

申込と審査

賃貸申込の先着順システム、運動障害のある申込者の優先、審査料や家賃に対する収入比率の制限、低障壁の審査基準についてご案内します。



運動障害者および障害者のための改造

運動障害者および障害者のための改造については、5ページおよび18ページを参照してください。



目次

広告	4
72時間前の空き状況の通知	
回収、処理、手数料	5
公開申込期間	
回収・処理のスケジュール	
審査料の制限	
一般審査	8
身分証明書	
収入	
追加審査	11
選択肢の概要	
低障壁	
家主の選択	
拒否、不服申し立て、受理	17
適用除外	20

質問がありますか？

申込と審査条例に関するご質問やご相談、または一般的なガイダンスをお求めの家主や借主の方は、PHBのレンタルサービスオフィスまでご連絡ください。電話、メール、またはヘルプデスクの営業時間内にお越しください。

レンタルサービスオフィスヘルプデスク

電話番号 503-823-1303

電子メール rentalservices@portlandoregon.gov

オンライン portland.gov/rso

住所 421 SW 6th Avenue, Suite 500 Portland, Oregon 97204

営業時間 月曜日、水曜日、金曜日 午前9時～11時および午後1時～4時



レンタルサービスオフィスのスタッフが、市の法律や政策、他のリソースや情報の紹介などを行います。ただし、法律上のアドバイスや、状況に応じた対処法をお伝えすることはできません。

文書とフォームのオンライン検索



行政規則全文、フォーム、必要な通知は、portland.gov/rso/application-screeningでオンライン検索できます。

よくあるご質問

よくあるご質問とその回答を掲載しています。青色のボックスまたはコールアウトを探してください。

申込書類には何が必要ですか? - - - - -	4
申込者は受領記録を請求できますか? - - - - -	5
申込はどのような順番で処理されますか? - - - - -	6
家主が申込の処理を拒否できるのはどのような場合ですか? - - -	7
家主が受け付けなければならない身分証明書はどのようなものですか? - - - - -	8
家賃に対する収入の割合はどのように評価されますか? - - - - -	10
申込者が最低限の収入比率を満たしていない場合はどうなりますか? - - - - -	10
決定事項はいつ、どのように通知されますか? - - - - -	17
申込者でない借主が拒否された場合はどうなりますか? - - - - -	18
否認通知には何が必要ですか? - - - - -	18

広告

72時間前の空き状況の通知

一般に広告を出す場合、家主は**物件の空き状況**を申込の受付を開始する72時間前に通知する必要があります。通知には以下を明記しなければなりません。

- a) 申込受付開始時期(72時間後以降)
- b) 物件がアクセシブルか否か*
- c) 審査料(有料の場合)、および審査基準の説明。

*アクセシブル住戸は、オレゴン州構造建築基準法およびICC A117.1に基づく「タイプA住戸」に該当します。一般的に、タイプA住戸は、住戸全体が車いす利用者が利用しやすいように設計・構築されています。

申込書類には何が必要ですか？

- 運動障害またはその他の障害の状態が確認された機会
- 借主が改造や便宜を要求する権利に関するポートランド市から申込者への通知。
- ポートランド市住宅局 (PHB) の「申込者の権利に関する声明」の入手先を記載した申込者への通知。
- 審査料が発生する場合は、審査基準と評価プロセスの説明
- 潜在的にネガティブな審査結果を軽減するために、検討用の補足的な証拠を含める機会
家主は、住所、インターネットへのリンク、または入居希望者がこの情報を参照できるその他の方法の提供により、この情報を提供することができます。



フォームと文書の
オンライン検索
[portland.gov/
rso/application-
screening](http://portland.gov/rso/application-screening)

★ **ベストプラクティス** 必須ではありませんが、申込書に**控訴する権利**に関する情報を記載することはベストプラクティスです。

回収、処理、手数料

公開申込期間

公開申込期間は、空き状況の通知が掲載されてから早くても72時間後に開始されます。公開申込期間の開始時に、家主は完成したそれぞれの申込を受領した日時を記録する必要があります。家主は、複数の申込を同時に処理することができますが、受け取った順に受理、条件付き受理、拒否のいずれかを行う必要があります。

公開申込期間前に申込を受領した場合、家主はペナルティとしてその申込の日時を、公開申込期間開始から8時間後と記録する必要があります。

空室待ちリスト

家主が空室を埋めるためのウェイティングリストを維持している場合は、受け取った順に名前を追加しなければなりません。ウェイティングリストのメンバーが空室に応募する場合、家主は複数の申込を同時に処理することができますが、申込を受け取った順に受理、条件付き受理、拒否のいずれかを行う必要があります。

申込者は受領記録を請求できますか？

申込者が受領記録を要求した場合、家主は要求を受けてから**5営業日以内**に、受領した日時を含む情報を提供することが求められます。

運動障害のある人々の優先*

公開申込期間の最初の8時間に、運動障害者と自認する世帯員がいる申込を家主が受けた場合、家主はそのような申込を優先し、他の申込を検討する前にこれらの申込者を受け入れ、受理、条件付き受理、拒否のいずれかを行う必要があります。世帯員が運動障害者である申込が複数ある場合は、受け取った順に処理しなければなりません。運動障害者のいない世帯の記入した申込の前に処理しなければなりません。

*アクセシブル住戸(タイプA)にのみ適用され、MFI80%以下の家賃の住宅のための抽選や調整されたアクセスシステムを通じて貸し出される物件の申込には適用されません。



回収・処理のスケジュール

72時間前の 空き状況の通知

空き住戸について一般に広告を出す場合は、公開申込期間の72時間前に空き状況の通知を掲示しなければなりません。

公開申込期間

公開申込期間は、空き状況の通知が掲示されてから早くても72時間後に開始され、申込は受け取った順に処理されます。運動障害のある申込者には、アクセシブル住戸を優先的に提供します。

8時間のペナルティ

公開申込期間前に申込を受領した場合、8時間のペナルティが課せられ、受け取った順に処理されます。

申込処理の順序

- 0 申込は、空き状況の通知を掲示してから最低72時間経過しないと受け付けられません。この時間内に受け取った申込は、8時間のペナルティが課せられます。
- 1 運動障害を示す申込で、公開申込期間の最初の8時間に受領したものは、受け取った順に優先的に処理されます。*
- 2 運動障害を示す申込で、公開申込期間より前に受領したものは、受け取った順に処理されます。*
- 3 公開申込期間の最初の8時間に受領した申込は、受け取った順に処理されます。
- 4 公開申込期間前に受領した申込は、8時間のペナルティを受けた後、受け取った順に処理されます。
- 5 その他のすべての申込について、受け取った順に処理されます。

*アクセシブルな物件にのみ適用されます。

審査料の制限について*

シナリオ

許容限度

審査会社による全審査	審査会社が請求する費用を上限とする
審査会社による審査の一部(すべてではない)	審査会社が請求する費用に25%を加えた額を上限とする
審査はすべて家主が行い、審査会社を利用しない	ポートランド・メトロポリタンエリアでサービスを提供している専門の審査会社の費用に10%を加えた額を上限とする

*これはORS 90.295章の要件に追加されるものです。

家主が申込の処理を拒否できるのはどのような場合ですか？

以下の場合、家主は申込の処理を拒否することができます。

- a. 申込者が同一の家主との間で、検証可能な賃貸借契約違反を繰り返しており、直近の違反が申込日から365日以内であり、家主が申込者に違反通知のコピーを提供している場合。*
- b. 申込書に重大な不備がある場合。
- c. 申込書に身分証明書や収入に関する情報が記載されていない場合。
- d. 申込者が必要な情報を意図的に隠したり、虚偽の申告をした場合。

*詳細はこちらから行政規則を参照してください。portland.gov/rso/application-screening



申込者へのアドバイス

申込は公開申込期間に!公開申込期間前に申込があった場合、8時間のペナルティが発生します。



申込者へのアドバイス

申込書に記入漏れがないか確認してください!申込書に不備があると、家主は処理を拒否することができます。

家賃に対する収入の割合はどのように評価されますか？

申込者の家賃に対する収入比率を評価する際、家主は以下のことが求められます。

- **申込者の収入源をすべて記載します。**これには、賃金、家賃補助（非政府機関のもののみ）、金銭的な公的給付などが含まれますが、これらに限定されません。家主は、友人や家族からの証明可能な援助を考慮することもできます。
- 根拠となる計算方法：
 - a) 申込者が利用できる地方自治体、州政府、または連邦政府の家賃バウチャーや住宅補助金の額によって減額された賃貸料
 - b) 申込者全員の累積資金（申込者でない借主は含まない）。

申込者が最低限の収入比率を満たしていない場合はどうなりますか？

申込者が最低限の収入比率を満たさない場合、家主は保証人に追加的かつ文書化された担保、または**追加の敷金**（第30.01.087条A項に基づく）を要求することができます。家主は、この条件付き承認を書面で伝え、追加の敷金額を示すものとします。申込者は48時間以内にこの機会を受け入れるか否かを決定しなければなりません。家主が保証人に追加の担保を要求する場合、家主は保証人に財政能力の証明を要求することができます。

保証人が友人や家族の場合、家主は保証人に家賃額の3倍以上の収入を要求することはできません。連帯保証人の契約期間は、賃貸借契約の期間を超えることはできません。

追加審査

一般審査に加えて、家主は収入や本人確認以外の追加審査基準を適用することができます。

家主は、あらかじめ定義された**低障壁**の審査基準、または家主が選択した審査基準のいずれかを適用することができます（**家主の選択**）。家主は、低障壁の審査基準と矛盾しない、またはそれよりも緩い審査基準を適用することが推奨されます。

 審査料を徴収する場合は、すべての審査基準を定義し、空き状況の通知に記載しなければなりません。



申込者へのアドバイス

審査結果が否定的であることが心配ですか？
補足的な証拠を提供し、審査によって明らかになったネガティブな情報の関連性を説明、正当化、否定することができます。

これは以下のような形で可能です。

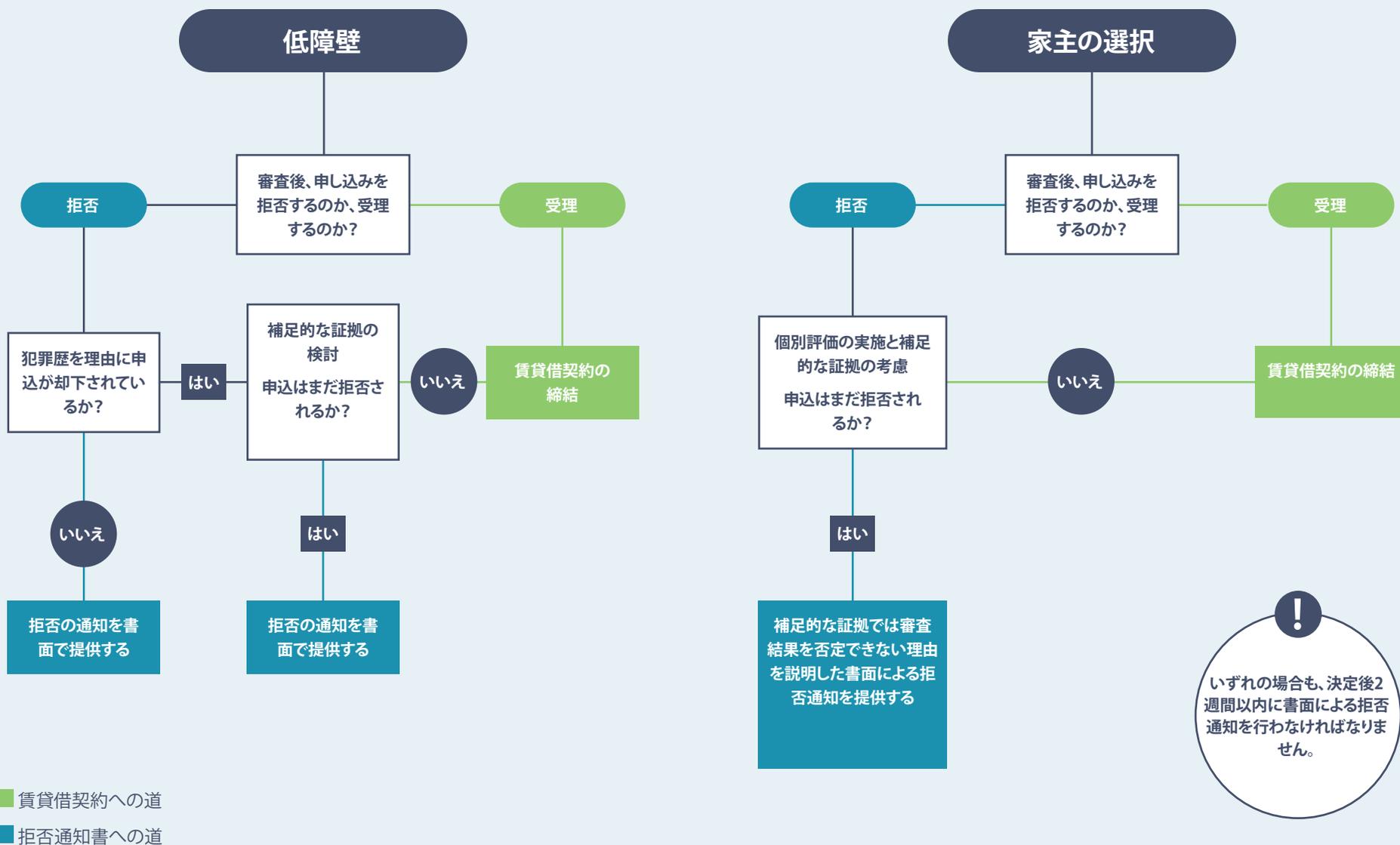
- 個人的な手紙
- コミュニティ組織からの文書
- 薬物治療プログラムに参加していることの証明
- その他、関連性があると思われるもの

記入済みの申込書に添付してください。



低障壁と家主の選択の比較

追加の審査基準を適用する場合、家主には2つの選択肢があります。



A. 低障壁の審査基準

低障壁の審査基準を適用する場合、家主は申込者の犯罪歴、信用歴、賃貸歴のうち、以下の点を理由に申込者を拒否しないことに同意します。

犯罪歴

1. 有罪判決を受けていない逮捕(申込日に未決の場合を除く)。
2. 判決プログラムのダイバージョンまたは延期への参加、またはその完了
3. 裁判で却下、抹消、無効化された有罪判決がある場合
4. オレゴン州では既に違法ではない犯罪に対する有罪判決
5. 少年法制を通じて出た有罪判決またはその他の決定
6. 申込日の時点で、判決日から3年以上経過した軽犯罪の有罪判決*
7. 申込日の時点で、判決日から7年以上経過した重罪犯罪の有罪判決*



申込者を犯罪歴に関連する理由で拒否する場合、家主は申込者が申込書に添付した補足的な証拠を考慮する必要があります。

信用歴

1. 最低でも500点以上の信用スコア
2. 不十分な信用歴(ただし、申込者が悪意を持って、拒否の根拠となる信用歴情報を隠した場合は除く)
3. 消費者信用調査機関から提供された、1,000ドル未満の過去の未払い債務を示すネガティブ情報
4. 過去に発生した賃貸物件の損害に対する残高が500ドル未満である場合
5. 既に免責された申込者が申請した破産
6. 申込者が申請した連邦破産法第13章に基づく破産で、返済中のもの
7. 医療費または教育・職業訓練費の債務

★ **ベストプラクティス** 必須ではありませんが、賃貸履歴や信用歴について提供された補足的な証拠を考慮することはベストプラクティスです。

賃貸履歴

1. 占有を回復するための行為で、以下の場合。
 - a) 申込書が提出される前に却下されたか、申込者に有利な一般的な判決が下された場合
 - b) 申込日から3年以上前に申込者に不利な判決が下されている場合
 - c) 申込日から3年未満に出された申込者に不利な判決で、1) 借家契約の終了(訴訟の根拠となったもの)が理由なく行われた場合、2) 申込者に対する判決が出頭しなかったことによる不履行判決であった場合で、申込者は通知が出された時点ですでに物件を明け渡していたという信頼できる証拠を提示できる場合
 - d) 州法の手続きに従って後に破棄または封印された判決または裁判記録
2. 家主が口頭または書面で行った借主の身元調査で得たあらゆる情報(以下を除く)
 - a) 家賃の滞納があった場合
 - b) 申込日の前1年以内に賃貸契約の重大な違反が3回以上あり、その結果、借主に通知が出された場合
 - c) 家主への未払い金がある場合
 - d) 賃貸借契約に違反し、その結果、正当な理由により解約された場合
4. 賃貸履歴が不十分な場合(申込者が悪意を持って賃貸履歴情報を隠した場合を除く)



低障壁の審査基準を適用するにあたり、家主は適用されるすべての連邦法、州法、および地方法を遵守する必要があります。

B. 家主が選択する審査基準

申込書の受理

家主が選択した審査基準（**家主の選択**）を適用し、申込書を受理した場合、追加の審査は必要ありません。

申込を拒否する意思

家主が選択した審査基準を適用し、申込を拒否しようとする場合、一つの基準が低障壁の審査基準のいずれかよりも厳しい場合、家主は申込者に拒否の通知をする前に**個別審査**を行う必要があります。

▶ 個別審査の実施

個別審査では、家主は申込のマイナス要素を取り巻く状況を考慮する必要があります。また、申込者にとっては、申込内容が不適合であるにもかかわらず、受け入れられるべき理由を説明する機会でもあります。個別審査のための標準的な書式やテンプレートは存在しません。家主は疑問がある場合、法的なガイダンスを求める必要があります。

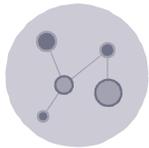
▶ 補足的な証拠の考慮

個別審査を行う際、家主は、審査によって明らかになったネガティブな情報の関連性を説明、正当化、否定するために申請者が提出した（申請書に記入した）すべての**補足的な証拠**を受け入れ、考慮することが求められます。

個別審査を行う際、家主は補足的な証拠と以下を考慮しなければなりません。



1. 拒否につながるような事件の性質と重大性



2. 事件の数と種類



3. 事件が発生した日からの経過時間



4. 事件が発生した時点での本人の年齢

拒否、不服申し立て、受理

A. 拒否

一般的な拒否

家主は、30.01.086の要件および適用されるすべての連邦法、州法、および地方法に従って、申込者または申込者でない借主を拒否することができます。

低障壁の基準による拒否

低障壁の審査基準を用いて申込者を拒否する場合、家主は拒否理由を記載した書面による**拒否通知**を提供する必要があります。犯罪歴を理由に申込者を拒否する前に、申込者が申込時に提出した補足的な証拠があれば、家主はそれを考慮しなければなりません。

家主が基準を選択した場合の拒否

家主が選択した審査基準で申込者を拒否する場合、家主は申込者の**個別審査**を行わなければなりません（16ページ参照）。補足的な証拠の考慮も含め、審査を行った後、家主は以下の場合に限り、申請者を拒否することができます。

- 拒否が、公正住宅法に基づいた非差別的なものである場合
- 拒否が**一般的な審査プロセス**およびその他すべての適用される連邦法、州法、地方法に従ったものである場合
- 家主が申込者に対し、拒否後2週間以内に書面による**拒否通知**を提供し、その際、拒否の理由を説明するとともに、家主が申込を拒否すると判断した要因を補足資料で十分に補えなかった理由を説明する場合
- 家主が申込者に書面で拒否通知を発行する場合

決定事項の伝達

審査後2週間以内に、家主は受理、条件付受理、拒否のいずれかの**決定を書面で通知する**必要があります。条件付受理または拒否の場合は、その決定の根拠を記述しなければなりません。



すべての市の要件は、州の要件に追加されます。ORS 90.304を参照してください。

障害者関連の改造要求および拒否



申込者が障害のために合理的な改造や調整を要求したこと、または要求された改造や調整の内容は、申込を拒否する要因とはなりません。

また、家主が改造要求を拒否したことのみを理由に、申込者の住居を拒否することはできません。改造の要求が拒否された場合、

- 家主は申込者に対し、別の改造を要求できる時間を24時間、2回連続して設ける必要があります。
- 合理的な改造ができない場合、申込者は他の資格があれば、改造をせずに物件を受け入れることができます。

申込者でない借主が拒否された場合はどうなりますか？

申込者が物件の資格を有している場合、家主は、申込者が申込書に記載した申込者でない借主の拒否に基づいて、その申込者を拒否することはできません。代わりに、家主は資格のある申込者が申込者でない借主なしで物件を受け入れることを許可する必要があります。

否認通知には何が必要ですか？

書面による拒否通知は、ORS 90.304の要件を満たし、拒否の理由を記載しなければなりません。家主が選択した審査基準を使用する場合は、拒否の理由の説明に加えて、家主の判断材料となった要因を補足資料で十分に補えなかった理由の説明も含まなければなりません。

B. 不服申し立て

家主は、申込が拒否されてから30日間、不服申し立ての機会を提供することが義務付けられています。不服申し立てのプロセスは以下の通りとします。

1. 拒否の根拠となった否定的な情報を訂正、反論、または説明する機会を提供します。
2. 家主が申込書の不服申し立てによる審査を承認した日から3ヶ月間については、申込者が家主の物件を賃借することができることを事前に確認します。
3. 不服申し立てが承認された日から3ヶ月間、申込者の審査料を免除します。審査料を免除する前に、家主は申込者に対し、家主が承認した申込書に記載された条件が変更されていないことを証明するよう求めることができます。

C. 承認および受理

家主が申込を承認し、申込者が物件を受け入れた場合、家主と申込者は賃貸借契約を締結する必要があります。また、家主は成人の入居者全員に居住規則への署名を求めることができます。



申込と審査要件を管理する法律は変更されることがあります。家主および借主は、法律の現状を常に把握しておくことをお勧めします。

適用除外

これらの要件は、以下のような物件の賃貸借プロセスには適用されません。

1. 世帯の平均所得の80%以上の世帯を対象として、連邦、州、または地方政府が手頃な価格の住宅として規制しており、マルトノマ郡の調整済みアクセスシステムの対象となっている場合、または家主と低所得者や弱者の入居者を住宅に斡旋する非営利サービス提供者や政府機関との間で正式な紹介契約が結ばれている場合。
2. 一般に賃貸していない、または賃貸の広告を出していない場合（オンラインプラットフォームでの有料または無料の広告を含む）。
3. 当該住戸を主たる住居として使用している家主と共有している場合（当該住戸はORS 90.100ではなく、PCC 33.910で定義される）、または同一の住戸について別の賃貸借契約を結んでいる既存の借主と共有している場合（当該住戸はORS 90.100ではなく、PCC 33.910で定義される）。
4. 申込者が二世帯住宅の1つの住戸に居住する場合で、家主の主たる居住地が同じ二世帯住宅の2つ目の住戸である借家契約の場合。
5. PCC 33.205で定義されている、ポートランド市で法が適用される付属住戸（付属住戸の所有者が敷地内に居住している場合）を申込者が占有する借家契約、または所有者が付属住戸を占有し、申込者が占有する住戸が敷地内にある借家契約の場合。

注：入居者審査のための地方、州、または連邦政府の資金調達または融資の要件が、第30.01.086条のいずれかの部分に抵触する場合、資金調達または融資の要件は、抵触する部分に限って優先します。

準拠しない場合

これらの要件のいずれかに従わなかった家主は、1回の違反につき250ドルを上限とする金額に加え、実際の損害賠償、合理的な弁護士費用およびコストを借主に支払う義務があります。家主の意図的な違反によって重大な損害を受けた申込者は、管轄の裁判所に損害賠償請求訴訟を提起し、適切なその他の救済措置を受けることができます。



人種、肌の色、国籍、宗教、性別、家族構成、障害、配偶者の有無、収入源、性的指向（性同一性を含む）、家庭内暴力、職業の種類、18歳以上で年齢を理由に、嫌がらせや差別を受けたと思われる場合は、公正住宅法に基づく権利について法的ガイダンスを受けてください。

翻訳・通訳をご希望の方は、503-823-1303までご連絡ください。

TTY (503-823-6868) またはオレゴン・リレー・サービス (711) までご連絡ください。

503-823-1303 Traducción e interpretación

Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译

Письменный или устный перевод | 翻译または通訳

Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역

Письмовий або усний переклад | Turjumida ama Fasiraadda

الترجمة التحريرية والشفوية | ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ

この要件は、オレゴン州改正法第90章に基づくオレゴン州住宅土地所有者・賃借人法、およびポートランド市規則第30章に基づくポートランド土地所有者・賃借人法に定められているその他の権利と責任に加えるものです。

このフォームに記載されている情報は、教育目的のみのものです。必要に応じて、適切な州法、市法、行政規則を確認してください。法的ガイダンスが必要な場合、または法的措置を取ることを検討している場合は、弁護士に相談してください。

行政規則の全文、
書式、その他の文書は、
以下のサイトからオンライン
で確認できます。

[portland.gov/rso/
application-
screening](https://portland.gov/rso/application-screening)

質問がありますか？

申込と審査条例に関するご質問やご相談、または一般的なガイダンスをお求めの家主や借主の方は、PHBのレンタルサービスオフィスまでご連絡ください。電話、メール、またはヘルプデスクの営業時間内にお越しく下さい。

レンタルサービスオフィスヘルプデスク

電話番号 503-823-1303

電子メール rentalservices@portlandoregon.gov

オンライン portland.gov/rso

住所 421 SW 6th Avenue, Suite 500
Portland, Oregon 97204

営業時間 月曜、水曜、金曜
午前9時～11時 および午後1時～4時

レンタルサービスオフィスのスタッフが、市の法律や政策、他のリソースや情報の紹介などを行います。ただし、法律上のアドバイスや、状況に応じた対処法をお伝えすることはできません。

