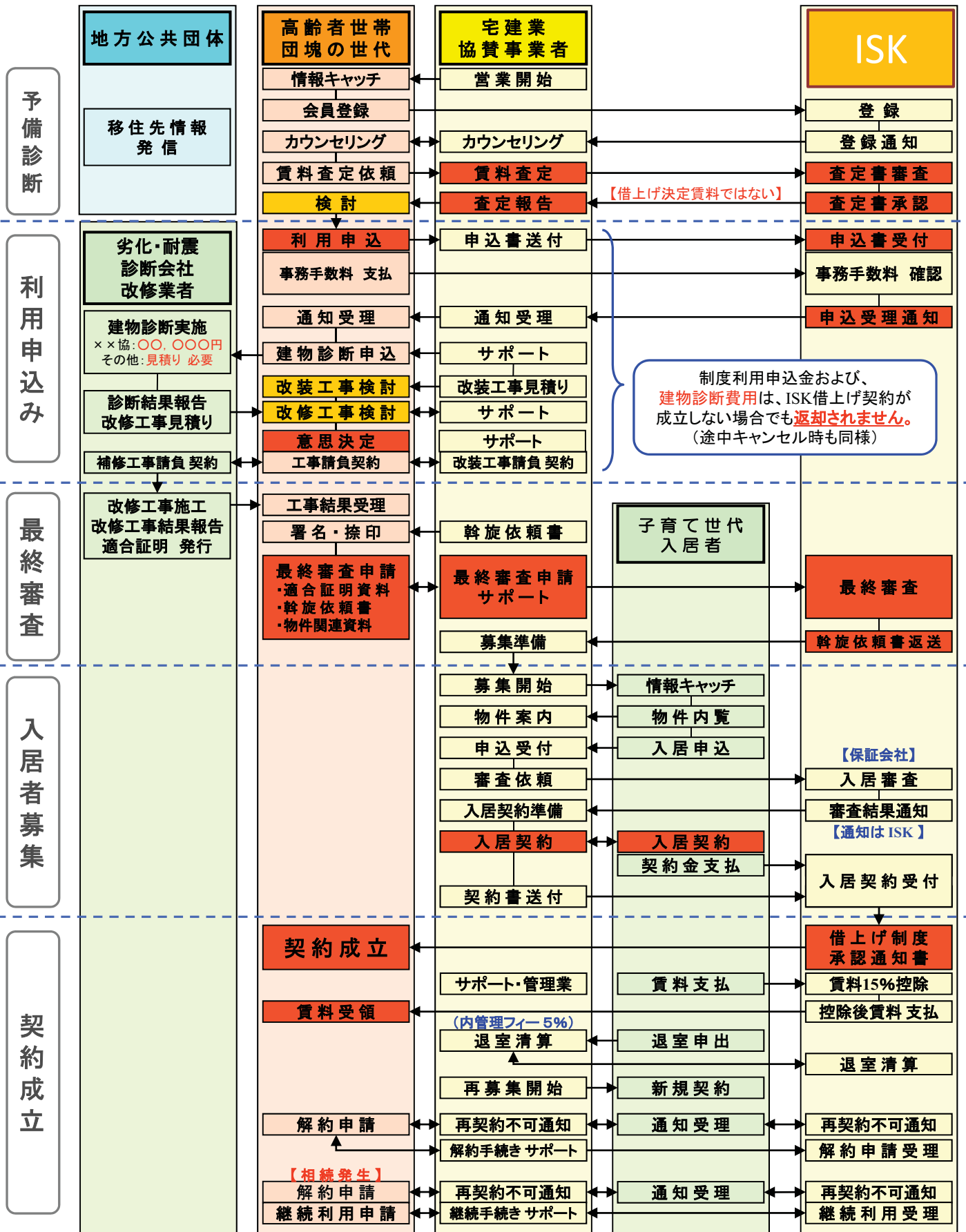


宅地建物業者向け研修ツール

- (1) 持家活用による住み替え支援事業のフローチャート
- (2) 住宅借上げ制度情報会員登録カード
- (3) 建築確認通知書の確認事項
- (4) 賃料査定書
- (5) 住宅借上げ制度承認通知書(見本)
- (6) 物件調査シート
- (7) 取引事例パターン
- (8) 金利モデルシート
- (9) 外観画像シート
- (10) HLP 業務マニュアル

持家活用による住みかえ支援事業のフローチャート(宅建事業者)



| | | | | | | | | | |
|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 案件番号 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 登録日 | 年 | | 月 | | 日 | | | | |

お持ちの物件を貸したい方の情報会員登録カードです。登録された方には住みかえに役立つ情報をお送りします。登録料は無料です。
ご登録は《郵便》または《FAX》でどうぞ。※印は必ずご記入ください。個人情報につきましては次頁をご覧ください。

郵便

〒〇〇〇-〇〇〇〇
東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇
〇〇ビル〇F
一般社団法人住み替え〇〇 会員係

FAX

03-XXXX-XXXX
※お間違いのないようご注意ください

| | | | | | |
|-----------|------|--|--|--|-------------------|
| ※フリガナ | | ※生年月日 | <input type="checkbox"/> 明治 <input type="checkbox"/> 大正 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 | 年齢 | |
| ※お名前 | | ※性別 | 男性 | 女性 | 才 |
| ※ご住所 | 〒 | マンション名 | | | |
| | 都道府県 | 市区郡町村 | | | |
| ※電話番号 | - | 職業 | <input type="checkbox"/> 正社員・契約社員 <input type="checkbox"/> 公務員・団体職員 <input type="checkbox"/> パート・アルバイト <input type="checkbox"/> 役員 | <input type="checkbox"/> 自営業 <input type="checkbox"/> 専業主婦(夫) <input type="checkbox"/> 無職 <input type="checkbox"/> その他() | |
| FAX番号 | - | | | | |
| 携帯電話 | - | 配偶者 | 有り 無し | 子供 | 子供 うち同居 ()人→()人 |
| Eメール アドレス | @ | どちらか選んでください <input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> 携帯 | | | |

● 物件の所有者 ※ 同上(記入不要) 上記と異なる(下記に記入) 上記と共同所有(下記に記入)

| | | | | | |
|---------|--|-----------|---|----|---|
| フリガナ | | 所有者の生年月日 | <input type="checkbox"/> 明治 <input type="checkbox"/> 大正 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 | 年齢 | |
| 所有者のお名前 | | 上記登録者との続柄 | <input type="checkbox"/> 親 <input type="checkbox"/> 配偶者 <input type="checkbox"/> きょうだい <input type="checkbox"/> 子 <input type="checkbox"/> 祖父母 <input type="checkbox"/> その他() | | 才 |

● 物件の所在地 ※ 同上(記入不要) 上記と異なる(下記に記入)

| | | | | | |
|---------|------|--------|--|--|--|
| ※物件の所在地 | 〒 | マンション名 | | | |
| | 都道府県 | 市区郡町村 | | | |

● 物件について

| | | | | | | | | | | | |
|--------|--|----------|--|---|--------|-----|---|---|---|----|---|
| 交通 | 鉄道など | 線 | 最寄駅 | 徒歩 | 分 | バス | 分 | 車 | 分 | 距離 | K |
| 種類 | <input type="checkbox"/> 一戸建 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> その他() | 建築時期 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 西暦 <input type="checkbox"/> 平成 | 年 | 月 | 築 | | | | | |
| 階建て | 地上()階建て | 地下()階建て | 現況 | <input type="checkbox"/> 住んでいる <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 他() | | | | | | | |
| 土地 | m ² | 坪 | 建物 | m ² | 坪 | 駐車場 | 台 | | | | |
| 間取り | ()K | ()DK | ()LDK | ()SLDK | その他() | | | | | | |
| 構造 | <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> 2×4 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他() | | | | | | | | | | |
| 住宅メーカー | 住宅メーカー: | 施工店: | ローン残債 | 有り | 無し | | | | | | |

● 住みかえについて

| | |
|---------------|--|
| ①住みかえ時期 | <input type="checkbox"/> 決まっている(年 月) <input type="checkbox"/> 住みかえ済み <input type="checkbox"/> 決まっていない <input type="checkbox"/> 住みかえない |
| ②住みかえ先 | <input type="checkbox"/> 決まっている <input type="checkbox"/> 住みかえ済み <input type="checkbox"/> 決まっていない <input type="checkbox"/> 住みかえない |
| ③住みかえ先の建物のご希望 | <input type="checkbox"/> 新築の戸建を購入 <input type="checkbox"/> 賃貸に入居 <input type="checkbox"/> 中古の戸建を購入 <input type="checkbox"/> 高齢者住宅に入居 <input type="checkbox"/> マンションを購入 <input type="checkbox"/> 他() |
| ④当機構へのご希望 | <input type="checkbox"/> 今すぐ相談したい <input type="checkbox"/> 今後のための情報がほしい <input type="checkbox"/> その他() |

● 制度について、どちらでお知りになりましたか？

新聞 雑誌 本 テレビ ラジオ インターネット
住宅メーカー 不動産店 協賛事業者 イベント
地方公共団体 知人・親族 パンフレット その他
※具体的にご記入ください ()

<HLP/HLPパーソナル 記入欄>

| | |
|---------|------------|
| 担当HLP氏名 | HLP番号(6ケタ) |
| 住所 | |
| TEL | |
| 協賛企業名 | |

①個人情報の利用目的

一般社団法人住み替え〇〇にご提供いただいた個人情報は、その全部または一部を、以下のような目的で利用いたします。

- (1) 「住宅借上げ制度」事業等、一般社団法人住み替え〇〇のサービスご提供のため
- (2) 一般社団法人住み替え〇〇の事業に関してご請求いただいた各種資料を発送するため
- (3) アンケート調査により、一般社団法人住み替え〇〇の各種サービスに反映させるため
- (4) 一般社団法人住み替え〇〇の事業・サービスのご案内、サポート情報をご提供するため

②個人情報の提供について

お客様の個人情報を、お客様ご自身の同意なしに一般社団法人住み替え〇〇が認めた協賛社員・協賛事業者、および業務委託先以外の第三者に開示・提供することはありません。ただし、法令により開示を求められた場合、又は裁判所、警察等の公的機関から開示を求められた場合には、お客様ご自身の同意なく個人情報を開示・提供することがあります。

③個人情報の開示及び訂正等について

お客様がご自身の個人情報について確認されたい場合には、第三者へのお客様の個人情報の漏洩を防止するため、お客様ご自身であることが一般社団法人住み替え〇〇にて確認できた場合に限り、一般社団法人住み替え〇〇で保管させていただいておりますお客様の個人情報を、合理的な期間及び範囲で書面にてお客様にお知らせいたします。

お客様の個人情報に誤りがあったり変更があった場合には、第三者へのお客様の個人情報の漏洩を防止するため、お客様ご自身であることが一般社団法人住み替え〇〇にて確認できた場合に限り、不正確な情報または古い情報を、合理的な期間及び範囲で修正又は削除させていただきます。

なお、登録を削除するとご提供できない商品・サービスが発生する場合があります。

④個人情報の管理について

一般社団法人住み替え〇〇はお客様の個人情報を管理する際は、管理責任者を置き、適切な管理を行います。個人情報に係るデータベース等へのアクセスについては、アクセス権を有する者を限定し、社内において不正な利用がなされないように厳重に管理します。また、外部からの不正アクセス又は紛失、破壊、改ざん等の危険に対しては、適切かつ合理的なレベルの安全対策を実施し、お客様の個人情報の保護に努めます。

⑤外部委託について

一般社団法人住み替え〇〇は個人情報の取り扱いを外部に委託する場合があります。委託を行う場合には、個人情報を適正に取り扱っていると認められる委託先を選定し、委託契約等において、機密保持に関する契約を結んだ上で、お客様の個人情報の漏洩等なきよう必要な事項を取り決めるとともに、必要かつ適切な管理を行います。

⑥お問い合わせ窓口

一般社団法人 住みかえ〇〇
〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇 〇〇ビル〇F
電話 XX-XXXX-XXXX (平日〇時～〇時) FAX XX-XXXX-XXXX

◆建築確認書の確認について

下記、建築確認通知書の確認年月日の日付を確認してください。

副

建築確認通知書（建築物）

| | | | | |
|----------------------------|--|------------------|---------|-------------------------------------|
| ※ 確 認 通 知 書 | この申請書及び添附図書に記載の建築物の計画は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基く命令及び条例の規定に適合することを確認しましたので、通知いたします。 | | | |
| | 建築番号 | 第 | 号 | 建築主事 印 |
| | 確認年月日 | 昭和 56 年 5 月 31 日 | | |
| 1 | 建築主住所氏名 | 電話() | | |
| | 代理者資格 | ()級建築士()登録第 | 号 | |
| 2 | 住所氏名 | | | |
| | 建築士事務所名 | ()級建築士事務所()登録第 | 電話() | |
| 3 | 設計者資格 | ()級建築士()登録第 | 号 | |
| | 住所氏名 | | | |
| | 建築士事務所名 | ()級建築士事務所()登録第 | 電話() | |
| 4 | 工事監理者資格 | ()級建築士()登録第 | 号 | |
| | 住所氏名 | | | |
| | 建築士事務所名 | ()級建築士事務所()登録第 | 電話() | |
| 5 | 工事施工者 | 建設業者許可 第 | 号 | |
| | 住所氏名 | 電話() | | |
| 6 敷 地 の 位 置 | イ | 地名地番 | | |
| | ロ | 用途地域 | 二 | その他の区域、 地域、地区、街区 |
| | ハ | 防火地域 | | |
| 7 | 主要用途 | 8 | 工事種別 | 新築、増築、改築、移転、用途変更、 大規模の修繕、大規模の模様替 |
| | | 申請部分 | 申請以外の部分 | 合計 |
| 9 | 敷地面積 | | | 12 敷地面積との比 |
| 10 | 建築面積 | | | |
| 11 | 延べ面積 | () | () | |
| 13 | 工事着工予定日 | 昭和 | 年 | 月 |
| | | 日 | 14 | 工事完了予定日 |
| | | 昭和 | 年 | 月 |
| 15 | その他必要事項 | | | |

賃料査定書

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|----------|-------|---------|----|-------|-------|---------|-----|----------|----|-----|------|---|
| 利用者 | お名前 | | 住所 | | 〒 | - | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 物件概要 | 物件名 | | | | | 築年月 | 西暦 | 年 | 月 | 築後 | 年 | | |
| | 所在地 | 〒 | - | | | | | | | | | | |
| | 構造 | 間取り | | | 駐車場 | | 台 | 円 | | | | | |
| | 階数 | 地上 | 階 | 地下 | 階 | (階部分) | 改修年 | 西暦 | 年 | 月 | 改修点 | | |
| | 建物面積 | 1階 | m | 2階 | m | 3階 | m | その他 | m | 合計 | m | 坪 | |
| | 土地面積 | m | | 坪 | 私道 | m | | 坪 | 合計 | m | | 坪 | |
| | MS(占有面積) | m | | 坪 | バルコニー | m | | 坪 | MS(土地持分) | | | | |
| | 交通 | 最寄駅 | 線 | | | 駅 | 徒歩 | 分 | 距離 | m | | バス・車 | 分 |
| | | 最寄バス停 | バス停から徒歩 | | | 分 | バス停から距離 | m | | 備考 | | | |

1. 予備診断時の査定額

査定日 西暦 年 月 日

| | | | |
|---------------------|---|-------|----|
| 近隣賃料相場 (同等物件の成約賃料) | 金 | 円 | 前後 |
| 査定月額賃料 (年間を通した査定賃料) | 金 | 円 ~ 金 | 円 |
| 予定支払月額賃料 (予定受取り賃料) | 金 | 円 ~ 金 | 円 |

【計算式】 予定支払月額賃料 = 査定月額賃料 - 機構所定控除額(15%)
 ※ 予定支払月額賃料の下限額(円) が、空家でも保証される『最低保証賃料』の予定額となります。
 ※ 記載された賃料額は現在の市場相場における参考金額であり、入居者決定時の成約賃料を確約するものではありません。

査定月額賃料の算出根拠

①空家保証している点、②定期借家契約で貸し出す点、③主に子育て世代向けに貸し出す点の他に、査定月額賃料の算出根拠を下記に記入。

添付書類 査定月額賃料の算出根拠資料 外観画像シート 建築確認資料一式(確認済証・図面) ※左記の添付書類をISKへ提出して下さい。

2. 建物診断・改修後の査定額

査定日 西暦 年 月 日

| | | | | |
|--------|---|-------|--------|------------------------|
| 予定募集賃料 | 金 | 円 | から募集開始 | ※『最低保証賃料』の予定額は下記の通りです。 |
| 査定月額賃料 | 金 | 円 ~ 金 | 円 | |

査定月額賃料の算出根拠 (査定額に変更がない場合は記入不要)

| 賃料査定担当 協賛企業 | | | |
|-------------|---|----------|---|
| 所在地 | | | 印 |
| 会社名 | | | |
| 店舗名 | | | |
| 電話 | | | |
| 査定担当者 | | 査定賃料 確認者 | |
| 氏名 | 印 | 氏名 | 印 |

| 担当ハウジングライフ(住生活)プランナー | |
|--|---|
| 会社名 | |
| 電話 | |
| HLP番号 | |
| 氏名 | 印 |
| 1. 本書記載の査定賃料は、年間を通しいつでも客付け可能な賃料であることを報告します。 2. 上記借上げ対象物件が、建築基準法その他法令に違反していないことを報告します。 | |

| 一般社団法人 住み替え〇〇 使用欄 | | | |
|-------------------|-----|-------|---|
| 予備診断時賃料査定書 | 受付日 | 年 月 日 | 印 |
| 建物診断・改修後賃料査定書 | 受付日 | 年 月 日 | 印 |

記入例(1)

賃料査定書

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|----------|-----------------------|-------|-----|---------|--------------------|-------|---------|-----------|------|------|----------|--------|------|--------|----|-------|---|
| 利用者 | お名前 | スミカエ タロウ | | 住所 | 〒 | 102 | - | XXXX | 東京都〇〇区〇〇町 | | | | | | | | | |
| | 住替 太郎 | 〇丁目〇番地〇号 〇〇マンション〇〇〇号室 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件概要 | 物件名 | 住替様邸 | | | | 築年月 | 西暦 | 1990 | 年 | 3 | 月 | 築 | 建築後 | 17 | 年 | | | |
| | 所在地 | 〒 | 271 | - | XXXX | 〇〇県〇〇市〇〇町 〇丁目〇番地〇号 | | | | | | | | | | | | |
| | 構造 | 在来木造 | | 間取り | 4LDK+S | | 駐車場 | 1 | 台 | 0 | | 円 | | | | | | |
| | 階数 | 地上 | 2 | 階 | 地下 | 0 | 階 | (階部分) | 改修年 | 西暦 | 2005 | 年 | 6 | 月 | 改修点 | 浴室 | | |
| | 建物面積 | 1階 | 78.60 | m | 2階 | 56.80 | m | 3階 | 0.00 | m | その他 | 0.00 | m | 合計 | 135.40 | m | 40.96 | 坪 |
| | 土地面積 | 205.30 | | m | 62.10 | 坪 | 私道 | 5.62 | m | 1.70 | 坪 | 合計 | 210.92 | m | 63.80 | 坪 | | |
| | MS(占有面積) | | | m | | 坪 | バルコニー | | m | | 坪 | MS(土地持分) | | | | | | |
| | 交通 | 最寄駅 | JR〇〇 | | 線 | 〇〇 | 駅 | 徒歩 | 15 | 分 | 距離 | 1200 | m | バス・車 | 5 | 分 | | |
| | 最寄バス停 | 〇〇 | | | バス停から徒歩 | 1 | 分 | バス停から距離 | 80 | m | 備考 | | | | | | | |

1. 予備診断時の査定額 査定日 西暦 2007 年 10 月 15 日

| | |
|---------------------|-------------------------|
| 近隣賃料相場 (同等物件の成約賃料) | 金 100,000 円 前後 |
| 査定月額賃料 (年間を通した査定賃料) | 金 85,000 円 ~ 金 90,000 円 |
| 予定支払月額賃料 (予定受取り賃料) | 金 72,250 円 ~ 金 76,500 円 |

【計算式】 予定支払月額賃料 = 査定月額賃料 - 機構所定控除額(15%)
 ※ 予定支払月額賃料の下限額(¥72,250 円) が、空家でも保証される『最低保証賃料』の予定額となります。
 ※ 記載された賃料額は現在の市場相場における参考金額であり、入居者決定時の成約賃料を確約するものではありません。



査定月額賃料の算出根拠


①空家保証している点、②定期借家契約で貸し出す点、③主に子育て世代向けに貸し出す点の他に、査定月額賃料の算出根拠を下記に記入。
 駅から多少距離はあるが最寄駅周辺にはスーパー・デパート・安売りがあり、物件から徒歩2分の場所にコンビニもあり生活上の便利は良い。〇〇線は首都圏の放射電車の中では人気が高く、〇〇エクスプレスの開業で賃料相場は下がっている。ただし、物件は中でも比較的高めの賃料が見込める〇〇駅が最寄り駅であり、〇〇線〇〇駅からも徒歩15分である。 査定月額賃料は2階洋室(8帖)ならびに2階洋室(6帖)の壁紙を貼替え、トイレ交換を想定し賃料査定を致しました。
 添付書類 査定月額賃料の算出根拠資料 外観画像シート 建築確認資料一式(確認済証・図面) ※左記の添付書類をISKへ提出して下さい。

2. 建物診断・改修後の査定額 査定日 西暦 年 月 日

| | | |
|--------|------------|------------------------|
| 予定募集賃料 | 金 円 から募集開始 | ※『最低保証賃料』の予定額は下記の通りです。 |
| 査定月額賃料 | 金 円 ~ 金 円 | |

査定月額賃料の算出根拠 (査定額に変更がない場合は記入不要)

| | |
|-------------|---|
| 賃料査定担当 協賛企業 | |
| 所在地 | 〇〇県〇〇市〇〇町 〇丁目〇番地〇号 |
| 会社名 | 株式会社〇〇不動産 |
| 店舗名 | 〇〇駅前店 |
| 電話 | XXX-XXX-XXXX |
| 氏名 | 山田 一郎  |
| 氏名 | 田中 太郎  |

| | |
|--|---|
| 担当ハウジングライフ(住生活)プランナー | |
| 会社名 | 株式会社〇〇不動産 |
| 電話 | XXX-XXX-XXXX |
| HLP番号 | 0 0 0 2 0 1 |
| 氏名 | 山田 一郎  |
| 1. 本書記載の査定賃料は、年間を通いいつでも客付け可能な賃料であることを報告します。 2. 上記借上げ対象物件が、建築基準法その他法令に違反していないことを報告します。 | |

| | |
|------------------|-------------|
| 一般社団法人住み替え〇〇 使用欄 | |
| 予備診断時賃料査定書 | 受付日 年 月 日 印 |
| 建物診断・改修後賃料査定書 | 受付日 年 月 日 印 |

記入例(2)

賃料査定書

| | | | | | | | | | |
|------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|--------|---------|
| 利用者 | お名前 | スミカエ タロウ | | 住所 | 〒 102 - XXXX | 東京都〇〇区〇〇町 | | | |
| | | 住替 太郎 | | | 〇丁目〇番地〇号 〇〇マンション〇〇〇号 | | | | |
| 物件概要 | 物件名 | 住替様邸 | | | | 築年月 | 西暦 1990 年 3 月 | 築後 | 17 年 |
| | 所在地 | 〒 271 - XXXX | 〇〇県〇〇市〇〇町 〇丁目〇番地〇号 | | | | | | |
| | 構造 | 在来木造 | | 間取り | 4LDK+S | | 駐車場 | 1 台 | 0 円 |
| | 階数 | 地上 2 階 | 地下 0 階 | (階部分) | | 改修年 | 西暦 2005 年 6 月 | 改修点 | 浴室 |
| | 建物面積 | 1階 78.60 m ² | 2階 56.80 m ² | 3階 0.00 m ² | その他 0.00 m ² | 合計 | 135.40 m ² | 坪 | 40.96 坪 |
| | 土地面積 | 205.30 m ² | 62.10 坪 | 私道 5.62 m ² | 1.70 坪 | 合計 | 210.92 m ² | 坪 | 63.80 坪 |
| | MS(占有面積) | | | 坪 | バルコニー | 坪 | MS(土地持分) | | |
| | 交通 | 最寄駅 | JR〇〇 線 | 〇〇 駅 | 徒歩 | 15 分 | 距離 | 1200 m | バス・車 |
| | 最寄バス停 | 〇〇 | バス停から徒歩 | 1 分 | バス停から距離 | 80 m | 備考 | | |

1. 予備診断時の査定額

| | | |
|-----|----|------------------|
| 査定日 | 西暦 | 2007 年 10 月 15 日 |
|-----|----|------------------|

| | |
|---------------------|-------------------------|
| 近隣賃料相場 (同等物件の成約賃料) | 金 100,000 円 前後 |
| 査定月額賃料 (年間を通した査定賃料) | 金 85,000 円 ~ 金 90,000 円 |
| 予定支払月額賃料(予定受取り賃料) | 金 72,250 円 ~ 金 76,500 円 |

【計算式】 予定支払月額賃料=査定月額賃料-機構所定控除額(15%)

※予定支払月額賃料の下限額(¥72,250 円)が、空家でも保証される『最低保証賃料』の予定額となります。

※記載された賃料額は現在の市場相場における参考金額であり、入居者決定時の成約賃料を確約するものではありません。

査定月額賃料の算出根拠

①空家保証している点、②定期借家契約で貸し出す点、③主に子育て世代向けに貸し出す点の他に、査定月額賃料の算出根拠を下記に記入。

駅から多少距離はあるが最寄駅周辺にはスーパー・デパート・安売りがあり、物件から徒歩2分の場所にコンビニもあり生活上の便利は良い。〇〇線は首都圏の放射線の中では人気が高く、〇〇エクスプレスの開業で賃料相場は下がっている。ただし、物件は中でも比較的高めの賃料が見込める〇〇駅が最寄駅であり、〇〇線〇〇駅からも徒歩15分である。査定月額賃料は2階洋室(8帖)ならびに2階洋室(6帖)の壁紙を貼替え、トイレ交換を想定し賃料査定を致しました。

| | | | | |
|------|---|---|---|-----------------------|
| 添付書類 | <input checked="" type="checkbox"/> 査定月額賃料の算出根拠資料 | <input checked="" type="checkbox"/> 外観画像シート | <input checked="" type="checkbox"/> 建築確認資料一式(確認済証・図面) | ※左記の添付書類をISKへ提出して下さい。 |
|------|---|---|---|-----------------------|

2. 建物診断・改修後の査定額

| | | |
|-----|----|-----------------|
| 査定日 | 西暦 | 2008 年 1 月 10 日 |
|-----|----|-----------------|

| | | |
|--------|-------------------------|------------------------|
| 予定募集賃料 | 金 88,000 円 から募集開始 | ※『最低保証賃料』の予定額は下記の通りです。 |
| 査定月額賃料 | 金 80,000 円 ~ 金 85,000 円 | ¥68,000 円 |

査定月額賃料の算出根拠 (査定額に変更がない場合は記入不要)

予備診断時、2階洋室(8帖)ならびに2階洋室(6帖)の壁紙を貼替える予定で賃料査定を行いました。現状有姿とし貼り替えを行わないことから

査定月額賃料を80,000円から85,000円に変更致しました。また1階リビングのエアコンが動作不良のため撤去となりました。

| | |
|-------------|--------------------|
| 賃料査定担当 協賛企業 | |
| 所在地 | 〇〇県〇〇市〇〇町 〇丁目〇番地〇号 |
| 会社名 | 株式会社〇〇不動産 |
| 店舗名 | 〇〇駅前店 |
| 電話 | XXX-XXX-XXXX |
| 査定担当者 | 山田 一郎 |
| 査定賃料 確認者 | 田中 太郎 |

| | |
|--|--------------|
| 担当ハウジングライフ(住生活)プランナー | |
| 会社名 | 株式会社〇〇不動産 |
| 電話 | XXX-XXX-XXXX |
| HLP番号 | 0 0 0 2 0 1 |
| 氏名 | 山田 一郎 |
| 1. 本書記載の査定賃料は、年間を通しいつでも客付け可能な賃料であることを報告します。 2. 上記借上げ対象物件が、建築基準法その他法令に違反していないことを報告します。 | |

一般社団法人住み替え〇〇 使用欄

| | | | | | |
|------------|-----|-----------------|---------------|-----|-------|
| 予備診断時賃料査定書 | 受付日 | 2008 年 1 月 17 日 | 建物診断・改修後賃料査定書 | 受付日 | 年 月 日 |
| 備考 | | | 備考 | | |

住宅借上げ制度承認通知書

住替 太郎 様

| | |
|------|------------|
| 案件番号 | 1234567890 |
| 物件番号 | 1234567890 |
| 承認番号 | 0000012345 |

住宅借上げ制度申込を下記要領にて承認いたします。

| | |
|---------|-----------------|
| 対象物件所在地 | 東京都〇〇区〇〇町 〇-〇-〇 |
| 対象物件名称 | 〇〇〇戸建 |

■借上げ条件

| | |
|--|---|
| 借上げ契約の形式 | 終身借上げ契約 |
| 借上げ開始日 (賃料保証開始日) | 西暦 2008 年 7 月 1 日 |
| 約款第7条にもとづき転借人が 自ら取り替え・小規模改修を行 って良い部位 | <ul style="list-style-type: none"> ・畳、建具 ・壁紙、天井壁紙 ・流し台、システムキッチン ・その他、制度利用者と一般社団法人住み替え〇〇間にて別途書面で合意したもの |
| その他特記事項 | 無し |
| 査定賃料 | 月額 80,000 円 ~ 月額 85,000 円 |
| 決定賃料 | 月額 88,000 円 |

■お支払賃料条件

| | |
|-------------------------|---|
| 一般社団法人住み替え〇〇支払 賃料 | 月額 74,800 円 一般社団法人住み替え〇〇支払賃料=決定賃料-一般社団法人住み替え〇〇所定控除額(1 |
| 最低保証賃料 (空家でも保証される賃料) | 月額 68,000 円 ※最低保証賃料は一般社団法人住み替え〇〇が市場の動向や本件建物の状況を勘案して決定しております。 |
| 賃料振込日 | 毎月 10日 (銀行休業日の場合は前営業日) |
| 備考 | 7月10日に7月分賃料74,800円をお振り込み致します |

承認日： 2008 年 7 月 1 日

東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇 〇〇ビル〇階

一般社団法人 住み替え〇〇

代表理事 ○ ○ ○ ○

物件調査シート(戸建用)

| | | | | | | |
|--------|-------|---|-------|---|----|---|
| 現地調査日 | 2008 | 年 | 1 | 月 | 15 | 日 |
| 修理の確認日 | 2008 | 年 | 2 | 月 | 14 | 日 |
| 事前確認者 | (担当者) | | 〇〇 一郎 | | | |

登録 邸名 **住みかえ 太郎 様 邸**

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 | 済 | | | | | |
| 玄関 (ホール・たたき含む) | (1) 階 | 床仕上げ | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ホール | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | たたき | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 壁内装 | レ | | | | | レ | | | | | | | | | | 済 | クロス貼替 | |
| | | 天井内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 照明器具 | 屋外灯 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 屋内灯① | レ | | | | | | | レ | | | | | | | | 済 | カバー破損 | |
| | | 屋内灯② | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 玄関ドア | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 鍵 | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | 済 | 鍵交換 |
| | | 下駄箱 | 本体 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 建具・取手 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 蝶番の調整 |
| 玄関インターホン | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 玄関チャイム | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 窓 (1カ所) | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| クレセント | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 網戸 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 雨戸・面格子 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 破れあり | | |
| カーテンレール | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 廊下 | (1) 階 | 床仕上げ | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 壁内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 天井内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 照明器具 | 器具① | レ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 器具② | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 器具③ | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 取納 | レ | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 蝶番の調整 | |
| | | 窓 (2カ所) | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | クレセント | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | 済 | 一部欠損 |
| | | 網戸 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 雨戸・面格子 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| カーテンレール | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 洗面台 | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 台所 | (1) 階 | 床仕上げ | レ | | | | レ | | | | | | | | | | | 済 | CF張替 | |
| | | 壁内装 | レ | | | | | | レ | | | | | | | | | 済 | クロス洗浄 | |
| | | 天井内装 | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | 済 | 黄ばみ | |
| | | 照明器具 | 器具① | レ | | | | レ | | | | | | | | | | 済 | 引掛シーリング | |
| | | 器具② | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | 済 | 欠損のため柵下灯交換 | |
| | | 器具③ | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 勝手口ドア | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 入口ドア | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | 済 | 扉の塗装・開閉の調整 |
| | | 吊戸棚 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 取納 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 床下取納 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | システムKコンロ | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 要動作確認 |
| | | 食器洗い機 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 要動作確認 |
| 浄水器 | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ティスホーサー | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 窓 (1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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

物件調査シート(マンション用)

| | |
|-------------|-------|
| 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) | 〇〇 一郎 |

| | | | |
|--------|---------|----|-----|
| マンション名 | 〇〇マンション | 号室 | 701 |
|--------|---------|----|-----|

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 | 済 | | | | | | | | | | | | |
| 居室 玄関 (ホール・たたき含む) | (7)階 | 床仕上げ | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 壁内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 天井内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 照明器具 | 屋外灯 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 屋内灯① | レ | | | | | | | レ | | | | | | | | | 済 | カバー破損 | | | | | | | |
| | | 屋内灯② | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 玄関ドア | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 鍵 | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | | | 済 | 鍵交換 | | | | | |
| | | 下駄箱 | 本体 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 建具・取手 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 蝶番の調整 | | | | |
| | | 玄関インターホン | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 玄関チャイム | レ | | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 窓(カ所) | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| クレセント | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 網戸 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 破れあり | | | | | |
| 雨戸・面格子 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| カーテンレール | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 居室 廊下 | (7)階 | 床仕上げ | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 壁内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 天井内装 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 照明器具 | 器具① | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 器具② | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 器具③ | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 取納 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 蝶番の調整 | | | |
| | | 窓(カ所) | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | クレセント | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | 済 | 一部欠損 | | |
| | | 網戸 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 雨戸・面格子 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| カーテンレール | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 洗面台 | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 台 所 | (7)階 | 床仕上げ | レ | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | | | 済 | CF張替 | | | |
| | | 壁内装 | レ | | | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | | 済 | クロス洗浄 | | |
| | | 天井内装 | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | | 済 | 黄ばみ | |
| | | 照明器具 | 器具① | レ | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 引掛シーリング | |
| | | 器具② | レ | | | | | | | | | | | レ | | | | | | | | | | | 済 | 欠損のため棚下灯交換 | |
| | | 器具③ | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 勝手口ドア | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 入口ドア | レ | | | | | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | | 済 | 扉の塗装・開閉の調整 |
| | | 吊戸棚 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 取納 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 床下取納 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 換気扇 | レ | | | | | | | | レ | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 油污れがひどい |
| | | コンセント | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | エアコン | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | システムKコンロ | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 要動作確認 | | |
| 食器洗い機 | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 済 | 要動作確認 | | |
| 浄水器 | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ティスボナー | | レ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 窓(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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

住宅借上げ制度 取引事例その①



| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | 〇〇〇〇邸 |
| 物件所在地 | 〇〇県〇〇市 |
| 種別 | 戸建 |
| 構造 | 軽量鉄骨造2階建 |
| 築年数 | 1980.3.15(築27年) |

| | |
|------|-----------------|
| 交通 | 〇〇線〇〇駅徒歩13分 |
| | 〇〇駅より〇〇線利用40分 |
| 土地面積 | 170.96㎡(51.71坪) |
| 建物面積 | 101.74㎡(30.77坪) |
| 間取り | 3LDK |

| | | | | |
|---------|--------------|-----|--------------|----|
| ハウスメーカー | 〇〇ハウス | | | |
| 診断日 | 2006/XX/XX | | | |
| 診断会社 | 〇〇ハウス〇〇支店 | | | |
| 診断結果 | 建物 | OK | 耐震 | OK |
| 担当者 | | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX | |

| | | | |
|------|----------------|-----|--------------|
| 管理会社 | 〇〇賃貸センター 〇〇営業所 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX |
| 仲介会社 | 有限会社〇〇 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XX-XXXX-XXXX | FAX | XX-XXXX-XXXX |

| | | | |
|---------|---------------------|---|---------|
| 制度利用申込日 | 2006年XX月 XX日 | | |
| 入居賃料 | ¥87,000 | | |
| 査定価格 | ¥80,000 | ～ | ¥85,000 |
| 最低保証賃料 | ¥68,000 (¥80,000) | | |

| | | | |
|------|-------------------------|--|--|
| 契約期間 | 2007年XX月xx日～2010年XX月xx日 | | |
| 契約日 | 2007年XX月xx日 3年定期賃貸借契約 | | |
| 契約場所 | 有限会社〇〇 | | |
| 募集賃料 | ¥87,000 | | |

住宅借上げ制度 取引事例その②



| | |
|-------|------------------|
| 物件名 | 〇〇〇邸 |
| 物件所在地 | 〇〇県〇〇市 |
| 種別 | 戸建 |
| 構造 | 軽量鉄骨造2階建 |
| 築年数 | 1979.10.21(築27年) |

| | |
|------|------------------|
| 交通 | JR〇〇線〇〇駅徒歩13分 |
| | 〇〇駅より〇〇線とJR利用55分 |
| 土地面積 | 189㎡(57.12坪) |
| 建物面積 | 117.92㎡(35.67坪) |
| 間取り | 4LDK |

| | | | | |
|---------|--------------|-----|--------------|----|
| ハウスメーカー | 〇〇ハウス | | | |
| 診断日 | 2006/XX/XX | | | |
| 診断会社 | 〇〇ハウス〇〇支店 | | | |
| 診断結果 | 建物 | OK | 耐震 | OK |
| 担当者 | | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX | |

| | | | |
|------|---------------|-----|--------------|
| 管理会社 | 〇〇賃貸センター 〇〇支店 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX |
| 仲介会社 | 有限会社〇〇 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XX-XXXX-XXXX | FAX | XX-XXXX-XXXX |

| | | | |
|---------|----------------------|---|----------|
| 制度利用申込日 | 2007年 XX月 XX日 | | |
| 入居賃料 | ¥115,000 | | |
| 査定価格 | ¥105,000 | ～ | ¥109,000 |
| 最低保証賃料 | ¥89,250 (¥105,000) | | |

| | | | |
|------|-------------------------------|--|--|
| 契約期間 | 2007年 XX月 XX日 ～ 2010年 XX月 XX日 | | |
| 契約日 | 2007年 XX月 XX日 3年定期賃貸借契約 | | |
| 契約場所 | 有限会社〇〇 | | |
| 募集賃料 | ¥115,000 | | |

住宅借上げ制度 取引事例その③



| | |
|-------|------------------|
| 物件名 | 〇〇〇邸 |
| 物件所在地 | 〇〇県〇〇市 |
| 種別 | 戸建 |
| 構造 | 軽量鉄骨造2階建 |
| 築年数 | 1990.07.20(築17年) |

| | |
|------|----------------------------|
| 交通 | JR〇〇線〇〇駅バス15分徒歩1分 |
| | 〇〇駅より〇〇駅まで約80分 〇〇駅より約5.5km |
| 土地面積 | 198.18㎡(59.94坪) |
| 建物面積 | 81.56㎡(24.67坪) |
| 間取り | 3LDK |

| | | | | |
|---------|--------------|-----|--------------|----|
| ハウスメーカー | 〇〇ハウス | | | |
| 診断日 | 2006/XX/XX | | | |
| 診断会社 | 〇〇ハウス〇〇支店 | | | |
| 診断結果 | 建物 | OK | 耐震 | OK |
| 担当者 | | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX | |

| | | | |
|------|----------------|-----|--------------|
| 管理会社 | 〇〇賃貸センター 〇〇営業所 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX |
| 仲介会社 | 有限会社〇〇 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XX-XXXX-XXXX | FAX | XX-XXXX-XXXX |

| | | | |
|---------|---------------------|---|---------|
| 制度利用申込日 | 2007年 XX月 XX日 | | |
| 入居賃料 | ¥72,000 | | |
| 査定価格 | ¥65,000 | ～ | ¥69,000 |
| 最低保証賃料 | ¥55,250 (¥65,000) | | |

| | | | |
|------|-------------------------------|--|--|
| 契約期間 | 2007年 XX月 XX日 ～ 2010年 XX月 XX日 | | |
| 契約日 | 2007年 XX月 XX日 3年定期賃貸借契約 | | |
| 契約場所 | 有限会社〇〇 | | |
| 募集賃料 | ¥72,000 | | |

住宅借上げ制度 取引事例その④



| | |
|-------|----------------|
| 物件名 | 〇〇〇〇邸 |
| 物件所在地 | 〇〇県〇〇市 |
| 種別 | 戸建 |
| 構造 | 木造2階建 |
| 築年数 | 1991.4.6(築16年) |

| | |
|------|-------------------|
| 交通 | 〇〇線〇〇駅徒歩20分 |
| | 〇〇駅より〇〇線・〇〇線利用35分 |
| 土地面積 | 648.70㎡(196.23坪) |
| 建物面積 | 98.99㎡(29.94坪) |
| 間取り | 4LDK |

| | | | | |
|---------|---------------|-----|--------------|----|
| ハウスメーカー | | | | |
| 診断日 | 2007年 XX月 XX日 | | | |
| 診断会社 | 〇〇株式会社 | | | |
| 診断結果 | 建物 | OK | 耐震 | OK |
| 担当者 | | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX | |

| | | | |
|------|----------------|-----|--------------|
| 管理会社 | 〇〇賃貸センター 〇〇営業所 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XXX-XXX-XXXX | FAX | XXX-XXX-XXXX |
| 仲介会社 | 有限会社〇〇 | | |
| 担当者 | | | |
| 電話番号 | XX-XXXX-XXXX | FAX | XX-XXXX-XXXX |

| | | | |
|---------|---------------------|---|---------|
| 制度利用申込日 | 2007年 XX月 XX日 | | |
| 入居賃料 | ¥98,000 | | |
| 査定価格 | ¥85,000 | ~ | ¥89,000 |
| 最低保証賃料 | ¥72,250 (¥85,000) | | |

| | | | |
|------|-------------------------------|--|--|
| 契約期間 | 2007年 XX月 XX日 ~ 2010年 XX月 XX日 | | |
| 契約日 | 2007年 XX月 XX日 3年定期賃貸借契約 | | |
| 契約場所 | 有限会社〇〇 | | |
| 募集賃料 | ¥98,000 | | |

金利モデルシート

◆◆ 金利2.625%時の返済額早見表から概算返済額を計算する ◆◆

《例》返済期間10年、金利2.625%、借入金額300万円の場合の毎月の返済額

※計算方法① …… 下記早見表より算出する

※計算方法② …… 下記早見表の100万円の行を基に計算

(式) $9,484 \times 3 = 28,452$ 円

・借入金額は300万円であるから、100万円の行と返済期間10年の交点の数字(9,484)を3倍し概算返済額を求める(目安にて)

□■ 金利2.625%時、返済額早見表 ■□

| 借入金額 | 返済期間 | | | | | | |
|-------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| | 3年 | 5年 | 10年 | 15年 | 20年 | 25年 | 30年 |
| 100万 | 28,916 | 17,802 | 9,484 | 6,727 | 5,360 | 4,549 | 4,017 |
| 200万 | 57,832 | 35,605 | 18,967 | 13,453 | 10,720 | 9,098 | 8,033 |
| 300万 | 86,748 | 53,407 | 28,452 | 20,180 | 16,080 | 13,648 | 12,049 |
| 500万 | 144,581 | 89,012 | 47,419 | 33,634 | 26,800 | 22,746 | 20,082 |
| 1000万 | 289,162 | 178,025 | 94,839 | 67,268 | 53,601 | 45,493 | 40,165 |
| 1500万 | 433,743 | 267,037 | 142,259 | 100,903 | 80,402 | 68,240 | 60,247 |

※元利均等返済にて計算(概算額)

◆◆ 金利・返済期間より、概算返済額を計算する ◆◆

☆下記計算式にて、返済期間と金利から毎月の返済額を計算することができます。(概算額)

※元利均等返済・概算額です

$$\text{返済額早見表の金利と返済期間の交点の数字} \times \frac{\text{本件借入金額}}{1,000,000} = \text{毎月の概算返済額 (元利均等返済)}$$

《例》返済期間10年、金利2.625%、借入金額300万円の場合の毎月の返済額

※計算方法

1. 下記表より返済期間10年と金利2.625%が交わる箇所の数字を算出 …… 9,484
2. 上記計算式の分子に本件借入金額を入れる …… 3,000,000

$$9,484 \times \frac{3,000,000}{1,000,000} = 28,452$$

※元利均等返済・概算金額

□■ 返済額早見表 ■□

| | 3年返済 | 5年返済 | 10年返済 | 15年返済 | 20年返済 | 25年返済 | 30年返済 |
|---------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| 金利 2.5% | 28,861 | 17,747 | 9,426 | 6,667 | 5,299 | 4,486 | 3,951 |
| 2.625% | 28,916 | 17,802 | 9,484 | 6,727 | 5,360 | 4,549 | 4,017 |
| 2.875% | 29,026 | 17,913 | 9,598 | 6,846 | 5,484 | 4,677 | 4,149 |
| 3.000% | 29,081 | 17,968 | 9,656 | 6,905 | 5,545 | 4,742 | 4,216 |
| 3.125% | 29,136 | 18,024 | 9,714 | 6,966 | 5,609 | 4,807 | 4,284 |
| 3.500% | 29,302 | 18,191 | 9,888 | 7,148 | 5,799 | 5,006 | 4,490 |
| 4.000% | 29,523 | 18,416 | 10,124 | 7,396 | 6,059 | 5,278 | 4,774 |
| 4.500% | 29,746 | 18,643 | 10,363 | 7,649 | 6,326 | 5,558 | 5,066 |
| 5.000% | 29,970 | 18,871 | 10,606 | 7,907 | 6,599 | 5,845 | 5,368 |

※借入額100万円時の概算金額 (元利均等返済にて計算)

外観画像シート

物件名 ○○様邸 号室

撮影日: 平成20年1月31日

物件外観

外観(正面左から)



外観(正面右から)



外観(正面)



前面道路



物件周辺

駐車場



庭



その他



※集合玄関(マンションの場合)



ハウジングライフ（住生活）プランナー 業務マニュアル

借上げ業務編

一般社団法人 住み替え〇〇

使用書式一覧

制度利用申込関連書式集

(1) ステップ1 情報会員に登録する

- ◆ 情報会員登録カード

(2) ステップ3 予備診断をうける

- ◆ 賃料査定書
- ◆ 賃料査定書（金融機関提出用）
- ◆ 外観画像シート

(3) ステップ4 制度利用申込書の提出

- ◆ 住宅借上げ制度利用申込書
- ◆ 建物賃貸借契約約款
- ◆ 業務方法書（一部抜粋）
- ◆ 共同所有者署名欄（共有建物用フォーム）
- ◆ 住宅借上げ制度利用申込書記入要領
- ◆ 住宅賃貸に関する土地所有者の承諾書
- ◆ 住宅借上げ制度利用の確認書
- ◆ 個人情報の取り扱いについて（制度利用者側）
- ◆ 取扱事務手数料振込のご依頼（〇〇銀行）
- ◆ 通知書
- ◆ 住宅借上げ制度辞退届
- ◆ 住宅借上げ制度利用申込記入例・注意点
- ◆ 承認通知書（サンプル）

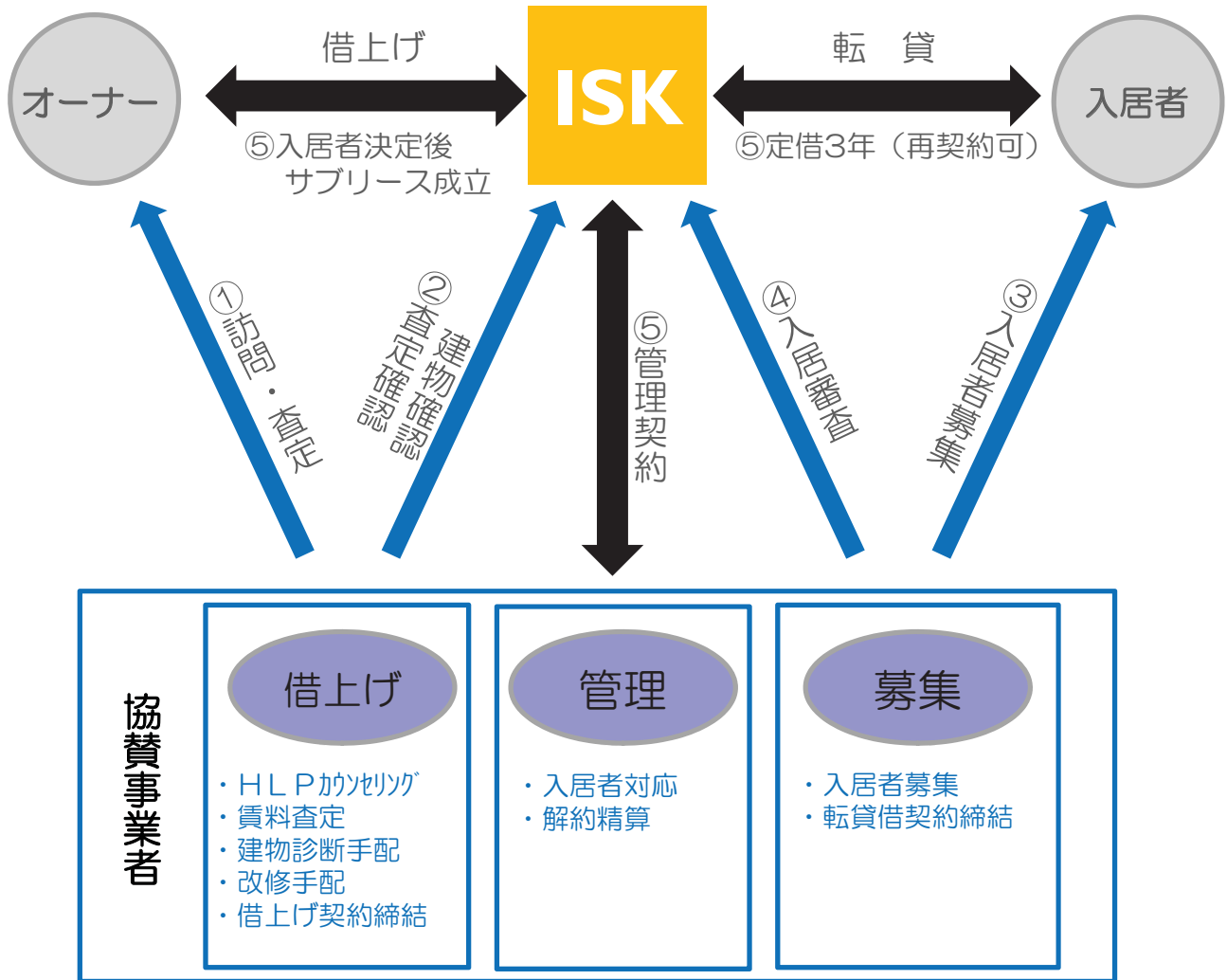
(4) ステップ5 建物診断（劣化診断・耐震診断）の実施

- ◆ 建物診断申請書
- ◆ 建物診断費用振込案内（木耐協専用）
- ◆ 建物診断・工事完了報告書
- ◆ 建物報告書、劣化診断の記録
- ◆ 補修・補強工事概要書
- ◆ 補修・補強工事記録書
- ◆ 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

(5) ステップ7 最終審査・入居者募集

- ◆ 賃貸借斡旋依頼書
- ◆ 物件チェックシート（戸建用）
- ◆ 物件画像シート
- ◆ 鍵預かり証・鍵受領証
- ◆ 賃貸住宅入居申込書（制度利用者＝入居者）
- ◆ 定期建物借家契約書（制度利用者＝入居者）

相関図



【特徴】

- ・入居者との定期賃貸借契約成立時に、借上げ契約ならびに賃貸管理契約が成立します。
- ・退去後に再募集する場合は再度、管理契約を締結します。
- ・一般社団法人 住み替え〇〇 指定の機関保証会社が賃料の集金・督促業務を行います。協賛事業者への毎月の 管理料 5%は一般社団法人 住み替え〇〇 から送金されます。
- ・当事業を行うには、ハウジングライフ（住生活）プランナー資格（＝HLP資格）を取得する必要があります。

【ステップ 1】 情報会員に登録する

1) 制度の認知、資料請求等



「住宅借上げ制度」を知ったお客様から、ハウジングライフ（住生活）プランナー（以下HLP）に問い合わせがあります。

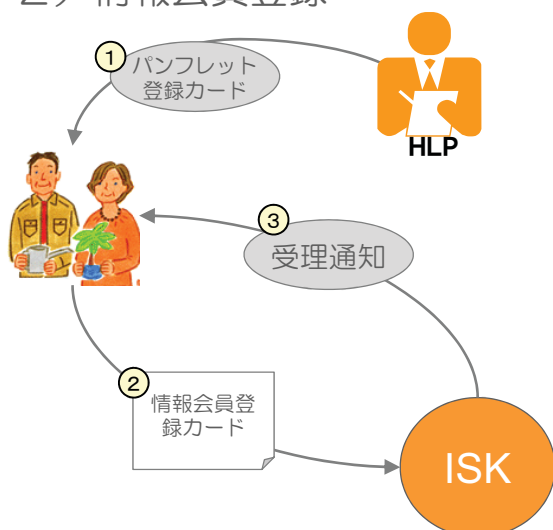
この時点では、制度の利用意志は明確ではなく、より一般的な相談が主体になると思われます。

お客様から制度について詳しく知りたいと言われた場合や、資料請求があった場合、次の2点をお渡し下さい。

《 資料 》

- ・パンフレット「住宅借上げ制度」のご案内
- ・情報会員登録カード

2) 情報会員登録



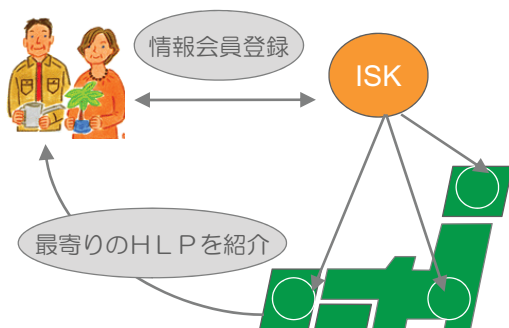
次のステップに進むために、「情報会員」に登録します。「情報会員登録カード」に必要事項を記入し、一般社団法人 住み替え〇〇へ郵送またはFAX（03-XXXX-XXXX）でお送り下さい。登録料は無料です。

《 情報会員へのサービス 》

- ・ニュースレター「移住・住みかえ通信」を送付。（3ヶ月に1回）
- ・メールマガジン配信（月1回、PC用メールアドレスをお持ちの方のみ）
- ・ご希望の方は担当者との個別相談

一般社団法人 住み替え〇〇に情報会員登録カードが到着したら、お客様宛に「受理通知」をお送り致します。

～制度利用希望者が直接一般社団法人 住み替え〇〇に問い合わせしてきた場合～



お客様から、直接、一般社団法人 住み替え〇〇に問い合わせがあった場合、最寄りの協賛事業者を紹介します。その協賛事業者のHLP有資格者が、お客様に連絡をとり、詳しい制度説明と事前相談を行います。

■ チェック項目 「情報会員登録カード」

1. ホームページからダウンロードできます。

① HLP センター ホームページ (<http://www.000.jp>)

↓
ハウジングライフ（住生活）プランナー資格登録者専用サイト
↓
書式集
↓
情報会員登録カード ※ 印刷してご使用下さい

② 一般社団法人 住み替え〇〇 ホームページ (<http://www.isk.00.jp>)

↓
「貸したい」
↓
「制度の利用方法」 ※ 印刷してご使用下さい

2. 「協会員 記入欄」に社名を記入

- ・ 「情報登録会員カード」の右下の欄に御社名を記入して下さい。ご記入がない場合は、一般受付顧客として登録され、物件所在地近隣のHLPの担当になりますのでご注意ください。
- ・ 提出された「情報会員登録カード」は返却されませんのでご注意ください。

< 情報会員登録カード >

御社名記入 → 協賛事業者等 記入欄

■ 使用書類

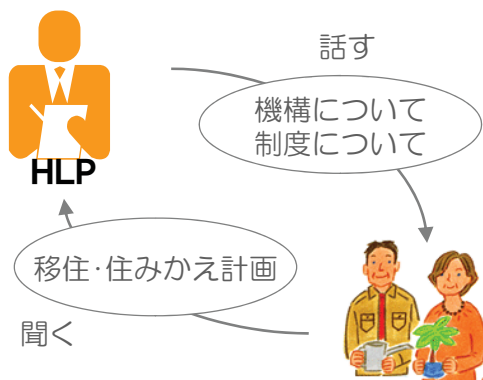
< 情報会員登録カード >

< パンフレット >



【ステップ 2】 事前相談を受ける

HLPによる事前相談



「住宅借上げ制度」のご案内



〈 制度利用者様 (オーナー様) 向け資料 〉



お客様のご希望により、HLPによる事前相談を行います。ここでは公的移住・住みかえ支援制度の詳細を説明するほか、あらためてお客様のニーズをヒアリングして、他の住宅の活用方法がないか、複数の選択肢を示すように努めます。その際、関連の質問を受けた場合には、無理をせずに自分がわかる範囲内で回答し、どのような人や企業に聞けばより専門的な回答が得られるかをアドバイスするようにします。

制度の説明は、先ず、下記資料をお客様にお渡し、電話・メールにて補足説明を行い、制度利用の流れや、制度の特徴、制度利用した場合のメリット・デメリットなどを説明した上で、お客様にお会いすることをお薦めします。説明項目は次ページの「チェック項目」をご利用下さい。

【 制度の説明資料 】

- ① 「住宅借上げ制度」のご案内(三つ折パンフ)
- ② 「住宅借上げ制度」制度利用者(オーナー様)向け資料を元に、制度について詳しく説明
※HLP専用サイトよりダウンロードできます
一般社団法人 住み替え〇〇 書式集
→ 1 (2) 制度利用者説明資料 (PDF)

【 HLP証の提示 】

事前相談はHLP有資格者のみが行えます。
事前相談の際は必ずHLP証を提示してください。

【 一般社団法人住み替え〇〇、HLPについて 】

一般社団法人住み替え〇〇の概要や取り組み、HLPの役割を説明します。
また、HLP業務はボランティアではないこと、自身の事業にメリットがある為に行っていることもご説明して頂きます。

【 移住・住みかえ計画の把握 】

ニーズのヒアリングをします。
移住・住みかえ計画内容、計画実現の妥当性はどうか。
一般社団法人 住み替え〇〇 制度利用以外の選択肢の紹介等を行います。

■ チェック項目

I：一般社団法人住み替え〇〇について

- ① 一般社団法人住み替え〇〇について
- ② ハウジングライフ（住生活）プランナーについて

II：移住・住みかえ計画の把握

- ① 移住・住みかえ計画内容（住みかえ先は決定しているか）
- ② 計画の妥当性
- ③ 家族（相続人）の同意
- ④ 一般社団法人 住み替え〇〇 制度利用以外の選択肢紹介

III：住宅借上げ制度について

- ① 住宅借上げ制度・転貸の仕組み
- ② 住宅借上げ制度の利用手続きの流れ
- ③ 住宅借上げ制度のメリット・デメリット
- ④ 住宅借上げ契約を中途解約する場合
- ⑤ 住宅借上げ契約が終了する場合
- ⑥ 査定賃料・受取賃料・最低保証賃料について

IV：建物について

- ① 借上げ対象住宅か
- ② 建築確認書の確認
- ③ 建築年月日
- ④ 確認済証・図面の有無
- ⑤ 増改築の履歴、その資料の有無
- ⑥ 建物・土地所有者、借地権
- ⑦ 共有者の有無
- ⑧ 登記状況
- ⑨ 抵当権等の設定の有無
- ⑩ 固定資産税その他不動産関連の諸費用の支払状況
- ⑪ 火災保険加入状況の確認
- ⑫ 建物診断の際に必要な床下点検口の有無

V：その他

- ① 賃料受取口座
- ② 個人情報の取り扱い

■ 注意事項

I：ハウジングライフ（住生活）プランナーについて

- ・HLPは移住・住みかえ全般にかかる町医者として活動し、専門分野については専門家のアドバイスを受けるようにお勧めすること。
- ・HLPは単に親切で一般社団法人 住み替え〇〇 業務を行っているのではなく、この活動により収益機会を享受する立場であることを情報登録会員に伝え、無用な誤解や過度の信頼を回避すること。

II：移住・住みかえ計画の把握

- ・健康状況・資金面等を確認すること。（計画実現可能性の確認）
- ・家族（相続人）に移住・住みかえ（本制度利用）を相談済か否かを確認し、相談していない場合には必ず相談してもらうこと。

III：住宅借上げ制度について

- ・必ずHLPが「住宅借上げ制度」制度利用者様（オーナー様）向け資料等を使用して制度を説明すること。
- ・借上げは最長終身であるが、賃貸可能物件であることが前提であること。
- ・借上げ賃料は固定されるものではなく、変動する可能性があること。

IV：物件関連について（耐震性等は次ページにて説明）

- ・事業用物件は取扱できません。店舗・事務所等併用住宅は、入口、電気、ガス、水道などが分離独立時には住居部分のみ借上げ対象となる可能性があるため、一般社団法人 住み替え〇〇 に確認すること。
- ・制度利用予定者が建物の所有者であること、また、制度対象建物に利用者以外に共同所有者がいる場合には共同所有者全員が契約当事者となる必要があります。土地の共同所有者に対しても、土地使用に関する承諾書（借地の場合は地主の承諾書）が必要となります。
- ・未登記部分が無いことを確認すること。（増改築等）
- ・一般社団法人 住み替え〇〇 賃借権を優先させる為、抵当権等の設定が有る場合には自己資金にて完済、もしくは金融機関で借り換えを行い、一度抵当権等を抹消する必要があるため注意すること。
- ・制度利用期間中の火災保険付保は借上げ条件であり、制度利用者負担となることを説明のこと。
- ・入居中の修繕費用、入居者退去時の原状回復費用については、東京ルールが適用されることを説明すること。また、エアコンは 10,500円/一台、クリーニング 1,050円/㎡ は入居者が退去時に負担することを説明すること。（税込、東京ルールは東京都のHPにて確認して下さい）
- ・当初貸出し時と入居者変更毎の鍵交換費用・火災報知器・地上デジタルアンテナの設置費用は、制度利用者負担となるので説明すること。
- ・制度利用後も住宅設備（システムキッチン、給湯器等）の故障等のメンテナンス費用が発生し、費用負担はオーナーとなること。
- ・別荘（セカンドハウス物件）は、賃貸需要（市場）を考慮し賃料査定すること。

V：建物診断について（劣化診断・耐震診断）

1. 建物診断には劣化診断・耐震診断があり、劣化診断は全棟実施し雨漏り・シロアリの有無や、給湯器・水道管の水漏れ調査等、一般社団法人 住み替え〇〇 指定の項目を診断するものです。
2. 新耐震基準前（建築年月日にて確認）の建物、新耐震基準以降の建物でも10㎡以上の増改築を実施し建築確認を取得していない建物、建築確認時と大きく構造等が異なる建物は耐震診断を実施する必要があります。

※**マンション等**の耐震診断は費用の問題や実施には全居住者の承諾を必要とすること等、実施が困難な為、原則新耐震基準以降の建物が借上げ対象となり、劣化診断のみの実施となります。

VI：新耐震基準の建物の確認方法（確認年月日にて確認）

〈建築確認申請書〉

1. 建築確認資料の確認年月日にて確認

◆ 確認場所

◆ 確認表

| 確認年月日 | 劣化診断 | 耐震診断 |
|----------------|------|------|
| 昭和 56年 5月31日以前 | 実施 | 実施 |
| 昭和 56年 6月 1日以降 | 実施 | 必要なし |

◆ 下記証明書も建築確認資料と同様、証明書として認められます。

- ① 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
- ② 地震保険割引の為の耐震性能評価書
- ③ 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
- ④ その他減税等の特別措置における耐震基準適合を証明するもの

2. 建築確認資料を紛失した場合（上記 I ①～④ の書類が無く建築年月日の確認が出来ない場合）

○ 建物登記簿謄本の築年月日にて確認

◆ 確認場所 建物登記簿謄本表題部の【原因及びその日付】にて確認する

◆ 確認表

| 建築年月日 | 劣化診断 | 耐震診断 |
|-----------------|------|------|
| 昭和 58年 3月 31日以前 | 実施 | 実施 |
| 昭和 58年 4月 1日以降 | 実施 | 必要なし |

※住宅金融支援機構の基準を引用

Ⅶ：賃料受取口座について

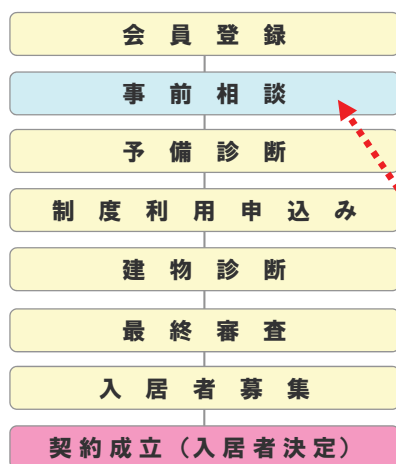
1. 賃料受取口座について

賃料は入居者が決定して初めて支払われることとなります。制度利用者に一般社団法人 住み替え〇〇からお支払する賃料は、入居者から一般社団法人 住み替え〇〇に支払われた賃料から、一般社団法人 住み替え〇〇 諸経費15%と制度利用者が一般社団法人 住み替え〇〇に支払うべき費用等があればこれを控除し、制度利用者が一般社団法人 住み替え〇〇 協賛事業者である銀行等に予め開設した専用口座に振り込まれます。本来であれば、制度利用者が現在利用している生活口座に振り込むことが一番なのですが、そうすると全国の金融機関を対象に送金を実施出来る体制を構築する必要がある他、送金手数料が掛かります。そのため現在のところ、一般社団法人 住み替え〇〇を最小限の人員で効率的に運営するためには、賃料受取口座は一般社団法人 住み替え〇〇 指定提携金融機関である〇〇銀行普通預金口座に限定しております。この点について丁寧に説明する必要があります。

※一般社団法人 住み替え〇〇 賃料を担保にした金融商品（一般社団法人住み替え〇〇 提携ローン）をご利用の場合、利用先の一般社団法人 住み替え〇〇 協賛金融機関の口座を賃料受取口座にして頂く必要があります。〇〇銀行以外の一般社団法人 住み替え〇〇 協賛金融機関の一般社団法人 住み替え〇〇提携ローンを利用する際はご注意ください。

2. 口座作成手続きについて

《制度利用までの流れ》



- ・賃料受取口座の開設は、入居者が決定し借上げ契約が成立した後となります。口座開設申込書類は一般社団法人 住み替え〇〇 から一般社団法人 住み替え〇〇 指定提携金融機関に送付するよう依頼しますので、書類が必要となりましたら先ずは一般社団法人 住み替え〇〇 までご連絡ください。
- ・一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローンを利用する場合、口座作成手続きはローン審査時に金融機関より直接ご説明がございませう。

《口座開設申込書類》



Ⅷ：その他

- ・守秘義務、個人情報の取扱には十分注意すること。
- ・一般社団法人 住み替え〇〇 から依頼を受けてカウンセリングを行う場合（一般社団法人 住み替え〇〇 紹介顧客）、一般社団法人 住み替え〇〇 業務を代理して行うものですので、お客様が希望しない限り自事業のセールス等を行ってはいけません。

■ よくあるQ&A

Q1. リフォームしなくても現状有姿で家を借り上げてくれますか？

はい。一般社団法人 住み替え〇〇が求める耐震補強等の修繕工事を除き、内装等のリフォームを行わずに現状のまま借り上げることは可能です。ただし、必ず建物を貸し出すにあたって必要なクリーニングは制度利用者（オーナー）の費用負担で行って頂きます。

また、リフォームをするかしないかは、賃料の査定額や入居者の決定率に大きく影響します。汚損したクロスのままでは見栄えの点から入居者が決まりにくく、また、入居者が入居前後に自らリフォームを行うための費用と時間が掛かる点から敬遠される可能性が非常に高いです。そのためリフォームをしない場合、賃料の査定額が大幅に安くなる可能性がありますので、注意が必要です。

Q2. 既存のエアコンは撤去した方が良いですか？

最近ではエアコン等の冷暖房設備は当然に建物に付属する設備と捉えられることが多いです。そのため撤去してしまうことで、賃料の査定額や入居者の決定率に少なからず影響がありますので、注意が必要です。原則として制度利用者（オーナー）が残したエアコンは建物の付属設備として見なされます。そのため入居者の退去時にエアコン等のクリーニング代金は入居者から頂けますが、万が一故障した場合の修理代・交換代等の費用は制度利用者の負担となります。

ただし、例外として特約を結ぶことで、修理または交換する責任のない残地物・サービス品扱いにすることは可能です。なお、故障した際の撤去・処分費用は制度利用者の負担です。この特約を結ぶ場合は、「賃貸借斡旋依頼書」・「定期建物賃貸借契約書」・「重要事項説明書」などにその旨を明記する必要があります。また、予め入居者募集の際に募集函面で残地物であるなどと明示し、入居希望者に修理・交換の対象物とならないことを知らしめるように募集活動を行って下さい。

Q3. 庭木の手入れはどうなりますか？

敷地内の庭木の手入れについては、ハウジングライフ（住生活）プランナーが制度利用者の要望をヒアリングして、取り決め内容をまとめます。取り決め内容は、庭木の状況・制度利用者の考えはもちろん、各地域の気象条件・風土等により全国一律のものとはなりません。ただし、入居者側に善管注意義務以上の義務を課す内容の取り決めについては、機構は入居者斡旋の依頼を引き受けることが出来ませんのでご注意ください。取り決めた内容は、入居者を募集する段階（ステップ7）で作成する「賃貸借斡旋依頼書」の中に文章で残します。また、その内容は「定期建物賃貸借契約書」・「重要事項説明書」などにも転載され、入居者との契約事項となります。

Q4. 分譲マンションの管理費・修繕積立金は誰の負担ですか？

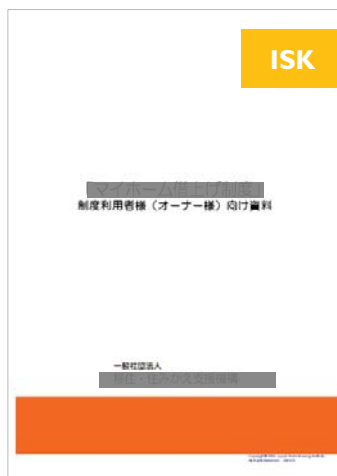
制度利用者（オーナー）の負担となります。

■ 使用資料

〈テキスト〉



〈制度利用者様 向け資料〉



〈パンフレット〉



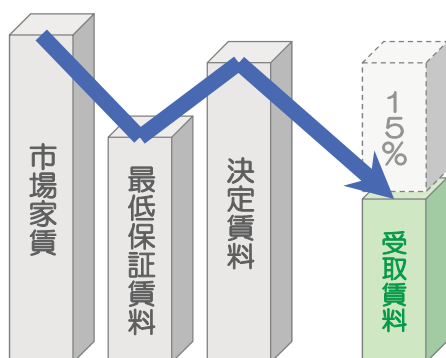
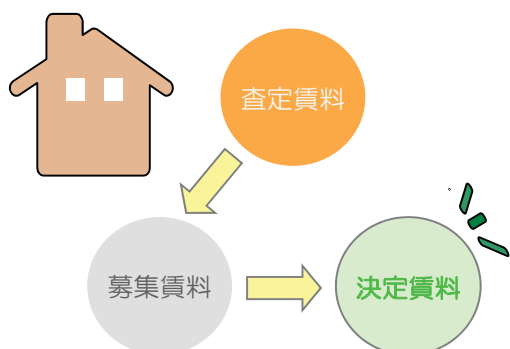
■ 参考資料

◆ 耐震診断実施確認書類

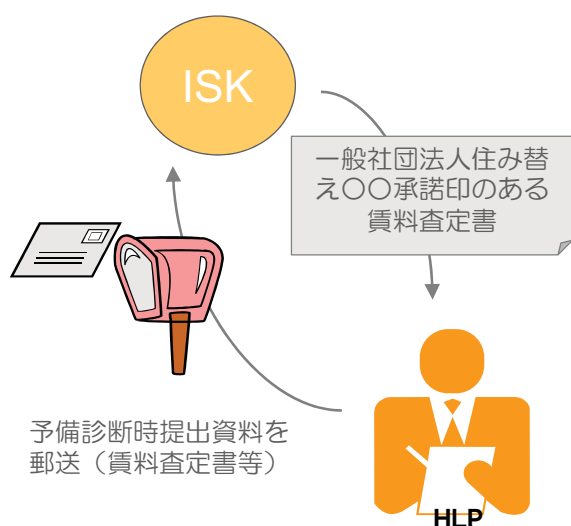
- ① 建築確認資料（確認済証、確認通知書、検査済証）
- ② 建物登記簿謄本
- ③ 品格法の定める既存住宅性能表示制度の建設住宅性能評価書
- ④ 地震保険割引の為の耐震性能評価書
- ⑤ 住宅に係る耐震改修促進税制における住宅耐震改修を証明する書類
- ⑥ 建物検査済証
- ⑦ その他減税等の特別措置における耐震基準適合を証明するもの

【ステップ 3】 予備診断をする

予備査定



～賃料査定が終わったら～



お客様が制度利用を具体的に検討したい場合は、引き続き、宅建業の資格のある協賛事業者が、建物内外の目視による調査に基づいて賃料の予備査定を行います。この段階では、建物診断が完了していませんので、診断後に査定賃料が変更される場合があること、また、その後のトラブルを避けるために、査定賃料と実際の募集賃料と決定賃料が異なる場合があることを十分に納得してもらった上で提示する必要があります。

査定賃料は、民間の一般的な市場家賃水準の約 85%～90%を目安とし、個別の事情を勘案して決定します。また、ここからさらに、一般社団法人住み替え〇〇諸経費 15%（家賃保証のために一般社団法人住み替え〇〇に積み立てる家賃差額10%+管理費 5%）が差し引かれます。最終手取り賃料の水準については誤解のないよう十分に説明しておく必要があります。なお、賃料を実際に利用者が受け取るには、制度利用申込み後、建物診断等を経て、入居者を募集し、入居者が決定することが必要となります。

お客様はここまでの情報に基づいて、正式に制度利用申込みを行うかを決めて頂くことになります。

※最低保証賃料については、15ページを参照下さい。

賃料査定が終了したら、賃料査定書及び添付書類を一般社団法人住み替え〇〇に郵送していただきます。

一般社団法人住み替え〇〇では査定賃料の妥当性やこれまでの運用実績に基づいて、算出された賃料が妥当であるかを判断します。

送付された査定賃料が妥当であると判断される場合には、一般社団法人住み替え〇〇より承認印押印後、返送いたします。

また、査定賃料に疑義が生じた場合には、再度賃料査定を行って頂くこともございます。

一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用する場合、予備診断時に通常の賃料査定書と共に賃料査定書（金融機関提出用）の作成が必要となる場合がございます。この場合、両方の賃料査定書を一般社団法人住み替え〇〇に提出することになります。

※賃料査定書（金融機関提出用）が必要となるかは、各提携金融機関の専用窓口にてご確認ください。

■ チェック項目

- ① 賃料査定書の作成
- ② 査定賃料の算出根拠資料の用意
- ③ 外観画像シート作成
- ④ 建築確認資料一式（写し）の用意
 - ・ 確認済証（または建築確認通知書）、配置図、平面図、立面図

■ 注意事項

- ・ 予備診断（賃料査定）は一般社団法人住み替え〇〇に協賛している宅建業者が行うことから、宅建業者でない協賛企業に所属するHLPは一般社団法人住み替え〇〇に協賛している宅建業者に賃料査定を依頼すること。
（依頼先は自由、一般社団法人住み替え〇〇紹介あり）
- ・ 予備診断（賃料査定）は一般社団法人住み替え〇〇に協賛している宅建業者が現地におもむき、建物内外の目視調査を行い、外観画像シートを作成し賃料査定を行うこと。
- ・ 室内をチェックする際には、図面どおりの建物であるか必ず確認すること。
- ・ 建ぺい率・容積率オーバーの物件をはじめとし、違法建築物の取扱いはできないこと。
- ・ 予備診断では、《賃料査定書》の最終審査時使用欄（2.建物診断・改修後の査定額）を除く全ての欄を記入し賃料査定書を作成すること。
- ・ **賃料査定書の賃料は決定賃料ではないこと。**
- ・ 査定月額賃料は近隣賃料相場の85%～90%とし、**1年を通していつでも客付可能な賃料**とし査定を行うこと。
- ・ 賃料査定書の賃料は、物件調査時に必要な補修や、クリーニング、簡易リフォーム等を実施した後の賃料を想定しており、募集前に行う改修工事等の内容によっては募集賃料や決定賃料が増減することを予め説明すること。
- ・ 算出根拠に関しては、できるだけ詳しく記入すること。
- ・ 提携ローンを利用する場合、この査定賃料書をもとに審査します。提携ローン利用を希望する場合には決定賃料（入居者との契約賃料）とかけ離れないよう特に注意し査定すること。
- ・ 予備診断（賃料査定）の結果は、一般社団法人住み替え〇〇が承認した後にお客様にお伝えすること。
- ・ 実際に制度利用者が受け取る受取賃料は、さらに15%が差し引かれますので、誤解のないよう十分説明すること。
- ・ 最低保証賃料についても**次ページ**を確認し、誤解のないよう十分説明すること。
- ・ 作成した賃料査定書に「賃料査定担当協賛企業」・「担当ハウジングライフ（住生活）プランナー」の記入欄がありますので必ず記入・捺印すること。記入・捺印漏れがある場合、そのまま返却します。

■ 賃料査定書について

○ 各賃料について



- ・「住宅借上げ制度」が契約成立するまでには様々な名称の賃料が存在するので、それぞれの賃料の考え方を理解することが重要となります。
- ・ここでは予備診断における各賃料の算出基準について、賃料査定書を用いて説明します。

拡大

◇ 近隣賃料相場 ◇

- ・ 近隣の同等物件の成約賃料

◇ 査定月額賃料 ◇

- ・ 近隣賃料相場の約 **85%~90% (注)** の賃料
- ・ 一年を通し“いつでも”客付可能な賃料

| | |
|--|-------------------------|
| 近隣賃料相場 (同等物件の成約賃料) | 金 100,000 円 前後 |
| 査定月額賃料 (年間を通した査定賃料) | 金 85,000 円 ~ 金 90,000 円 |
| 予定支払月額賃料 (予定受取り賃料) | 金 72,250 円 ~ 金 76,500 円 |
| 【計算式】 予定支払月額賃料 = 査定月額賃料 - 機構所定控除額(15%) | |
| ※ 予定支払月額賃料の下限額(¥72,250 円) が、空家でも保証される『最低保証賃料』の予定額となります。 | |

◇ 予定支払月額賃料 ◇

- ・ 査定月額賃料範囲の中で入居者が決まった場合の予定受取り賃料の試算額。

◇ 最低保証賃料 ◇

- ・ 査定月額賃料 (85,000円を想定) の **85% (注)** にて最低保証賃料の予定額を算出。(決定最低保証賃料ではない)
- ・ 予定支払月額賃料及び料率はISKが決定する。
- ・ 初回入居者が退室後、空室期間中に支払われる賃料。

※ (注) の各%は対象物件の所在地や賃貸市場のボリュームによって変動しますので、別荘地や近隣相場がない等の地域の場合には、ISK までご相談下さい。

○ 最低保証賃料について

- ・ 一般社団法人住み替え〇〇は最長で終身にわたり空家保証を致しますが、物件状態・近隣相場・近隣事情等の変化により最低保証賃料は1年毎に見直される可能性があります。
- ・ 入居者再募集時には賃料の再査定を行いますが、その際最低保証賃料が変動する可能性があります。

○ 賃料算出根拠について

- ・ 建物内外の目視調査 (外観画像シートの作成、違法建築物でないことの確認)、近隣状況、近隣の賃料相場等を総合的に評価すること。
- ・ 賃料に影響を与える情報等がある場合には、賃料査定書内にある査定月額賃料の算出根拠記入欄に必ず記入のこと。(物件が墓地に隣接・近隣住民等・・)
- ・ 簡易リフォーム等を想定した賃料査定の場合には、その旨必ず記載すること。(トラブル回避の為)

■ 送付資料について

1. 賃料査定書

2. 算出根拠資料

- ・ 近隣相場の分かる資料を添付
(近隣物件募集広告・自社成約物件
レインズ、ネット資料等)

3. 外観画像シート

4. 建築確認資料一式 (写し)

- ・ 確認済証または建築確認通知書、
配置図、平面図、立面図の各写し

5. 賃料査定書 (金融機関提出用)

◇ 一部一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローン利用
時で必要な場合のみ◇

- ・ 一般社団法人 住み替え〇〇提携
ローン審査時に賃料査定書 (金
融機関提出用) が必要となる
場合には、通常の賃料査定書と
併せて作成し一般社団法人 住み
替え〇〇 に提出する。
- ・ 専用書式がありますが、作成
方法は通常のものと同じです。

■ 予備診断 資料送付について

- ・ 一般社団法人 住み替え〇〇
所定の封筒を利用すること

□ 欄にチェックし、書類の確認

【ステップ 4】 制度利用申込書の提出

1) 利用申込書の提出

制度利用のお申込みにあたり、制度利用申込書と添付書類を一般社団法人住み替え〇〇へ提出して頂きます。

必要な書式はHLP専用サイトのISK書式集からダウンロードできます。(P. 1参照)

| ISKへの提出書類 | 入手場所 |
|--|--------|
| 住宅借上げ制度利用申込書 | ISK書式集 |
| 印鑑証明書 | 市区町村役所 |
| 住民票(全世帯・本籍地の記載不要) | 市区町村役所 |
| 建物の登記簿謄本 | 法務局 |
| 土地の登記簿謄本 | 法務局 |
| 建物・土地の納税証明書 | 市区町村役所 |
| 火災保険証書の写し (現在未加入の場合は入居者決定後速やかに提出すること) | |
| 建築確認資料一式の写し (建築確認通知書または確認済証、配置図・立面図・平面図等) | |
| 住宅借上げ制度利用の確認書 | ISK書式集 |
| 共同所有者署名欄(共有建物用フォーム) | ISK書式集 |
| 住宅賃貸に関する土地所有者の承諾書 (制度利用者の単独所有でない場合) | ISK書式集 |
| 個人情報取扱いについて | ISK書式集 |

2) 利用申込みの費用

取扱事務手数料 〇〇,〇〇〇円(税込)

この手数料は協賛事業者と機構の事務経費に充てられるものですので、仮に契約が成立しなかった場合にも返還されません。この旨も必ずお客様へお伝えください。

3) 約款と業務方法書をお客様へお渡しください

| お客様にお渡しする書類 | 入手場所 |
|-------------|--------|
| 建物賃貸借契約約款 | ISK書式集 |
| 業務方法書(一部抜粋) | ISK書式集 |

■ チェック項目

- 査定賃料（一般社団法人住み替え〇〇承認後）に納得した上での申込みであること。
- 入居者決定後に借上げ契約が成立し、賃料支払、空家保証が開始となる説明を行うこと。
- 空家保証は最長で終身であるが、賃貸可能物件であることが前提となっており、借上げ契約成立前の居住用物件から賃貸用物件への変更にかかる費用（簡易リフォーム）、借上げ契約成立後の設備・庭木等メンテナンス費用が制度利用者の負担となる説明を行うこと。
- 近隣の事情等、賃料に影響を与える恐れがある事項を確認すること。
- 賃料の受取口座は、一般社団法人住み替え〇〇指定の提携金融機関の口座に限られることを説明すること。
- 必要書類がそろっているか、記入漏れはないか確認すること。
- 申込書記入事項に虚偽がある場合、申込みは無効となる旨説明をすること。
- 「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度利用申込書」、「建物賃貸借契約約款」、「業務方法書(一部抜粋)」の読み合わせを行い、制度利用申込者が納得した上での自署、捺印であること。尚、「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度利用申込書」は自署・捺印後の写しを、「建物賃貸借契約約款」、「業務方法書(一部抜粋)」は原本を制度利用申込者にお渡しすること。
- 「住宅借上げ制度利用の確認書」の各項目を制度利用申込者と共に確認した上での、自署、捺印であること。
- 取扱事務手数料は借上げ契約が成立しない場合にも返還されないことを説明し「取扱事務手数料振込のご案内」を制度利用申込者に渡しているか確認すること。
- 建物診断（劣化診断・耐震診断）について説明すること。（手段・費用）
- 対象住宅に関する既存債務が完済し、抵当権等も抹消されていること。なお、残債務がある場合には、提携ローンを申込み、その借入金で、これまでの借入金を全額完済して、借上家賃により返済することは可能です。（提携金融機関所定の審査の結果、ご利用できない場合もございます）また、借り上げ契約後に新たに抵当権を設定して借り入れを行うことも妨げられません。（これまでのローンをそのまま借り続けた場合、既債務の債権者に機構の借家権を主張できないため明け渡しを求められるリスクがあります。このため借り上げ契約締結の時点においては、既抵当権が抹消されている必要があります。）
- 制度利用者の負担で対象物件に火災保険を付保すること。
- 対象住宅に関する固定資産税の滞納その他不動産関連の諸費支払いの遅滞がないこと。
- 契約時点で破産・民事再生の申し立て強制執行を受けたりしていないこと。

■ 注意事項

- ・ 制度利用申込み受付業務は、HLPが行うこと。
- ・ 予備診断での賃料査定は、改修工事後(美装工事・簡易リフォーム含む)を想定したものであること。
- ・ 借上げ契約の成立時期、賃料査定書にある各賃料を説明すること。
- ・ 建物診断（劣化診断・耐震診断）は制度申込後6ヶ月以内の実施が条件となっていること、費用は申込者負担となること等、申込前に費用についての説明を行うこと。その際、建物診断（劣化診断・耐震診断）費用に対して地方公共団体による補助制度があるか確認すること。
また、物件図面・屋根裏床下点検口が無い場合には、別途作成費用がかかるので説明のこと。
- ・ 鍵交換費用（当初貸出し時、及び入居者変更毎）・火災報知器・地上デジタルアンテナ設置費用は、制度利用者負担となるので説明すること。（設置すること）
- ・ 申込書一式に不備がある場合、受付できないこと。
- ・ 住民票、印鑑証明書、納税証明書、土地・建物登記簿謄本等の取得費用は全て制度利用申込者の負担となること。
- ・ 一般賃貸と同様に、機構制度契約中に住宅設備等（システムキッチン、給湯器等）のメンテナンス費用が発生することもあります。その際の費用負担者は制度利用者となりますので説明すること。
特に、当初借上げ物件が空家であった場合には、入居契約成立後に住宅設備等のメンテナンス費用が発生することが多くなっているので注意すること。
- ・ 火災保険加入時期は入居契約締結後でも構いませんが、その場合入居者決定後速やかに火災保険の申込書コピーを機構に提出すること。（保険証書が発行されたら保険証書コピーを提出のこと）
- ・ 申込書類一式が完備していること・署名捺印等が一般社団法人 住み替え〇〇にて確認できましたら、申込受理通知の知らせが届きます。申込受理後速やかに建物診断（劣化診断・耐震診断）に移行できるように、この段階で建物診断業者の依頼先や業者の日程等確認を行うこと。
- ・ 家族（相続人）に対して、一般社団法人 住み替え〇〇 制度利用について同意を得ているか確認すること。
- ・ 住宅借上げ制度申込後（契約成立後も含む）に住所変更をした場合には、書式集内「通知書」を記入し一般社団法人 住み替え〇〇に提出すること。（一般社団法人住み替え〇〇からの郵送物は申出住所に送られます）
- ・ 住宅借上げ制度契約成立後に借上げ対象物件、若しくは土地の所有者が変更した場合、新たに「共同所有者署名欄（共有建物用フォーム）」、「住宅賃貸に関する土地所有者の承諾書」を作成し、一般社団法人住み替え〇〇に提出すること。
- ・ 各種一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローンの利用希望があるとき、建物診断実施後に審査手続きに移行しますが、予め提携金融機関の専用窓口にお問い合わせをし、今後の手続きを確認すること。

■ 賃料受取口座について

1. 賃料受取口座について

- 賃料は入居者が決定して初めて支払われることとなります。制度利用者に一般社団法人 住み替え〇〇 からお支払する賃料は、入居者から一般社団法人 住み替え〇〇 に支払われた賃料から、一般社団法人 住み替え〇〇 諸経費15%と制度利用者が一般社団法人 住み替え〇〇 に支払うべき費用等があればこれを控除し、制度利用者が一般社団法人 住み替え〇〇 協賛事業者である銀行等に予め開設した専用口座に振り込まれます。本来であれば、制度利用者が現在利用している生活口座に振り込むことが一番なのですが、そうすると全国の金融機関を対象に送金を実施出来る体制を構築する必要がある他、送金手数料が掛かります。そのため現在のところ、一般社団法人 住み替え〇〇 を最小限の人員で効率的に運営するためには、賃料受取口座は一般社団法人 住み替え〇〇 指定提携金融機関である〇〇銀行普通預金口座に限定しております。この点について丁寧に説明する必要があります。

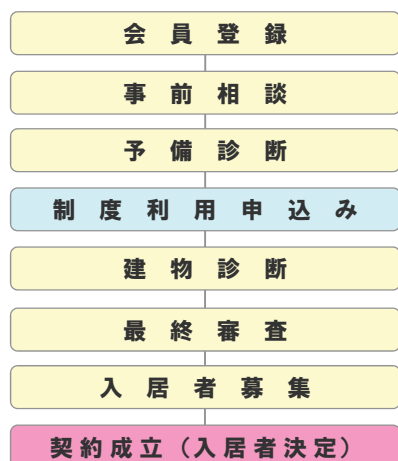
※一般社団法人住み替え〇〇賃料を担保にした金融商品（一般社団法人住み替え〇〇提携ローン）をご利用の場合、利用先の一般社団法人 住み替え〇〇 協賛金融機関の口座を賃料受取口座にして頂く必要があります。〇〇銀行以外の一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関の一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用する際はご注意ください。

- 借り上げ後も利用者は固定資産税等を納付したり、賃貸人として修繕費用等を負担する義務があることから、無理なく円滑な支払いを確保する為、万が一の場合に備えて制度利用者には原則として安心借入枠（当座貸越枠）の設定申込みを一般社団法人 住み替え〇〇 からお願いしております。これは当初の見込み受取賃料の約3ヶ月分程度の貸出し枠（当座貸越枠）を設定するものです。

※提携金融機関の審査の結果、設定できない場合もございます。

2. 口座作成手続きについて

《制度利用までの流れ》



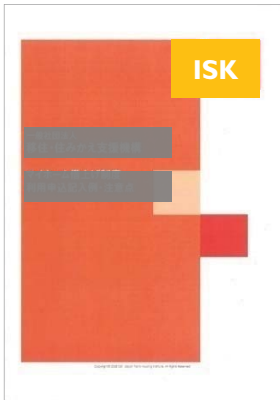
- 賃料受取口座の開設は、入居者が決定し借上げ契約が成立した後となります。口座開設申込書類は一般社団法人 住み替え〇〇 から一般社団法人 住み替え〇〇 指定提携金融機関に送付するよう依頼しますので、書類が必要となりましたら先ずは一般社団法人 住み替え〇〇 までご連絡ください。

- 一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローンを利用する場合、口座作成手続きはローン審査時に金融機関より直接ご説明がございました。

《口座開設申込書類》



■ 各書類記入方法



- ・「住宅借上げ制度 利用申込書記入例・注意点」参照し記入のこと。
- ・申込書類一式は原則、自署・捺印のこと。
- ・「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度利用申込書」・「建物賃貸借契約約款」は所定の方法により製本すること。

■ 申込書類一式送付について



- ・申込書一式は機構にてチェック致しますので、必要書類を一般社団法人住み替え〇〇 所定の封筒にて一般社団法人 住み替え〇〇 宛に送付願います。
- ・申込書一式確認後、一般社団法人 住み替え〇〇 より申込み受理通知が発信されます。
- ・制度利用申込書表紙に申込書添付書類が記載されておりますのでご用意下さい。(住民票・印鑑証明書等)

欄にチェックし、書類の確認。

【ステップ 5】 建物診断 (劣化診断・耐震診断) の実施

1) 劣化診断



劣化診断とは、安全かつ生活可能な状態で長期に渡り賃貸できる建物かどうかを、主として目視で確認するものであり、全ての物件について実施するものです。一般社団法人 住み替え〇〇 が独自に定めたマニュアルにしたがって行います。

2) 耐震診断

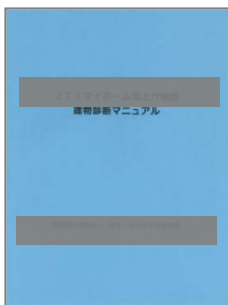


耐震診断は、強い地震に対して建物がどの程度耐えられるかについて、耐震改修促進法に基づいて専門的に診断するものです。

耐震基準が大幅に改正された、昭和56年5月31日以前（建築確認資料の日付）の建物の場合は、耐震診断が必要になります。新耐震基準以降の建物であっても、現況と図面に相違が認められる場合や、必要な建築確認手続きを経ずに増改築を行っている場合には、耐震診断が必要になりますのでご注意ください。

原則として建築確認資料の確認年月日で判断します。

〈建物診断マニュアル〉



建物診断は「建物診断マニュアル」を参照して下さい。

3) 提携ローン利用時

提携ローンを利用する場合に「建物診断結果のご案内」が必要となる場合がございます。一般社団法人 住み替え〇〇 が書類を発行します。

■ 建物診断（劣化診断・耐震診断）申込み

I 戸建住宅の場合

建物構造によって建物診断（劣化診断・耐震診断）申込み先が異なりますので、下記表を参照し申込み先・問い合わせ先を確認して下さい。

| | 建物構造 | 耐震診断 | 劣化診断 | 費用（税込） |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|------------|
| ① | 一般木造軸組・2×4 | ××協 | ××協 | 併せて31,500円 |
| ② | 上記以外の建物 | 一般社団法人 住み替え〇〇 問い合わせ | 一般社団法人 住み替え〇〇 問い合わせ | 見積りによる |

※ ××協とは「××〇〇協同組合（一般社団法人住み替え〇〇協賛企業）」の略
 ※ 劣化診断のみの場合でも、31,500円（税込）となります。

（注意点）

- ・ I SK 協賛メーカーの建物である場合、メーカー価格となりますので I SK までお問い合わせ下さい。
- ・ 混構造の場合、一般耐震診断が困難な場合がありますので I SK までお問い合わせください。
- ・ 地方公共団体の補助制度を利用し、耐震診断・耐震改修工事を実施する場合は別途 I SK が指定する劣化診断が必要となりますので I SK までお問い合わせ下さい。
- ・ 地方公共団体指定の住宅性能評価機関にて耐震診断を実施する場合は I SK にご相談下さい。また、診断内容（簡易耐震診断等）によっては再度耐震診断をお願いする場合があります。
- ・ 耐震診断と劣化診断が異なる業者等によって行われることもございますのでご注意ください。
- ・ 木耐協以外の申込み方法は各診断会社によって異なりますのでご注意ください。

〈 木耐協 申込み手順 〉

- ① 「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度建物診断申請書」を作成する。
- ② 「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度利用申込書」の7・8ページの写しを用意する。
- ③ 木耐協事務局へ「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度建物診断申請書」と「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度利用申込書」の7・8ページ写しを送付。
- ④ 木耐協組合員の調査担当企業より連絡が入り日程調整。
- ⑤ 建物診断
 ※ 「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度建物診断申請書」記載の書類をお渡し下さい。

■ 建物診断（劣化診断・耐震診断）申込み

Ⅱ マンション等の場合

- ・ マンション等の耐震診断は費用の問題や実施には居住者の承諾を必要とすること等から、実施が困難な為、新耐震基準以降の条件を満たす建物が借上げ対象となり、劣化診断のみの実施となります。
- ・ 旧耐震基準のマンション等で、既に耐震診断を行っている場合には一般社団法人住み替え〇〇にご相談下さい。
耐震診断が有効であれば借上げ対象となる可能性があります。
- ・ マンション等の劣化診断は、「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」を作成します。
- ・ 「マンション等維持管理体制等確認書」は、マンション管理組合に記入を依頼し作成することになりますが、管理組合が無い場合にはお客様自身に作成を依頼し、記載内容に相違が無いがHLPが内容を確認して下さい。
- ・ 「建物内部現況確認書」は一般社団法人住み替え〇〇に協賛している宅建業者に所属するHLPが実施し、作成することとなります。
- ・ 作成した「マンション等維持管理体制等確認書」にて一般社団法人住み替え〇〇借上げ要件に**不適合**となる場合には、「建物内部現況確認書」の写しと共に一般社団法人住み替え〇〇に提出願います。
一般社団法人住み替え〇〇にて借上げ要件に適合か審査致します。

(書式)

〈建物内部現況確認書〉

〈マンション等維持管理体制等確認書〉

← 管理組合(管理会社等)が記入

← HLPが記入

■提携ローン利用時の注意点

一部の一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローンを利用する場合、「建物診断結果のご案内」が必要となる場合がございます。「建物診断結果のご案内」が必要となるかは、利用を希望する提携ローンを提供する金融機関の専用窓口を確認して下さい。「建物診断結果のご案内」の取得方法は、借上げ対象物件が**戸建て**か**マンション**等かによって異なりますのでご注意下さい。

《取得方法》

I 戸建て住宅

- ① 建物診断時に一般社団法人 住み替え〇〇 専用書式「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度 建物診断結果報告書」の作成を建物診断会社に依頼する。
- ② 建物診断実施後に「一般社団法人 住み替え〇〇 住宅借上げ制度 建物診断結果報告書」の**1ページ目写し**を一般社団法人住み替え〇〇宛に送付する。
- ③ 一般社団法人住み替え〇〇が「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度建物診断結果報告書」にて建物診断の実施を確認後、「建物診断結果のご案内」を作成し郵送致します。

II マンション等

- ① 「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」を用意し、一般社団法人住み替え〇〇宛に各用紙の**1ページ目の写し**を一般社団法人住み替え〇〇に提出する。
- ② 一般社団法人住み替え〇〇が「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」にて建物診断の実施を確認後、「建物診断結果のご案内」を作成し郵送致します。

《書式》

〈一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度
建物診断結果報告書〉

〈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〉

《送付》

- ・戸建ての場合は「一般社団法人住み替え〇〇住宅借上げ制度 建物診断結果報告書」の**1ページ目の写し**を送付。
- ・マンション等の場合は「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」の**各1ページ目の写し**を送付。

【ステップ 6】 補強・改修工事の実施

1) 補強、修繕工事の実施

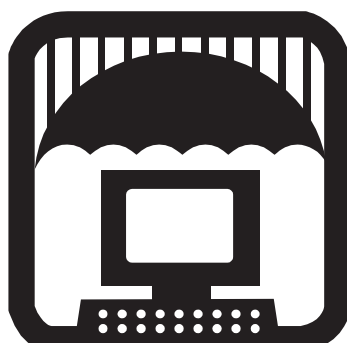


耐震診断の結果、評点1.0を満たさないことが判明した場合、ならびに、劣化診断の結果、補強・修繕すべき劣化等が指摘された場合には、補強、修繕工事が必要になります。工事費用はオーナー様の負担となりますが、賃料で返済する提携ローンの利用申込みも可能ですし

（提携金融機関所定の審査の結果、ご利用できない場合もあります）、耐震補強については地方自治体ごとに補助制度もあります。

なお、耐震性について、原則耐震診断の評点1.0を満たしていることが必要ですが、これを下回れば必ず耐震性に問題があるとは断言できないことから、一般社団法人住み替え〇〇では評点が0.7～1.0であるものについても、「一般社団法人住み替え〇〇独自の耐震基準を満たしている」旨を開示して入居者を募集致します。この場合、協賛事業者が入居者に対する重要事項説明を行う際に、あらかじめこの点について説明を行い、入居者の確認を得ることとされていますのでご注意ください。

2) コンプライアンス



補強・修繕工事に関わる業者が耐震・劣化診断に関与すると、不要な工事を誘導する恐れがあるので、原則として異なる業者が行い、兼任する場合には、あらかじめ一般社団法人住み替え〇〇に届け出て承認を得ることとされています。いずれにせよ、補強・修繕の内容については、制度利用者のために不必要な補強、修繕を勧める見積もりになっていないかどうかを「必要最小水準の補強・修繕」の原則という観点から十分にチェックする必要があります。一般社団法人住み替え〇〇から目安となる数字を示しますのでこれと比較して金額が大きい場合には、一般社団法人住み替え〇〇にご相談ください。

なお、リフォーム業者に耐震補強の見積もりを依頼すると、他のリフォームも含めて巨額の見積もりがなされることが多いとの指摘があります。耐震補強工事が必要な経年物件の場合、その他にも修繕が必要な部分があることも多いので、一概に問題になるとも言えませんが、資金面で制約のある利用者の便宜を図るために、現在一般社団法人住み替え〇〇において耐震補強工事のみの見積もりを行う業者のネットワークがありますので、お問い合わせ下さい。

■ チェック項目

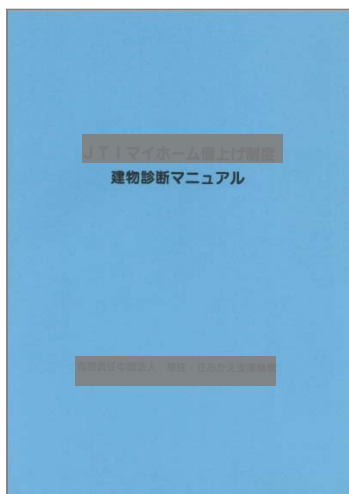
- 耐震・修繕等の工事が必要な場合、制度利用申込者のために必要最小限の水準の補強・修繕の見積もりになっているか確認すること。
- 工事費用は制度利用申込者が負担することを説明すること。
- 耐震・修繕工事を行っても入居者が決定しない場合には、一般社団法人住み替え〇〇借上げ制度は成立しない旨説明すること。
- 耐震補強については地方公共団体ごとに補助制度があることを説明すること。

■ 注意事項

- ・ 補強・修繕工事を行う業者が建物診断（劣化診断・耐震診断）を行っている場合、不要な工事を誘導する恐れがあること。
- ・ 耐震・修繕工事の見積りに疑問を感じた場合には一般社団法人住み替え〇〇に相談すること。
- ・ 入居者募集の為に、建物のクリーニング費用をはじめ鍵の交換費用、火災報知器設置費用、地上デジタルテレビ放送対応費用、庭木の剪定費用、必要時にはクロス・畳の貼替え費用等、別途費用負担も予想されること。
（耐震・修繕工事見積りに盛り込むよう依頼することも考慮すること。）

■ 建物診断（劣化診断・耐震診断）マニュアル

〈 建物診断マニュアル 〉



- ・ 建物診断（劣化診断・耐震診断）の詳細については別紙マニュアルがありますので、こちらを参照下さい。
- ・ マニュアル内書式は「一般社団法人住み替え〇〇書式集」に収録されています。

【ステップ 7】 最終審査・入居者募集

1) 作成書類、提出書類について

- ・建物について、工事完了とともに現況を調査・記録します。
- ・賃料について、最終的な賃料査定書を作成します。
- ・入居者募集にあたって、賃貸借斡旋依頼書を作成します。
- ・これらの書類を一般社団法人 住み替え〇〇へ提出し最終審査した上で、入居者募集を開始します。

| 最終審査時 ISK 提出書類 | |
|--------------------|--|
| 建 物 | <戸建の場合> ① 建物診断・工事完了報告書 ② 物件調査シート（戸建用） ③ 物件画像シート |
| | <マンション等の場合> ① マンション等維持管理体制等確認書 ② 建物内部現況確認書 ③ 物件画像シート ※ 工事をした場合は、建物診断・工事完了報告書 |
| 賃 料 | ④ 賃料査定書（建物診断・改修後の査定額） |
| 入居者募集 | ⑤ 賃貸借斡旋依頼書 |
| 一部の ISK 提携ローン利用時のみ | |
| 追加書類 | ⑥ 賃貸住宅入居申込書（制度利用者＝入居者） |
| | ⑦ 定期建物賃貸借契約書（制度利用者＝入居者） |

2) 注意事項

- ・通常、①～⑤の書類を作成し、一般社団法人住み替え〇〇所定の封筒を使って一般社団法人住み替え〇〇にご提出ください。提出書類に不備がないかご確認ください。
- ・オーナー様が住所変更された場合は、速やかに「住所変更通知書」をご提出ください。（一般社団法人住み替え〇〇書式集）
- ・一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用するか確認してください。
一部の一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用する際は、追加の書類が必要となることがございます。詳しくは、金融機関提出書類をご確認ください。
- ・賃料受取口座開設申込書類「一般社団法人住み替え〇〇ファイナンスパック」は入居者決定後に金融機関よりお送りします。

《ISK所定封筒》



口欄にチェックし、書類確認

■ 建物の最終審査

【戸建ての場合】



① 建物診断・工事完了報告書（原本）

- ・書式・添付書類は建物診断会社によって異なります。一般社団法人住み替え〇〇書式以外でも、一般社団法人住み替え〇〇が定める耐震・劣化基準をみたしてしていることが証明できる書類であれば結構です。添付書類は「建物診断マニュアル」をご参照ください。

《ISK書式》

《木耐協書式》

【マンション等の場合】



① マンション等維持管理体制等確認書（原本）

- ・マンションの場合は、「維持体制確認書」を建物診断時に作成してください。
- ・作成方法は「建物診断マニュアル」をご参照ください。

※必須

《マンション等維持管理体制等確認書》

※マンションでも
工事をした場合は

建物診断・工事完了
報告書（原本）

左欄の工事完了報告書も
ご提出ください

② 物件調査シート(戸建用)（原本）

戸建の場合は、物件調査シート（戸建用）を作成してください。

- ・建物内外を目視により確認してください。
 - ・HLP専用サイトの一般社団法人住み替え〇〇書式内の記入例を参考に作成してください。
 - ・対応内容の詳細は備考欄にご記入ください。
 - ・対応“要”の箇所は、全て対応“済”になっていることを確認し、提出してください。
- ※未対応の項目がある場合、賃料が変動することをご理解いただけるようご説明ください。

② 建物内部現況確認書（原本）

マンション等の場合は、建物内部現況確認書を作成してください。

【戸建て】 【マンション】 とも

③ 物件画像シート（原本）

- ・ 戸建、マンションとも作成してください。
- ・ HLP専用サイトの一般社団法人住み替え〇〇書式集2（5）③物件画像シートをご使用ください。
- ・ 撮影箇所は書式に記載されている箇所の他、必要に応じて撮影してください。
- ・ 要修正の箇所は、修正後の写真も撮影してください。



■ 注意事項

- ・ 工事完了報告書関連の書類は、借上げ対象物件が一般社団法人住み替え〇〇の指定する耐震・劣化基準を満たしていることを証明する書類です。書式・名称・必要書類は診断会社や工事施工会社によって異なります。詳しくは建物診断（耐震診断・劣化診断）マニュアルをご参照ください。
- ・ 入居者退去時のトラブル発生を回避する為、必ず「物件チェックシート」もしくは「建物内部現況確認書」、「物件画像シート」を作成し、貸出直前の物件状態を確認・記録してください。
- ・ 提出書類確認後、「建物診断(および耐震診断) 終了通知書」が発送されます。
- ・ 「建物診断（および耐震診断）終了通知書」の有効期間は、通知後2年間となります。
- ・ 一般賃貸と同様に、一般社団法人住み替え〇〇制度契約中に住宅設備等（システムキッチン、給湯器等）のメンテナンス費用が発生することもあります。その際の費用負担者は制度利用者となりますのでご説明ください。特に、当初借上げ物件が空家であった場合には、入居契約成立後に住宅設備等のメンテナンス費用が発生することが多くなっているのご注意ください。

■ 賃料の最終審査

④ 賃料査定書

2. 建物診断・改修後の査定額 をご記入ください



- ・予備診断時に作成した、**一般社団法人住み替え〇〇承諾印のあるもの**を使用してください。
- ・募集賃料は、次の項目を確認して**再度査定**してください。
 - ★貸出し時期・条件
 - ★建物診断後の耐震改修工事等の実施状況
 - ★周辺環境の変化等を確認の上
- ・一般社団法人住み替え〇〇へ提出後、承諾印が押されたものが返送されます。

拡大

2.建物診断・改修後の査定額

査定日 西暦 2008 年 1 月 10 日

| | | |
|---|-------------------------|------------------------|
| 予定募集賃料 | 金 88,000 円 から募集開始 | ※『最低保証賃料』の予定額は下記の通りです。 |
| 査定月額賃料 | 金 80,000 円 ~ 金 85,000 円 | ¥68,000 円 |
| 査定月額賃料の算出根拠 (査定額に変更がない場合は記入不要) | | |
| 予備診断時、2階洋室(8帖)ならびに2階洋室(6帖)の壁紙を貼替える予定で賃料査定を行いました。現状有姿とし貼り替えを行わないことから査定月額賃料を80,000円から85,000円に変更致しました。また1階リビングのエアコンが動作不良のため撤去となりました。 | | |

◇ 査定月額賃料、査定月額賃料の算出根拠について

- ・予備診断時の査定月額賃料は85,000~90,000円にて査定していたが、予備診断時の賃料査定では2階洋室2部屋の壁紙の貼替えを想定していたが現状有姿での募集を制度利用予定者が希望したため、予備診断時の査定月額賃料を5,000円下げたものである。
- ・予備診断時の賃料査定額に変更がある場合には、「査定月額賃料の算出根拠」にその理由を記載すること。

◇ 最低保証賃料の予定額について

- ・最終審査時の査定月額賃料(80,000円を想定) **85%**にて『最低保証賃料』予定額を算出。(当然決定最低保証賃料ではない)
- ・『最低保証賃料』の予定額及び比率は一般社団法人住み替え〇〇が決定する。
- ・初回入居者が退室後、空室期間中に支払われる賃料。

■ 入居者募集

⑤ 賃貸借斡旋依頼書（原本）

- ・「賃貸借斡旋依頼書」は、オーナー様から機構および協賛事業者へ賃貸借の斡旋を依頼する書類です。
- ・入居者募集に必要な条件、許諾・禁止事項、庭木の剪定のとりのきめなどをご確認の上、ご記入ください。
- ・「賃貸借斡旋依頼書」は一般社団法人 住み替え〇〇提出後、承認印が押されたものが返送されます。その到着をもって、入居者募集を開始してください。

自署・捺印

（4）クリーニング費用について の欄は 空欄のままで結構です。

最終審査書類を提出していただいた後、一般社団法人住み替え〇〇で金額を記載し、ご返送します。

（ご参考）

入居者負担の退去時クリーニング費用

一般社団法人住み替え〇〇物件は入居者様から退去時にクリーニング費用をいただいております。

- ・建物 1,050円/㎡
- ・エアコン 10,500円/台（契約内容による）

しかし退去時にクリーニング費用を支払うことは、次の引越しをする賃借人の負担になることが想定されます。そこで一般社団法人 住み替え〇〇は退去時にかかるクリーニング費用（固定）を月々の賃料と同時に引落しを行い、3年間の定期借家期間終了時にはクリーニング費用の精算が完了する方法を規定しています。

一般社団法人 住み替え〇〇で金額を記入しますので、提出時は空欄で結構です。

ISK 物件の退去精算についてのご案内

ISK 物件から

お引越しをされる際は以下の費用がかかります。

- ① J T I 物件クリーニング費用
- ② ご入居者様の故意過失による修繕費用



ISK 物件クリーニング費用について

①のクリーニング費用につきましては、毎月のお家賃と併せて3年間で支払いただく事をお勧めしております。

毎月のお支払額は・・・

| | |
|---------------|------------------|
| 物件の広さ × 1050円 | ・エアコン1台 × 10500円 |
| 物件の広さ 84.27㎡ | ・エアコン 0台 |
| 88,483円 | 円 |
| 合計 | 88,483円 / 36ヶ月 |
| 月々のお支払目安 | 2000円 |
| 契約時お支払い額 | 16483円 |

※千円未満は切り上げ、契約金と併せてお支払いいただいております。

■ 家賃受取口座開設

1. 賃料受取口座について

- 賃料は入居者が決定して初めて支払われることとなります。制度利用者に一般社団法人住み替え〇〇からお支払する賃料は、入居者から一般社団法人住み替え〇〇に支払われた賃料から、一般社団法人住み替え〇〇諸経費15%と制度利用者が一般社団法人住み替え〇〇に支払うべき費用等があればこれを控除し、制度利用者が一般社団法人住み替え〇〇協賛事業者である銀行等に予め開設した専用口座に振り込まれます。本来であれば、制度利用者が現在利用している生活口座に振り込むことが一番なのですが、そうすると全国の金融機関を対象に送金を実施出来る体制を構築する必要がある他、送金手数料が掛かります。そのため現在のところ、一般社団法人住み替え〇〇を最小限の人員で効率的に運営するためには、賃料受取口座は一般社団法人住み替え〇〇指定提携金融機関である〇〇銀行普通預金口座に限定しております。この点について丁寧に説明する必要があります。

※一般社団法人住み替え〇〇賃料を担保にした金融商品（一般社団法人住み替え〇〇提携ローン）をご利用の場合、利用先の一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関の口座を賃料受取口座にして頂く必要があります。〇〇銀行以外の一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関の一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用の際はご注意ください。

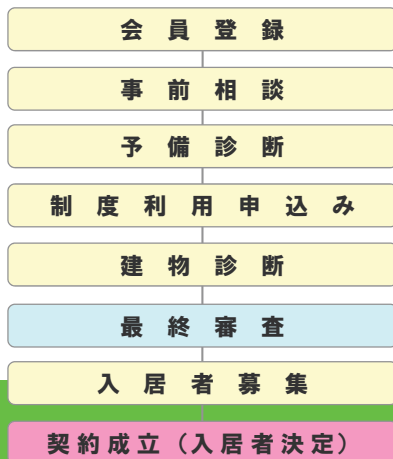
- 借り上げ後も利用者は固定資産税等を納付したり、賃貸人として修繕費用等を負担する義務があることから、無理なく円滑な支払いを確保する為、万が一の場合に備えて制度利用者には原則として安心借入枠（当座貸越枠）の設定申込みを一般社団法人住み替え〇〇からお願いしております。これは当初の見込み受取賃料の約3ヶ月分程度の貸出し枠（当座貸越枠）を設定するものです。

※提携金融機関の審査の結果、設定できない場合もございます。

- 住みかえ先住所でのお申込みとなりますので、**住所変更後**のお手続きとなります。住みかえが伴わない場合、一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用する場合には、現住所でのお手続きになることもございますので一般社団法人住み替え〇〇指定提携金融機関にご確認下さい。
- 口座開設申込書類（ファイナンスパック）をHLPから制度利用申込者に渡す場合には、**開封せず**そのままお渡し下さい。

2. 口座作成手続きについて

《制度利用までの流れ》



- 賃料受取口座の開設は、**入居者が決定し借上げ契約が成立した後**となります。口座開設申込書類は一般社団法人住み替え〇〇から一般社団法人住み替え〇〇指定提携金融機関に送付するよう依頼しますので、書類が必要となりましたら先ずは一般社団法人住み替え〇〇までご連絡ください。
- 一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用する場合、口座作成手続きはローン審査時に金融機関より直接ご説明がございます。

《口座開設申込書類》



一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローン利用時 追加提出書類

■ 一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローン利用時 追加提出書類について

通常、最初の入居者が決定し初めて「一般社団法人 住み替え〇〇 借上げ制度」が成立しますが、一部の一般社団法人 住み替え〇〇 提携ローンを利用する場合、入居者が決定していないにも係わらず（まだ制度利用者が借上げ対象住宅に居住中に）提携金融機関より住宅借上げ制度契約に関する「承認通知書」（契約成立時に一般社団法人 住み替え〇〇 が発行）の提出を求められることがございます。
その場合には、通常最終審査時提出書類に加えて下記書類の提出が必要となります。

※提携金融機関より指示があります

⑥ 賃貸住宅入居申込書（制度利用者＝入居者）

◇ 一部提携ローン利用時で必要な場合のみ ◇

- ・ 先ず、最終審査時の書類提出前に記入し一般社団法人 住み替え〇〇にFAXする。
- ・ 一般社団法人 住み替え〇〇からの承認通知（電話）を確認後、通常最終審査時の提出書類と共に原本を一般社団法人 住み替え〇〇に提出する。

◀ 賃貸住宅入居申込書 ▶

The form is titled '賃貸住宅入居申込書' and includes a logo for 'ISK'. It contains various fields for personal information, contact details, and application specifics, along with a section for the applicant's signature and date.

⑦ 定期建物賃貸借契約書（制度利用者＝入居者）

◇ 一部提携ローン利用時で必要な場合のみ ◇

- ・ 最終審査時に通常最終審査時の提出書類と共に一般社団法人 住み替え〇〇に提出する。
- ・ 専用書式があるので、通常定期建物賃貸借契約書を使用しないよう注意すること。

◀ 定期建物賃貸借契約書 ▶
(制度利用者＝入居者)

The form is titled '定期建物賃貸借契約書'. It includes fields for the lessor and lessee, property details, lease terms, and a section for the lessee's signature and date.

一般社団法人 住みかえ〇〇
〒102-〇〇〇〇
東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇 〇〇ビル

TEL : 03-XXXX-XXXX
(平日のみ/〇時~〇時)
FAX : 03-XXXX-XXXX
URL : <http://www.isk.〇〇.jp>