

災害復興住宅融資等（賃貸住宅融資）に関する確認書の記載方法 （賃貸住宅融資（中古購入））

「災害復興住宅融資等（賃貸住宅融資）に関する確認書（賃貸住宅融資（中古購入））」（以下「確認書」といいます。）は、本書を参考に記載してください。以下の確認項目について、基準に適合していることが確認できた場合（該当しない場合を含みます。）は、確認書の内容確認欄の「適合」にチェック☑を入れてください。なお、確認書の内容確認欄に不適合が1つ以上ある場合は、当該住宅は融資の対象となりませんのでご了承ください。

また、確認書の項目番号3（耐震評価）および4（劣化状況）の確認にあたっては、購入する住宅が築10年超の住宅である場合（※1）に、原則として専門家による耐震診断（※2）や建物状況調査（既存住宅状況調査）（※3）が必要です（下表参照）。耐震診断または建物状況調査（既存住宅状況調査）に係る費用は、お客さまの負担となります。

また、診断・調査の結果によっては融資の対象とならない場合がありますのでご了承ください。

	旧耐震の住宅以外	旧耐震の住宅（※4）
耐震診断	不要	要
建物状況調査	要	要（※5）

表 築年数が10年超の住宅（※1）の耐震診断または建物状況調査の要否

- ※1 築年数が10年超の住宅とは、借入申込日の10年前の応当日以前に竣工した住宅をいいます。竣工した日は、検査済証の交付年月日または登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に記載されている年月日（新築）です。
- ※2 耐震診断とは、建築士事務所等による耐震診断で、結果は「耐震診断報告書」で報告されます。耐震性を有していることが確認できた場合は、耐震性の基準に適合します。
購入する住宅の耐震診断の有無については、仲介業者にご確認ください。
耐震診断を実施する建築士事務所等は、お住まいの市役所等の住宅・建築担当窓口にご相談ください。なお、（一財）日本建築防災協会「耐震支援ポータルサイト」でもご確認いただけます。
- ※3 建物状況調査（既存住宅状況調査）とは、既存住宅状況調査技術者（建築士）による建物状況調査（既存住宅状況調査）で、劣化事象が無いことが確認できれば劣化状況の基準に適合します。
建物状況調査（既存住宅状況調査）については、仲介業者にご相談ください。なお、既存住宅状況調査技術者（建築士）は、国土省ホームページ「既存住宅状況調査技術者講習制度について」でもご確認いただけます。
- ※4 旧耐震の住宅とは、建築確認日が昭和56年5月31日以前（建築確認日が確認できない場合は、新築年月日（表示登記における新築時期）が昭和58年3月31日以前）の住宅をいいます。
- ※5 耐震診断の結果（耐震診断報告書（診断日が借入申込日時点で1年以内のもの又は借入申込日以後のものに限り。））に代えることができます。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	規格	原則として、各戸に居室、炊事室および便所を備えていること。

【確認書類等】

販売チラシ（または現地で、目でみて確認）

【確認方法】

借入申込みを行った賃貸住宅の各戸に、居室、炊事室および便所を備えていることを確認してください。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	構造	耐火構造（※2）の住宅または準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）の住宅であること。

【確認書類等】

販売会社に確認

【確認方法】

耐火構造（※）の住宅または準耐火構造（省令準耐火構造を含む。）の住宅であることを販売会社に確認してください。

（※）耐火構造には性能耐火建築物（建築基準法第2条第9号の2イ②に掲げる基準に適合する建築物）で、住宅金融支援機構の定める耐久性基準に適合するものを含みます。性能耐火建築物に該当する場合は、住宅金融支援機構が定める耐久性基準への適合性を確認するため機構支店にお問い合わせください。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	耐震評価 (※3)	<<旧耐震の住宅(※4)の場合>> ・次の(1)から(3)までのいずれかの書類により、耐震性を有していることが確認できること。 (1)耐震診断報告書 (3)耐震基準適合証明書 (2)既存住宅の建設住宅性能評価書 ・上記の確認書類が交付された日以後、増改築が行われていないこと。 * 確認書類の写しを本確認書と併せて提出してください。 * 旧耐震の住宅ではない場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。

I. 耐震性(新築時期)の確認

【確認書類等】

確認済証、検査済証または登記事項証明書

【確認方法】

借入申込みを行った賃貸住宅が旧耐震の住宅の場合は、耐震性を有していることの確認が必要です。次の(1)または(2)により旧耐震の住宅か否かを確認してください。旧耐震の住宅ではない場合は、IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。旧耐震の住宅の場合は、IIにより耐震性を有していることを確認してください。

(1) 確認済証または検査済証により、建築確認日を確認してください。

- ・建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合
→旧耐震の住宅です。IIにより耐震性を有していることを確認してください。
- ・建築確認日が昭和56年6月1日以後の場合
→旧耐震の住宅ではありません。IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックをいれてください。

(2) 建築確認日が確認できない場合は、登記事項証明書により表示登記における新築時期を確認してください。

- ・表示登記における新築時期が昭和58年3月31日以前の場合
→旧耐震の住宅です。IIにより耐震性を有していることを確認してください。
- ・表示登記における新築時期が昭和58年4月1日以後の場合
→旧耐震の住宅ではありません。IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックをいれてください。

II. 耐震性を有していることの確認(旧耐震の住宅の場合のみ)

【確認書類等】

登記事項証明書および次のいずれかの書類

- (1)耐震診断報告書
- (2)既存住宅の建設住宅性能評価書
- (3)耐震基準適合証明書

※ 活用した(1)から(3)までのいずれか書類の写しを確認書と併せて機構支店に提出してください。

【確認方法】

次の(1)から(3)までのいずれかの書類により耐震性を有していることが確認できた場合は、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

(1) 耐震診断報告書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①耐震性を有していることが確認できること。

耐震診断報告書の「耐震診断結果表」の判定欄のすべてが「○」、「OK」または「適」等の耐震性を有していることを示す結果となっていることを確認してください。

第2次診断結果表							
建物名称: ○○マンション 竣工年度: 昭和45年 住所: △△県△△町△-△-△							
診断者名: ■■設計事務所 診断年月日: 令和2年10月10日							
構造耐震判定指標 $I_{SD}=0.60, C_{TU} \times S_D$							
方向	階	E_o	S_D	T	$I_s = E_o \times S_D \times T$	$C_{TU} \times S_D$	判定
X 方向	4	1.00	0.80	0.74	0.74	0.80	○
	3	0.85	0.80	0.63	0.63	0.68	○
	2	1.47	0.80	0.93	1.09	1.18	○
	1	1.08	0.80	0.93	0.8	0.86	○
Y 方向	4	2.81	0.80	0.93	2.09	2.25	○
	3	2.42	0.80	0.93	1.80	1.94	○
	2	1.47	0.80	0.93	1.09	1.18	○
	1	1.08	0.80	0.93	0.8	0.86	○

判定欄のすべてが「○」、「OK」、「適」等の「耐震性を有していること」の表示になっていること。

○: 安全(想定する地震動に対して所要の耐震性を確保している。) ▲: 疑問あり

図 耐震診断結果表イメージ(国土交通省HP: マンション耐震化マニュアルより)

※ 木造住宅の場合や詳しい確認方法は、耐震診断を実施した建築士事務所等にご確認ください。

②耐震診断報告書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(2) 既存住宅の建設住宅性能評価書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が等級1～3のいずれかであること。

評価書の項目欄	Ⅲ. 個別性能に関すること
	1. 構造の安定に関すること
	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）
評価書の結果欄	等級1～3のいずれかに○

②既存住宅の建設住宅性能評価書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(3) 耐震基準適合証明書で確認する場合

耐震基準適合証明書の交付日以後、増改築が行われていないことを、登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことにより確認してください。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	劣化状況 (※3)	<p>《 築年数が10年超の住宅(※5)の場合 》</p> <ul style="list-style-type: none"> 次の(1)から(5)までのいずれかの書類により、劣化事象がないことが確認できること。 <ul style="list-style-type: none"> (1)既存住宅状況調査結果報告書 (2)耐震診断報告書(※6) (3)長期優良住宅に係る認定書等 (4)既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証証明書」 (5)耐震基準適合証明書(※6) 上記の確認書類が交付された日以後、増改築が行われていないこと。 <p>(注)確認書類は、検査(診断)日が、借入申込時点で1年以内または借入申込日以後であるものに限り、 * 確認書類の写しを本確認書と併せて提出してください。 * 築年数が10年以内の住宅の場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。</p>

1. 劣化状況の確認

【確認書類等】

登記事項証明書または検査済証

【確認方法】

借入申込みを行った賃貸住宅の築年数が10年超の場合は、劣化事象がないことの確認が必要です。まず、次の(1)により「借入申込日の10年前の応当日」を確認し、次に(2)または(3)により築年数が10年超の住宅かどうかを確認してください。築年数が10年以内の住宅の場合には、IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

築年数が10年超の住宅の場合は、IIにより劣化事象がないことを確認してください。

(1) 「借入申込日の10年前の応当日」の確認

「借入申込日の10年前の応当日」とは10年前の借入申込日に対応する日のことです。

(例) (借入申込日) (応当日)

令和2年10月10日 → 平成22年10月10日

平成に相当する年から10を引いてください

(2) 築年数を登記事項証明書で確認する場合

表示登記における新築時期(*1)を確認してください。

・新築時期が借入申込日の10年前の応当日以前である場合

→築年数が10年超の住宅です。IIにより劣化事象がないことを確認してください。

・新築時期が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後である場合

→築年数が10年以内の住宅です。IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

*1 登記事項証明書の「新築時期」とは、登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に記載されている年月日（新築）をいいます。

(3) 築年数を検査済証(*2)で確認する場合

検査済証の交付年月日と借入申込日の10年前の応当日との関係を次のとおり確認してください。

・交付年月日が借入申込日の10年前の応当日以前である場合

→築年数が10年超の住宅です。IIにより劣化事象がないことを確認してください。

・交付年月日が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後である場合

→築年数が10年以内の住宅です。IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

*2 台帳記載事項証明書、登録証明書等、公的機関が発行した住宅の建設時期を確認できる書類を含みます。

II. 劣化事象がないことの確認（築10年超の住宅の場合のみ）

【確認書類等】

登記事項証明書および次のいずれかの書類

- (1) 既存住宅状況調査結果報告書（「建物状況調査（既存住宅状況調査）」の報告書のことをいいます。）
- (2) 耐震診断報告書
- (3) 長期優良住宅に係る認定書等（認定通知書、変更認定通知書または承認通知書）
- (4) 既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証書」
- (5) 耐震基準適合証明書

※活用した(1)から(5)までのいずれかの書類の写しを確認書と併せて機構支店に提出してください。

【確認方法】

次の(1)から(5)までのいずれかの方法により劣化事象がないことを確認してください。劣化事象がないことが確認できた場合は、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

- (1) 既存住宅状況調査結果報告書（「建物状況調査（既存住宅状況調査）」の報告書のことをいいます。）で確認する場合 次の①から③までの内容を確認してください。

- ① 検査日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

（例）借入申込日が令和2年10月10日の場合 → 検査日が令和元年10月11日以後のもの

- ② 「建物状況調査」欄が、次の（ア）または（イ）に該当すること。

（ア）「劣化事象等の有無」欄が「無」となっていること。

（イ）「各部位の劣化事象等の有無」欄の「構造耐力上主要な部分に係る調査部位」のうち、基礎、柱及び梁、外壁、バルコニー及び共用廊下の部位が「無」となっていること（マンション（地上階数3以上の共同建て住宅をいいます。以下同じ。）の場合 ※）。

（※）一戸建て住宅等（地上階数2以下の共同建て住宅をいいます。）の場合に確認する調査部位

（木造または鉄骨造の場合）

- ・構造耐力上主要な部分：基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、内壁、小屋組、蟻害、腐朽・腐食
- ・雨水の浸入を防止する部分：外壁、バルコニー、小屋組

（鉄筋コンクリート造の場合）

- ・構造耐力上主要な部分：基礎、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー及び共用廊下
- ・雨水の浸入を防止する部分：外壁

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）【鉄筋コンクリート造等】			
（第2面）			
		作成日	令和2年10月10日
建 物	建物名称	機構 様邸	
	所在地	△△△△△町△-△-△ <input type="checkbox"/> 住居表示	
	（共同住宅の場合）	マンション等の名称	〇〇マンション 部屋番号 10 ①検査日の確認 「本調査の実施日」欄の年月日を確認
略			
本調査の実施日		令和2年10月10日	
調査の区分		<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 ※ 調査の区分は共同住宅等の住戸型または住棟型のいずれか （ <input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型 ）	
劣化事象等の有無		建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること。）	
建 物 状 況 調 査	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった	<雨水の> 劣化事象等
		基礎 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー及び共用廊下 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> （配筋調査） <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> （コンクリート圧縮強度） <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	外壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		②（ア）「劣化事象等の有無」欄が <input checked="" type="checkbox"/> 無となっていること ②（イ）「各部位の劣化事象等の有無」欄 <構造耐力上主要な部分に係る調査部位>について、次のすべての調査部位が「無」であることを確認してください（マンションの場合）。 【調査部位】 基礎、柱及び梁、外壁、バルコニー及び共用廊下 （例）基礎の場合 有 無 調査できなかった 基礎 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

図 既存住宅状況調査結果報告書のイメージ

- ③ 既存住宅状況調査結果報告書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(2) 耐震診断報告書で確認する場合

次の①から③までの内容を確認してください。

① 診断日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

(例) 借入申込日が令和2年10月10日の場合 → 診断日が令和元年10月11日以後のもの

② 耐震診断報告書で耐震性を有していることが確認できること。

(項目番号3の「Ⅱ.(1)耐震診断報告書で確認する場合」の①参照)

③ 耐震診断報告書が交付された日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(3) 長期優良住宅に係る認定書等(認定通知書、変更認定通知書または承認通知書)で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

① 築年数が20年以内であること

築年数が20年以内であることをⅠの(2)または(3)で示す方法により確認してください。

② 認定書等の交付日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(4) 既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

① 検査日[※]が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

※検査日が不明な場合は、保険検査を実施した事業者等にご確認ください。

② 保険付保証明書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(5) 耐震基準適合証明書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

① 家屋調査日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

② 耐震基準適合証明書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

登記事項証明書の「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	併用住宅の床面積	《併用住宅(※7)である住戸のみ》 ・当該住戸の住宅部分の床面積が、原則として、当該住戸全体の床面積の1/2以上であること。 ・当該住戸の住宅部分と非住宅部分が壁や建具等により区画されていること。 (注) 当該住戸の住宅部分の床面積が当該住戸全体の床面積の1/2未満であっても、融資を利用できる場合がありますので、機構支店にお問い合わせください。 *併用住宅である住戸がない場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。

Ⅰ. 住戸が併用住宅であることの確認

【確認書類等】

販売チラシ(または現地で、目でみて確認)

【確認方法】

借入申込みを行った賃貸住宅の各戸が、併用住宅かどうかを下図を参考にして確認してください。併用住宅である住戸については、Ⅱにより床面積を確認してください。**併用住宅である住戸がない場合は、Ⅱの確認は不要です**ので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

Ⅱ. 住宅部分の床面積の確認(併用住宅である住戸のみ)

【確認書類等】

販売チラシ(または現地で、目でみて確認)

【確認方法】

Ⅰで確認した併用住宅である住戸について、次の①および②により確認してください。

① 当該住戸の住宅部分の床面積が、原則として当該住戸全体の床面積の1/2以上であること。

② 当該住戸の住宅部分と非住宅部分が、壁や建具等で区画されていること。

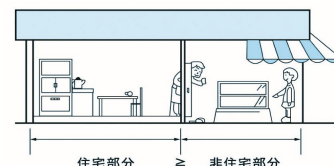


図 併用住宅の例

併用住宅とは、住宅の一部に、店舗・事務所等の用途に使用する部分があり、内部で相互に行き来できる住宅です。

内容を確認する際に使用した書類は、大切に保管してください。住宅金融支援機構の職員が、後日、技術基準に適合していることについて書類を確認させていただく場合がありますのでご承知おきください。