



残価設定型住宅ローン 利用事業者 登録研修会



いい家、つづく。

株式会社家守り

2026.06.16更新版

各種業務・手続きのご説明

1. 残価査定・証明書発行の手続きについて

- (1)業務フロー
- (2)査定依頼の注意点

2. ローンの手続きについて

- (1)ご利用金融機関・利用開始準備

3. HLP資格の取得手続きについて

- (1)HLP資格試験の受験と資格証発行申請

(1)業務フロー（残価査定の依頼）



こちらのマニュアルを参照ください。

(1)業務フロー（残価査定の依頼）

JTI残価保証制度利用 査定依頼について

残価査定のご依頼は「HLP業務支援Web」からお願いいたします。

【査定の種類】

- ・通常の査定は「新規」でご依頼ください。
- ・「プレ査定」→ 分譲については土地購入時、請負については受注・プラン決定前に、残価保証が受けられるかどうかだけを想定事例に基づいて行う査定です。プレ査定では「残価設定型住宅ローン利用適合証明書」は発行されません。プレ査定を受けた案件は、その後必ず「本査定」を受けてください。
- ・「本査定」→ 「プレ査定」を受けた案件を再度査定依頼する時
- ・「再査定」→ 査定依頼の結果の通知を受けた後に、申請内容に変更等があった場合は再査定を受けてください。（金額、プラン計画など）

※詳しくは「かせるストック証明書・残価保証制度 制度要項」をご確認ください

■HLP業務支援Webのご利用にはハウジングライフプランナー資格が必須です。未取得者のご利用できませんので、資格取得をお願いいたします。

HLPの資格取得についてのお問合せはこちらまで →

株式会社 家守り

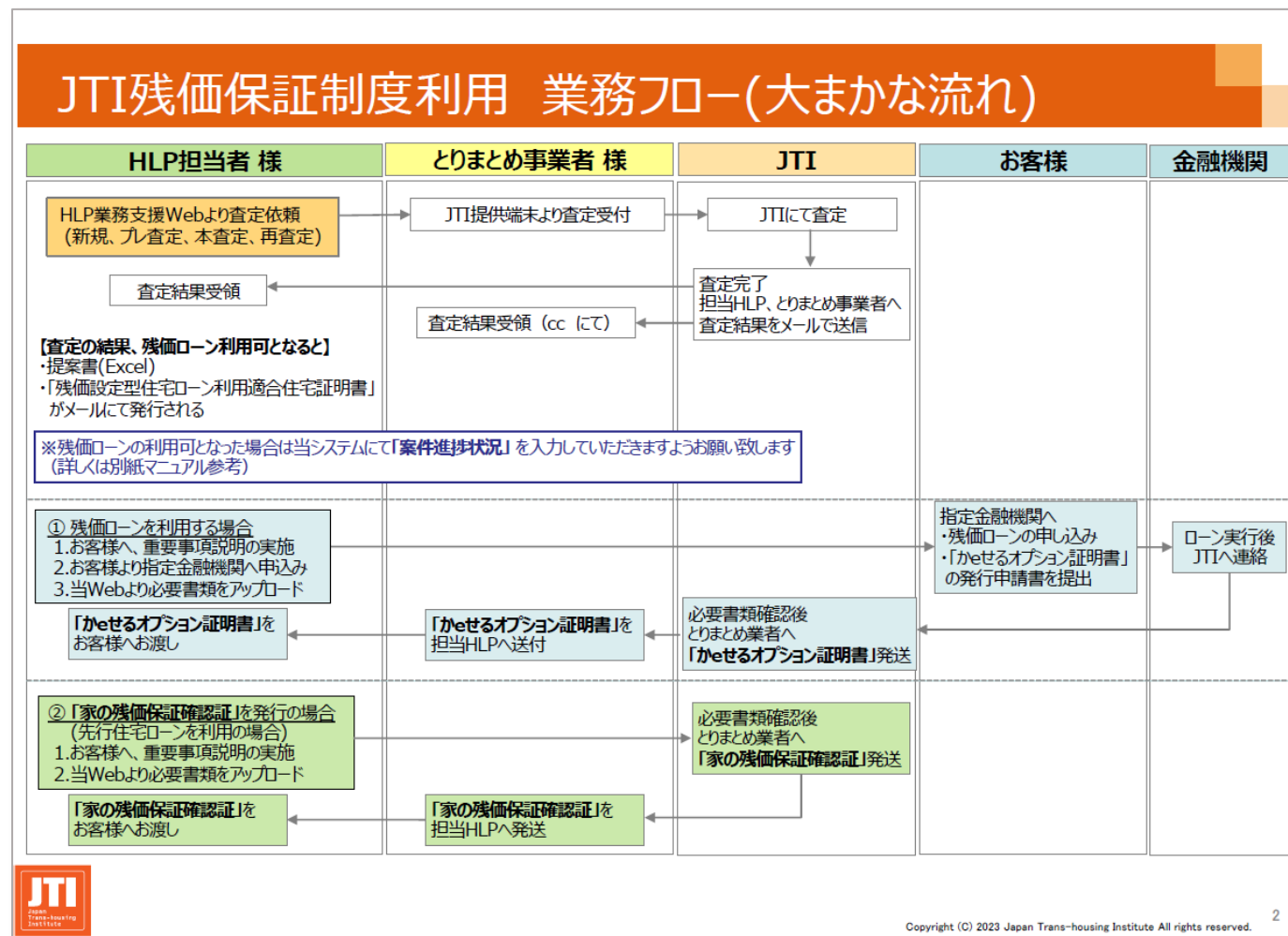
担当：菊地

TEL：03-6860-0087

FAX：03-6860-0088

E-mail：kikuchi@iemamori.co.jp

(1)業務フロー（残価査定の依頼）



(1)業務フロー（残価査定の依頼）

残価保証制度利用時 注意点について

- ☑ 市街化調整区域は利用不可
- ☑ 認定長期優良住宅であること
 - 床面積が75㎡以下は不可（行政により例外あり）
 - 敷地内に都市計画道路がかかっていないこと ※
- ☑ 保留地ではないこと（楽天銀行利用の場合）
- ☑ 駐車場があること ※
- ☑ 間取りが1LDKでないこと ※
- ☑ 敷地の間口が3m以上あること ※
- ☑ 土地の権利が所有権、もしくは親族の使用貸借であること ※
- ☑ 併用住宅ではなく、専用住宅であること ※
- ☑ 事業用建物、法人名義建物ではないこと
- ☑ 土砂災害特別警戒区域、洪水・津波・高潮浸水深5m超は不可

※ の場合はご相談ください。



(1)業務フロー（残価査定の依頼）

必要書類について

必要書類はデータにてアップロードしていただけます。
あらかじめPDFにてご準備ください

- 案内図（物件所在地の特定）
- 配置図（前面道路幅員、敷地形状、間口、敷地面積等がわかるもの）
- 平面図（間取り）
- 立面図（あれば外構図も）
- （分譲地の場合は）物件概要書
- あれば都市計画区分、用途地域等がわかるもの
- 認定長期優良住宅であることがわかるもの
（認定前であれば図面等に記載があるものでも可）
- 資金計画書（概算でも可）
※ 融資対象となる建築費用がいくらか、**土地・建物それぞれの金額**がわかる資料
（建売の場合でも**土地・建物に分けて**金額が記載されているものが必須）



入力内容の概要

下記項目を入力していただきます。

	入力項目	内容
0	査定種類	依頼する査定、証明書、の種別を選択
1	住所情報	郵便番号、住居表示、登記簿上の地番 等
2	分譲地情報	分譲地名、区画数
3	物件情報	物件種別、新築、分譲・請負の種別 等
4	法令上の制限	都市計画区分、用途地域、けんぺい率、容積率 等
5	敷地の情報	敷地面積、私道負担、道路幅員 等
6	建物の情報	階数、床面積、構造、間取り、駐車場台数
7	権利関係	敷地・建物の権利
8	残価設定関係	土地の取得価格、建物価格、諸経費
9	立地(加点事由)	徒歩10分以内にある施設
10	その他	申し送り事項（自由記述）



(1)業務フロー（残価査定の依頼）

残価査定依頼・入力方法 (ログイン)

1.HLP業務支援システムへログインする <https://hlp.jti.or.jp/membership-login/>

HLP番号

メンバーログイン

※HLP番号にはH9999999形式で入力ください。なお、9999などの形式で入力された場合は自動で正規の形式に変換されます。

HLP番号
 HLP番号を入力すると頭のH0は自動的に表示されます。

パスワード
 ハイフン無しの業務携帯電話番号の場合が多いです。パスワードをお忘れの際は、下記より再設定をお願いします。


ログイン情報を保存

ログイン

[パスワードをお忘れですか?](#)

システムのご質問は以下のメールアドレスをお願いします。
 ※ログインできない場合「パスワードをお忘れですか?」からパスワード再発行をすることで解消される場合がございます。
tech-help@sumikae-tj.jp


🏠 ホーム





Copyright (C) 2023 Japan Trans-housing Institute All rights reserved. 6

残価査定依頼・入力方法 (データのアップロード)

BOXアップロード準備ができました

HLP  HLP業務支援システム <hlp-support@jti.or.jp> 今日 15:27

宛先:  鈴木 久美子; CC:  HLP業務支援システム (受信)

担当者各位

(フォルダ名: H00066672024-07-23_15_27_27_730001)
 下記アドレスより資料をアップロードしてください。

アップロードURL
 https://app.box.com/f/9e7ae

<添付資料>
 ①「かせる+残価保証」の場合 → 案内図・配置図・平面図・立面図・資金計画書・物件概要書 (分譲の場合)

メールにアップロード専用URLが送付されるのでクリックして下さい。

【査定依頼の結果、残価保証が可能となった場合】

下記のようなメールが送信されます



株式会社

拝啓 貴下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、先日ご要請のございました、残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書並びに残価保証提案書作成エクセルシートをご送付申し上げます。営業にお役立てください。

ご質問等はこのメールに返信いただければ担当者に対応させていただきます。

残価保証を利用した残価設定型住宅ローンを金融機関に申し込まれる際には、金融機関の指示に従って、本提案書の発行確認書をローン申込書に添付するか、ローン申込書の所定の箇所に同確認書に記載されたVで始まる8桁の査定番号を記入して申し込んでください。

また、残価設定型住宅ローンをご利用にならない場合、残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書（対制度利用者）を発行しますので、必ず、お客様に添付の申請書にご記入いただき、貴社を通じて申請していただくようお願い申し上げます。これにより、かせるストック証明書（定額型）に基づく全権利に加えて、今回の残価保証にかかる査定内容が将来にわたり維持されますので、いつでも、指定金融機関が提供する残価設定型住宅ローンに借り換えることができます。詳細は、本メールに添付した、残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書（対事業者）の裏面をご覧ください。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構
残価保証事業担当

メールでのお問い合わせは、 までお願いします。

【査定依頼の結果、残価保証が可能となった場合】

下記のようなファイルが添付されます

①

1. 提案書(Excel)
2. 残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書(対事業者用)
3. (対制度利用者)発行申込書

お客様のお名前+敬称 ※印の項目は利用可能/不可

※ X印の項目は必ず入力してください。印が入っていても変更してください。
▼マークのついた項目は、セル下のボタンを押してポップアップから選択してください。

1) 指定金融機関の選択▼ 初めて使う際は、必ず指定金融機関を再指定。また、指定金融機関を変更したときは、必ず使用ローンの選択も変更してください。

2) 使用ローンの選択▼

3) (フラット利用の場合のみ) フラット金利優遇の指定

	第1期間	第2期間
第二優遇▼	優遇あり	優遇あり
第一優遇▼	優遇あり	優遇あり
優遇率	#VALUE!	#VALUE!

※ X印設定不要

4) ※ 当初の返済条件を設定するために基本となる住宅ローンの条件を入力してください。

希望借入期間(月) ※ 返済年限に制限がある場合は自動的に反映されます。

お客様の借入時の年齢 ※ 返済年限に制限がある場合は自動的に反映されます。


希望する残価設定年齢 ※ 金利削減や当初返済期間等の影響で、計算結果が設定された年齢と若干異なることがあります。

土地取得/土地あり・使用賃借▼

融資額の計算方法▼

希望借入比率

5) 金利を変更してシミュレーションを行う



移住・住みかえ支援適合住宅 残価設定型住宅ローン 利用適合住宅証明書

以下の物件は、残価設定型住宅ローンを借入れ、あるいは、将来において残価設定型住宅ローンに借り換える権利を確保するために必要な、残価保証査定が完了していることを証明します。

証明書共通番号(査定番号): V000 ####

対象物件	
物件番号	R100####
地番	#####
建物の条件	査定申請時の要件を満たす、以下の事業者が施工する住宅であって長期優良住宅の認定を受けたものに限る。
取扱い提携企業・団体 (団体の場合) 施工事業者	
担当ハウジングライフ(住生活)プランナー 残価 太郎 (H00#####)	

※ 残価設定型住宅ローンとは、返済等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、
① ローン返済が大額に圧縮された時一時一括返済の新築リバースモーゲージに転換させることのできる、返済額削減オプションと、
② ローンの高直と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、
2つのオプションが付いた、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローン입니다。

証明書の有効期限 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
代表理事 大垣尚司

※ 建物のプランや土地・建物の状態が変更された場合、再査定が必要。
※ 残価ローン利用開始の場合に、借入の借換えに備えてお借入向けに証明書を発行するときは裏面を参照してください。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 御中

残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書(対制度利用者)発行申込書

私(共有の場合、将来残価設定型住宅ローンの借主となる方)は、以下1~8の各項目、並びに裏面個人情報取扱に関する事項を確認、了承、同意の上、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(以下「JTI」といいます。)に「残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書(以下、「証明書」)の発行を申し込みます。

1. 証明書の発行の有無とは無関係に、私に関する借入状況等の事情から残価設定型住宅ローンの借入を断絶される場合があること。
2. 私、私の家族、対象物件の共同所有者が暴力団等の反社会的勢力に該当し、又は、該当することとなった場合、証明書の発行が断絶され、又は、既に発行された証明書が無効とされること。
3. 下記「個人情報の取扱いに関する同意書」の各条項を確認し、その内容に同意すること。
4. JTIへ提出した申込書第一式は審査結果の通知に関わらず返却されないこと。
5. 証明書の発行にあたりJTIに手数料を支払う必要はないが、事業者によっては取扱い手数料等の支払いが必要となること(それぞれの事業者にご確認ください)。
6. 本申込書や必要書類の内容に不実の記載があった場合に、証明書が無効となる場合があること。
7. 長期優良住宅認定時に提出した維持保全計画又は事業者の提供するメンテナンスプランに基づく維持管理を怠った場合には、証明書が失効すること。
8. 申込にあたり、ハウジングライフ(住生活)プランナー資格を有する者から、残価設定型住宅ローンやJTIの残価保証の内容について説明を受け、内容を十分に理解したこと。

証明書共通番号(査定番号)	申込日	物件引渡日
V000####	20 年 月 日	20 年 月 日

制度利用者
住所

新築ご購入後の住所(申込時点のご住所がご新築と異なる場合にご新築の住所をご記入ください)

連絡先メールアドレス

重要事項説明を完了したハウジングライフ(住生活)プランナー
所属事業者名

署名

(1)業務フロー（証明書発行）

残価査定依頼後の「案件進捗状況」登録について

残価査定依頼をされた案件の、その後の案件進捗状況の登録をお願いいたします。
手順書に沿って「HLP業務支援Web」より入力をお願いいたします。

① 残価査定済み案件の進捗状況を入力

- ・ご依頼されました残価査定の結果、残価利用が可能となりました案件がシステムに表示されます。
全ての案件につきまして、進捗状況の登録をお願いいたします。
※入力されていない案件につきましては、後日リマインドメールをお送りいたします。

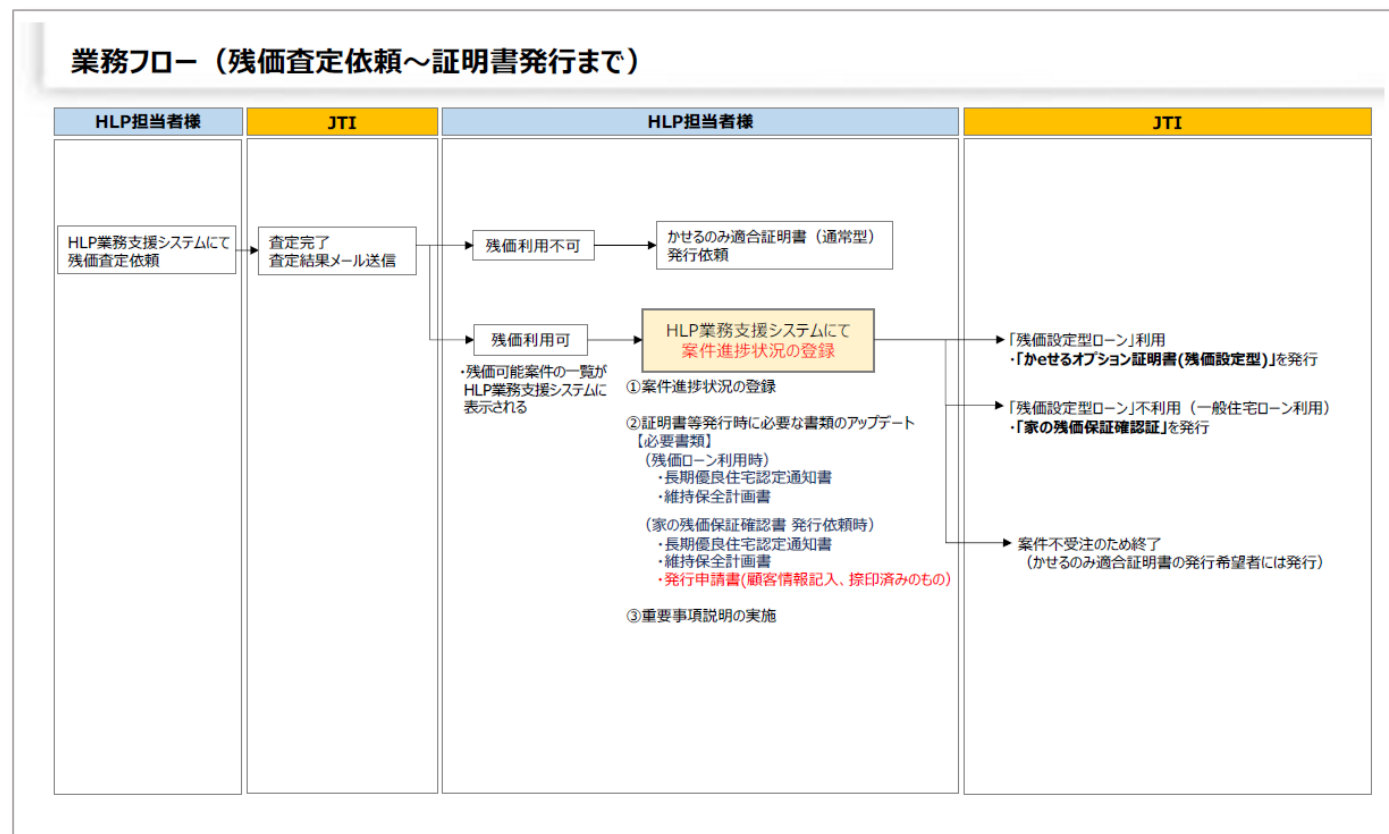
② 証明書発行時、必要書類のアップロード

- ・残価利用可能案件につきまして
「移住・住みかえ支援適合住宅証明書（かeせるオプション残価設定型）」[残価ローン利用時]
「家の残価保証確認証（対制度利用者）」[残価ローン不利用時]
の発行の際に、必要な書類のアップロードをこちらからお願いいたします。
※「家の残価保証確認証（対制度利用者）」に關しましては発行依頼もこちらからとなります。

こちらのマニュアルを参照ください。

（注意：着工前までに維持管理サービス利用の手続きが別途必要）

(1)業務フロー（証明書発行）



(2)査定依頼時の注意点

- ・ **プレ査定（無料）と本査定（有料）**
 - ※査定は実物件のみ（プレ査定含む）
 - ※査定費用（税別120,000円）は、建売は査定後、請負は引渡時のご請求
 - ※本査定後のキャンセル手数料20,000円（税別）
- ・ **査定期間（1～3週間、受付順）**
- ・ **案件進捗情報の入力（別紙マニュアル参照）**
 - ※受注/不注の入力（長期間未入力の場合、キャンセル手数料が発生）

(1)ご利用金融機関・利用開始準備



～新築時からの借り入れは日本住宅ローン、あとから残価は2行とも可能～

～各行ローンの利用フローは、金融機関より後日ご案内いたします～

(1)HLP資格試験の受験と資格証発行申請

研修動画の視聴

試験問題を確認し、解答用紙に記入 (問題用紙・回答用紙はダウンロード)

登録申請書を記入 (申請用紙はダウンロード・顔写真貼り付け)

解答用紙・登録申請書を提出 (PDFファイル・ファイル名指定あり・メール提出)

締切
毎月15日
12:00まで

【書類提出先・お問い合わせ先】

株式会社家守り 営業推進部 菊地

メール：kikuchi@iemamori.co.jp TEL:03-6860-0087





残価設定型住宅ローン 利用事業者 登録研修会



いい家、つづく。

株式会社家守り

研修会に長時間ご参加いただき
誠にありがとうございました。