

J T I マイホーム借上げ制度 建物診断マニュアル（仮）
[マンション等]

J T Iマイホーム借上げ制度 建物診断マニュアル（仮）
[マンション等]

1. 物件状況確認の位置づけと確認項目

1 制度全体の流れ	52
2 物件状況の確認の流れ.....	53
3 物件状況の確認の基本的な考え方	54
4 確認項目の設定	55

2. 物件状況の確認の手順

2-A 書類審査.....	57
2-B 維持管理体制等の確認	62
2-C 建物内部現況の確認	64
2-D 補修工事等.....	68

参考資料（建物診断等関係書類）

マンション等維持管理体制等確認書（マンション等）	69
建物内部現況確認書（マンション等）	71

1. 物件状況の確認の位置づけと確認項目

1. 制度全体の流れ

ステップ1 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「情報会員」への登録

住まいに関するアンケートをJTIに提出することにより、制度利用予定者はJTIの情報会員となる。JTIは会員に、会報、電子メール等により、住みかえに役立つ情報を伝える。



ステップ2 ハウジングライフ(住生活)プランナーによる事前相談



事前相談の結果、制度を利用する可能性が高まったら



ステップ3 予備診断を依頼する

宅地建物取引業の資格のあるJTI協賛事業者が、外観に基づいて賃料の予備査定を行う。
※予備査定で算出した賃料は、実際の賃料と異なる場合もある



予備診断をふまえ、制度利用予定者は制度利用の意向を確定する



物件状況の確認（本マニュアルの解説対象）

ステップ4 制度利用申込書を提出する

この時点でHLPは、制度利用予定者に対してあらためて制度について……

詳しい説明を行い、耐震診断の要否を判断する。



維持管理体制等の確認

物件の維持管理体制等についてJTI借上げ要件を満たしているか確認する。



建物内部現況確認

建物（専有部分）内部の現況について確認する。



ステップ5 建物診断の実施（マンション等の場合は必要無し）



ステップ6 補修工事の実施



ステップ7 JTIが転借人を募集



最初の転借人が内定したら



ステップ8 JTIから借上げ条件を記載した承諾書を受領→契約成立



転借人の入居／賃料支払い・家賃保証の開始

2-A：書類審査

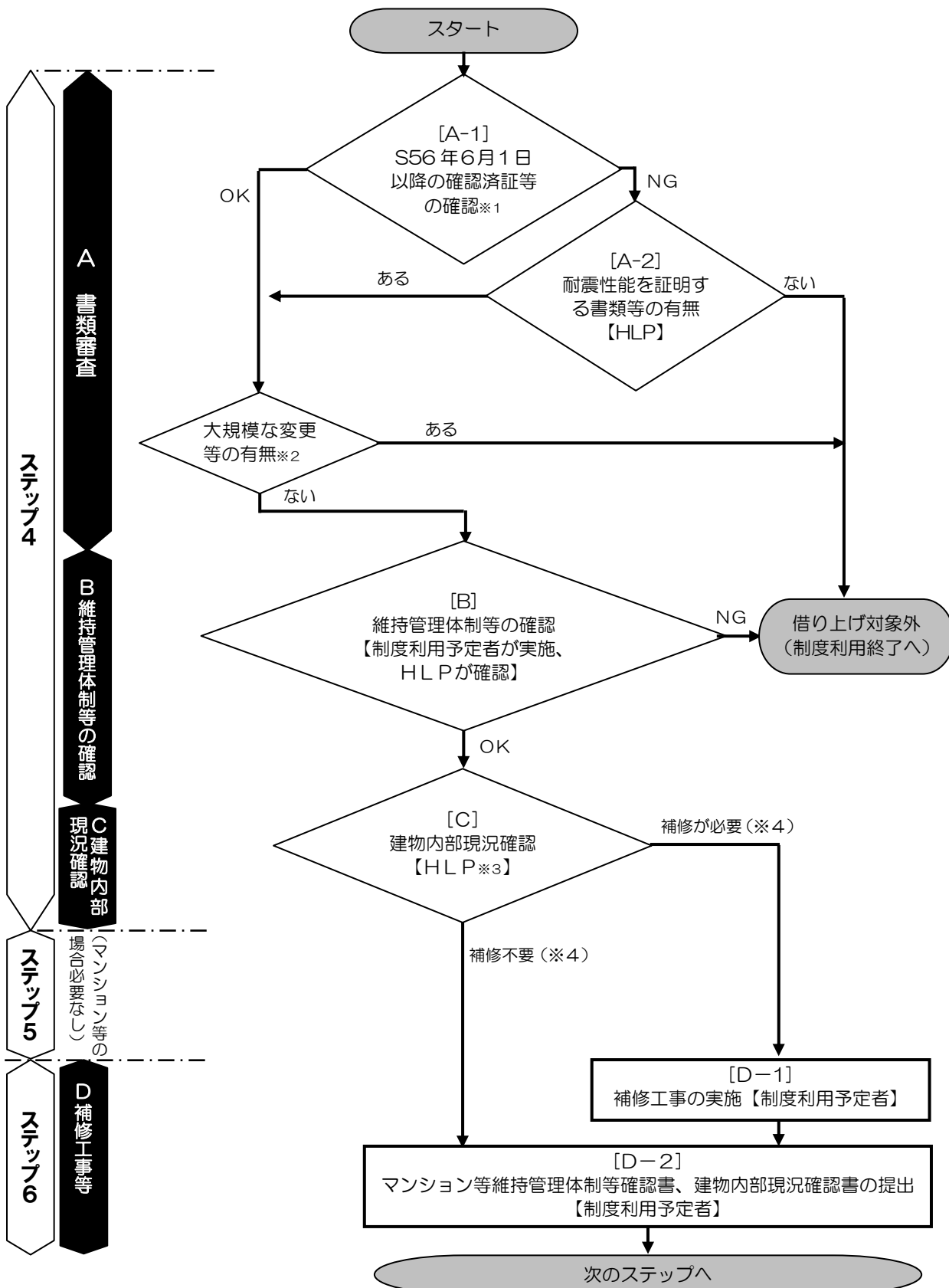
2-B：維持管理体制等の確認

2-C：建物内部現況の確認

2-D：補修工事等

次頁 2.物件状況の確認の流れへ

2. 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）

3. 物件状況の確認の基本的な考え方

マンション等の場合、外壁等に劣化事象等があったとしても、共用部分については区分所有者である制度利用予定者が補修をすることはできない。よってマンション等については、J T I 借上げ要件において耐震診断が不要（注）であることを前提条件とした上で、今後、適正に維持管理されていくための体制があることを確認する。

注：J T I で定める所定の書類で判断する

●マンション等における確認事項

（１）耐震診断の要否

築年や耐震性能を証明する書類等から、J T I 借上げ要件において耐震診断が不要であることを確認する。

（２）維持管理体制等

管理規約、長期修繕計画、設備の点検状況等から、当該物件が適正に維持管理されていくための体制があることを確認する。

（３）建物内部の現況

専有部分の設備・箇所について現況等を確認する（賃貸物件として一般的に必要な確認事項としてJ T I が定めた内容）。

4. 確認項目の設定

確認項目については、以下の内容について物件状況の確認を行うこととし、一戸建て住宅と同様の建物診断は行わない。

●物件状況の確認項目の考え方

確認項目		項目設定の考え方	準拠する判断基準
物件状況の確認	(1) 耐震診断の要否	J T I 借上げ要件において、耐震診断が不要であることの確認を目的とする。	確認済証（または建築確認通知書）の交付年月日、あるいは登記簿謄本の登記年月日により確認する。 確認できない場合は、J T I が定める耐震性能を証明する書類にて確認する。
	(2) 維持管理体制等	将来的に補修すべき事象が出た際に、マンション全体として補修出来る体制であることの確認を目的とする。	評価方法基準（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）の第 5 現況検査における「適切な維持管理に関する計画等」に、一部準ずる。
	(3) 建物内部の現況（専有部分）	住戸内部の不具合等について、事前に確認し、制度利用予定者と借主の費用分担ルールを定めておくことを目的とする。	—

1 耐震診断の要否

J T I 借上げ要件において、耐震診断が不要であることを確認する（確認手順は 2.物件状況の確認等の手順／A.書類審査 参照）。

2 維持管理体制等

住宅性能表示制度の既存住宅・現況検査における、「適切な維持管理に関する計画等」が認められるか否かの確認事項を基本とした上で、次頁表 1 のように確認項目を設定する。

3 建物内部の現況等

賃貸物件の入居時に確認する一般的な事項として J T I が定めた項目について確認する。具体的には、専有部分の設備・箇所に関する修理等の対応等を確認する。

表1：住宅性能表示制度における検査項目とJTI建物診断における確認項目との関係

性能表示制度における確認項目			JTIにおける確認項目
確認事項	確認内容		
管理規約について	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	●
	改定履歴	管理規約の改定履歴	
	記載内容	敷地、建築物、共用部分及び付属施設の範囲	
		管理費及び特別修繕費（※1）を納入しなければならない旨	
		修繕積立金の使途が計画修繕等に限られている旨	●
		修繕積立金と管理費を区分経理しなければならない旨	●
		管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕及び変更が管理組合の行わなければならない業務である旨	
長期修繕計画について		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、計画修繕等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	●
	長期修繕計画の有無	計画期間が20年以上であること	●（注） 注：現時点で有効な長期修繕計画の有無を確認
	外壁の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
	屋根の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
	給水管の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
	排水管の修繕工事の予定	修繕工事の実施予定時期、予定額が明記されていること	●（注） 注：工事予定の記載を確認
設備の点検の実施について	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、直近の定期検査報告書の検査日が過去2年以内であること 【経過年数（※2）1年未満である場合は確認不要。】	●
	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、直近の消防用設備等点検結果報告書の点検期間の終期が、過去3年6ヶ月以内であること 【経過年数（※2）3年未満である場合は確認不要。】	●
	簡易専用水道（※3）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、専用水道検査結果書等の検査日が過去2年以内であること【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。】	●
修繕積立金について	修繕積立金の有無	修繕積立金があること	●
	修繕積立金の経理	検査会計期間（※4）の直前の会計期間の収支決算において、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】	●（注） 注：会計期間の予算書においても区分経理を確認
	修繕積立金の戸あたり平均月額等	検査会計期間（※4）の予算書による確認	
		イ）予算書の有無	
		ロ）予算書における修繕積立金の戸あたり平均月額が、適切な金額以上であること	
		検査会計期間の直前の会計期間の予算書、決算書による確認	
		イ）予算書、決算書の有無【経過年数（※2）1年未満の物件は非該当】	
		ロ）決算書における修繕積立金の戸あたり平均月額が、適切な金額以上であること【経過年数（※2）1年未満の物件は非該当】	
		ハ）修繕積立金の充足率が0.95以上であること 【ロ）がNGの時のみ】	

※1：一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：竣工時から制度利用申込日迄の年数

※3：以下の全てに該当する水道

- ①報告書「水道事業月報の提出について」が無い、②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ない、
③受水槽が10㎡より大きい

※4：修繕積立金の係る収支会計の期間のうち、住宅性能評価の申請日が属する期間

2 物件状況の確認の手順

2-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

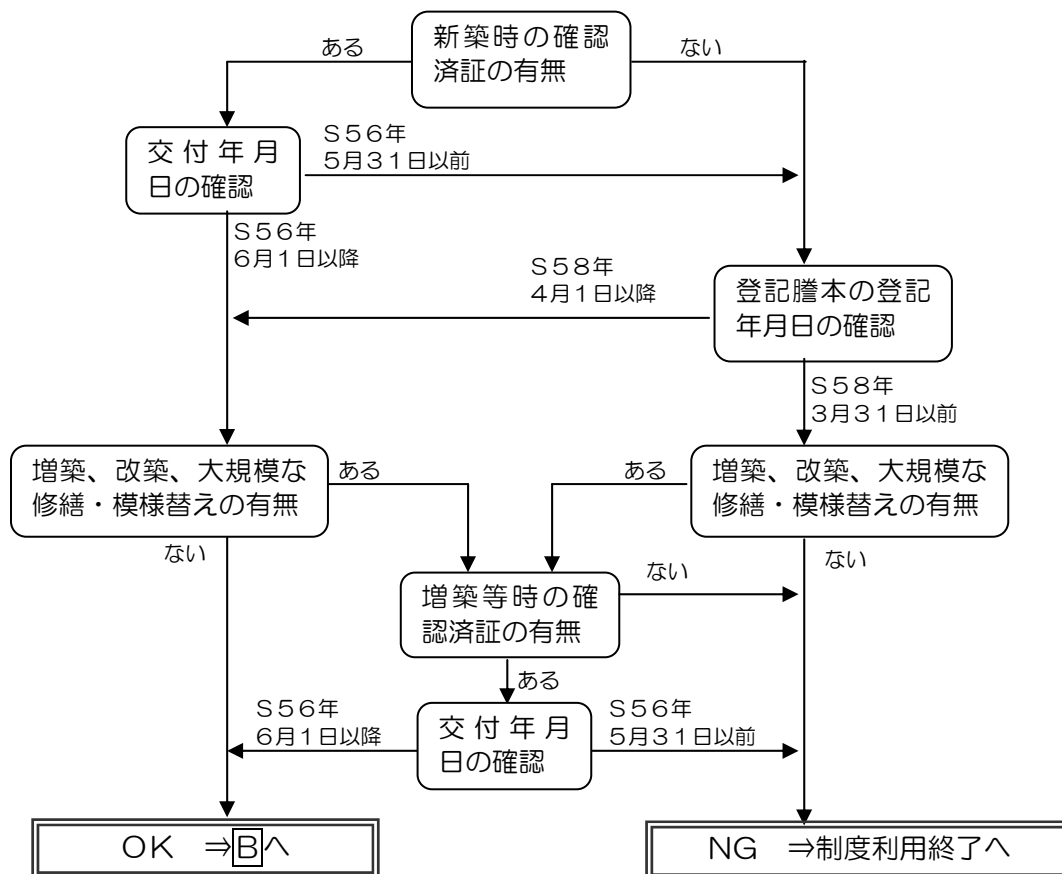
増改築（注1）の履歴を確認し、大幅な間取り変更、大規模な増改築を行っている場合は、その時期を確認済証の交付年月日にて確認する。

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 - 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）。
- 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、JTM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	☐ あり ☐ なし
2) 記載内容	イ) 修繕積立金の使途が計画修繕等に限られている旨の記載 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 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、計画修繕等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	☐ あり ☐ なし ☐ あり ☐ なし ☐ あり ☐ 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	☐ あり ☐ なし
2) 長期修繕計画の内容	イ) 外壁の工事予定の記載 ロ) 屋根の工事予定の記載 ハ) 給水管の工事予定の記載 ニ) 排水管の工事予定の記載	☐ あり ☐ なし ☐ あり ☐ なし ☐ あり ☐ なし ☐ あり ☐ 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】	☐ あり ☐ なし ☐ 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】	☐ あり ☐ なし ☐ 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】	☐ あり ☐ なし ☐ 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	☐ あり ☐ 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 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】	☐ されている ☐ されていない ☐ されている ☐ されていない ☐ 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 修繕積立金の低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
2) 耐震性能の確認	☐ 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 ☐ 登記簿の表示登記による新築時期がS58.4.1以降である ☐ JTMが定める耐震性能を確認する書類がある() ☐ 上記どれにも該当しない	☐ 適合 ☐ 不適合

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

2-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、補修工事の可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

2-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

参考資料（建物診断等関係書類）

マンション等

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。
(太枠内のみご記入ください。)

(制度利用予定者)

様

(マンション名)

(住所)

(管理組合等 名称)

印

年

月

日

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。)及び管理規約が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	☐ あり ☐ なし
2) 記載内容	イ) 修繕積立金の使途が計画修繕等に限られている旨の記載	☐ あり ☐ 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	☐ あり ☐ 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	☐ あり ☐ 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	☐ あり ☐ なし
2) 長期修繕計画の内容	イ) 外壁の工事予定の記載	☐ あり ☐ なし
	ロ) 屋根の工事予定の記載	☐ あり ☐ なし
	ハ) 給水管の工事予定の記載	☐ あり ☐ なし
	ニ) 排水管の工事予定の記載	☐ あり ☐ 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】	☐ あり ☐ なし ☐ 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】	☐ あり ☐ なし ☐ 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書等があること【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】	☐ あり ☐ なし ☐ 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	☐ あり ☐ 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	☐ されている ☐ 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】	☐ されている ☐ されていない ☐ 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	☐ 適合 ☐ 不適合
2) 耐震性能の確認	☐ 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	☐ 適合 ☐ 不適合
	☐ 登記簿の表示登記による新築時期がS58.4.1以降である	
	☐ JTIが定める耐震性能を確認する書類がある()	
	☐ 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)

マンション等

建物内部現況確認書

物件名	
マンション名	
制度利用予定者	

現 地 調 査 日	年	月	日
修 理 の 確 認 日	年	月	日
事 前 確 認 者	(担当者)		

1.付帯物件等の確認

場所	階数	設備・箇所	対応		設備 なし	対応内容										対応 済	備 考
			要	不要		撤去	張替	洗浄	塗装	交換	修理	点検	調整	その他対応			
居室 玄関 （ホール・たたき含む）	（一）階	床仕上															
		ホールの たたき															
		壁内装															
		天井内装															
		照明器具															
		屋外灯															
		屋内灯①															
		屋内灯②															
		玄関ドア															
		鍵															
		下駄箱															
		本体 建具・取手															
		玄関インターホン															
		玄関チャイム															
居室 廊下	（一）階	窓（カ所）															
		クレセント															
		網戸															
		雨戸・面格子															
		カーテンレール															
		洗面台															
台 所	（一）階	床仕上															
		壁内装															
		天井内装															
		照明器具①															
		照明器具②															
		照明器具③															
		勝手口ドア															
		入口ドア															
		吊戸棚															
		収納															
		床下収納															
		換気扇															
		コンセント															
		エアコン															
		湯沸かし器															
		電気温水器															
		給湯リモコン															
		システムK															
		システムKコンロ															
		流し台															
		置き型コンロ															
		オーブンレンジ															
		食器洗い機															
		浄水器															
		ディスプレイ															
		窓（カ所）															
クレセント																	
網戸																	
雨戸・面格子																	
カーテンレール																	

場所	階数	設備・箇所	対応		設備 なし	対応内容										対応 済	備 考
			要	不要		撤去	張替	洗浄	塗装	交換	修理	点検	調整	その他対応			
浴室	(一)階	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		入 口 ド ア			/	/											
		浴 槽			/	/											
		換 気 扇															
		シャワーヘッド・ホース															
		鏡															
		浴 槽 蓋															
		浴室乾燥機															
		風 呂 釜															
		追 焚 機 能															
脱衣所・洗面所	(一)階	窓 (カ所)			/	/											
		クレセント			/	/											
		網 戸			/	/											
		雨戸・面格子			/	/											
		カーテンレール															
トイレ	(一)階	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		便 器			/	/											
		水洗タンク			/	/											
		ペーパーホルダー			/	/											
		温水式洗浄便座			/	/											
		窓 (カ所)			/	/											
		クレセント			/	/											
		網 戸			/	/											
雨戸・面格子			/	/													
カーテンレール																	
リビング (方位) 帖	(一)階	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン															
		窓 (カ所)			/	/											
		クレセント			/	/											
		網 戸			/	/											
		雨戸・面格子			/	/											
		障 子 ・ 襖															
カーテンレール																	
TV端子 (カ所)																	
電話端子 (カ所)																	

場所	階数	設備・箇所	対応		設備 なし	対応内容										対応 済	備 考
			要	不要		撤去	張替	洗浄	塗装	交換	修理	点検	調整	その他対応			
① 和室・洋室・納戸（ ）帖（ ）	（ ）階 方位（ ）	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン															
		窓（カ所）			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											
② 和室・洋室・納戸（ ）帖（ ）	（ ）階 方位（ ）	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン															
		窓（カ所）			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											
③ 和室・洋室・納戸（ ）帖（ ）	（ ）階 方位（ ）	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン															
		窓（カ所）			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											
④ 和室・洋室・納戸（ ）帖（ ）	（ ）階 方位（ ）	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン															
		窓（カ所）			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											

場所	階数	設備・箇所	対応		設備 なし	撤去	対応内容										対応 済	備 考
			要	不要			張替	洗浄	塗装	交換	修理	点検	調整	その他対応				
⑤ 和室・洋室・納戸（一）帖	（一）階	床 仕 上 げ			/	/												
		壁 内 装			/	/												
		天 井 内 装			/	/												
		照 明 器 具 ①																
		照 明 器 具 ②																
		照 明 器 具 ③																
		入 口 ド ア			/	/												
		収 納			/	/												
		エ ア コ ン																
		窓（カ所）			/	/												
		ク レ セ ン ト			/	/												
		網 戸			/	/												
⑥ 和室・洋室・納戸（一）帖	（一）階	床 仕 上 げ			/	/												
		壁 内 装			/	/												
		天 井 内 装			/	/												
		照 明 器 具 ①																
		照 明 器 具 ②																
		照 明 器 具 ③																
		入 口 ド ア			/	/												
		収 納			/	/												
		エ ア コ ン																
		窓（カ所）			/	/												
		ク レ セ ン ト			/	/												
		網 戸			/	/												
⑦ 和室・洋室・納戸（一）帖	（一）階	床 仕 上 げ			/	/												
		壁 内 装			/	/												
		天 井 内 装			/	/												
		照 明 器 具 ①																
		照 明 器 具 ②																
		照 明 器 具 ③																
		入 口 ド ア			/	/												
		収 納			/	/												
		エ ア コ ン																
		窓（カ所）			/	/												
		ク レ セ ン ト			/	/												
		網 戸			/	/												
⑧ 和室・洋室・納戸（一）帖	（一）階	床 仕 上 げ			/	/												
		壁 内 装			/	/												
		天 井 内 装			/	/												
		照 明 器 具 ①																
		照 明 器 具 ②																
		照 明 器 具 ③																
		入 口 ド ア			/	/												
		収 納			/	/												
		エ ア コ ン																
		窓（カ所）			/	/												
		ク レ セ ン ト			/	/												
		網 戸			/	/												

場所	階数	設備・箇所	対応		設備 なし	対応内容										対応 済	備 考
			要	不要		撤去	張替	洗浄	塗装	交換	修理	点検	調整	その他対応			
居室 廊下	(一)階	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		窓 (カ所)			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											
		雨戸・面格子			/	/											
トイ レ	(一)階	カーテンレール			/	/											
		収 納			/	/											
		洗 面 台			/	/											
		床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納 器			/	/											
階 段 室	(一)階	水 洗 タ ン ク			/	/											
		ペーパーホルダー			/	/											
		温水式洗浄便座			/	/											
		窓 (カ所)			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											
		雨戸・面格子			/	/											
		カーテンレール			/	/											
		床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
(予備)	(一)階	天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン			/	/											
		窓 (カ所)			/	/											
		ク レ セ ン ト			/	/											
		網 戸			/	/											
		雨戸・面格子			/	/											
		障 子 ・ 襖			/	/											
		カーテンレール			/	/											
		TV端子 (カ所)			/	/											
		電話端子 (カ所)			/	/											
方 位 ()	(一)階	床 仕 上 げ			/	/											
		壁 内 装			/	/											
		天 井 内 装			/	/											
		照 明 器 具 ①															
		照 明 器 具 ②															
		照 明 器 具 ③															
		入 口 ド ア			/	/											
		収 納			/	/											
		エ ア コ ン			/	/											
		窓 (カ所)			/	/											

建物内部現況確認書

物件名	〇〇マンション
号 室	A棟-1006号室
制度利用予定者	住替 太郎

現 地 調 査 日	西暦 2009 年 6 月 30 日
修 理 の 確 認 日	西暦 2009 年 7 月 20 日
事 前 確 認 者 (担当HLP)	山田 一郎

1.付帯物件等の確認

場所	階数	設備・箇所	対応		設備なし	対応内容										対応	備考
			要	不要		撤去	張替	洗浄	塗装	交換	修理	点検	調整	その他対応			
居室 玄関 (ホール・たたき含む)	(10)階	床仕上げ		レ													
		壁内装		レ													
		天井内装	レ				レ							済	汚れ・多数の傷あり⇒クロス貼替提案		
		照明器具		レ						レ				済	カバー破損⇒交換		
		屋内灯			レ												
		玄関ドア		レ													
		鍵	レ						レ					済	入居前に鍵交換の手配が必要		
		下駄箱		レ								レ		済	蝶番の調整		
		建具・取手	レ														
		玄関インターホン		レ													
		玄関チャイム			レ												
		窓 (0 カ所)			レ												
		クレセント			レ												
		網戸			レ												
居室 廊下	(10)階	雨戸・面格子		レ													
		カーテンレール			レ												
		床仕上げ		レ													
		壁内装		レ													
		天井内装		レ													
		照明器具		レ													
		器具①		レ													
		器具②		レ													
		器具③			レ												
		収納	レ									レ		済	蝶番の調整		
台 所	(10)階	窓 (0 カ所)			レ												
		クレセント			レ												
		網戸			レ												
		雨戸・面格子			レ												
		カーテンレール			レ												
		洗面台			レ												
		床仕上げ	レ				レ							済	汚れ・剥がれあり⇒CF張替提案		
		壁内装	レ					レ						済	汚れあり⇒クロス洗浄提案		
		天井内装	レ						レ					済	黄ばみがひどい⇒塗装提案		
		照明器具	レ				レ							済	既存照明撤去⇒引掛シーリングの状態へ		
		器具①		レ											キッチン棚下灯		
		器具②			レ												
		器具③			レ												
		勝手口ドア		レ													
		入口ドア	レ						レ				レ	済	汚れがひどい⇒扉の塗装提案・開閉の調整		
		吊戸棚		レ													
		収納		レ													
		床下収納		レ													
		換気扇	レ					レ						済	油汚れがひどい		
		コンセント		レ													
		エアコン			レ										動作確認済み		
		湯沸かし器			レ												
		電気温水器			レ												
		給湯リモコン		レ													
		システムK	レ										コーキング処理	済			
		システムKコンロ	レ									レ		済	要動作確認		
		流し台			レ												
		置き型コンロ			レ												
オーブンレンジ	レ										レ	済	要動作確認				
食器洗い機	レ										レ	済	要動作確認				
浄水器			レ														
デイスホーサー			レ														
窓 (1 カ所)		レ															
クレセント	レ								レ			済	一部欠損⇒交換				
網戸	レ					レ						済	破れあり⇒張替				
雨戸・面格子			レ														
カーテンレール			レ														