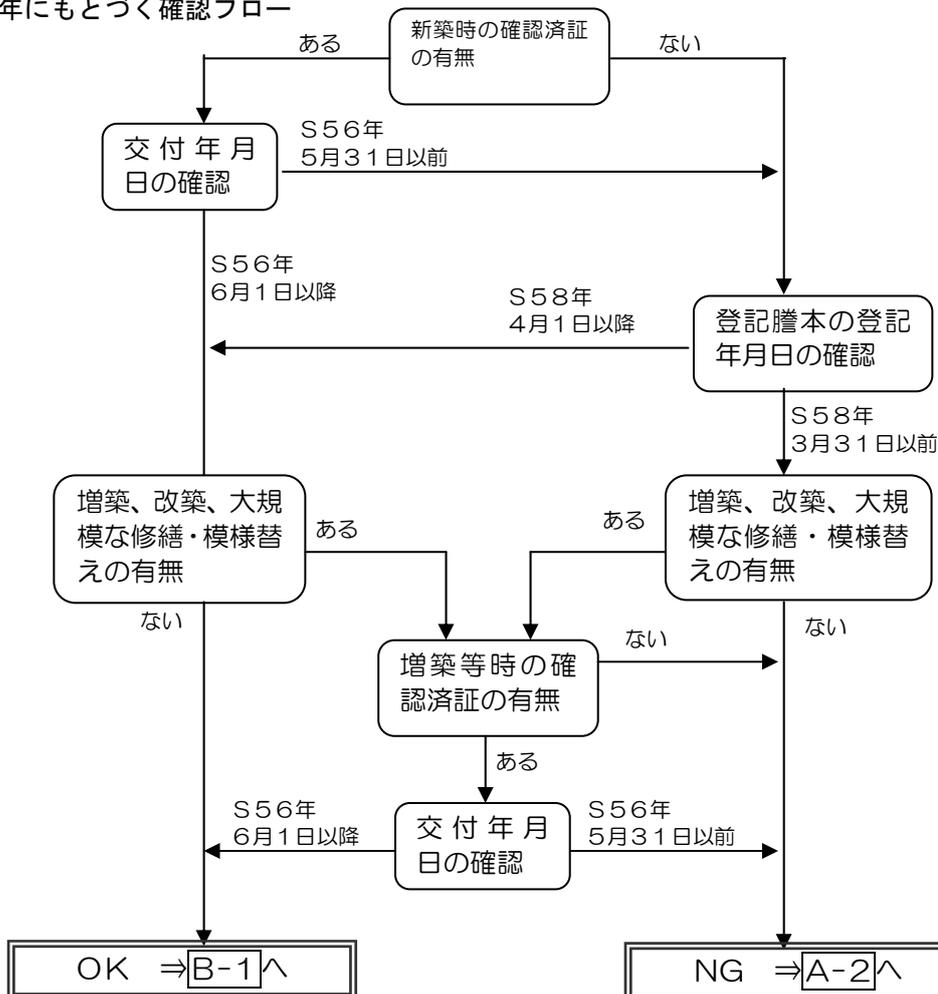
増改築（注1）の履歴を確認し、大幅な間取り変更、大規模な増改築を行っている場合は、その時期を確認済証の交付年月日にて確認する。

昭和56年6月1日以降に建築された建物であっても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する（注2）。

注1：建築基準法上、建築確認手続きが必要な増改築

注2：大規模な増改築が実施されていなくとも、主要な構造に関する変更があった場合は、耐震診断を行う

#### ●築年にもとづく確認フロー



#### ◆各主体の役割

##### 【HLP】

- ・「移住・住みかえ支援機構マイホーム借上げ制度利用申込書」を制度利用予定者に渡し、必要事項の記入、及び確認済証（または建築確認通知書）の写し等の必要書類一式の添付を求める。
- ・提出書類に基づき築年を確認し、耐震診断の要否を判断する。
- ・伝統的構法（注1）で建てられた住宅や、一般診断法による耐震診断が不可能な住宅（注2）である場合は、J T Iに相談の上、耐震診断の要否を判断する。
- ・耐震診断が不要と判断された物件でも、劣化診断の過程で耐震診断が必要と判断される場合があることを説明する。

注1：伝統的構法で建てられた住宅とは、太い柱や垂れ壁を主な耐震要素とする住宅を指す。一般診断法にて耐震診断を実施する場合には、主要な柱の径が140mm以上であることを確認する必要があるが、垂れ壁つき独立柱の場合は150mm未満の径の柱の耐力は算定しないため、ここでは150mm以上であることを確認するものとする。

注2：丸太組構法の住宅、旧38条認定および型式適合認定によるプレハブ工法の住宅、木造以外の住宅等

#### ◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- ・確認済証（または建築確認通知書）（図面があれば添付）の写し（注）
- ・登記簿謄本の写し

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T Iに相談すること

- ・着工時期および増改築の履歴にもとづき耐震診断が不要と判断された場合：B-1へ
- ・着工時期および増改築の履歴からは耐震診断の要否が判断できない場合：A-2へ

## A-2 過去の耐震診断の結果等に基づく耐震診断実施の要否の判断

### ◆全体の流れ

HLPは、「A-1：築年に基づく耐震診断実施の要否の判断」で耐震診断が不要と判断されなかった住宅について、JTIが定める耐震性能を証明する書類等にもとづき、耐震診断実施の要否を判断する（注）。

耐震性能を証明する書類等が交付されていても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する。

注：「オ.過去の耐震診断結果報告書」のみがある場合については、JTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

### ●耐震性能を証明する書類と確認内容

JTIが定める耐震性能を証明する書類等	確認内容
ア. 品確法の定める既存住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書	「1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」が「等級1」以上であることを確認
イ. 地震保険割引のための耐震性能評価書	書類の有無を確認
ウ. 住宅に係る耐震改修促進税制における住宅耐震改修を証明する書類 ・ 耐震改修工事を行った住宅に対する固定資産税の減額を受けるための証明書（地方税法施行規則附則第7条第6項の規定に基づく証明書） ・ 耐震改修工事を行った住宅に対する所得税の軽減を受けるための住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行するもの）	書類の有無を確認
エ. その他の減税等の特例措置における耐震基準適合を証明する書類 ・ 住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例を受けるための証明書（国土交通省告示第394号様式） ・ 中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置を受けるための証明書（国土交通省告示第385号様式） ・ 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置を受けるための証明書（登録免許税関係・国土交通省住宅局長通知一別添4様式） ・ 住宅金融支援機構の定める耐震評価基準に適合することを証明する書類（融資の対象であることを示す適合証明書）	書類の有無を確認
オ. 過去の耐震診断結果報告書 ・ 耐震改修促進法にもとづく告示2089号に位置づけられる耐震診断法（一般診断法）による耐震診断報告書	JTIに相談（注）

### ◆各主体の役割

#### 【HLP】

- 過去の建物状況と現況とに相異が無いこと等を確認した上で、JTIが定める耐震性能を証明する書類等より、耐震診断の要否を判断する（注）。

注：「オ.過去の耐震診断結果報告書」のみがある場合については、JTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

### ◆必要になる書類等

- JTIが定める耐震性能を証明する書類等

- JTIが定める耐震性能を証明する書類等により耐震診断が不要と判断された場合：B-1へ
- 耐震診断が必要と判断された場合：B-2へ

## B 建物診断

### ◆概要

「2-A：書類審査」の判断を受けて、適宜必要な建物診断を実施する。ここでは、以下の場合分けに沿って建物診断の手順を解説する。

- 劣化診断のみを実施する場合：B-1
- 劣化診断と耐震診断を両方実施する場合：B-2

### B-1 劣化診断のみを実施

#### ①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き／②建物診断の実施～結果の報告

### ◆全体の流れ

#### ①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き

HLPは制度利用予定者に対して、建物診断に関する以下の表に示す事項を説明する。  
制度利用予定者は説明事項について理解した上で、「**建物診断申請書**」に記名・捺印する。HLPは制度利用予定者を代行して、診断機関に必要書類を送付し、建物診断を依頼する。

#### ●制度利用予定者への説明事項

説明事項	提供する関連情報
<input type="checkbox"/> 書類審査の結果、耐震診断は不要と判断され、劣化診断のみを実施すること	・「 <b>建物診断申請書</b> 」
<input type="checkbox"/> 耐震診断が不要と判断された物件でも、劣化診断の過程で耐震診断が必要と判断される場合があること	—
<input type="checkbox"/> 劣化診断の概要・条件（検査項目・所要時間・費用等）	・制度概要等 ・診断機関のリスト等の提供 ・料金の目安（サンプル）等
<input type="checkbox"/> 住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書の交付を受ければ、万が一のトラブル発生時に指定住宅紛争処理機関が対応してくれること <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書の交付を受けるためには、登録住宅性能評価機関に劣化診断を申し込む必要があること	・住宅性能表示制度パンフレット等
<input type="checkbox"/> 建物診断において、基準を満たさない場合には、補修工事が必要になること	・主な劣化事象と補修工事の例、補修費用の目安（サンプル）等
<input type="checkbox"/> 補修を行う場合は、工事完了後に報告書の提出が必要になること	以下の書類の雛形 ・「 <b>補修・補強工事概要書</b> 」 ・「 <b>補修・補強工事記録書</b> 」 ・「 <b>建物診断・工事完了報告書</b> 」

#### ②建物診断の実施～結果の報告

診断機関は、必要な建物診断を実施する。ここでは劣化診断のみを実施する。

## ◆各主体の役割

### 【HLP】

- ・制度利用予定者に対して、建物診断に関する事項について説明する。
- ・既に空家となっており、水道・電気が使用不可となっている場合は、劣化診断実施時には使用できないようにしておくよう、制度利用予定者に依頼する。
- ・制度利用予定者を代行し、診断機関へ建物診断申請書等の必要書類を提出し、診断を依頼する。
- ・劣化診断の結果、劣化事象が認められた場合は、補修工事の実施手続きをサポートする（制度利用予定者に補修の意思が認められなければ、制度利用中止の手続きをサポートする）（注）。
- ・劣化事象が認められなかった場合は、建物診断の終了手続きをサポートする。
- ・A-2で、JTIに相談の上「過去の耐震診断結果報告書があるため、耐震診断不要」と判断された場合は、「**建物診断報告書**」にその結果を転記し、制度利用予定者に提出する。

注：劣化診断の結果、補修が必要であっても、金銭的な都合等で直ちに補修工事を実施できない場合は、制度利用予定者は「**建物診断報告書**」をJTIに提出し、審査を依頼する。JTIが審査を実施し、借上げ対象とする旨判断した際には、制度利用予定者が問題発生時（雨漏り等）には素早く補修工事を実施する旨の覚書をJTIに提出することにより、借上げ対象となる。

### 【診断機関】

- ・制度利用予定者を代行するHLPから、必要書類の写し、及び「**建物診断申請書**」を受理する。
- ・劣化診断を実施し、結果を「**建物診断報告書**」、「**劣化診断の記録**」にまとめて制度利用予定者に報告する。

## ●HLPが制度利用予定者を代行して診断機関に提出する「建物診断申請書」

申込番号 _____	
<b>JTIマイホーム借上げ制度 建物診断申請書</b>	
(診断機関) _____ 御中	
平成 年 月 日	
(制度利用予定者) 氏名： _____ 印 _____	
住所： _____	
電話番号： _____	
JTIマイホーム借上げ制度の規定に基づき、以下の通り建物診断を申請します。 この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。	
◇必要とする建物診断等※	
<input checked="" type="checkbox"/> 劣化診断	
<input type="checkbox"/> 耐震診断	
<input type="checkbox"/> 耐震診断不要（判断根拠は以下）	
□ 確認済証（又は登記簿謄本）に基づき着工年月日がS56.6.1以降と判断	
□ 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断	
□ 耐震改修促進法にもとづく告示2089号に位置づけられる耐震診断法（一般診断法）	
□ JTIが定める耐震性を証明する書類（ _____ ）	
◇添付書類※	
移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類	
<input type="checkbox"/> 物件概要書の写し <input type="checkbox"/> 確認済証（図面があれば添付）の写し	
<input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し	
【添付図面】	
◆新築時	
<input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図	
<input type="checkbox"/> その他（ _____ ）	
◆増改築時（増改築実施時期： _____ ）	
<input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図	
<input type="checkbox"/> その他（ _____ ）	
◇診断（現地調査）希望日（必ず第3希望までご記入ください）	
① 年 月 日	② 年 月 日
③ 年 月 日	
◇担当HLP※	
(氏名)	(登録番号)
(電話番号)	(FAX番号)
(所属)	(住所)
※：HLP記入欄	

①必要な建物診断の項目、及び添付書類をチェック

②制度利用予定者に内容確認の上、記名・捺印してもらう。  
診断希望日も記入してもらう。

● H L P が制度利用予定者に提出する建物診断報告書

(A-2で「オ.過去の耐震診断結果報告書」があることが確認された場合のみ)

申込番号	交付年 月 日		
<b>JTIマイホーム借上げ制度 建物診断報告書</b>			
(制度利用予定者) 様		様	
(印名) 様		(住所)	
建物診断を行った結果、対象物件は「JTIマイホーム借上げ事業制度」JTI借上げ要件に適合するためには、下記に示す補修・補強工事が必要となります。この記録書、結果説明書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。			
◆劣化に関する事項(特定劣化事象及び設備の漏水) <input type="checkbox"/> JTI借上げ要件に適合 / <input type="checkbox"/> 不適合			
実施年月日 年 月 日			
診断機関		印	
診断をした者(本記録書記入者)			
分類	部位	損傷の程度	判断
A基礎・外壁等	1 基礎	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
	2 外壁等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
B屋根	3 屋根	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
C内壁等	4 内壁等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
	5 窓枠の床	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
Dバルコニー・土台等 小屋根	6 バルコニー	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
	7 土台等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
E設備・その他	8 小屋根	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG <input type="checkbox"/> 判断できない
	9 給水設備	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない
10 排水設備	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
11 給湯設備	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
12 その他の設備等	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
◆耐震に関する事項 <input type="checkbox"/> JTI借上げ要件に適合 / <input type="checkbox"/> 不適合			
実施年月日 年 月 日			
診断機関		印	
診断をした者(本記録書記入者)			
(a)地盤・基礎	地盤・基礎等	対策	チェック欄
1.地盤	強い		<input type="checkbox"/>
	弱い	表層の地盤改良を行っている	<input type="checkbox"/>
2.地形	平坦	陥没等がある	<input type="checkbox"/>
	がけ地 急斜面	特別な対策をおこなっていない	<input type="checkbox"/>
3.基礎形式	RC造基礎	健全	<input type="checkbox"/>
	無筋コンクリート基礎	ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>
	リート基礎	健全	<input type="checkbox"/>
	並石基礎	ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>
その他	その他	地盤改良	<input type="checkbox"/>
(b)上部構造	階	方向	上部構造損傷点
0階	3階	Y	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)
		X	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)
1階	2階	Y	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)
		X	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG(0.7未満)
◆備考(増設等の有無等)			
◆大枠内…建物診断を実施した診断機関が記入。ただし耐震診断については、診断を実施しない場合は、H L P が記入。			

③記名

②JTI借上げ要件の適合・非適合を判断し、チェック

①過去の診断結果を転記

④制度利用予定者に提出

◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書(制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。)の写し
- ・確認済証(または建築確認通知書)(図面があれば添付)の写し(注)
- ・登記簿謄本の写し
- ・「建物診断申請書」…書式 no.0
- ・「建物診断報告書」…書式 no.1
- ・「劣化診断の記録」…書式 no.2
- ・「補修・補強工事記録書」(書式の雛形)…書式 no.6

注:都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

劣化診断に基づき

- ・補修工事を実施する場合:C-1へ
- ・それ以外:C-2へ

B-2 劣化診断と耐震診断を両方実施

①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き／②建物診断の実施～結果の報告

◆全体の流れ

①建物診断に関する説明～建物診断の申請手続き

HLPは制度利用予定者に対して、建物診断に関する以下の事項を説明する。

説明事項	提供する関連情報
<input type="checkbox"/> 書類審査の結果、耐震診断と劣化診断を実施する必要があること	・「 <b>建物診断申請書</b> 」
<input type="checkbox"/> 劣化診断、耐震診断の概要・条件（検査項目・所要時間・費用等）	・制度概要等 ・診断機関のリスト等の提供 ・料金の目安（サンプル）等
<input type="checkbox"/> 住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書の交付を受ければ、万が一のトラブル発生時に指定住宅紛争処理機関が対応してくれること <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書の交付を受けるためには、登録住宅性能評価機関に劣化診断を申し込む必要があること	・住宅性能表示制度パンフレット等
<input type="checkbox"/> 建物診断において、基準を満たさない場合には、補修・補強が必要になること	・主な劣化事象と補修工事の例、補修費用の目安（サンプル） ・主な耐震補強工事の例、費用の目安 等
<input type="checkbox"/> 補修・補強を行う場合は、工事完了後に報告書の提出が必要になること	・補修・補強工事記録書の書式の雛形 等
<input type="checkbox"/> 地方公共団体によっては、耐震診断・補強工事に対する補助・税制優遇等が設けられていること	・制度パンフレット等 （最寄りの地方公共団体にて確認）

制度利用予定者は上記事項について理解した上で、「**建物診断申請書**」に記名・捺印する。HLPは制度利用予定者を代行して、診断機関に必要書類を送付し、建物診断を依頼する。

なお、劣化診断と建物診断は、別々の診断機関に依頼してもよい。

②建物診断の実施～結果の報告

制度利用予定者から依頼を受けた診断機関は、劣化診断、耐震診断を実施する。

#### ◆各主体の役割

##### 【HLP】

- ・制度利用予定者に対して、建物診断に関する事項について説明する。
- ・既に空家となっており、水道・電気が使用不可となっている場合は、劣化診断実施時には使用できるようにしておくよう、制度利用予定者に依頼する。
- ・制度利用予定者を代行し、診断機関へ建物診断申請書を提出し、診断を依頼する。
- ・耐震診断結果において、J T I 借上げ要件は上部構造評点が 0.7 以上であること、但し 0.7 以上 1.0 未満のものについては、入居者募集の際に評点を告知することが条件となることを制度利用予定者に説明する。また、診断機関が発行する「耐震基準適合証明書」は、上部構造評点 1.0 以上であるものについて発行されていることを説明する。
- ・劣化診断・耐震診断の結果、補修・補強が必要な場合は、工事の実施手続きをサポートする（制度利用予定者に補修の意思が認められなければ、制度利用中止の手続きをサポートする）（注）。
- ・劣化診断・耐震診断の結果、補修・補強工事が不要な場合は、建物診断の終了手続きをサポートする。

注：劣化診断の結果、補修が必要であっても、金銭的な都合等で直ちに補修工事を実施できない場合は、制度利用予定者は「建物診断報告書」を J T I に提出し、審査を依頼する。J T I が審査を実施し、借上げ対象とする旨判断した際には、制度利用予定者が問題発生時（雨漏り等）には素早く補修工事を実施する旨の覚書を J T I に提出することにより、借上げ対象となる。

##### 【診断機関】

- ・制度利用予定者を代行する H L P から、必要書類の写し、及び「建物診断申請書」を受理する。
- ・劣化診断・耐震診断を実施し、結果を「建物診断報告書」、「劣化診断の記録」、「耐震診断報告書」にまとめて制度利用予定者に報告する。

#### ◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- ・確認済証（または建築確認通知書）（図面があれば添付）の写し（注）
- ・登記簿謄本の写し
- ・「建物診断申請書」…書式 no.0
- ・「建物診断報告書」…書式 no.1
- ・「劣化診断の記録」…書式 no.2
- ・「耐震診断報告書」…書式 no.3
- ・「補修・補強工事記録書」（書式の雛形）…書式 no.6

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

#### 劣化診断、耐震診断結果に基づき

- ・（劣化）補修及び（耐震）補強工事を実施する場合：C-1 へ
- ・それ以外：C-2 へ

## C. 補修・補強工事

### ◆概要

「2-B 建物診断」の結果、J T I 借上げ要件に適合していないことが判明した場合、制度利用予定者は最低限必要な補修・補強工事を実施する必要がある。ここではその手順を解説する。なお、諸事情によりこの手順に抛りがたい場合は、J T I に相談するものとする。

### C-1 補修・補強工事の実施

#### ①業者選択／②補修・補強工事に関する契約／③設計・計画、施工

### ◆全体の流れ

#### ①業者選択

制度利用予定者が業者を選択する。業者の選定は制度利用予定者の意向によるものであり、J T I は業者の指定は行わない。

#### ②補修・補強工事に関する契約

制度利用予定者が設計者・施工者と契約を行う。その際、設計者・施工者に対して、当該工事が J T I の建物診断に基づき行われること、工事完了時に「**耐震補強計画書**（耐震補強工事を行う場合）」、「**補修・補強工事概要書**」、「**補修・補強工事記録書**」を提出する必要があることを伝えておく。

なお、耐震補強工事を実施する場合は、まず設計者・施工者に「**耐震補強計画書**」と見積書の作成を依頼し、補強後の評点と工事費用とを確認する必要がある。制度利用予定者は、J T I 借上げ要件は上部構造評点が0.7以上であること、但し0.7～1.0未満のものについては入居者募集の際に評点を告知する必要があることを認識した上で、負担できる費用を勘案し工事内容を決定する。

#### ③設計・計画、施工

### ◆各主体の役割

#### 【H L P】

- ・必要に応じて補修・補強工事に関する情報提供を行う。
- ・必要に応じて設計者・施工者に対して、J T I の制度概要や提出書類等の主旨説明を行う。

#### 【設計者】

- ・「**建物診断報告書**」、「**耐震診断報告書**」をもとに、適切な補修・補強計画の立案（設計・計画）を行う。「**耐震補強計画書**」を作成し、制度利用予定者に提出する。

#### 【施工者】

- ・「**建物診断報告書**」、「**劣化診断の記録**」、「**耐震診断報告書**」、「**耐震補強計画書**」をもとに、「**補修・補強工事概要書**」を作成し、設計・計画に基づき施工を行う
- ・工事が完了したら、「**補修・補強工事記録書**」に必要事項を記載し、「**補修・補強工事概要書**」と併せて制度利用予定者に提出する。

◆必要になる書類等

- ・ J T I 制度のパンフレット
- ・ 補修・補強工事に関する情報提供  
⇒提供事項：部位・事象別の工事の例示（概要・コスト等）／事業者リスト
- ・ 「建物診断報告書」…書式 no.1
- ・ 「劣化診断の記録」…書式 no.2
- ・ 「耐震診断報告書」…書式 no.3
- ・ 「耐震補強計画書」…書式 no.4
- ・ 「補修・補強工事概要書」…書式 no.5
- ・ 「補修・補強工事記録書」…書式 no.6

・ 補修・補強工事の完了：C-2へ

## C-2 建物診断、補修・補強工事の完了報告

◆全体の流れ

制度利用予定者は、建物診断及び補修・補強工事に関する関連情報を取りまとめ、「**建物診断・工事完了報告書**」を作成して J T I に提出する（正・副 1 部ずつ作成し、副 1 部は制度利用予定者が保管する）。

◆各主体の役割

【H L P】

- ・ 必要に応じて制度利用予定者の報告書取りまとめ作業をサポートする。

◆必要になる書類等

- ・ 「建物診断・工事完了報告書」…書式 no.7  
⇒以下の書類を、「建物診断・工事完了報告書」を表紙にして合本する（制度利用予定者が取りまとめる）。
  - 「建物診断報告書」…書式 no.1
  - 「耐震補強計画書」（補強後の評点結果のみ）…書式 no.4
  - 「補修・補強工事記録書」…書式 no.6

・ ここまでの手続きが終了：ステップ7へ

## 2. 建物診断等の書類

### 1. 建物診断等の書類一覧

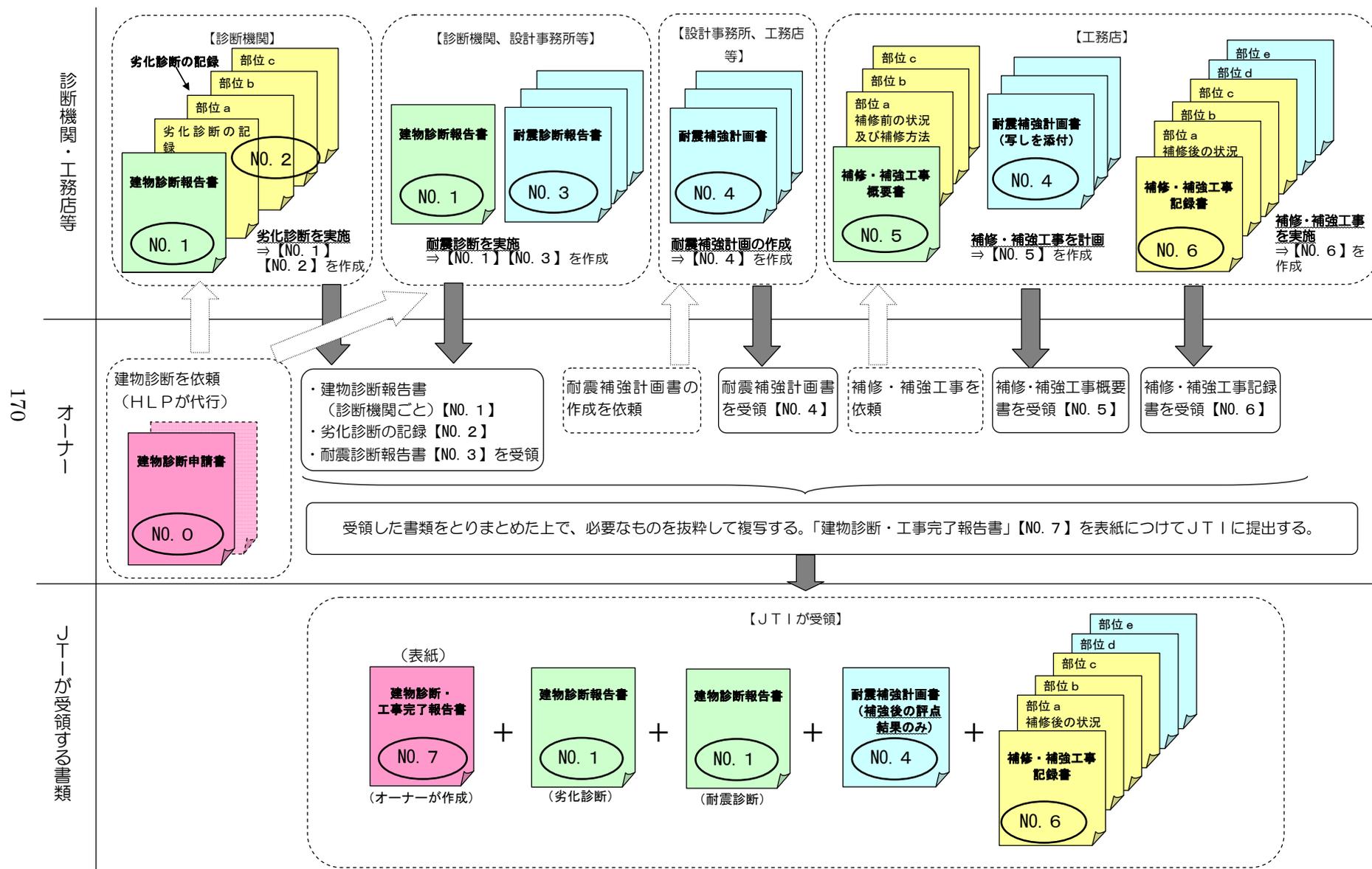
建物診断等において用いる書類は下表の通りである。

- ◆No.3、4…耐震診断実施機関、及び耐震補強計画作成者（建築士等）が作成する書式に則る。
- ◆No.0、1、2、5～7…J T I が定める書式に則る。

#### ●JTI 建物診断等に関する書類一覧

ステップ	No	書類名称	●内容 ・詳しい説明、備考	書類授受の 関係
ステップ4	0	建物診断申請書	●制度利用予定者が診断機関に建物診断を依頼する申請書	制度利用予定者 (HLPが代行) → 診断機関
ステップ5	1	建物診断報告書	●診断機関（建物診断員）が建物診断を実施した際に作成する報告書 ・診断機関ごとに作成する。	診断機関 → 制度利用予定者
	2	劣化診断の記録	●診断機関（建物診断員）が劣化診断を実施した際に作成する記録書 ●建物診断によって認められた劣化事象等の内容及び箇所の説明書 ・当該箇所の状況を図解・写真等で記録する。	診断機関 → 制度利用予定者
	3	耐震診断報告書	●耐震診断結果に関する報告書 ・耐震診断が必要とされる住宅を対象に、一般診断法に基づき診断機関等が作成	診断機関 → 制度利用予定者
ステップ6	4	耐震補強計画書	●3の結果、当該住宅の耐震性がJTI借上げ要件を満たさない場合、建築士が作成する補強計画 ・補強後の構造評点が確認出来るような書類を作成する。	設計者 → 制度利用予定者
	5	補修・補強工事概要書	●補修・補強工事の項目を記載した概要書 ・建物診断結果で補修・補強が必要と指摘された箇所と、工事項目が1対1で対応するように記載。	施工者 → 制度利用予定者
	6	補修・補強工事記録書	●劣化補修、耐震補強の工事内容の記録書 ・5に基づき、工事前・工事中・工事後の状況を写真等で記録する。 ・2、5、6の対応関係が分かるように留意する。	施工者 → 制度利用予定者
	7	建物診断・工事完了報告書	●1・4（補強後の評点のみ）・6に、7を表紙としてつけて合本。これまでの経緯を示す関連情報をとりまとめた報告書とする。 【正副各1部】 ・「建物診断→補修・補強」の経緯を示す。 ・制度利用予定者（副）とJ T I（正）が1部ずつ保管する。	制度利用予定者 → J T I
情報提供	—	JTI制度のパンフレット	●「建物診断→補修」の流れ等を制度利用予定者に説明するためのパンフレット。	HLP → 制度利用予定者
	—	補修工事に関する情報	●部位・事象別の補修工事の例示（概要・コスト等）、設計者・施工者リスト。 ・制度利用予定者が補修・補強を行うかどうか判断する際に参考となる資料とする。	HLP → 制度利用予定者

## 2.建物診断等の書類の流れ



### 3.各書類の記入要領

#### No.0 建物診断申請書

ア	申込番号 _____ ※												
<b>J T I マイホーム借上げ制度 建物診断申請書</b>													
イ	(診断機関) _____ 御中 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">平成 年 月 日</div> (制度利用予定者) 氏名 : _____ 印 住所 : _____ 電話番号 : _____												
JTI マイホーム借上げ制度の規定に基づき、以下の通り建物診断を申請します。 この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。													
ア	◇必要とする建物診断等※ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>劣化診断</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>耐震診断</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>耐震診断不要 (判断根拠は以下)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px dashed black; padding-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> 確認済証 (又は登記簿謄本) に基づき着工年月日が S 56. 6. 1 以降と判断  <input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断                      <input type="checkbox"/> 耐震改修促進法にもとづく告示 2089 号に位置づけられる耐震診断法 (一般診断法)  <input type="checkbox"/> J T I が定める耐震性を証明する書類 ( )                 </td> </tr> </table> ◇添付書類※ 移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 物件概要書の写し</td> <td><input type="checkbox"/> 確認済証 (図面があれば添付) の写し</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し</td> <td></td> </tr> </table> 【添付図面】 ◆新築時 <input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> その他 ( ) ◆増改築時 (増改築実施時期 : ) <input type="checkbox"/> 付近見取り図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 断面図 <input type="checkbox"/> その他 ( )	<input checked="" type="checkbox"/>	劣化診断	<input type="checkbox"/>	耐震診断	<input type="checkbox"/>	耐震診断不要 (判断根拠は以下)	<input type="checkbox"/> 確認済証 (又は登記簿謄本) に基づき着工年月日が S 56. 6. 1 以降と判断 <input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断 <input type="checkbox"/> 耐震改修促進法にもとづく告示 2089 号に位置づけられる耐震診断法 (一般診断法) <input type="checkbox"/> J T I が定める耐震性を証明する書類 ( )		<input type="checkbox"/> 物件概要書の写し	<input type="checkbox"/> 確認済証 (図面があれば添付) の写し	<input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し	
<input checked="" type="checkbox"/>	劣化診断												
<input type="checkbox"/>	耐震診断												
<input type="checkbox"/>	耐震診断不要 (判断根拠は以下)												
<input type="checkbox"/> 確認済証 (又は登記簿謄本) に基づき着工年月日が S 56. 6. 1 以降と判断 <input type="checkbox"/> 過去の耐震性能を確認する以下の書類に基づき耐震診断不要と判断 <input type="checkbox"/> 耐震改修促進法にもとづく告示 2089 号に位置づけられる耐震診断法 (一般診断法) <input type="checkbox"/> J T I が定める耐震性を証明する書類 ( )													
<input type="checkbox"/> 物件概要書の写し	<input type="checkbox"/> 確認済証 (図面があれば添付) の写し												
<input type="checkbox"/> 登記簿謄本の写し													
イ	◇診断 (現地調査) 希望日 (必ず第 3 希望までご記入ください) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; border: 1px solid black;">① 年 月 日</td> <td style="width: 33%; border: 1px solid black;">② 年 月 日</td> <td style="width: 33%; border: 1px solid black;">③ 年 月 日</td> </tr> </table>	① 年 月 日	② 年 月 日	③ 年 月 日									
① 年 月 日	② 年 月 日	③ 年 月 日											
ア	◇担当 H L P ※ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black;">(氏名)</td> <td style="width: 50%; border: 1px solid black;">(登録番号)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">(電話番号)</td> <td style="border: 1px solid black;">( F A X 番号)</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">(所属)</td> <td style="border: 1px solid black;">(住所)</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;">※ : HLP 記入欄</div>	(氏名)	(登録番号)	(電話番号)	( F A X 番号)	(所属)	(住所)						
(氏名)	(登録番号)												
(電話番号)	( F A X 番号)												
(所属)	(住所)												
<b>【説明】</b> ア : H L P が記入して制度利用予定者に確認してもらう。 イ : 制度利用予定者が、H L P が記入した内容について確認した上で記入。													

# No.1 建物診断報告書

申請書に記載されている  
申込番号を転記

ア

判断欄が  
・すべてOK⇒適合  
・NGが1つ以上ある  
⇒不適合 にチェック

確認の程度と判断結果をチ  
ェック  
・全て事象無し⇒OK  
・1つでも事象あり⇒NG  
・確認の程度1割未満⇒  
判断できない

上部構造の判定が  
・すべてOK⇒適合  
・NGが1つ以上ある  
⇒不適合にチェック

イ

耐震診断結果をもとに、  
該当箇所にチェック

上部構造評点を記入し、  
・0.7 以上⇒OK  
・0.7 未満⇒NG  
にチェック

増改築を実施している場  
合はその内容、その他注  
記すべき事項を記入。

申込番号 \_\_\_\_\_ (交付) 年 月 日

## JTIマイホーム借上げ制度 建物診断報告書

(制度利用予定者) \_\_\_\_\_ 様  
(邸名) \_\_\_\_\_ 様邸 (住所) \_\_\_\_\_

建物診断を行った結果、対象物件は「JTIマイホーム借上げ事業制度」JTI借上げ要件に適合するためには、下記に示す補修・補強工事が  
必要となります。この記録書、結果説明書及び添付図面に記載の事項は、事実と相違ありません。

◇劣化に関する事項(特定劣化事象及び設備の漏水)  JTI借上げ要件に適合 /  不適合

実施年月日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

診断機関 \_\_\_\_\_ 印

診断をした者(本記録書記入者) \_\_\_\_\_

分類	部位	確認の程度	OK	NG	判断	備考
A基礎・ 外壁等	1 基礎	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	2 外壁等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	3 屋根	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
C内壁等	4 内壁等	箇所計測	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	傾斜のみ
	5 内部の床	箇所計測	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	傾斜のみ
Dバルコニー 土台等 小屋組	6 バルコニー	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	防水破断のみ
	7 土台等	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	8 小屋組	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 6~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	
	E設備・ その他	9 給水設備	-	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない
10 排水設備	-	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	漏水のみ	
11 給湯設備	-	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない	漏水のみ	
12 ほとすべての部位等	-	<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG	<input type="checkbox"/> 判断できない		

◇耐震に関する事項  JTI借上げ要件に適合 /  不適合

実施年月日 \_\_\_\_\_ 年 月 日

診断機関 \_\_\_\_\_ 印

診断をした者(本記録書記入者) \_\_\_\_\_

(a) 地盤・基礎	地盤・基礎等	対策	チェック欄	注意事項	備考
①地盤	よい		<input type="checkbox"/>		
	普通		<input type="checkbox"/>		
	悪い	表層の地盤改良を行っている 杭基礎である 特別な対策をおこなっていない	<input type="checkbox"/>		
②地形	平坦		<input type="checkbox"/>		
	がけ地 急斜面	コンクリート擁壁 石積	<input type="checkbox"/>		
③基礎形式	RC造基礎	健全 ひび割れが生じている	<input type="checkbox"/>		
	無筋コンク リート基礎 玉石基礎 その他	健全 ひび割れが生じている 空洞あり 空洞なし	<input type="checkbox"/>		

(b) 上部構造	階	方向	上部構造評点	OK	判定	備考
3階	なし	X		<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
	なし	Y		<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
2階	なし	X		<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
	なし	Y		<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
1階	なし	X		<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	
	なし	Y		<input type="checkbox"/> OK	<input type="checkbox"/> NG(0.7未満)	

◇備考(増改築の有無等)

◇太枠内…建物診断を実施した診断機関が記入。ただし耐震診断については、診断を実施しない場合は、HLPが記入。

### 【説明】

ア：診断機関が、実施した建物診断（劣化診断と耐震診断、どちらか片方の場合もある）について記入する。

イ：過去の耐震診断結果がある場合は、HLPがその内容を確認し、記入する。

## No.2 劣化診断の記録

【第1面】

### 劣化診断の記録

【第1面】

#### ■住宅の概要

#### ■住宅の外観

所在地			
階数	地上	階	
	地下	階	
面積	延床面積	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 不明
主要な構造	<input type="checkbox"/> 木造 ( <input type="checkbox"/> 在来 <input type="checkbox"/> 2×4 <input type="checkbox"/> プレハブ ) <input type="checkbox"/> RC造 ( <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> プレハブ ) <input type="checkbox"/> 鉄骨造 ( <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> プレハブ ) <input type="checkbox"/> その他 ( )		
着工時期	年	月頃	<input type="checkbox"/> 不明
竣工時期	年	月頃	<input type="checkbox"/> 不明
建築主	<input type="checkbox"/> 不明		
設計者	<input type="checkbox"/> 不明		
工事監理者	<input type="checkbox"/> 不明		
工事施工者	<input type="checkbox"/> 不明		
売主など	<input type="checkbox"/> 該当なし <input type="checkbox"/> 不明		

登記簿謄本に記載されている面積をもとに記入

(写真添付)

#### ■付近見取り図

写真や図面を貼る。

### 【説明】

劣化診断を実施した機関が、受領した書類にもとづき記入。

【第4面】～【第6面】共通

劣化診断の記録 【第4面】

■部位・事象別診断結果記録書

A. 基礎・外壁等

仕上げの種類をチェック。種別が分かれば記入。  
チェックのついた仕上げについてのみ、「確認方法」「判断」欄を記入。

該当部位がない場合  
チェック  
(チェックが入るとこの部位の他の欄はすべて空欄となる)

部位	確認の程度	仕上げ	劣化事象等	確認方法	判断		
1.基礎 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ①	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない  <input type="checkbox"/> 該当部位なし <small>(外壁と同一仕上げで外壁と区分できない場合)</small>	1) <input type="checkbox"/> コンクリート 直仕上げ <種別等> [ ]	幅が0.5mm以上のもの、 その他の著しい <b>ひび割れ</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			深さが20mm以上のもの、 その他の著しい <b>欠損</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			著しい <b>ひび割れ</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			著しい <b>欠損</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG		
			仕上げ部分の著しい <b>剥がれ</b>	□ 目視	□ OK □ NG		
			[ ]	□ [ ]	□ OK □ NG		
		2.外壁等 <small>※外壁等：外壁、柱及び梁並びに屋外に面する部分が外壁又は柱と同一の仕上げとなっている基礎</small> 【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ②	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5～9割未満 <input type="checkbox"/> 1～5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	1) <input type="checkbox"/> コンクリート 直仕上げ <種別等> [ ]	幅が0.5mm以上のもの、 その他の著しい <b>ひび割れ</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG
					深さが20mm以上のもの、 その他の著しい <b>欠損</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG
					シーリング材の <b>破断等</b>	□ 目視	□ OK □ NG
					著しい <b>ひび割れ</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG
					著しい <b>欠損</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG
					仕上げ部分の著しい <b>浮き</b>	□ 目視	□ OK □ NG
2) <input type="checkbox"/> 塗り仕上げ (モルタル等) <種別等> [ ]	仕上げ部分の著しい <b>剥がれ</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	シーリング材の <b>破断等</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい <b>剥がれ</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい <b>欠損</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい <b>腐食</b> (金属であるものに限る)			□ 目視	□ OK □ NG		
	シーリング材の <b>破断等</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
3) <input type="checkbox"/> 板状の仕上げ (サイディング等) <種別等> [ ]	仕上げ材の著しい <b>剥がれ</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい <b>欠損</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい <b>剥がれ</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	仕上げ材の著しい <b>腐食</b> (金属であるものに限る)			□ 目視	□ OK □ NG		
	シーリング材の <b>破断等</b>			□ 目視	□ OK □ NG		
	[ ]			□ [ ]	□ OK □ NG		
4) <input type="checkbox"/> タイル仕上げ <種別等> [ ]	著しい <b>ひび割れ</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG				
	著しい <b>欠損</b>	□ 計測[ ]mm □ 目視	□ OK □ NG				
	仕上げ部分の著しい <b>浮き</b>	□ 目視	□ OK □ NG				
	仕上げ部分の著しい <b>剥がれ</b>	□ 目視	□ OK □ NG				
	シーリング材の <b>破断等</b>	□ 目視	□ OK □ NG				
	[ ]	□ [ ]	□ OK □ NG				
5) <input type="checkbox"/> その他の仕上げ [ ]	[ ]	□ [ ]	□ OK □ NG				
	[ ]	□ [ ]	□ OK □ NG				

各部位の事象について  
 ・全て事象無し⇒OK、 ・1つでも事象あり ⇒NG をチェック。  
 ただし、確認の程度が「1割未満」または「確認できない」の場合 ⇒空欄とする。

【説明】

劣化診断を実施した機関が現地調査の結果を記入する。

【第5面】

劣化診断の記録

【第5面】

■部位・事象別診断結果記録書

B. 屋根

部位	確認の程度	仕上げ	劣化事象等	確認方法	判断
3.屋根  【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ③	<input type="checkbox"/> 9割以上 <input type="checkbox"/> 5~9割未満 <input type="checkbox"/> 1~5割未満 <input type="checkbox"/> 1割未満 <input type="checkbox"/> 確認できない	1) <input type="checkbox"/> 粘土瓦等 <種別等> [ ]	仕上材の著しい割れ	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			仕上材の著しい欠損	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			仕上材の著しいずれ	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			仕上材の著しい剥がれ	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
		2) <input type="checkbox"/> 金属系の葺き材 (基材が銅板であるもの) <種別等> [ ]	仕上材の著しい腐食	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
		3) <input type="checkbox"/> アスファルト防水 (保護層のあるもの) <種別等> [ ]	保護層の著しいせり上がり (コンクリートであるものに限る)	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
		4) <input type="checkbox"/> アスファルト防水 (保護層のないもの)又は 改質アスファルト防水<種別等> [ ]	防水層の破断	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
			ルーフィングの接合部の剥離	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
5) <input type="checkbox"/> シート防水 <種別等> [ ]	防水層の破断	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		
	シートの接合部の剥離	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		
6) <input type="checkbox"/> 塗膜防水	防水層の破断	<input type="checkbox"/> 目視	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		
7) <input type="checkbox"/> その他の仕上げ [ ]	[ ]	[ ]	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG		

C. 内壁等

部位	確認の程度	仕上げ	劣化事象等	確認方法	判断
4.内壁等  【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ④	<input type="checkbox"/> 箇所計測 <input type="checkbox"/> 計測可能部位なし	【各仕上共通】	壁又は柱における 6/1000以上の傾斜	<input type="checkbox"/> 計測[ ] [ ] /1000]	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG
5.内部の床  【判断基準】 評価方法基準 11-1 (3)イ⑥	<input type="checkbox"/> 箇所計測 <input type="checkbox"/> 計測可能部位なし	【各仕上共通】	居室の6/1000以上の傾斜 (3m以上の2点間を計測)	<input type="checkbox"/> 計測[ ] [ ] /1000]	<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> NG

該当部位がない場合  
チェック  
(チェックが入ると、この部位の他の欄はすべて空欄となる)

施工精度や材料の曲がりによる傾斜がある箇所は、計測対象から外した上で、最も傾斜角の大きい角を記入。  
 ・傾斜角が6/1000未満 ⇒OKをチェック、  
 ・傾斜角が6/1000以上 ⇒NGをチェック

【説明】

劣化診断を実施した機関が現地調査の結果を記入する。

【第5面】

劣化診断の記録

添付:建物診断結果説明書 (※)

シートNo.

補修前

/

部位ごとに本シートを作成。シート No.を順次つけていく。

確認された劣化事象の内容及び箇所(補修等を要すると判断されたもの)

部位等	
劣化事象	
(当該箇所の写真を添付)	

所見・備考欄(建物診断結果の補足、詳細調査の要否・補修に係るアドバイスなど)

--

※:耐震診断結果については、「耐震診断報告書」を添付(本シートは不要)

【説明】

劣化診断を実施した機関が、劣化事象等の認められた部位ごとに作成する。



【添付：補修等の概要】

添付：補修等の概要 (※4)

シート no.

対応する「劣化診断の記録」のシート no.

◇指摘された劣化事象の内容及び箇所（補修等を要すると判断されたもの）

部位等		
劣化事象等		(写真など添付)

◇補修の方針（詳細調査の要否、補修方法選択の根拠など）

◇具体的な補修方法

※4：耐震補強の場合は、「耐震補強計画書」の写しを添付（本シートは不要）

【説明】

工事施工者が、実施予定の補修方法について記入する。耐震補強工事に関しては、本シートは作成せず、「耐震補強計画書」を添付する。

## No.6 補修・補強工事記録書

【補修・補強工事記録書】

ア

申込番号 \_\_\_\_\_ (※1)

### J T I マイホーム借上げ制度 補修・補強工事記録書

(制度利用予定者) \_\_\_\_\_ 殿

平成 年 月 日

(工事施工者) : \_\_\_\_\_ 印

建物診断結果に基づき、下記に示す対象物件の補修・補強工事が完了したことを報告します。  
この報告書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

#### ◇対象物件の概要 (※2)

工事施工者氏名又は 名称	
工事監理者氏名	
工事施工者 連絡先	(電話番号) ( ) -
工事期間	
対象物件の 所在地	

※1：J T I 記入欄

※2：工事内容より工事施工者が異なる場合は、工事施工者毎に作成

#### 【説明】

工事内容により、工事施工者が異なる場合は、工事施工者毎に作成する。

ア：制度利用予定者から本記録書を受領後、J T I が記入する。(建物診断・工事完了報告書受領時)

【添付：補修・補強工事記録書】

添付：補修・補強工事記録書

耐震補強工事の場合  
は、記入不要（当該シ  
ートが無い場合）

シート no (※3)

/

対応する「劣化診断の記録」のシート no. (※3)

対応する「補修・補強工事概要書」のシート no. (※3)

◇補修・補強工事の状況、結果

写真で表現

※3：耐震補強の場合は記入不要

【説明】

補修・補強の工事前・工事中・工事後の写真を添付する。耐震補強工事の場合は、工事写真（構造躯体の補強を行う場合は、仕上げ等をする前の状態の写真）を添付する。

## No.7 建物診断・工事完了報告書

ア

申込番号

(※1)

### J T I マイホーム借上げ制度 建物診断・工事完了報告書

有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構 御中

平成 年 月 日

(オーナー) : \_\_\_\_\_ 印

対象物件について必要となる建物診断、補修・補強工事が、完了したことを報告します。  
この報告書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。  
尚、建物診断の際に確認できなかった事項において不具合が生じた際には、有限責任中間法人  
移住・住みかえ支援機構の指示に従い、適宜補修・補強工事を実施いたします。

#### 添付書類をチェック

- ・補修・補強工事が不要な場合  
⇒建物診断報告書の写し  
(表紙のみ)のみにチェック
- ・補修・補強工事を実施した場合  
⇒すべてにチェック

#### ◇添付書類

- |                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> 建物診断報告書                       | …書式 no... 1 |
| <input type="checkbox"/> 耐震補強計画書の写し (補強後の上部構造評点分かる頁のみ) | …書式 no... 4 |
| <input type="checkbox"/> 補修・補強工事記録書の写し                 | …書式 no... 6 |

#### ◇耐震診断に関する助成制度の利用

- |                                                   |
|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 耐震診断における地方公共団体の助成制度を利用   |
| <input type="checkbox"/> 耐震補強工事における地方公共団体の助成制度を利用 |

※1：J T I 記入欄

#### 【説明】

制度利用予定者が作成し、JTI に提出する。

ア：制度利用予定者から本報告書を受領後、JTI が記入する。

### 3 劣化診断の手順と判定基準

#### 1.基本的な考え方

劣化診断は「目視」または「計測」により実施する。「目視」及び「計測」の方法は以下のとおりである。

##### ◆目視

- ・少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- ・評価の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行う。

##### ◆計測

- ・少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- ・評価の対象となる部位等のうち、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2 m以内の部分における目視により認められた劣化事象等の幅、深さその他の寸法において行う。

また、「建物診断報告書」には確認の程度もあわせて記入する。確認の程度が「1割未満」または「確認できない」場合は、「判断できない」ものとし、その旨記入する（注1）。

劣化診断の判定については、評価方法基準（注2）にもとづくものとする。以下、劣化診断の具体的な手順・判定について部位等・事象別に解説する（注3）。

注1：2.建物診断等の書類／3.各書類の記入要領／No.2 劣化診断の記録 参照

注2：平成13年国土交通省告示第1347号（最終改正平成19年国土交通省告示第834号）

注3：『住宅性能表示制度 建設住宅性能評価解説2007（既存住宅・現況検査）／ぎょうせい』参照

## 2. 部位別・事象別の手順と判断基準

### 1 基礎

#### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
①コンクリート直仕上げ	幅が0.5 mm以上のもの、その他の著しい <b>ひび割れ</b>	計測又は目視
	深さが20 mm以上のもの、その他の著しい <b>欠損</b>	計測又は目視
②塗り仕上げ (モルタル等)	著しい <b>ひび割れ</b>	計測又は目視
	著しい <b>欠損</b>	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい <b>剥がれ</b>	目視
③その他の仕上げ	①又は②の場合における劣化事象等に準じるもの	①又は②の場合における方法に準じるもの

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ①】

#### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	当該住宅の基礎廻りについて、東西南北ごとに目視を行う。なお、本検査は、外壁及び勾配屋根の検査と平行して行うことが効率的である。（注1）
計測	計測すべき事象である、ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。（注1）

注1：基礎の屋外に面する部分（外壁または柱と異なる仕上げの場合のみ）を検査する。

#### 3. 判定基準

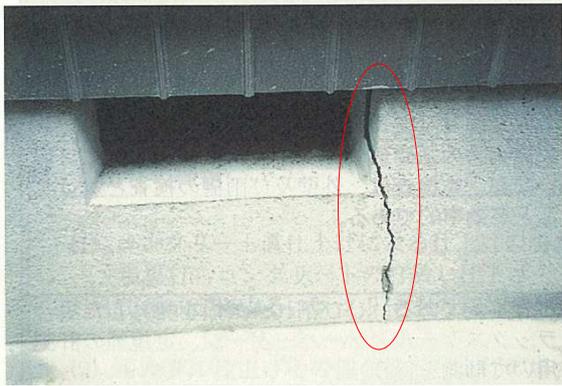
##### ①コンクリート直仕上げ

###### ●幅が0.5 mm以上のものその他の著しいひび割れ

コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が0.5 mm以上であるか、又は幅0.5 mmに満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる等状態

###### ●深さが20 mm以上のものその他の著しい欠損

コンクリートの一部が欠け損じが生じており、その欠損の深さが20 mm以上であるか、又は深さ20 mm以上に満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる等の状態



基礎の「著しいひび割れ」



基礎の「著しい欠損」

②塗り仕上げ（モルタル等）

●著しいひび割れ

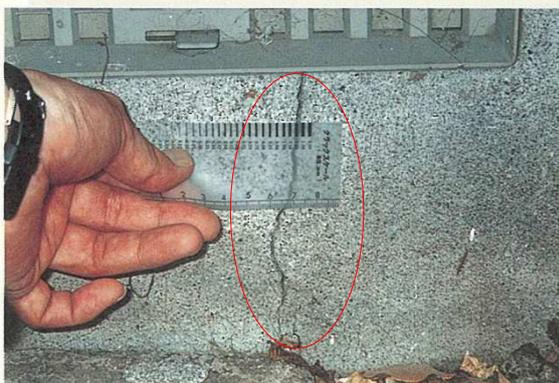
モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ、そのひび割れが基礎コンクリート躯体にまで到達していることが確認された場合等の状態

●著しい欠損

モルタル仕上その他の塗り仕上が下地の基礎コンクリート躯体と連続して欠け損じが生じており、コンクリート部分の欠損の深さが 20 mm 以上であるか、又は深さ 20 mm に満たない場合であっても欠損が広範囲に及んでいる等の状態

●仕上部分の著しい剥がれ

モルタルその他の塗り仕上げ部分が広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地の基礎コンクリート躯体が露出している状態



基礎の「著しいひび割れ」



「著しいひび割れ」とされないひび割れ

各仕上げ共通（取り上げない事象）

- 塗装又は仕上げ材による仕上げが施される場合の塗膜の剥がれ等

## 2 外壁等

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
①コンクリート直仕上げ	幅が 0.5 mm 以上のもの、その他の著しい <b>ひび割れ</b>	計測又は目視
	深さが 20 mm 以上のもの、その他の著しい <b>欠損</b>	計測又は目視
	シーリング材の <b>破断等</b>	目視
②塗り仕上げ (モルタル等)	著しい <b>ひび割れ</b>	計測又は目視
	著しい <b>欠損</b>	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい <b>浮き</b>	目視
	仕上げ部分の著しい <b>剥がれ</b>	目視
	シーリング材の <b>破断等</b>	目視
③板状の仕上げ (サイディング等)	仕上げ材の著しい <b>割れ</b>	目視
	仕上げ材の著しい <b>欠損</b>	目視
	仕上げ材の著しい <b>剥がれ</b>	目視
	仕上げ材の著しい <b>腐食</b> (金属であるものに限る)	目視
	シーリング材の <b>破断等</b>	目視
④タイル仕上げ	著しい <b>ひび割れ</b>	計測又は目視
	著しい <b>欠損</b>	計測又は目視
	仕上げ部分の著しい <b>浮き</b>	目視
	仕上げ部分の著しい <b>剥がれ</b>	目視
	シーリング材の <b>破断等</b>	目視
⑤その他の仕上げ		

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ②】

### 2. 検査の手順

方法	備考(検査器具・留意点等)
目視	評価対象建築物の外壁廻りについて、東西南北毎に目視を行う。なお、本検査は、基礎廻り及び雨樋の検査と並行して行うことが効率的である。
計測	計測すべき事象である、ひび割れ、欠損を発見した場合は、クラックスケール、テーパーゲージ、定規等の計測器具を用いて計測を行う。

### 3. 判定基準

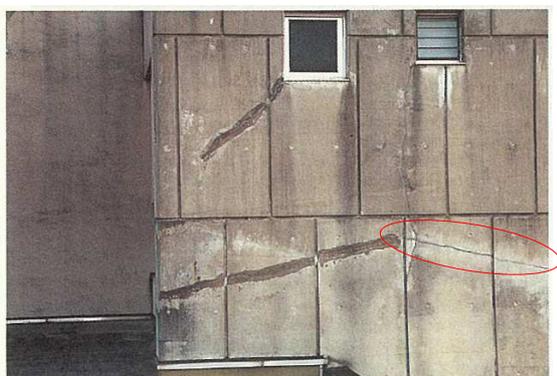
#### ①コンクリート直仕上げ

- 幅が 0.5 mm 以上のものその他の著しいひび割れ

コンクリートにひび割れが生じており、かつ、ひび割れの幅が 0.5 mm 以上であるか、又は幅 0.5 mm に満たない場合でもひび割れが広範囲に及んでいる等の状態

- 深さが 20 mm 以上のものその他の著しい欠損

コンクリートの一部が欠け損じが生じており、その欠損の深さが 20 mm 以上であるか、又は深さ 20 mm 以上に満たない場合でも欠損が広範囲に及んでいる等の状態



外壁の「著しいひび割れ」



外壁の「著しい欠損」

#### ②塗り仕上げ（モルタル等）

- 著しいひび割れ

モルタル仕上げその他の塗り仕上げにひび割れが生じており、かつ、塗り下地材が存する場合においてはそのひび割れが塗り下地材にまで到達していることが確認された場合等を、塗り下地材が存しない場合においてはそのひび割れが貫通していることが確認された場合等

- 著しい欠損

モルタル仕上その他の塗り仕上に欠け損じが生じており、かつ、塗り下地が存する場合においては塗り下地材と連続する欠損であって、塗り下地材の深さが 20 mm 以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、又は塗り下地材が欠落している場合等を、塗り下地が存しない場合においては塗り仕上げ部分が欠落して貫通している場合等。

- 仕上げ部分の著しい浮き

モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態。

- 仕上げ部分の著しい剥がれ

モルタル仕上げその他の塗り仕上げ部分が、広範囲にわたって下地材（複数の塗り工程の場合の下塗材もこれに該当する。）から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態



モルタルの「著しいひび割れ」



モルタルの「著しいひび割れ・欠損」



モルタルの「著しい浮き」



モルタルの「著しい剥がれ」

③板状の仕上げ（サイディング等）

●仕上げ材の著しい割れ

板状の仕上げ材が、全板幅にわたって割れている状態

●仕上げ材の著しい欠損

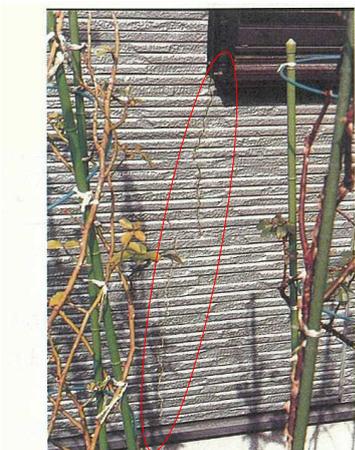
板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、下地材が露出している状態

●仕上げ材の著しい剥がれ

板状の仕上げ材がめくれ、又は剥がれ落ちており、下地材が露出している状態

●仕上げ材（金属であるものに限る）の著しい腐食

金属である板状の仕上げ材に著しい錆びが認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態



仕上材の「著しい割れ」  
（窯業系サイディング）



仕上材の「著しい割れ」  
（ALC）



仕上材の「著しい欠損」  
(窯業系サイディング)



金属板の「著しい腐食」

#### ④タイル仕上げ

##### ●著しいひび割れ

複数枚のタイルに連続してひび割れが生じており、かつ、タイルを貼り付ける下地にまで到達しているか又は貫通していることが確認された場合等

##### ●著しい欠損

タイルとそれを貼り付ける下地とに連続した欠け損じが生じており、かつ、下地の欠損の深さが20 mm以上である場合、欠損が広範囲に及んでいる場合、又はタイルと下地とが共に欠落して貫通している場合等

##### ●仕上げ材の著しい浮き

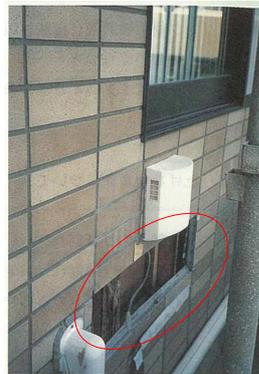
タイルが、本来の仕上げ面からせり上がり、膨らんで浮いている状態

##### ●仕上げ材の著しい剥がれ

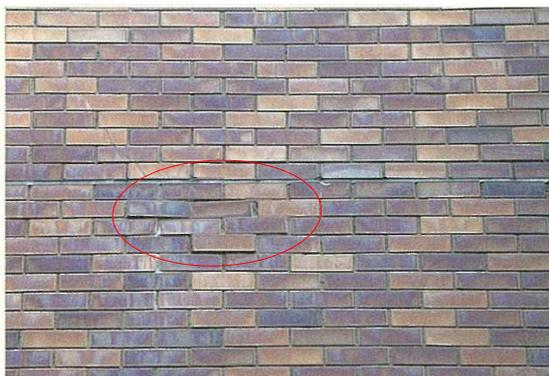
タイルが、広範囲にわたって下地材から剥がれ落ちており、下地材が露出している状態



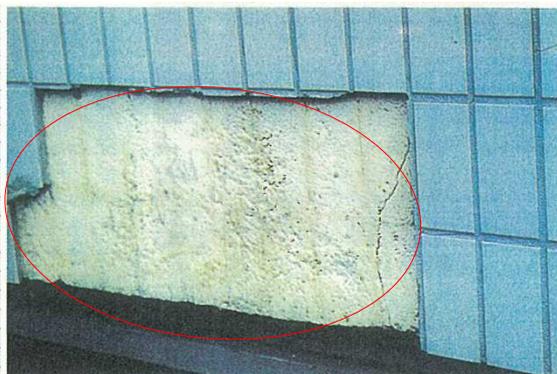
タイルの「著しいひび割れ」



タイルの  
「著しい欠損」



タイルの「著しい浮き」



タイルの「著しい剥がれ」

## 各仕上共通

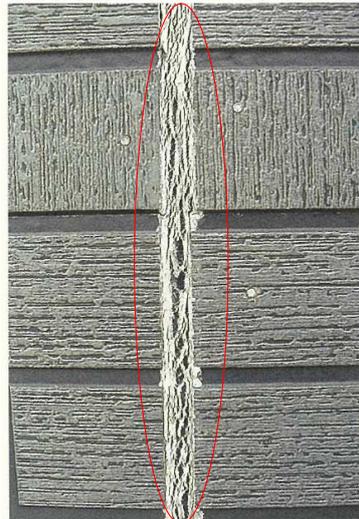
### ●シーリング材の破断

シーリング材そのものが、シーリング材の目地断面に対して全断面にわたり切れている（穴があいている）状態

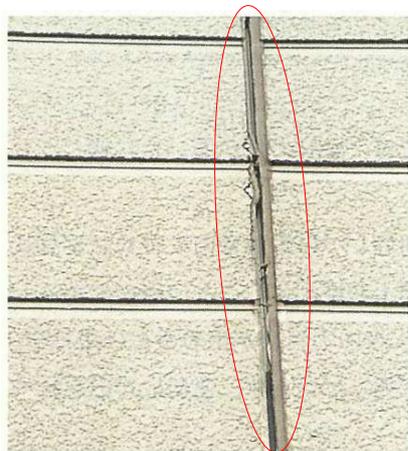
但し、化粧目地等の止水機能が期待されていない目地の部分のシーリング材を除く



シーリング材の破断



シーリング材の破断



シーリング材の接着破壊



シーリング材の接着破壊

## 各仕上共通（取り上げない事象）

### ●塗装又は仕上塗材による仕上げが施されている場合の塗膜の剥がれ

塗膜のみのひび割れや剥がれは直ちに躯体の劣化等を促進させるものではないとしている

### ●タイル目地部分のひび割れ

タイル目地部分のひび割れは、乾燥収縮や温度変化等により生じる場合が多く、タイル本体のひび割れを伴わないひび割れは劣化事象等には該当しない。

### 3 屋根

#### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
①粘土瓦等	仕上材の著しい割れ	目視
	仕上材の著しい欠損	目視
	仕上材の著しいずれ	目視
	仕上材の著しい剥がれ	目視
②金属系の葺き材 (基材が鋼板であるもの)	仕上材の著しい腐食	目視
③アスファルト防水 (保護層のあるもの)	保護層の著しいせり上がり (コンクリートであるものに限る)	目視
④アスファルト防水(保護層のないもの)又は改質アスファルト防水	防水層の破断	目視
	ルーフィングの接合部の剥離	目視
⑤シート防水	防水層の破断	目視
	シートの接合部の剥離	目視
⑥塗膜防水	防水層の破断	目視
⑦その他の仕上げ		

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ③】

#### 2. 検査の手順

方法	備考(検査器具・留意点等)
目視	<p>【粘土瓦等、金属系の葺き材】            制度利用予定者から雨漏りの申告があった場合には、該当部分を特に注意して検査すること。</p> <p>【アスファルト防水(保護層のあるもの)】            必要に応じ、双眼鏡等を使用。</p> <p>【アスファルト防水(保護層のないもの)】            改質アスファルト防水で単層の場合には、重ね部分の剥がれを観察する。</p> <p>【シート防水】            シート防水のように単層の場合には重ね部分の剥がれを観察する。</p>

### 3. 判定基準

#### ①粘土瓦等

- 仕上げ材の著しい割れ

対象材料を貫通するひびにより、2以上の部分に分かれた状態

- 仕上げ材の著しい欠損

対象材料が、同一個所において最小単位及びそれ以下で、本来あるべき場所に確認できない状態  
(割れを生じた部分を含む)

- 仕上げ材の著しいずれ

対象材料が本来あるべき位置から移動しているため下葺材(防水紙等)が露出している状態

- 仕上げ材の著しい剥がれ

対象材料が、同一個所において最小単位で2以上、本来あるべき場所に確認できない状態



屋根用化粧スレートの割れ



粘土瓦の「著しい割れ」



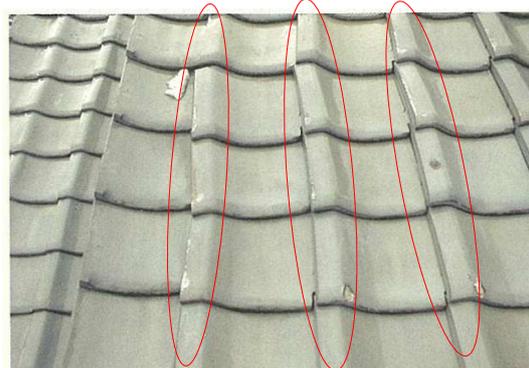
瓦の「著しい剥がれ」



瓦の「著しい割れ」を伴う「著しいずれ」



粘土瓦の「著しいずれ」



粘土瓦の「著しいずれ」

### ①粘土瓦等（取り上げない事象）

#### ●粘土瓦の棟部漆喰の欠損及び腐食

当該部分の欠損、腐食などは、漏水に直結するとは考えにくいため取り上げない事象としている。但し、台風等による風雨の条件が厳しい地域など、安全上支障があると考えられる場合はこの限りではない。

#### ●屋根材を止めつけている銅線等の劣化

瓦を止めつけている銅線等のゆるみなどは、遠方からの目視での確認は困難なこと、時代によって止めつけ方法が異なることがあることなどから取り上げない事象としている。

但し、台風等による風雨の条件が厳しい地域など、安全上支障があると考えられる場合はこの限りではない。



漆喰の欠損

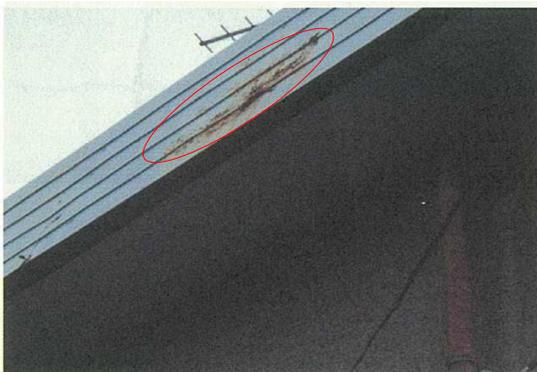


留め付け銅線の腐食

### ②金属系の葺き材（基材が鋼板であるもの）

#### ●仕上げ材の著しい腐食

対象材料に赤錆が認められ、穴あきに至るおそれのある状態

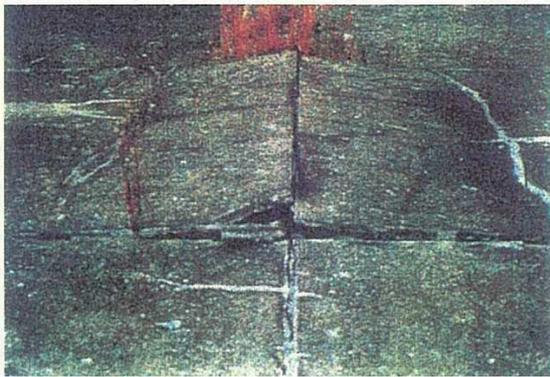


金属屋根の著しい腐食

### ③アスファルト防水（保護層のあるもの）

#### ●保護層の著しいせり上がり

対象保護層がせり上がり、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態



保護層の著しいせり上がり

③アスファルト防水（保護層のあるもの）（取り上げない事象）

●保護層の浮き、割れ

保護層はあくまで防水層を保護するものであるため、保護層そのものひび、膨れ、雑草が生えている、などの事象は、劣化事象等には該当しないこととしている。

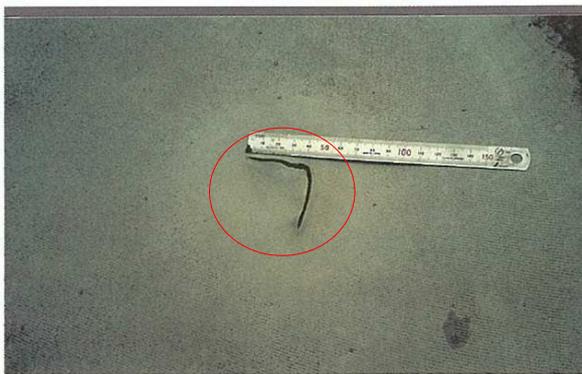
④アスファルト防水（保護層のないもの）又は改質アスファルト防水

●防水層の破断

対象保護層がせり上がり、頭頂部稜線が破断し、双方から押し上げられた状態

●ルーフィング接合部の剥離（防水層が単層であるアスファルト防水による場合に限る）

改質アスファルト防水で単層の場合で、ルーフィングシートの接合部分が剥がれ、下地材の露出が確認される状態



防水層の破断



ルーフィング接合部剥離

⑤シート防水

●防水層の破断

防水層が全層にわたって破断し、下地にまで到達している状態

●シート接合部の剥離

シート防水のように防水層が単層の場合で、シートの接合部が剥がれ、下地材の露出が確認される状態

⑥塗膜防水

●防水層の破断

防水層が破断し、下地にまで到達している状態

## 4 内壁等

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
各仕上共通	壁又は柱における 6/1000 以上の傾斜	計測

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ④】

### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
計測	レーザーレベル、下げ振り等を用いて計測を行う（注1・2・3）。

注1：各階ごとに、外周壁の対角の X 方向・Y 方向、合計 4ヶ所以上を測定する（下図参照）。ただし計測が不可能な場合は、この限りではない。

注2：施工精度や材料の曲がりによる傾斜がある箇所は、正確に測定することができないため、計測対象から外す。

注3：鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除くこととする。

### 3. 判定基準

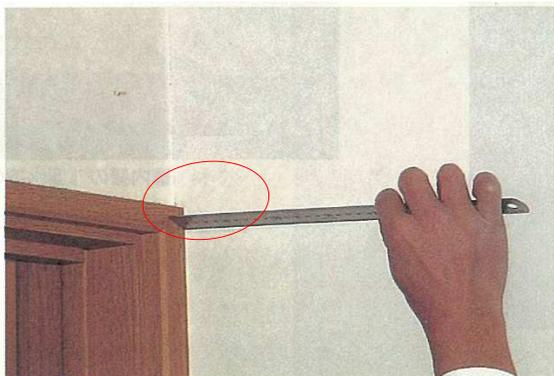
#### 各仕上げ共通

- 壁又は柱における 6/1000 以上の傾斜（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除く）

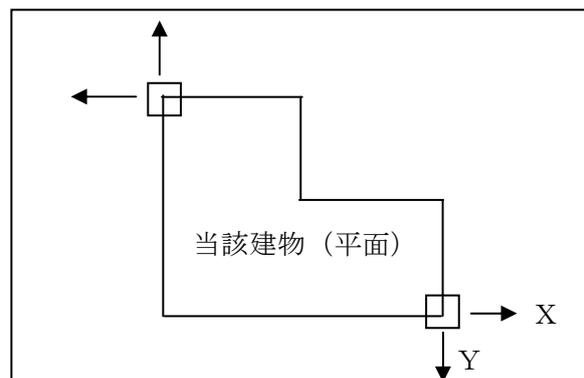
本来垂直であるべき壁又は柱が垂直でなく傾いており、その傾斜角（鉛直方向の距離に関する水平方向の変位）が 6/1,000 以上である状態（注1・2）。

注1：6/1000 以上の傾斜が認められた場合は、近傍の複数箇所も測定し、慎重に確認する。

注2：補修を実施する際には、さらに詳細の調査を行い、傾斜の原因を確認した上で工事を行う必要がある。



傾斜の測定



測定箇所（参考図）

## 5 内部の床

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
各仕上共通	居室の 6/1000 以上の傾斜 (3m以上の 2 点間を計測)	計測

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑥】

### 2. 検査の手順

方法	備考 (検査器具・留意点等)
計測	床の表面における 2 点 (3 m 以上離れているものに限る。) の間を結ぶ直線の角度を、レーザーレベル、コンベックス、定規等を用いて計測を行う (注 1・2・3)。

注 1 : 各階ごとに、1ヶ所以上を測定する。ただし計測が不可能な場合は、この限りではない。

注 2 : 施工精度や材料の曲がりによる傾斜がある箇所は、正確に測定することができないため、計測対象から外す。

注 3 : 鉄筋コンクリート造その他これに類する構造の部分を除くこととする。

### 3. 判定基準

#### 各仕上げ共通

##### ●居室の 6/1,000 以上の傾斜

居室の床が水平ではなく居室の一つの辺又は隅に向かって傾いており、その角度 (床の表面における 2 点 (3 m 以上離れているものに限る。) の間を結ぶ直線の角度) が 6/1,000 以上である状態 (注)。

注 : 補修を実施する際には、さらに詳細の調査を行い、傾斜の原因を確認した上で工事を行う必要がある。



「床の傾斜」が想定される床・壁取り合い部の間隙

## 6 バルコニー

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	床の <b>防水層の破断</b> (直下が屋内の場合)直下が屋内でない	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑫】

### 2. 検査の手順

方法	備考 (検査器具・留意点等)
目視	同一仕様の屋根についての事象について確認する。

### 3. 判定基準

#### ●床の防水層の破断

③. 屋根／④アスファルト防水 (保護層のないもの) 又は改質アスファルト、⑤シート防水の項を参照

## 7 土台等

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	土台及び床組みの著しい接合部の <b>割れ</b> (木造のもの)	目視
	床組みの著しい <b>腐食</b> (鉄骨造のもの)	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑮】

### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	<p>【木造のもの】</p> <p>①点検口より検査対象を目視。工事用電灯等の照明を用意すること。点検口から進入しての検査は原則として行わない。ただし、安全が確認され、進入が容易であり制度利用予定者の要求がある場合はこの限りではない。必要に応じ、双眼鏡等を使用。</p> <p>②検査前に、点検口の位置及び該当部分からの点検について、居住者に確認を行うこと。</p> <p>【鉄骨造のもの】</p> <p>床下を点検口・ピット・床下収納などの部分から目視が可能な場合に目視により確認する。</p>

### 3. 判定基準

#### ①木造のもの

##### ●土台及び床組の著しい接合部の割れ

対象となる材の接合部に構造上問題となる割裂が生じている状態をいう。

(取り上げない事象)

##### ●乾燥割れ

接合部と関係のない部分の製材の乾燥収縮に伴う割れは、構造耐力に必ずしも大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

##### ●木材の乾燥収縮によるボルトの緩み

木材の乾燥に伴う収縮によるボルトの緩みは、木造住宅において一般的に見られる事象である。この事象は、必ずしも構造耐力に大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

#### ②鉄骨造のもの

##### ●著しい腐食

床組の鉄骨の目視できる範囲において、赤錆が全体的に確認された場合をいう。

## 8 小屋組

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	雨漏りの跡	目視
	小屋組の著しい接合部の <u>割れ</u> (木造のもの)	目視
	小屋組の著しい <u>腐食</u> (鉄骨造のもの)	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑯】

### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	<p>【木造のもの】</p> <p>①点検口より検査対象を目視。工事用電灯等の照明を用意すること。点検口から進入しての検査は原則として行わない。ただし、安全が確認され、進入が容易であり制度利用予定者の要求がある場合はこの限りではない。必要に応じ、双眼鏡等を使用。</p> <p>②検査前に、点検口の位置及び該当部分からの点検について、居住者に確認を行うこと。</p> <p>【鉄骨造のもの】</p> <p>点検口などの部分から目視が可能な場合に目視により確認する。</p>

### 3. 判定基準

#### ①木造のもの

##### ●雨漏り等の跡

対象となる材に雨漏りの跡及びすがもれの跡が生じている状態をいう。

##### ●小屋組の接合部の著しい割れ

対象となる材の端部の接合部に割裂が生じている状態をいう。

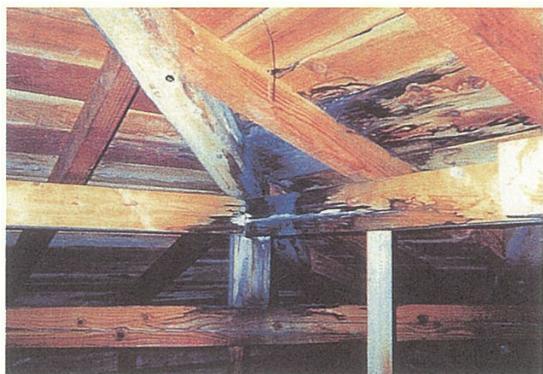
（取り上げない事象）

##### ●乾燥割れ

接合部と関係のない部分の製材の乾燥収縮に伴う割れは、構造耐力に必ずしも大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。

##### ●木材の乾燥収縮によるボルトの緩み

木材の乾燥に伴う収縮によるボルトの緩みは、木造住宅において一般的に見られる事象である。この事象は、必ずしも構造耐力に大きな影響を及ぼすものとは限らないため、劣化事象等に該当するものとはしない。



小屋裏の「雨漏りの跡」

## ②鉄骨造のもの

### ●雨漏り等の跡

対象となる材に雨漏り等の跡が生じている状態をいう。

### ●著しい腐食

小屋組の鉄骨に目視できる範囲において赤錆が全体的に確認された場合をいう。

## 9 給水設備

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	漏水	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ⑰】

### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	浴室の水栓（シャワー水栓を含む）、洗濯機の水栓、洗面所の水栓、台所水栓、便所の手洗い・ロータンク給水部分の本体及び接続部分などを観察し、漏れあるいは漏れの痕跡が無いか観察する。観察を行いながら順次すべての水栓を完全に閉の状態とする。 水道メータの針の動きを観察する。

### 3. 判定基準

#### ●漏水

すべての水栓を完全に閉の状態とした場合において水道メータが動いていると認められた場合には漏水の事象が確認されたこととなる。即時に動きの見られない場合には、10分以上の時間経過後の検針による。器具及び接続部分において漏水又は漏水の痕跡が観察された場合には、漏水量の多少に係らず漏水の事象が確認されたこととなる。ただし、水栓を全開にしても水が完全に止まらない場合で、ハンドル部分からの漏水が見られる場合などで水栓のパッキングの交換で止水可能と判断できる場合は、これに該当しないこととする。

## 10 排水設備

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	漏水	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ<sup>⑱</sup>】

### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	洗面器キャビネット内のS型又はP型のトラップ周辺、台所流し台のトラップと排水管の接続部周辺、浴室ユニット周辺の点検口から床下を覗き、ユニットトラップと排水管の接続部周辺、洗濯機防水パンのトラップ周辺を観察し、床下地面等において排水の漏れ又は漏水の痕跡の有無を確認する。

## 11 給湯設備

### 1. 検査項目

仕上げ	劣化事象等	方法
—	漏水	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ<sup>㉑</sup>】

### 2. 検査の手順

方法	備考（検査器具・留意点等）
目視	風呂場の給湯栓（シャワー水栓を含む）、洗面所・台所等の給水栓接続部分などを観察し、漏れあるいは漏れの痕跡がないか観察する。

## 12 すべての部位等

### 1. 検査項目

構造	劣化事象等	方法
①木造の構造を有する住宅	腐朽等	目視
	蟻害	目視
②鉄筋コンクリート造等の住宅	鉄筋の露出	目視
	その他(エフロレッセンス等)	目視

【評価方法基準第5 11-1 (3) イ(25)】

### 2. 検査の手順

(一)

### 3. 判定基準

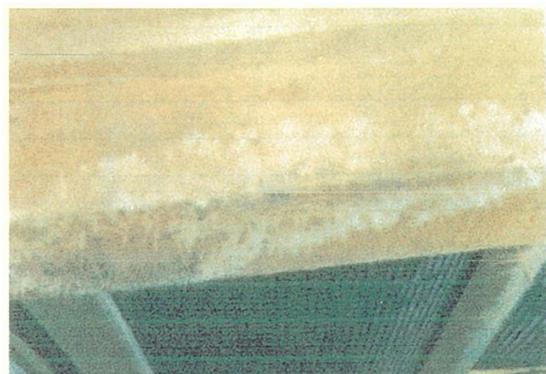
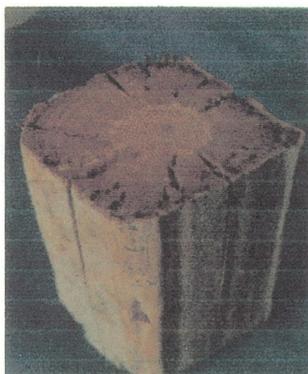
#### ①木造の構造を有する住宅

##### ●腐朽等

腐朽等が確認された状態をいう。

##### ●蟻害

蟻害が確認された状態をいう。



大引きの褐色腐朽

大引きの菌系の付着



小屋裏の菌糸の付着



小屋裏の雨漏り部分の腐朽



床下部分の腐朽



基礎部分の蟻道＝「蟻害等」



束石及び束の蟻道

## ②鉄筋コンクリート造等の住宅

### ●鉄筋の露出

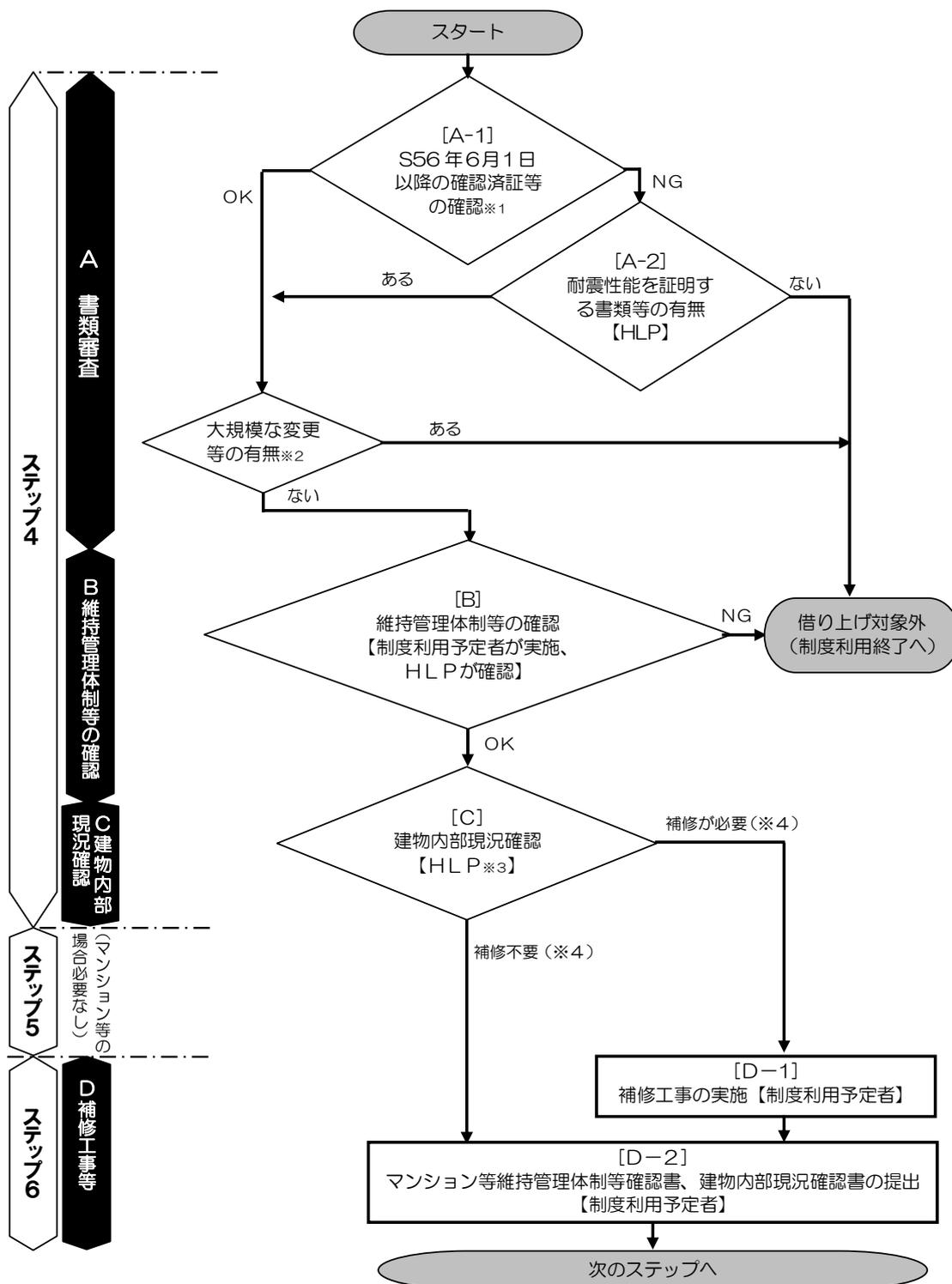
「鉄筋の露出」とは、鉄筋が露出して視認ができる状態をいう。

### ●著しいエフロッセンス

「著しいエフロッセンス」とは、コンクリート躯体内部への雨水浸入が想定される集中したエフロッセンスが発生している状態をいう。

## 4 物件状況の確認の手順

### 物件状況の確認の流れ



※1：直近の確認済証（大規模修繕等の確認済証含む）又は建築確認通知書にもとづき確認する

※2：大規模な変更等を実施しているが、建築確認手続きを行っていないものを指す

※3：宅地建物取引主任者を有する者に限る

※4：補修の要否については、制度利用予定者とHLPが相談の上、判断する（補修の実施はJTI借上げ要件ではない）

## A 書類審査

### ◆概要

マンション等に関する J T I 借上げ要件としては、耐震診断が不要と判断されることが前提条件となる。よってここでは、H L P が、制度利用予定者から提出された書類をもって、耐震診断が不要であることを確認する手順を解説する。

制度利用予定者は制度利用申込書提出の際に、物件状況の確認に必要な以下の書類を、J T I に提出する。H L P は、制度利用予定者が J T I に提出した書類より、耐震診断の要否を確認する。耐震診断が不要であることが確認できたら、「**マンション等維持管理体制等確認書**」の「耐震性能の確認」欄に記入し、制度利用予定者に送付する。

### ●制度利用予定者から J T I に提出される必要書類

#### 必ず提出（A-1で確認）

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

…制度利用申込時に、建物診断に必要な書類も併せて作成・提出する

- 物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- 確認済証（または建築確認通知書）（図面があれば添付）の写し（注）
- 登記簿謄本の写し

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T I に相談すること

#### あれば提出（A-2で確認）…J T I が定める耐震性能を確認する書類

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下、品確法）の定める既存住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、耐震改修促進法）にもとづく告示 2089 号に位置づけられる耐震診断法（一般診断法）による耐震診断報告書
- 地震保険割引のための耐震性能評価書
- 住宅に係る耐震改修促進税制における住宅耐震改修を証明する書類
  - ・ 耐震改修工事を行った住宅に対する固定資産税の減額を受けるための証明書（地方税法施行規則附則の規定に基づく証明書）
  - ・ 耐震改修工事を行った住宅に対する所得税の軽減を受けるための住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行するもの）
- その他の減税等の特例措置における耐震基準適合を証明する書類
  - ・ 住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例を受けるための証明書（国土交通省告示第 3 9 4 号様式）
  - ・ 中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置を受けるための証明書（国土交通省告示第 3 8 5 号様式）
  - ・ 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置を受けるための証明書（登録免許税関係・国土交通省住宅局長通知一別添 4 様式）
  - ・ 住宅金融支援機構の定める耐震評価基準に適合することを証明する書類（融資の対象であることを示す適合証明書）

A-1 築年に基づく耐震診断実施の要否の判断

①着工時期の確認／②増改築の履歴に関する確認

◆全体の流れ

①着工時期の確認

着工年月日が昭和56年6月1日以降か否かの判断については、原則として、確認済証（又は建築確認通知書）の交付年月日をもとに確認する。

確認済証（又は建築確認通知書）が無い場合は、登記簿謄本の建物の登記年月日が昭和58年4月1日以降か否かを確認する。

②増改築の履歴に関する確認

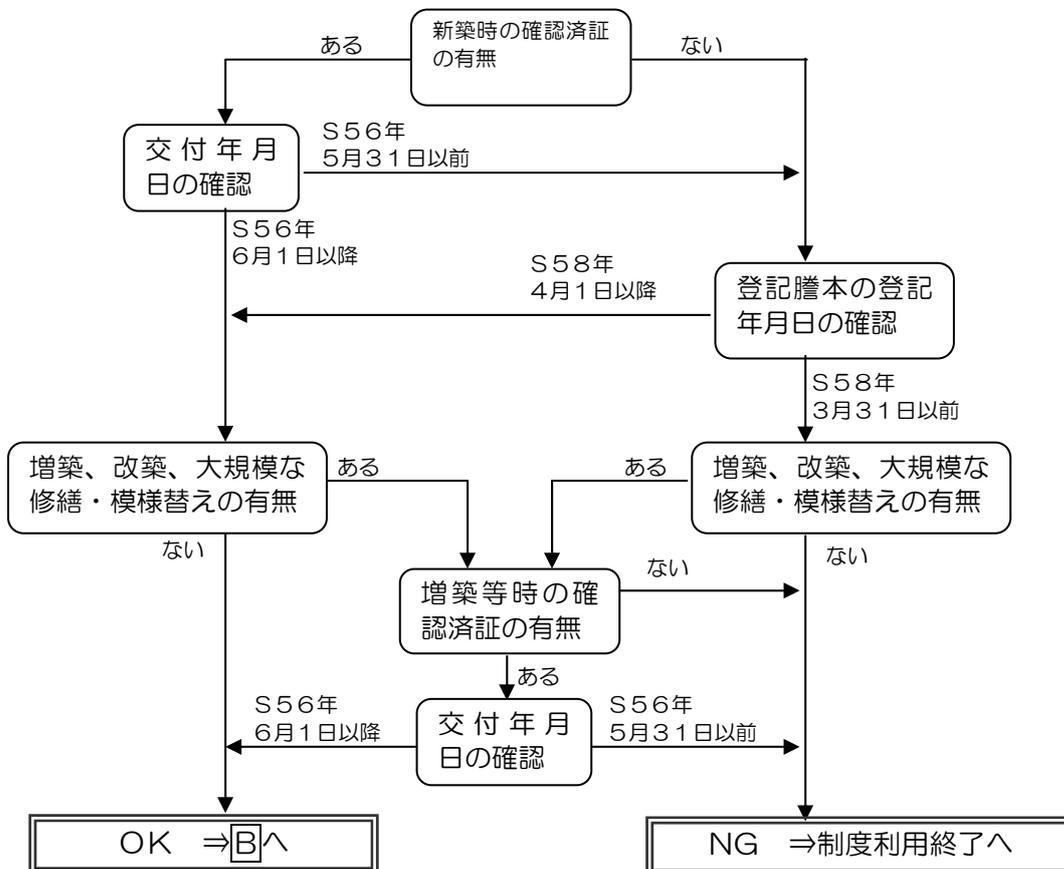
増改築（注1）の履歴を確認し、大幅な間取り変更、大規模な増改築を行っている場合は、その時期を確認済証の交付年月日にて確認する。

昭和56年6月1日以降に建築された建物であっても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する（注2）。

注1：建築基準法上、建築確認が必要な増改築

注2：大規模な増改築が実施されていなくとも、主要な構造に関する変更があった場合は、耐震診断が必要な物件として判断する

●築年にもとづく確認フロー



◆各主体の役割

【HLP】

- ・「移住・住みかえ支援機構マイホーム借上げ制度利用申込書」を制度利用予定者に渡し、必要事項の記入、及び確認済証（または建築確認通知書）の写し等の必要書類一式の添付を求める。
- ・提出書類に基づき築年を確認し、耐震診断の要否を判断する。
- ・耐震診断が不要であることを確認できた場合、「**マンション等維持管理体制等確認書**」に必要事項を記入し、制度利用予定者に送付する。

◆必要になる書類等

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借上げ制度利用申込書に含まれる以下の書類

- ・物件概要書（制度利用申込書に含まれる。必要事項を記入する。）の写し
- ・確認済証（または建築確認通知書）（図面があれば添付）の写し（注）
- ・登記簿謄本の写し
- ・「**マンション等維持管理体制等確認書**」

注：都市計画区域外等で確認済証、建築確認通知書が無い場合は、J T Iに相談すること

- ・着工時期および増改築の履歴にもとづき耐震診断が不要と判断された場合：Bへ
- ・着工時期および増改築の履歴からは耐震診断が不要であると判断できない場合：A-2へ

## A-2：過去の耐震診断の結果等に基づく耐震診断の要否の確認

### ◆全体の流れ

HLPは、「A-1：築年に基づく耐震診断実施の要否の判断」で耐震診断が不要と判断されなかった住宅について、JTIが定める耐震性能を証明する書類等にもとづき、HLPが耐震診断実施の要否を判断する（注）。

耐震性能を証明する書類等が交付されていても、その後大規模な増改築が実施されている場合は、必要な建築確認手続きがとられたか否かを確認する。

注：下表に示す耐震性能を証明する書類等が無く、過去の耐震診断結果のみがある場合については、HLPはJTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

### ●耐震性能を証明する書類と確認内容

JTIが定める耐震性能を証明する書類等	確認内容
ア. 品確法の定める既存住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書	「1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」が「等級1」以上であることを確認
イ. 地震保険割引のための耐震性能評価書	書類の有無を確認
ウ. 住宅に係る耐震改修促進税制における住宅耐震改修を証明する書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修工事を行った住宅に対する固定資産税の減額を受けるための証明書（地方税法施行規則附則第7条第6項の規定に基づく証明書）</li> <li>耐震改修工事を行った住宅に対する所得税の軽減を受けるための住宅耐震改修証明書（地方公共団体の長が発行するもの）</li> </ul>	書類の有無を確認
エ. その他の減税等の特例措置における耐震基準適合を証明する書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例を受けるための証明書（国土交通省告示第394号様式）</li> <li>中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置を受けるための証明書（国土交通省告示第385号様式）</li> <li>住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置を受けるための証明書（登録免許税関 係・国土交通省住宅局長通知-別添4様式）</li> <li>住宅金融支援機構の定める耐震評価基準に適合することを証明する書類（融資の対象であることを示す適合証明書）</li> </ul>	書類の有無を確認
オ. 過去の耐震診断結果報告書 <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修促進法にもとづく告示2089号に位置づけられる耐震診断法（一般診断法）による耐震診断報告書</li> </ul>	JTIに相談（注）

### ◆各主体の役割

#### 【HLP】

- 過去の建物状況と現況とに相異が無いこと等を確認した上で、JTIが定める耐震性能を証明する書類等より、耐震診断の要否を判断する（注）。
- 耐震診断が不要であることを確認できた場合、「マンション等維持管理体制等確認書」に必要事項を記入し、制度利用予定者に送付する。
- 耐震診断が必要であると判断された場合、JTIマイホーム借上げ制度の借上げ対象とならないことを制度利用予定者に説明し、制度利用の終了手続をサポートする。

注：「オ. 過去の耐震診断結果報告書」のみがある場合については、HLPはJTIに相談の上、耐震診断の要否を判断するものとする。

◆必要になる書類等

- ・ J T I が定める耐震性能を証明する書類等
- ・ **「マンション等維持管理体制等確認書」**

- ・ 書類より耐震診断が不要と判断された場合：Bへ
- ・ それ以外：借上げ対象とはならないので、制度利用終了へ

## B 維持管理体制等の確認

### ◆概要

「2-A.書類審査」にて、耐震診断が不要であることを確認した上で、物件の状況（維持管理体制等及び建物内部現況）を確認する。ここでは、維持管理体制等の確認手順を解説する。

### ◆全体の流れ

維持管理体制等については、制度利用予定者が、マンション等の管理組合（場合によっては管理会社）に依頼して、「マンション等維持管理体制等確認書」に必要事項を記入する。具体的には、以下のような流れとなる。

### ●「マンション等維持管理体制等確認書」の記入要領

申込番号 \_\_\_\_\_

### マンション等維持管理体制等確認書

本書は、当該マンション等の維持管理体制が、JTIマイホーム借上げ制度の借上げ基準を充足するか確認する書類です。  
(本枠内のみご記入ください。)

(制度利用予定者) _____ 様	_____ 年 _____ 月 _____ 日
(マンション名) _____	
(住所) _____	
(管理組合等 名称) _____	印

#### 1.管理規約について

確認事項	確認内容	判断
1) 管理規約の有無	管理規約(区分所有法にて規定する規約。改定があった場合は最終改定後のもの。)及び管理規約で必要な内容が確認できない場合は、これに基づく使用細則等の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
2) 記載内容	イ) 修繕積立金の使途が計画修繕等に限定されている旨の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ロ) 修繕積立金と管理費を区分経理しなければならない旨の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ハ) 管理費、特別修繕費(※1)及び使用料の額、当該費用の賦課及び徴収の方法、計画修繕に係る資金の調達の方法並びに収支決算及び収支予算が集会における議決事項である旨の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

#### 2.長期修繕計画について

確認事項	確認内容	判断
1) 長期修繕計画の有無	現時点で有効な長期修繕計画の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
2) 長期修繕計画の内容	イ) 外壁の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ロ) 屋根の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ハ) 給水管の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
	ニ) 排水管の工事予定の記載	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし

#### 3.設備の点検の実施について

確認事項	確認内容	判断
1) 昇降機の検査及び報告	建築基準法第12条第3項に基づく昇降機の検査及び報告について、検査日が過去2年以内の定期検査報告書があること 【経過年数(※2)1年未満である場合は確認不要】	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 確認不要
2) 消防用設備等の点検及び報告	消防法第17条の3の3に基づく点検及び報告について、点検期間の終期が過去3年6ヶ月以内の消防用設備等点検結果報告書があること 【経過年数(※2)3年未満である場合は確認不要】	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 確認不要
3) 簡易専用水道の検査	水道法第34条の2第2項に基づく簡易専用水道の点検について、検査日が過去2年以内の専用水道検査結果報告書があること 【経過年数(※2)1年未満である場合、簡易専用水道(※3)に該当しない場合は確認不要】	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 確認不要

#### 4.修繕積立金について

確認事項	確認内容	判断
1) 修繕積立金の有無	修繕積立金の有無	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし
2) 修繕積立金の経理	会計期間(※4)の予算書において、修繕積立金が管理費と区分経理されていること	<input type="checkbox"/> されている <input type="checkbox"/> されていない
	会計期間(※4)の直前の会計期間の決算書において、修繕積立金が管理費と区分経理されていること 【経過年数(※2)1年未満の物件は非該当】	<input type="checkbox"/> されている <input type="checkbox"/> されていない <input type="checkbox"/> 非該当

**用語の定義**  
 ※1: 特別修繕費 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、その他の建物の敷地等・共用部分等の特別の管理に必要とされる経費に充当するため区分所有者が管理組合に納入する費用  
 ※2: 経過年数 竣工時から制度利用申込日迄の年数  
 ※3: 簡易専用水道 以下の全てに該当する水道  
 ・報告書「水道事業月報の提出について」が無い  
 ・メーターボックス内の水道局のシールのある水道メーターがある  
 ・受水槽が10㎡より大きい  
 ※4: 会計期間 修繕積立金の係る収支会計の期間のうち、制度利用申込日が属する期間

#### ◇HLP記入欄

確認事項	確認内容	判断
1) 維持管理体制の確認	本確認書にて確認	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合
2) 耐震性能の確認	<input type="checkbox"/> 確認済証(または建築確認通知書)の交付年月日がS56.6.1以降である	<input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合
	<input type="checkbox"/> 登記簿の表示登記による新築時期がS58.4.1以降である	
	<input type="checkbox"/> JTIが定める耐震性能を確認する書類がある( )	
	<input type="checkbox"/> 上記どれにも該当しない	

以上の項目について確認しました。(担当HLP) \_\_\_\_\_ (登録番号) \_\_\_\_\_

①HLPが記入。

③制度利用予定者から依頼を受けた管理組合(または管理会社等)が記入。

②制度利用予定者に渡す。

①HLPが、書類で耐震診断の要否を確認した上で記入。(2-A書類審査)

④HLPが確認、記名。

◆各主体の役割

【HLP】

- ・制度利用予定者から「マンション等維持管理体制等確認書」を受領し、記入内容を確認、自著した上で制度利用予定者に返却する。
- ・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に適合していると確認できた場合、建物内部現況の確認を行うため、制度利用予定者と日程調整を行う。
- ・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に不適合であると確認できた場合、J T I マイホーム借上げ制度の借上げ対象とならないことを制度利用予定者に説明し、制度利用の終了手続をサポートする。

◆必要になる書類等

- ・「マンション等維持管理体制等確認書」

・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に適合であると確認：Cへ

・維持管理体制がJ T I 借上げ要件に不適合であると確認：

借上げ対象とはならないので、制度利用終了へ

## C 建物内部現況の確認

### ◆概要

「2-B.維持管理体制等の確認」により、当該物件の維持管理体制等が、J T I の借上げ要件に適合していることを確認した後、建物内部現況を確認する。ここでは、建物内部現況の確認手順を解説する。

## C 建物内部現況の確認

### ◆全体の流れ

H L P は、制度利用予定者立会いのもと、物件の専有部分の各設備・箇所について説明・確認し、「**建物内部現況確認書**」を作成する。制度利用予定者は内容を確認した上で自著する。  
またその際、制度利用予定者とH L P は、補修工事の要否についても検討する。(注)

注：補修の実施はJ T I 借上げ要件ではない

### ◆各主体の役割

#### 【H L P】

- ・制度利用予定者立会いのもと、当該物件の専有部分について確認し、「**建物内部現況確認書**」を作成する(注)。
- ・制度利用予定者に対して、「**建物内部現況確認書**」に記載してある事項を説明する。

注：建物内部現況の確認は、宅地建物取引主任者を有するH L P が実施する

### ◆必要になる書類等

- ・「**建物内部現況確認書**」

- ・制度利用予定者とH L P が相談の上、補修工事を実施すると判断：D-1 へ
- ・制度利用予定者とH L P が相談の上、補修工事を実施しないと判断：D-2 へ

## D 補修工事等

### ◆概要

「2-C建物内部現況確認」の際に、制度利用予定者とHLPが相談した結果、補修工事が必要と判断された場合、制度利用予定者は補修工事を実施する。

### D-1 補修工事の実施

①業者選択／②補修工事に関する契約／③設計・計画、施工

### ◆全体の流れ

#### ①業者選択

制度利用予定者が業者を選択する。なお、業者の選定は制度利用予定者の意向によるものであり、JTIは業者の指定を行わない。

#### ②補修・補強工事に関する契約

制度利用予定者が設計者・施工者と契約を行う。

#### ③設計・計画、施工

### ◆各主体の役割

#### 【設計者】

・適切な補修計画の立案（設計・計画）を行う。

#### 【施工者】

・設計・計画に基づき施工を行う。

### ◆必要になる書類等

・「建物内部現況確認書」

・補修工事の完了：D-2へ

## D-2 マンション等維持管理体制等確認書、建物内部現況確認書の提出

### ◆全体の流れ

制度利用予定者は、「**マンション等維持管理体制等確認書**」、「**建物内部現況確認書**」をJ T Iに提出する（正・副1部ずつ作成し、副1部は制度利用予定者が保管する）。

### ◆各主体の役割

#### 【H L P】

- ・必要に応じて、制度利用予定者の書類提出をサポートする。

### ◆必要になる書類等

- ・「**マンション等維持管理体制等確認書**」
- ・「**建物内部現況確認書**」

・ここまでの手続きが終了：**ステップ7**へ