

災害時における 民間賃貸住宅の 活用について

【被災者に円滑に応急借上げ住宅を 提供するための手引き(本編)】

本書は、大規模災害が発生した場合、住宅を失った者に対して、円滑に応急借上げ住宅の供与が求められることから、過去の大規模災害の現場において行われた対応についてその担当者にヒアリングを行い、整理したものをまとめ、現場において現実に運用する手引きとしてまとめたものである。

災害時における民間賃貸住宅の活用について
【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き(本編)】

目 次

1. はじめに	6
□ 応急仮設住宅の概要	7
□ 「応急建設住宅」、「応急借上げ住宅」の特徴	8
□ 事前準備の必要性	9
2. 本編	10
Step1 災害発生前	12
Step1-1. 協定の締結と制度の周知	13
Step1-2. 災害時の物件提供に関する住宅所有者等の意向確認	16
Step1-3. 提供意思のある住宅所有者等の情報管理	18
Step2 災害発生から入居確定	20
方式その1:都道府県等によるマッチング方式	22
Step2-1. 協定に基づく協力要請と応急危険度判定の実施	23
Step2-2. 物件の確認	25
Step2-3. 応急借上げ住宅の候補物件リストの作成	27
Step2-4. 応急借上げ住宅の決定	28
Step2-5. 定期建物賃貸借契約の締結(二者間契約)	29
Step2-6. 入居者の募集	32
Step2-7. 入居申込みの開始	34
Step2-8. 入居者のマッチング(入居者の要件確認)	36
Step2-9. 応急借上げ住宅の決定	37
Step2-10. 応急借上げ住宅への入居手続き	38
Step2-11. 入居者募集の終了	39
方式その2:被災者自らが探す方式	40
Step2-1. 協定に基づく協力要請と応急危険度判定の実施	41
Step2-2. 物件の確認	42
Step2-3. 協力可能な団体会員リストの作成	44
Step2-4. 入居者の募集	45
Step2-5. 被災者自らによる物件探し	47
Step2-6. 入居の申込み	48
Step2-7. 入居申込内容の確認	50
Step2-8. 定期建物賃貸借契約の締結(二者間契約)	51
Step2-9. 応急借上げ住宅の決定	54
Step2-10. 応急借上げ住宅への入居手続き	55
Step2-11. 入居者募集の終了	56

Step3 入居期間中	58
Step3-1. 入居の確認.....	59
Step3-2. 家賃等の支払い.....	60
Step4 退去時.....	62
パターンその1:契約期間中の入居者による退去.....	63
Step4-1. 退去予定日の申し出	64
Step4-2. 退去手続き(退去日確定).....	65
Step4-3. 定期建物質貸借契約の解約	66
Step4-4. 最終月分の家賃支払い	67
Step4-5. 退去後の精算行為.....	70
パターンその2:契約期間の終了.....	71
Step4-1. 契約期間終了日の通知	72
Step4-2. 退去手続き(退去日確定).....	73
Step4-3. 定期建物質貸借契約の終了	74
Step4-4. 最終月分の家賃支払い	75
Step4-5. 退去後の精算行為.....	76

災害時における 民間賃貸住宅の活用について

【被災者に円滑に応急借上げ住宅を
提供するための手引き(本編)】

1. はじめに

大規模災害が発生した場合において、住宅を失われた被災者の住居が早急に確保されるよう、災害救助法に基づき、「応急仮設住宅」が被災者に供与されます。この「応急仮設住宅」には、災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅（建設仮設）」と、民間賃貸住宅を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」があり、東日本大震災においては、多くの応急借上げ住宅が供与されました。

災害発生時には、応急仮設住宅の供給計画を策定するとともに、この計画について厚生労働省と協議を行う必要があると考えられます。しかし、災害規模や地域性により、応急借上げ住宅の供与を行う範囲が限定されたり、供与できる戸数が少ないことも想定されます。

また、都道府県が想定する応急借上げ住宅の選定基準（「規模」「設備」「家賃」等）についても、厚生労働省と協議（確認）を行う必要があると考えられます。

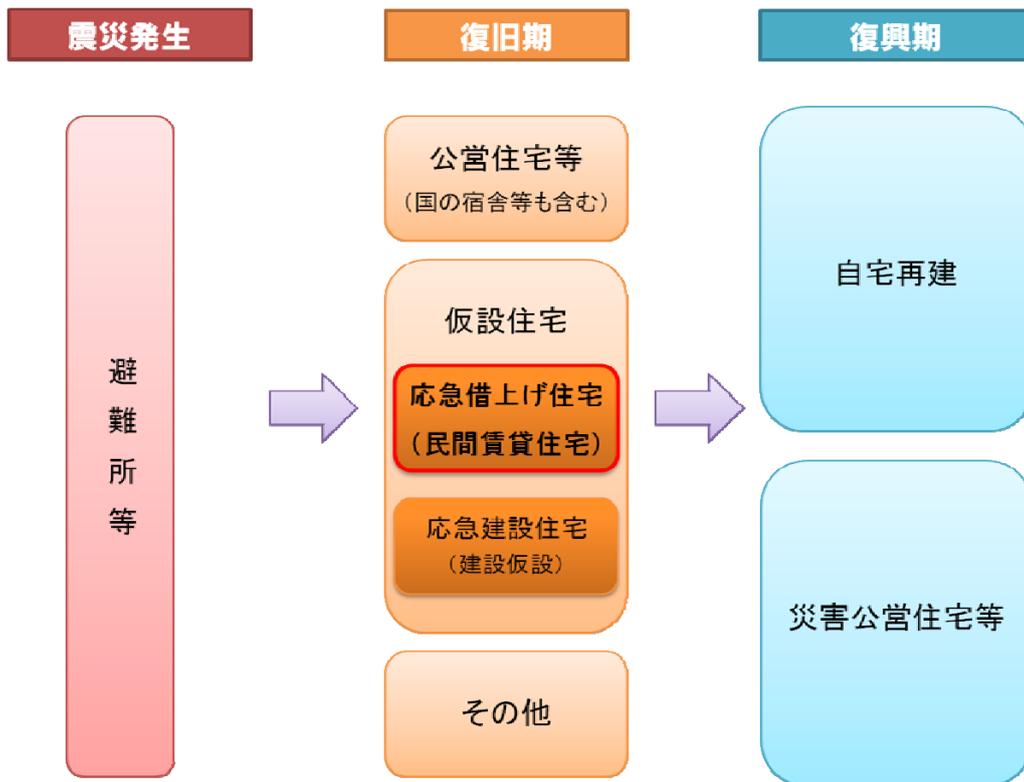
本手引きは、今後、大規模な災害の発生に伴い応急借上げ住宅の供与が行われた場合において、その供与が円滑に行われるよう過去の大規模災害の現場において実際に行われた対応をもとに、運用マニュアルとしてまとめたものです。将来的に起こりうる災害に備え、事前準備を行う場合に当たっては、本手引きを参考に準備が進められることが望まれます。

なお、地域ごとに様々な取り組みが考えられることから、本手引きをもとに各地域の実情に合わせた取り組みをして頂くこととした記載といたしました。

また、本手引きは、主に東日本大震災の発災後の現場において行われた対応について、その担当者にヒアリング等を行い整理したものであり、今後、退去に関する実績等が蓄積された後に、必要に応じ、内容の充実を図るものとします。

※本手引き中の「応急借上げ住宅」は、東日本大震災発生直後は「みなし仮設住宅」と呼ばれていました。

□ 応急仮設住宅の概要



＜参考＞「応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ P.9」(H24.5、国土交通省住宅局住宅生産課)をもとに作成
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000369.html

- 災害救助法による応急仮設住宅は、「住家が全壊・全焼・流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものを收容するもの」と定められています。
 - 災害救助法告示「災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準」第1章第2条第2項
- 応急仮設住宅には、災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅」と民間賃貸住宅を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」があります。
- 本手引きは、「応急借上げ住宅」を対象としたもので、現行の災害救助法のもと、被災者に対して現物支給が実施された東日本大震災における各都道府県での取り組みを踏まえたものとなっています。
- なお、本手引きは、基本的に同一都道府県内における被災者の受け入れを前提としていますが、必要に応じて、他県との連携も含めた災害時における広域的な対応についても、あらかじめ議論しておくことが望まれます。

□ 「応急建設住宅」、「応急借上げ住宅」の特徴

- 応急仮設住宅には、前述のとおり、「応急建設住宅」と「応急借上げ住宅」があるため、提供されるまでの期間、それぞれの住宅の特徴、被災地の実情等を踏まえ、それぞれの供給戸数について計画を立てることが望まれます。
- また、民間賃貸住宅を「応急借上げ住宅」として借り上げる場合は、利用(提供)可能な公営住宅や国の宿舍等を把握しておくことも重要であると考えられます。また、公営住宅等の活用方法についても併せて検討する必要があります。

図表 応急建設住宅と応急借上げ住宅の特徴比較

	応急建設住宅	応急借上げ住宅
提供までの期間	・建設に要する期間が必要 (通常、着工から完成までに3~4週間程度必要)	・既存の住宅を活用することから比較的短期間に提供可能 ・空家がない場合は対応不能
住宅の特徴	・被災地の近くで立地が可能 ・同じ場所にまとまった戸数を確保することが可能 ・従前のコミュニティの維持が比較的容易 ・入居者への効率的な生活支援・情報提供が可能	・被災地の近くで提供が困難 (物件は使用不能の可能性大) ・近隣でまとまった戸数を確保できるかは不明(基本的に困難) ・(建設仮設と比較して)住宅居住性のレベルは高い(立地・間取りの選択が比較的容易)
課題	・建設コスト (概ね550~600万円*程度) ・撤去、廃棄物処理が必要 *東日本大震災における実績	・退去時の原状回復の問題 (住宅所有者との調整) ・被災者が継続居住を希望した場合の調整

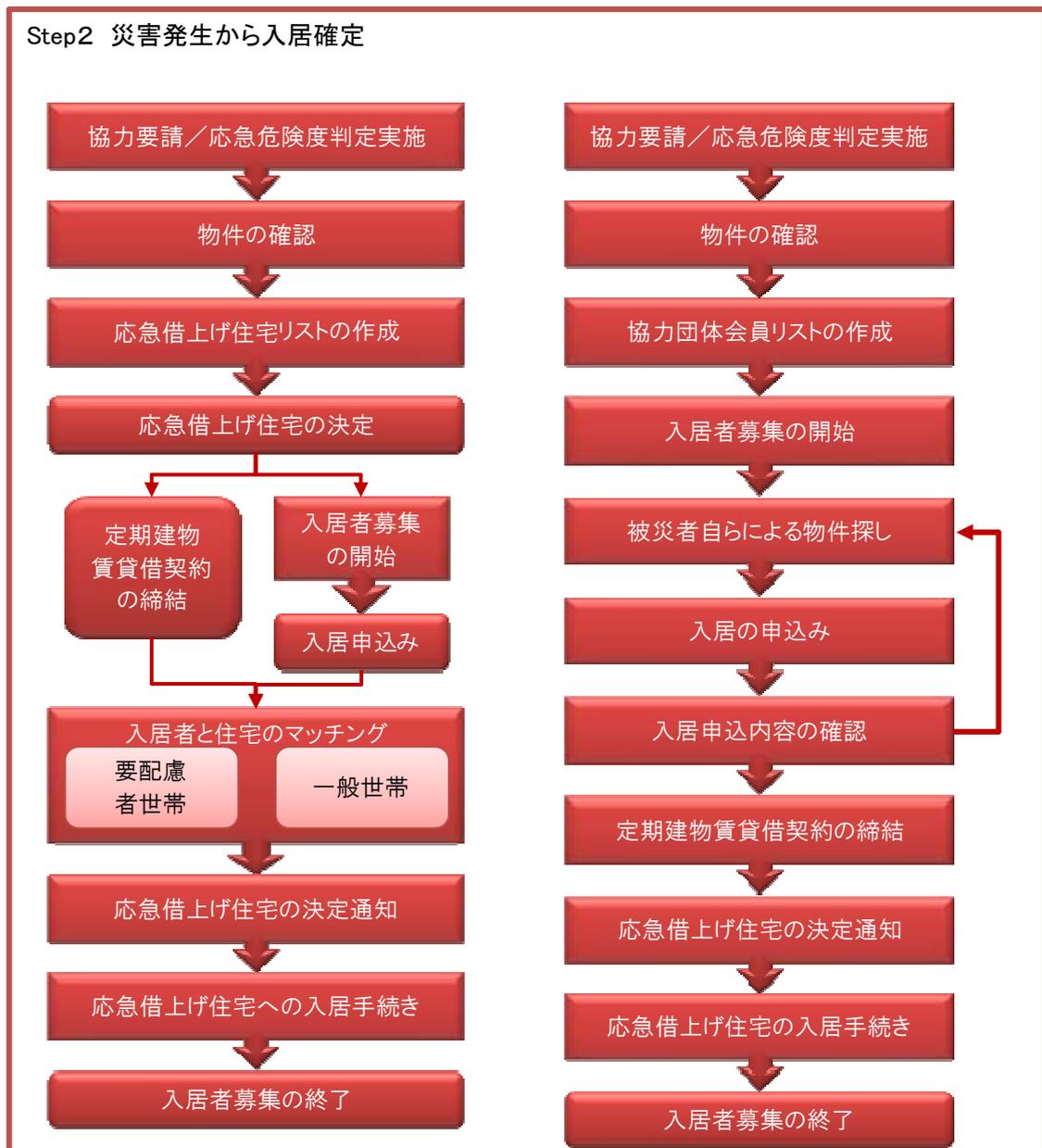
※東日本大震災における応急建設住宅の入居決定数は48,604戸、応急借上げ住宅の入居決定・借上げ戸数は63,068戸(H24.9.24現在)となっています。

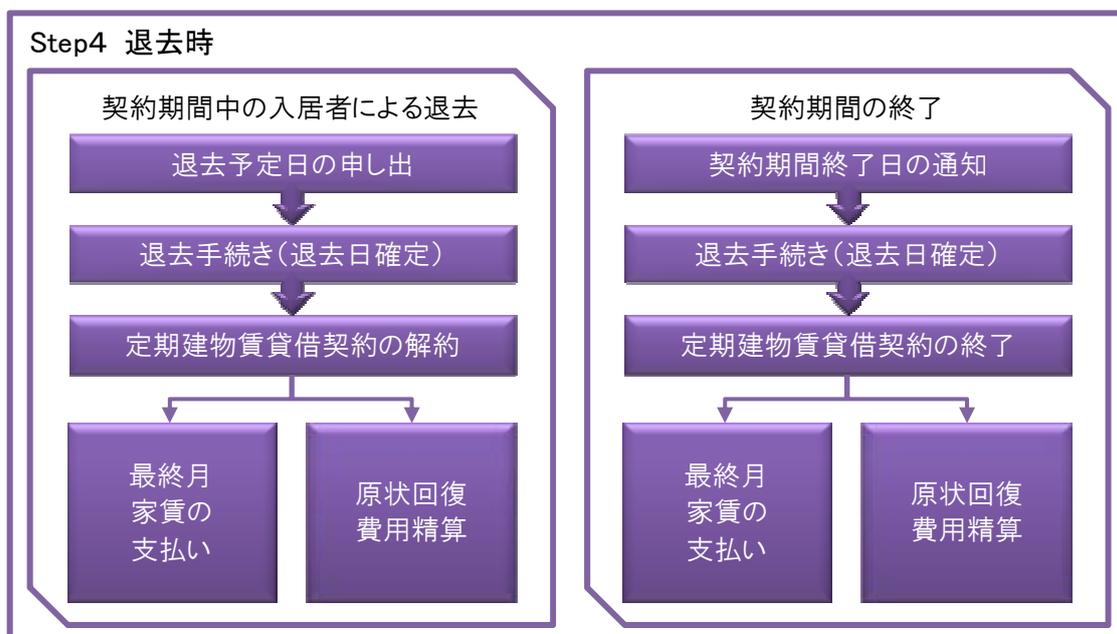
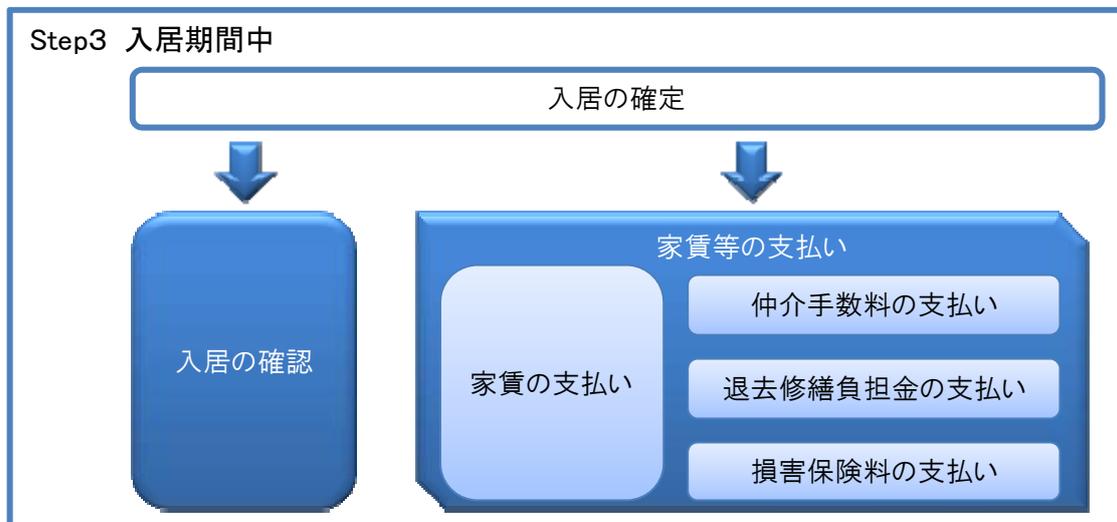
□ 事前準備の必要性

- 自治体機能が停止したり、職員等も被災を受けるような大規模災害の場合、あらかじめ決められたことを実施することができない可能性もあることから、平常時からの「事前準備」が不可欠となります。
- これまでの大規模災害では、「応急建設住宅の供与」を中心に被災者の居住確保が行われてきましたが、「応急借上げ住宅の供与」は、既存の住宅を活用するものであることから、前述のとおり、早期に入居できる等の特徴を有するため、東日本大震災においては、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借り上げ、被災者に提供する取り組みがかつてない規模で実施されました。
- また、東日本大震災においては、災害規模が大きかったこと等もあり、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合についても、応急借上げ住宅として取り扱われたことから、現場の運用において一部では混乱も見受けられました。
- 以上のことから、本手引きを参考に、それぞれの地域の特徴に応じ、都道府県（及び市町村）による事前の準備・取り組みが行われることが重要となります。
- この外、被災地及び避難所の状況や被災者の意向、災害公営住宅等の建設予定等を踏まえた計画策定に留意するとともに、段階に応じて見直しを行うことも重要です。
- なお、本制度の運用に当たっては、都道府県（及び市町村）と関係団体との緊密な連携が重要となります。特に都道府県（及び市町村）においては発災時の運用に齟齬が生じないよう、日頃から定期的に庁内で連絡・調整を図ることが重要となります。

2. 本編

本編は、以下の4つのステップによって構成されています。以下に、その流れを示します。





各ステップにおいて、該当する関係者(都道府県/市町村/関係団体/団体会員/住宅所有者/被災者の6者に分類)を示しながら、「(ア)実施する事項」と「(イ)留意点・事前検討する事項」について、次ページ以降で紹介しています。

また、東日本大震災や過去の大規模災害において使用された資料や契約書等については「資料編」で紹介しています。

Step1 災害発生前

Step1-1. 協定の締結と制度の周知

Step1-2. 災害時の物件提供に関する住宅所有者等の意向確認

Step1-3. 提供意思のある住宅所有者等の情報管理



Step1-1. 協定の締結と制度の周知

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

①「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」の締結

◇都道府県と関係団体

- ・ 災害発生後、住宅を失った被災者に応急借上げ住宅として民間賃貸住宅を提供するため、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について(平成24年4月27日通知)」を参考に、都道府県と関係団体間で協定を締結します。

＜参考＞手引き「資料編」P.10～28

②制度の周知

◇都道府県と市町村

- ・ 応急借上げ住宅の供与主体は、原則、都道府県ですが、申込等には市町村の協力が欠かせないことから、市町村に対して制度の事前周知を行います。
- ・ 市町村との役割分担等についてあらかじめ決めておきます。
- ・ 避難元市町村ではなく避難先市町村で応急借上げ住宅に申込む被災者もいることから、市町村間の連携についてもあらかじめ決めておきます。

◇関係団体と団体会員

- ・ 都道府県と協定を締結した関係団体は、その会員(以下「団体会員」という。)に対して応急借上げ住宅の制度の事前周知を行います。
- ・ 住宅所有者の協力が不可欠なことから、団体会員は普段から付き合いのある住宅所有者に対して制度の事前周知を行い、協力を要請します。

＜参考＞手引き「資料編」P.135～136

※ 民間賃貸住宅を取り巻く関係者としては、民間賃貸住宅の媒介を行う宅建業者や住宅所有者から物件の管理を委託されている管理業者、住宅所有者等の複数の民間賃貸住宅に関係する者が存在します。

※ 本手引きにおける「関係団体」としては、各都道府県の宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会支部、全国賃貸住宅経営者協会連合会並びに日本賃貸住宅管理協会等が挙げられます。

(イ) 留意点・事前検討する事項

①「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」の締結に関して

□役割分担について

- ・ 都道府県、市町村、関係団体、団体会員、住宅所有者の役割分担について、あらかじめ決めておくことが望ましいです。なお、住宅所有者の中には物件の管理を管理業者に委託している場合があることから、その管理業者の役割分担についてもあらかじめ決めておくことが望ましいです。
 - 例えば、入居期間中に被災者が民間賃貸住宅での生活に慣れていないために生じる相談（設備の不具合等）やトラブル（騒音やペットの飼育等）への対応体制（連絡先等）について、あらかじめ役割を決めておくことが望ましいです。
 - 被災者が入居する際の注意事項については、入居の際に注意事項を伝達することとしております。なお、平成 24 年 2 月に改定された国土交通省の「定期賃貸住宅標準契約書（改訂版）」の「別表第 5（14 条関係）」を活用することが有用であると思われます。
＜参考＞手引き「資料編」P.29～40
- ・ 協定を締結する相手が複数ある場合、関係団体間での役割分担についてあらかじめ決めておくことが望ましいです。
 - 民間賃貸住宅を取り巻く関係者は多数存在することから、できるだけ多くの関係団体と協定を締結することが望ましいです。
- ・ 東日本大震災の場合、1 週間程度は被災状況等の情報は入ってきませんでした。その後、物事が一気に動き出したことから、その動きに乗り遅れないために、あらかじめ窓口を一本化する等の体制整備等の準備が必要となります。

□協力体制の構築について

- ・ 関係団体に所属しない宅建業者等や住宅所有者も存在することから、そのような民間賃貸住宅に関係する者に対して、どのようにアプローチし協力関係を構築するかについても検討することが望ましいです。

□要請を行う災害の規模について

- ・ どの程度の規模の災害が発生した場合に応急借上げ住宅の提供の要請を行うかについて、あらかじめ決めておくことが望ましいです。
- ・ 実際の要請に当たっては、応急建設住宅の戸数や住宅の応急処理の状況、公営住宅等の活用可能戸数と併せて必要戸数を判断することになります。
 - なお、災害の規模や種類については、各地域の防災計画を踏まえて検討されることが望ましいため、本手引きでは具体的な内容の記載はしていません。

②制度の周知に関して

□定期的な会議の実施について

- ・ 発災時における都道府県、市町村及び関係団体等の役割分担をあらかじめ決めるためにも、連絡会議等を定期的に開催することが望ましいです（例えば、年に1回程度）。この開催の場として、居住支援協議会を活用することも考えられます。
 - 現在、居住支援協議会は全ての都道府県に設置されていないことから、全ての都道府県で設置されるように関係機関で検討することが望ましいです。
- ・ 大規模な災害が発生した場合、都道府県や市町村によっては、日頃より関係団体と関係の少ない部局が応急借上げ住宅に関する事務を担当することから、あらかじめ庁内で検討し、窓口の一本化を図っておくことが望ましいです。

□団体会員への周知について

- ・ 災害発生後に応急借上げ住宅制度を公平かつ効率的に被災者に対して供与するためには、特に団体会員（民間賃貸住宅を取り扱っている宅建業者や管理業者等）に対する周知が重要となります。
 - 発災後、被災者に対して「(原則) 民間賃貸住宅を行政が借り上げる前に自ら契約して入居している場合、応急仮設住宅として認められない」ことを説明することで、「新規契約」と「切替契約」が混在することを防ぐことができると考えられます。

Step1-2. 災害時の物件提供に関する住宅所有者等の意向確認

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

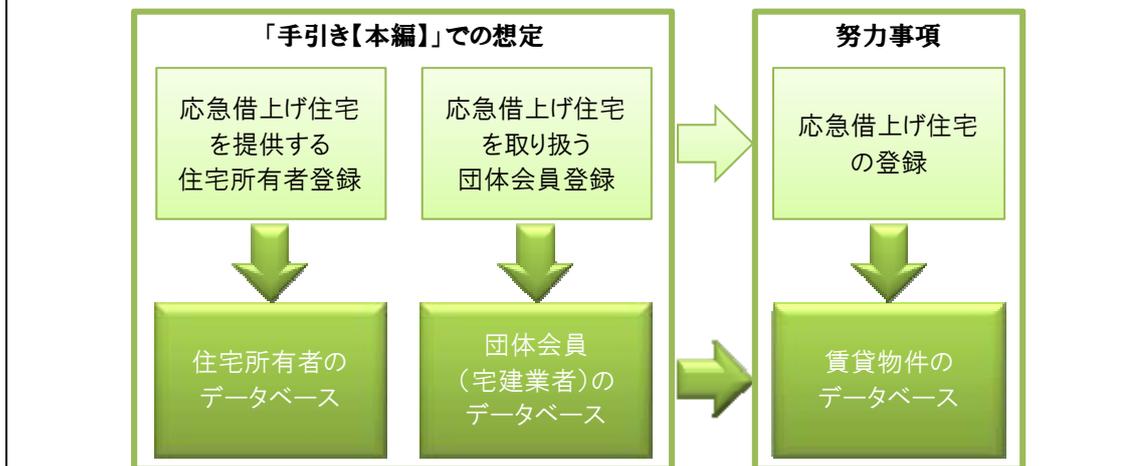
- ・ 都道府県は、関係団体とリストアップされた情報(住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)、団体会員・宅建業者、物件)を共有し、災害時にどのように活用するかをあらかじめ決めておきます。

◇関係団体

- ・ 応急借上げ住宅に協力する意向のある住宅所有者の情報(必要に応じて管理業者の情報)の事前リストアップを、団体会員の協力のもと行います。
- ・ 応急借上げ住宅を取り扱うことに協力する意向のある団体会員の事前リストアップを行います。このとき、応急借上げ住宅の契約には宅建業者の協力が不可欠であることから、契約に協力する意向のある宅建業者の情報を加えます。また、必要に応じて管理業者の情報を加えます。
- ・ (可能であれば、)関係団体は、物件情報の事前リストアップを行います。

◇団体会員

- ・ 団体会員は、取引関係のある住宅所有者に対して、災害時における応急借上げ住宅制度への協力意向の有無について確認を行います。なお、住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者を経由することにより効率的に住宅所有者の意向確認を行うことも考えられます。
- ・ 団体会員は、協力意向がある住宅所有者(必要に応じて管理業者)の情報を、所属する団体に提出します。
- ・ (可能であれば、)団体会員は、応急借上げ住宅として提供しても構わない物件(契約中物件も含む。)の物件情報を、所属する団体に提出します。



(イ) 留意点・事前検討する事項

□物件情報の事前リストアップに関して

- ・ 地域の実情に応じて、住宅所有者の把握にとどまらず、応急借上げ住宅として借り上げ可能な物件を個々に把握したリストをあらかじめ作成しておき、発災時に都道府県が借り上げを実施するという手法（リスト作成型）も考えられます。
 - ・ 住宅所有者の中には所有する物件を複数の宅建業者に媒介を依頼している場合があるため、同じ物件が重複して登録される可能性があることから、物件情報の登録方法についてあらかじめ検討することが望ましいです。
 - ・ 同じ都道府県内であっても、物件情報の管理方法は関係団体や団体会員によって異なることもあるため、それぞれにとって過度な負担とならないように、「リストに掲載する必要最低限の情報の項目」について、あらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、附属設備に関しても、応急建設住宅で標準装備される5点セット（エアコン・ガスコンロ・給湯器・照明器具・カーテン）の有無だけでなく、都市ガス／プロパンガス等の情報があると、有用であると考えられます。
 - 「バリアフリー対応物件」や「1階にある物件」、「ペットを伴う入居可能な物件」等、物件の特徴に関する項目があれば、特に都道府県等によるマッチングを行う場合、有用であると考えられます。
- ＜参考＞手引き「資料編」P.144

□昭和56年以前に建築された建物への対応に関して

- ・ 昭和56年以前に建築された建物の中には耐震性が低いもの（旧耐震）が含まれている可能性が高いことから、住宅所有者からそのような住宅を提供するとの申し出があった場合の対応方針についても検討することが望ましいです。
 - 耐震性の低い物件は対象から外すことが原則ですが、賃貸物件数が少ない地域等もあることから、例えば、昭和56年以前に建築された物件であっても、耐震補強が行われており、新耐震と同程度の強度が保たれていることが明らかな場合には、応急借上げ住宅として登録することが考えられます。

□個人情報の取り扱いについて

- ・ 住宅所有者の個人情報を関係機関（都道府県、市町村、関係団体、日本赤十字社等）に提供することについて、その利用目的を示した上で、了解を得ることが必要です。

Step1-3. 提供意思のある住宅所有者等の情報管理

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県と関係団体

- ・ 都道府県と関係団体は、住宅所有者リストの更新の方法や頻度等について、あらかじめ決めておきます。
- ・ 都道府県と関係団体は、団体会員リストの更新の方法や頻度等について、あらかじめ決めておきます。
- ・ (可能であれば、)定期的にリストの更新(例えば、年に1回程度)を行います。

<参考>手引き「資料編」P.81～85

(イ) 留意点・事前検討する事項

□リストの更新について

- ・ 特に物件情報リストについては、定期的に更新(例えば、年に1回程度)することが望ましいです。
 - 関係団体は、団体会員(団体会員経由で住宅所有者も含むことが考えられる。)に対して、物件状況(入居中/空き物件)の更新を行うように注意を促すことで、定期的に物件状況が確認できると考えられます。
 - 「物件状況の更新」を実施している(業者の)割合が高い地域では、年に1回だけでなく、複数回更新することが可能と考えられます。

□物件情報リストの活用について

- ・ 応急仮設住宅として供給できる戸数の全体数を把握することが重要です。
 - 民間賃貸住宅だけでなく、公営住宅の空き部屋数等も把握することが重要であると考えられます。
- ・ 物件情報を事前リストアップすることで、応急建設住宅と応急借上げ住宅の供給バランスを検討することが可能となります。
- ・ 物件情報を事前リストアップすることで、「市町村ごと」や「間取りごと」等の物件数を把握することが可能となります。
 - 「バリアフリー対応物件」や「1階にある物件」を把握することができれば、自ら物件を探すことが難しい者(高齢者、障害者、妊婦や乳幼児の母親等の要配慮者、またはそうした要配慮者がいる世帯。以下「要配慮者世帯」という。)に対して、応急借上げ住宅を効率的に提供するために役立つと考えられます。

Step2 災害発生から入居確定

○応急借上げ住宅を供与する方式について

災害規模と都道府県及び市町村が対応できる事務作業量(マンパワー)等を踏まえながら、次のどちらかの方法を選ぶこととします。

方式その1: 都道府県(又は市町村)によるマッチング方式
(マッチング方式)

方式その2: 被災者自ら物件を探し、都道府県に申請する方式
(被災者自らが探す方式)

□選択にあたっての判断材料の例

- ・ 災害規模(被災エリア、被災戸数等)
- ・ 事務作業量(対応可能な人員数等)
- ・ 応急建設住宅の建設予定戸数
- ・ 事前リストアップの状況 等

都道府県等のマッチングによる対応が可能

マッチング方式

都道府県等のマッチングによる対応が困難

被災者自らが探す方式

<参考>

平成17年度の中越地震で、新潟県は応急借上げ住宅約170戸を供与しましたが、新潟県・各地域振興局・市町村(特に長岡市)によって、全て「マッチング方式」で供与しました。

2つの方式を組み合わせると、現場での混乱が予想されることから、2つの方式を組み合わせずに、どちらかの方式だけで対応することを原則とします。その際、都道府県は、事前に厚生労働省と協議しておくことが重要であると考えます。

ただし、被災者自らが探す方式で対応する場合は、応急借上げ住宅を自ら探すが難しい者(要配慮者世帯)には、原則、都道府県(又は市町村)がマッチングすることとします。

なお、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅としてみなされないこととします。

○契約形態について

応急借上げ住宅は、災害救助法による応急仮設住宅の一つであり、都道府県によって被災者に供与されるものであること、また、供与する期間についてもあらかじめ定められている(原則2年間)ことから、以下を原則とします。

□契約形態(本手引きにおける原則)

- ・ 住宅所有者を「甲(貸主)」、都道府県知事を「乙(借主)」とする定期建物賃貸借契約
- ・ 都道府県知事(借主)が被災者(入居者)に契約物件の使用許可を付与
- ・ 契約期間は2年以内

Step2. 災害発生から入居確定

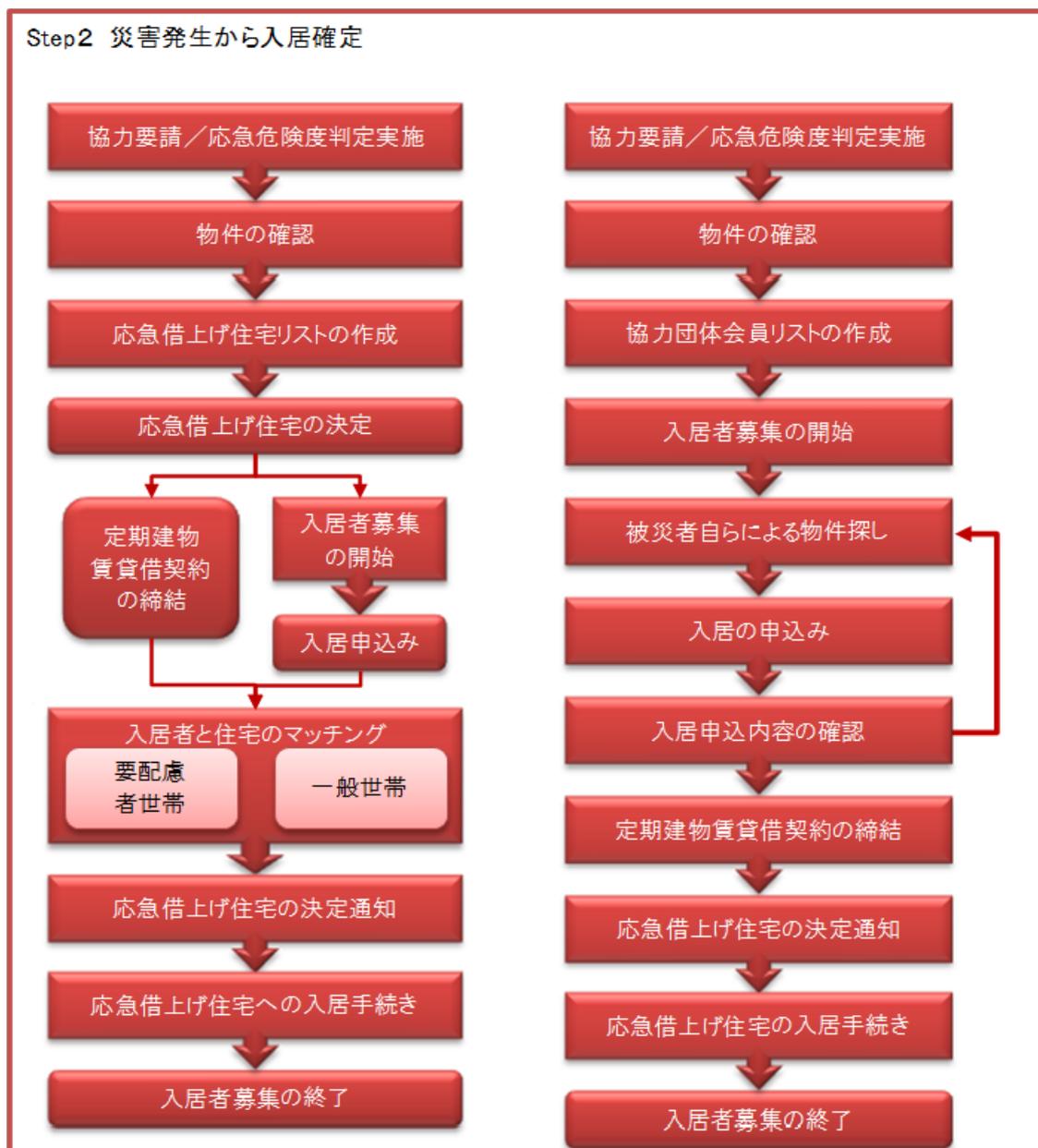
○応急仮設住宅を供与する場合について

都道府県は、応急借上げ住宅の外に応急建設住宅も提供する場合は、あらかじめ市町村の協力を得て、両担当部署間で、次の点について検討・調整等を行っておくことが重要です。

□検討・調整事項

- ① 応急借上げ住宅と応急建設住宅の必要戸数の把握及び配分調整
- ② 応急借上げ住宅と応急建設住宅の支援があることの被災者等への周知
- ③ 応急借上げ住宅と応急建設住宅の募集・申し込み窓口等

図表 入居確定までの流れ（2つの方式）

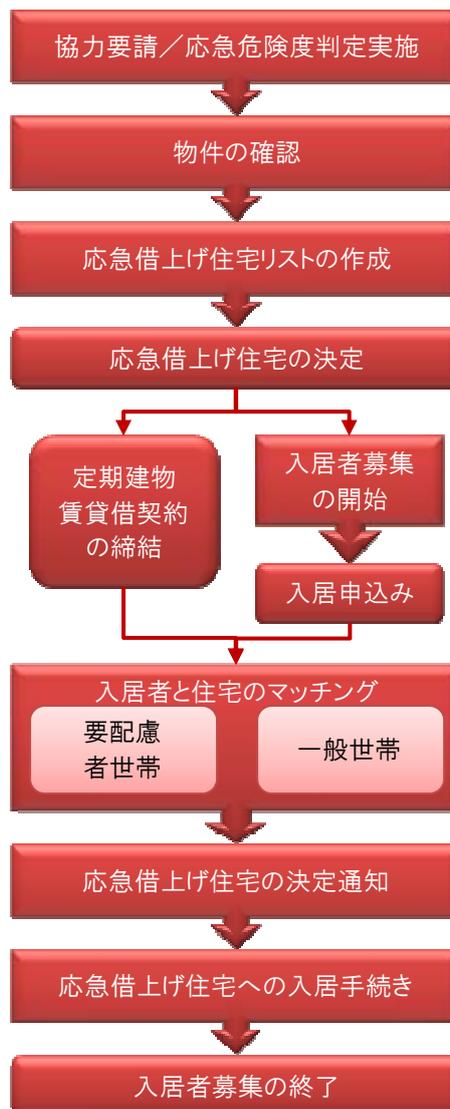


Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

方式その1:都道府県等によるマッチング方式

- Step2-1. 協定に基づく協力要請と応急危険度判定の実施
- Step2-2. 物件の確認
- Step2-3. 応急借上げ住宅の候補物件リストの作成
- Step2-4. 応急借上げ住宅の決定
- Step2-5. 定期建物質貸借契約の締結(二者間契約)
- Step2-6. 入居者の募集
- Step2-7. 入居申込みの開始
- Step2-8. 入居者のマッチング(入居者の要件確認)
- Step2-9. 応急借上げ住宅の決定
- Step2-10. 応急借上げ住宅への入居手続き
- Step2-11. 入居者募集の終了

図表 都道府県等によるマッチング方式の流れ



Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-1. 協定に基づく協力要請と応急危険度判定の実施

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 協定に基づき、関係団体に対して「都道府県等がマッチングを行うための物件提供依頼」を行います。
- ・ 協力要請の段階で、都道府県は関係団体に対して「予定応急借上げ住宅戸数(最低〇戸～最大〇戸)」を提示します。(可能であれば、都道府県は市町村と連携し、市町村別の予定数を提示します。)

◇都道府県と市町村

- ・ 作成されている災害時マニュアル等に従って、応急危険度判定を実施します。
- ・ マッチングによる応急借上げ住宅提供の実施方法(募集する規模や募集開始の時期等)を決め、関係団体に連絡します。
- ・ 被災者と関係団体に対して、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合について

- ・ 発災後、できるだけ早く被災者と関係団体に対して、「民間賃貸住宅を行政が借り上げる前に自ら契約して入居している場合、応急仮設住宅として認められない」ことを伝えることが重要です。
 - 東日本大震災においては、応急借上げ住宅に関する事前準備が十分ではなかったこともあり、「応急借上げ住宅への入居希望者募集」が遅くなり、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となった民間賃貸住宅についても応急借上げ住宅として遡及適用が認められました。
 - その反省を踏まえ、本手引きを参考に、応急借上げ住宅提供の実施方針を決め、できるだけ早急に入居募集を開始することが重要です。

□応急借上げ住宅の契約戸数について

- ・ 都道府県と市町村による「予定応急借上げ住宅戸数」は、あくまでも見込みの戸数であり、最終的に供給する応急借上げ住宅戸数よりも多めに見込んでいることを関係団体に伝えることが望ましいです。
- ・ 応急借上げ住宅として契約しても、入居者が確定しない場合には、一定期間が経過した後に契約を解約する可能性があることを関係団体に伝えることが望ましいです。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

- 「一定期間」については、民間賃貸住宅の慣習どおり、例えば「入居者募集の終了の日から1か月」とすることが考えられます。

□物件情報リストの活用について

- ・ 応急仮設住宅として供給できる戸数の全体数を把握することが重要です。
- ・ 物件情報を事前リストアップすることで、応急建設住宅と応急借上げ住宅の供給バランスを検討することが可能となります。
- ・ 物件情報を事前リストアップすることで、「市町村ごと」や「間取りごと」等の物件数を把握することが可能となります。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-2. 物件の確認

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇関係団体

- ・ 団体会員に対して、都道府県等が「マッチング方式」を採用することを伝え、「被災者自らが探す方式」は実施されないことを通知します。
- ・ 団体会員に対して、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明します。
- ・ 団体会員に対して、「自社保有物件・自社媒介物件・管理物件」の被災状況の確認を要請します。
- ・ 住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)に対して、応急借上げ住宅への協力意向を改めて確認します。

◇団体会員

- ・ 住宅所有者に対して、都道府県等が応急借上げ住宅として借り上げる可能性がある物件又は応急借上げ住宅として借り上げることが決定した物件は、一定期間、一般市場で募集しないことを伝えます。
- ・ 住宅所有者に対して、都道府県等が「マッチング方式」を採用することを伝え、「被災者自らが探す方式」は実施されないことを伝えます。
- ・ 住宅所有者に対して、制度開始以前に被災者を借主とする賃貸借契約を行った場合には、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明します。
- ・ 団体会員は、住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)とともに、物件が行政等の応急危険度判定によって問題ないと判定されていることを確認します。また、室内の水道、電気、ガス等のライフラインが使えるかどうかを確認します。
- ・ 住宅所有者の意向確認後、関係団体に対して物件情報を送付します。
- ・ (可能であれば、)住宅所有者の署名捺印(記名押印)をもらいます。

◇住宅所有者

- ・ 住宅所有者(あるいは、住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)は、物件の被災状況を確認し、団体会員を通じて応急借上げ住宅として都道府県等と契約する意思があることを伝えます。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□団体会員・住宅所有者と連絡が取れない場合の対応について

- ・ 関係団体は、団体会員と連絡が取れない場合、その団体会員が普段から付き合いのある住宅所有者との連絡方法について、あらかじめ検討することが望ましいです。
- ・ 関係団体と団体会員は、事前に協力する意向を示していた住宅所有者と連絡が取れない場合の対応方法について、あらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、団体会員が自ら連絡できない場合に、住宅所有者に連絡を入れる代替の団体会員を登録することが考えられます。
 - なお、民間賃貸住宅を供給する側も被災者である可能性があることを念頭に置いて検討することが重要です。

□物件の使用の適否についての判断基準の設定について

- ・ 関係団体は、物件の使用の適否についての判断基準をどのように設定するかについて、都道府県とあらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、災害発生後にライフラインが使えないが物件の使用に問題がない場合、また、数日が経過した後にライフラインの復旧が見込まれる場合は、応急借上げ住宅として登録しても構わない、とすることが考えられます。
 - 居室内の設備が長期間利用されていない場合には、メンテナンス等が必要となることから、設備が使用できるかどうかの確認が必要であると考えられます。

□物件確認のための移動手段について

- ・ 大規模災害の場合、ガソリン等が不足して自動車等の使用が困難なことが想定されることから、災害時における移動手段の確保について、関係機関（警察、消防等）とあらかじめ検討することも想定されます。

□中古戸建て物件について

- ・ 人数の多い家族等を受け入れ可能なマンションやアパートは少ないことから、中古戸建て物件（賃貸物件ではなく売買目的の物件）の住宅所有者に対しても、応急借上げ住宅（期間限定）として提供する意向の有無を確認することが考えられます。

□契約締結までのおおよそのスケジュールの提示について

- ・ 住宅所有者に対して契約締結までのおおよそのスケジュール等を書類で提示することが望ましいです。
- ・ 住宅所有者への説明等は、普段から付き合いのある団体会員が実施する方が効果的であると考えられます。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-3. 応急借上げ住宅の候補物件リストの作成

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 応急建設住宅とのバランスを取るためにも、関係団体から提供された応急借上げ住宅の候補物件リストをもとに、「市町村ごと」「間取りごと」の応急借上げ住宅候補物件数を把握します。
- ・ 物件数が把握できたら、市町村に対して情報を提供します。

◇関係団体

- ・ 発災後に団体会員が収集した物件情報を整理します。なお、災害発生前に応急借上げ住宅候補のリストアップをしている場合は、その情報も活用します。
- ・ 物件の重複がないこと、及び、都道府県との契約時に媒介する宅建業者の情報があること等について確認を行います。
- ・ 完成した「応急借上げ住宅の候補物件リスト」を都道府県に提供します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□候補物件について

- ・ マッチングを効率的に実施するため、「学校区(学区)ごと」や「バリアフリー対応状況」等、候補物件の分類方法についてあらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、「1階にある物件」や「女性のみ入居可能な物件」等の特徴を把握することが考えられます。
- ・ 事前に物件情報リストがある場合は、そのリストも活用して、関係団体から提供された物件情報の精査を行うことが可能であると考えられます。

＜参考＞手引き「資料編」JP.144

Step2-4. 応急借上げ住宅の決定

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県と市町村

- ・ 災害の規模や初期情報、応急建設住宅戸数等を踏まえ、関係団体から提供された「候補物件リスト」から、市町村ごとに必要な応急借上げ住宅戸数を決定します。
- ・ 関係団体に対して、応急借上げ住宅として契約する物件の「決定リスト」を速やかに提供します。
- ・ 都道府県と市町村の役割分担を決定します。

(役割分担の例)

- ・ 契約に関する事務は都道府県が行い、申込受付は物件が所在する市町村が担当する。
- ・ マンパワーの足りない市町村には、都道府県から職員を派遣する。
- ・ 関係団体との連絡窓口を都道府県とする。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□応急借上げ住宅として決定する物件について

- ・ 応急借上げ住宅として契約する物件の設備について、応急建設住宅では5点セット(エアコン・ガスコンロ・給湯器・照明器具・カーテン)が標準設置されることを踏まえ、できるだけ5点セットが設置されている物件を選定することが望ましいです。
 - 5点セットが設置されている民間賃貸住宅は少ないと考えられることから、不足している設備の設置及び設置費用の負担方法について、あらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、不足している設備を住宅所有者の負担で整備し、必要に応じて家賃を改定しておくことが考えられます。
- ・ 人数の多い家族等を受け入れ可能なマンションやアパートは少ないことから、中古戸建て物件(賃貸物件ではなく売買目的の物件)がリストアップされている場合は、応急借上げ住宅(期間限定)として決定することが望ましいです。
- ・ また、応急借上げ住宅では被災者が孤立することも想定されることから、従前のコミュニティ等についても考慮して物件を選定することが望ましいです。
 - 例えば、同じ建物に規模が小さい複数の物件がある場合に、人数の多い家族に対して複数の物件を提供したり、あるエリアでまとまった物件数を確保できる場合には、それらをコミュニティ単位で入居可能な物件として選定すること(従前のコミュニティが同じ世帯を入居させること)が考えられます。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-5. 定期建物賃貸借契約の締結(二者間契約)

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 関係団体から送付された「定期建物賃貸借契約書」「定期賃貸住宅契約についての説明書」「重要事項説明書」(以下「契約3書類」という。)を確認し、不備があれば修正を関係団体に求めます。
- ・ 書類に不備がない場合、署名捺印(記名押印)を行い、「契約3書類」を関係団体に送付します。

◇関係団体

- ・ 関係団体は、「応急借上げ住宅用契約書(雛型)」を団体会員に提供し、雛型書式を必ず用いることを連絡します。
- ・ 団体会員から送付された「契約3書類」の記載事項を確認し、不備があれば修正を団体会員に求めます。
- ・ 住宅所有者と媒介を行う宅建業者及び宅地建物取引主任者の署名捺印(記名押印)があることを確認し、都道府県に「契約3書類」を送付します。
- ・ 都道府県が署名捺印(記名押印)した「契約3書類」を、団体会員に送付します。

◇団体会員

- ・ 住宅所有者に対して被災者への応急借上げ住宅の供与(都道府県知事が被災者に対して使用許可)を目的に、都道府県知事が借主となる定期建物賃貸借契約であることを説明します。
- ・ 住宅所有者に「定期建物賃貸借契約書」の説明を行い、「定期建物賃貸借契約書」に住宅所有者の署名捺印(記名押印)をもらいます。
- ・ 住宅所有者に「定期賃貸住宅契約についての説明書」に署名捺印(記名押印)をもらいます。
- ・ 媒介を行う宅建業者(宅地建物取引主任者)は、「重要事項説明書」を作成し、都道府県に提出する必要があります。
- ・ 「契約3書類」をセットにし、関係団体に送付します。
- ・ 都道府県が署名捺印(記名押印)した「定期建物賃貸借契約書」「定期賃貸住宅契約についての説明書」を住宅所有者に渡します。

◇住宅所有者

- ・ 住宅所有者(代理人がいる場合はその代理人)は、「定期建物賃貸借契約書」「定期賃貸住宅契約についての説明書」に署名捺印(記名押印)します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□住宅所有者・都道府県・入居者(被災者)の関係について

- ・ 本手引きでは「住宅所有者を甲とし、都道府県知事を乙とする二者間契約」とし、「都道府県知事が被災者に使用許可を与える」ことを原則とします。
 - 被災者は定期建物賃貸借契約の当事者とならないこととします。
 - 被災者は契約の当事者ではないことから、退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となった場合、その費用については被災者負担であることを被災者に伝え、合意を得て、署名捺印(記名押印)を得る必要があります。
- ・ 「住宅所有者(甲)、都道府県知事(乙)、被災者(丙)の三者契約」とすることも可能です。
 - 三者の関係が明確になるように契約書を工夫する必要があります。
 - 三者の押印等契約の体裁が整うまでに時間がかかり、借り上げるまでに多くの時間を要することがあります。
 - 契約書に形式的に丙の署名捺印(記名押印)があっても、賃貸借契約の本条中に三者契約の関係が明示されていない場合は、甲乙間の契約関係であることに変わりはなく、結局、乙が賃貸物件に関する借主としての全責任を負うこととなります。

□契約書(雛型)について

- ・ 複数の様式の契約書が存在すると契約書の確認等に時間を要することから、都道府県と関係団体との間で事前に「応急借上げ住宅用契約書(雛型)」を用意することが望ましいです。
- ・ 契約書の枚数が多い場合、契約書に「割印」を押す事務作業量が必要となることから、契約書の枚数を減らす工夫について、あらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、大きい用紙に小さいフォントで印刷することで契約書の枚数を減らす等の工夫が考えられます。

□定期賃貸住宅に関する注意事項について

- ・ 定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、貸主(住宅所有者)は借主(都道府県知事)に対して、「定期賃貸住宅契約についての説明書」を交付する必要があります。
 - ＜参考＞手引き「資料編」P.39, 165～167
- ・ 定期建物賃貸借契約は、期間満了により終了し更新はありませんが、当事者が合意すれば再契約することは可能です。
 - 再契約を行う場合、関係団体や団体会員の協力があると住宅所有者との交渉等も円滑に進むと考えられることから、都道府県は、再契約を行う旨の連絡を住宅所有者だけでなく関係団体にも行うことが望ましいと考えられます。
 - ＜参考＞手引き「資料編」P.165～167

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

□契約期間について

- ・ 契約期間が1年以上の契約については、借地借家法第38条第4項に基づき、期間の満了の1年前から6月前までの間に、貸主（住宅所有者）は借主（都道府県知事）に対して、「定期賃貸住宅契約終了についての通知書」を交付する必要があります。
- ・ 契約期間が1年未満の契約については、「定期賃貸住宅契約終了についての通知書」を交付する必要がありません。

□使用許可について

- ・ 都道府県が被災者に物件の使用許可を与えるに当たり、契約書に「貸主（住宅所有者）の書面による承諾が必要」という条項がある場合は、都道府県から住宅所有者に対して「承諾願い」を提出する必要があります。
- ・ 上記の条項がない場合は、住宅所有者の合意のもとで書面の交付を省略することも考えられます。
 - 契約に関する事務を簡素化するために、事前に被災者に契約物件の使用許可を与えるための事務作業について検討することが望ましいです。
 - 定期建物賃貸借契約を締結する時点において、借主（都道府県知事）が使用許可を与える被災者の確定に至っていないことも想定されることから、入居者確定後に入居者情報を貸主（住宅所有者）に伝える必要があるかについて、あらかじめ検討することが望ましいです。

□特約事項について

- ・ 物件によっては「喫煙は認めない」「ペットの飼育は認めない」等の特約事項があることから、その妥当性についてあらかじめ検討する必要があります。
- ・ 応急借上げ住宅として定期建物賃貸借契約を締結したものの入居者が決まらなかった物件であっても、契約期間中の家賃は必要となることから、入居者が決まらない物件については、途中解約できる特約を盛り込むことが望ましいです。
 - 例えば、「定期建物賃貸借契約を締結したものの入居者が決まらなかった場合、甲（住宅所有者）に対して1か月前あるいは30日前までに解約の申し入れを行うことにより解約することができる。その際、解約申し入れから1か月分あるいは30日分の賃料又は賃料相当額を甲（住宅所有者）に支払う。」という特約事項を契約書に盛り込むことが考えられます。

□保険について

- ・ 借家人賠償責任保険（借家人賠償責任補償）への加入について、都道府県と入居者のどちらを契約者とするかについては、都道府県が借家人賠償責任保険の契約者になることを原則とします。

□家賃について

- ・ 契約書で定めた契約期間の始期日から家賃が発生します。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-6. 入居者の募集

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 応急借上げ住宅への入居希望者の募集を開始します。その際、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを改めて周知します。
- ・ 都道府県と市町村、関係団体との間で確実に連絡が取れる手段(ホットライン)を確保します。
- ・ 避難所や公的施設、ホームページ等で募集開始を広く伝えます。
- ・ コールセンターやマスコミ等を通じて、正しい情報を被災者に提供します。
- ・ 災害規模によっては市町村の職員だけでは被災者に対応できないことも想定されることから、市町村から要請があった場合は、都道府県から職員を市町村に派遣します。

◇市町村

- ・ 応急借上げ住宅への入居者募集窓口を開設します。
- ・ 都道府県との間で確実に連絡が取れる手段を確保します。
- ・ コールセンターやマスコミ等を通じて、正しい情報を被災者に提供します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□被災者に周知する内容について

- ・ 被災者に対しては、「応急借上げ住宅への応募条件」「募集方法」等を記述した「応急借上げ住宅の募集要項」を配布します。

＜参考＞手引き「資料編」P.209～217, 237～241, 261～265

- ・ 募集要項の募集条件等を変更すると現場が混乱することから、著しく変更しなければならない時以外は、募集を締め切るまでの間、募集要項を変更しないことが望ましいです。
- ・ 可能であれば、「市町村ごと」「間取りごと」の物件数をお知らせすることも考えられます。
- ・ 応急借上げ住宅の外に応急建設住宅を提供する場合は、混乱を避ける観点から、同時期に周知しておくことが重要です。

□被災者へ周知する方法について

- ・ 被災者へ周知する方法としては、避難所で掲示したり、行政のホームページ等に掲載するだけでなく、マスコミ等の協力を得ることが重要です。
- ・ 協定を締結している関係団体との間で、被災者への情報提供の仕方についてあらかじめ決めておくことが重要です。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

- ▶ 被災者等に対してコールセンターが設置されている場合は、その情報を周知することも有用です。

□被災者の物件等への要望・希望への対応について

- ・ 災害救助法は、避難所での生活をできるだけ速やかに解消するために「仮の住まい」を提供することを念頭に置いた時限措置であることを踏まえて、被災者の物件等への要望・希望をどの程度把握するかについて、あらかじめ検討しておくことが望ましいです。
 - ▶ 要配慮者世帯については、「1階の物件」等の要望・希望を把握することが考えられます。

□制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合について

- ・ 制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことをあらかじめ被災者に説明しておくことが重要です。

□関係団体への業務委託について

- ・ 災害時は都道府県や市町村も混乱が想定されることから、関係団体に業務委託することについて検討しておくことが望ましいです。
 - ▶ 関係団体への業務委託費用についても、災害救助法の対象となるかについて、事前に厚生労働省と協議しておくことが重要であると考えます。

□ホットラインの設置について

- ・ 都道府県と市町村、関係団体との間で、常に連絡ができるホットラインを設けることが望ましいです。

Step2-7. 入居申込みの開始

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇市町村

- ・ 被災者に対して、被災者自らが選んだ物件を応急借上げ住宅として提供するのではなく、あらかじめ都道府県が契約した物件を応急借上げ住宅として提供することを再度、説明します。
- ・ 罹災証明書(ないときは、被災時の住所)を確認し、入居申込みを受け付けます。
- ・ その上で、被災者の住家被害等の被災状況を把握し、入居要件の確認を行います。その際に、重複して応急建設住宅の申し込みをしていないか併せて確認を行います。また、被災者が他の市町村に避難している場合は、避難先の市町村は、避難元の市町村に照会して、被災者の住家被害等の被災状況を把握し、入居要件の確認や応急建設住宅の申し込みをしていないかの確認を行います。
- ・ 被災者に対して、「入居確定までのスケジュール」等の説明を行います。
- ・ 被災者の個人情報に関係機関(都道府県、市町村、住宅所有者等)に提供することについて、その利用目的を示した上で了解を得ます。

◇被災者

- ・ 被災者は、原則、避難元の市町村で入居申込みを行います。
- ・ 避難元の市町村を離れて(同じ都道府県内に)避難している場合、被災者は避難先の市町村で入居申込みを行います。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□募集窓口の設置について

- ・ 被災者の多くが避難所で生活していることから、避難所や被災者が立ち寄りやすい場所等に募集窓口を設置することが望ましいです。
- ・ 行政施設等が十分に用意できないことを想定し、協定を締結している関係団体に施設等を提供してもらうことについて、あらかじめ検討することが望ましいです。

□窓口での役割分担について

- ・ 窓口には多くの入居申込者が訪れることが予想されることから、相談・説明を行う担当者と入居申込書の記載内容を確認する担当者を分ける等、円滑に業務が遂行できる仕組みについて、あらかじめ検討することが望ましいです。

□避難元情報の確認について

- ・ 避難先の市町村で申込みを行った場合、避難元の市町村が分からずに入居後の支援等に支障をきたすおそれがあるため、避難元情報も確認することが望まし

いです。

□個人情報の提供について

- ・ 入居者の個人情報を関係機関（都道府県、市町村、住宅所有者等）に提供することについて、その利用目的を示した上で了解を得ることが必要です。
 - 東日本大震災では、応急借上げ住宅の入居世帯に対して、各種の物資提供、情報提供、見守り等の支援が行われましたが、被災者の情報を提供することについて、あらかじめ同意を得ていなかったため、円滑にこれらが実施できなかったことが指摘されています。これを踏まえて、入居後に各種支援が速やかに実施できるよう、最小限必要な被災者の個人情報を提供することについて説明し、書面において了解を得ることが必要です。
 - 契約書に「貸主（住宅所有者）の書面による承諾が必要」という条項がある場合、住宅所有者に対して最小限必要な被災者の個人情報を提供することについて説明し、了解を得ることが必要です。

□契約についての説明

- ・ 被災者に対して、「応急借上げ住宅の契約に被災者は関与していないこと」「都道府県から期限を区切って物件の使用許可を得て入居すること」を説明し、このことについて了承したことが分かるように、被災者の署名捺印（記名押印）をもらうことが望ましいです。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-8. 入居者のマッチング(入居者の要件確認)

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県と市町村

- ・ 「応急借上げ住宅リスト」と「入居申込書」に基づき、要配慮者等を優先しながら、速やかに入居者の選定を行います。
- ・ 世帯人員、家族構成、地域コミュニティ等を勘案して入居者の選定を行います。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□要配慮者世帯への対応について

- ・ 要配慮者世帯については、優先的に入居させることが望ましいです。
- ・ 要配慮者世帯については、バリアフリー対応の物件等の中から選定することが望ましいです。なお、当該物件が不足した場合の対応について、あらかじめ検討する必要があります。

▶ 例えば、公営住宅で対応することも考えられます。

□公平性の担保について

- ・ 世帯人員、家族構成、地域コミュニティ等を勘案し、公平・適正に入居者を選定するのはもちろんですが、一日も早く被災者に応急借上げ住宅を供与するために、あらかじめマッチングの方法(基準)について検討する必要があります。

□入居者選定期間の設定について

- ・ マッチングに当たっては、入居者選定期間を複数回に分けることが現実的であると考えられますが、その選定期間によっては、被災者が応急借上げ住宅に入居できるまでの期間が長くなることから、関係団体や市町村等の対応可能な事務作業量を考慮して、選定期間や回数を決めることが望ましいです。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-9. 応急借上げ住宅の決定

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ マッチング確定後、「使用許可書」を市町村に送付します。
- ・ 関係団体にマッチング結果を伝え、被災者の入居手続きの協力を要請します。

◇市町村

- ・ 被災者に「使用許可書」を交付し、物件の入居手続きを行う宅建業者等(管理業務を行う宅建業者や管理業者等)を紹介します。
- ・ 関係団体に対して、被災者に「使用許可書」を交付した日時を連絡します。

◇関係団体

- ・ 都道府県と「応急借上げ住宅の契約」に関与した団体会員に対して連絡を行います。
- ・ 市町村から被災者に「使用許可書」を交付した日時の連絡を受けたら、団体会員に対してその情報を連絡します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□「使用許可書」に記載する項目について

- ・ 「使用許可書」には、「入居する物件情報」「入居手続きを行う宅建業者等(管理業務を行う宅建業者や管理業者等)の情報」「使用許可の期間・費用負担の範囲」等を記載することが考えられます。

□民間賃貸住宅の利用に関する注意事項について

- ・ 初めて民間賃貸住宅で生活される被災者も存在することから、入居期間中のトラブル(騒音やペットの飼育等)や退去時における原状回復の問題を未然に防止するためにも、民間賃貸住宅の利用に関する一般的な注意事項をお知らせする資料(民間賃貸住宅利用に関するしおり等)も併せて配布することが望ましいです。

□マッチング結果(入居者情報)の連絡について

- ・ マッチング結果を伝えることが借上げ住宅を提供する条件となっている場合は、その住宅所有者に対して入居者情報を教える必要があります。

Step2. 災害発生から入居確定(マッチング方式)

Step2-10. 応急借上げ住宅への入居手続き

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇団体会員

- ・ 被災者から連絡を受けた後、入居手続きの日取り等を決定します。
- ・ 被災者と物件を確認し、物件に関する説明を行い、物件の鍵を渡します。
- ・ 関係団体に、被災者に物件の鍵を渡した日時を報告します。

◇被災者

- ・ 市町村から「使用許可書」の交付を受けた後、入居手続きを行う団体会員(媒介を行った宅建業者等)に連絡し、入居手続きの日取り等を決定します。
- ・ 団体会員とともに物件を確認し、物件に関する注意を受け、物件の鍵を受け取ります。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□被災者への注意事項説明について

- ・ 住宅所有者と都道府県の二者間契約の場合、被災者(入居者)に対して「重要事項説明」を行う必要はありませんが、初めて民間賃貸住宅で生活される被災者も存在することが想定されることから、入居期間中や退去時における原状回復の問題を未然に防止するためにも、媒介(仲介)を行う宅建業者が被災者に対して「禁止行為」「善管注意義務」「住宅所有者が定める使用細則」「特約事項」等の注意事項の説明を行うことが望ましいです。
 - 団体会員は被災者に物件の使用に関する説明を行い、被災者が善良なる管理者として応急借上げ住宅で生活するように注意を促します。
 - 特に「ペット飼育不可」や「喫煙不可」等の特約事項がある場合は、被災者にその内容を理解し、それを順守して頂くことに合意してもらいます。
 - 被災者の故意又は過失による退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となった場合、その費用は、原則、入居者の負担となることを事前に説明します。(負担については、都道府県と入居者との負担区分・負担割合を明確にすることが必要です。)
 - 物件の管理を管理業者が行うこととなっている場合、居室内設備の不具合や入居者によるトラブル(騒音やペットの飼育等)の連絡先は管理業者であることを伝えることも考えられます。

□被災者(入居者)からの署名捺印(記名押印)について

- 入居中のトラブルや退去時における原状回復の問題を未然に防止するため、「住宅の使用細則」「特約事項」「ペット禁止」等のルールを順守することについての署名捺印(記名押印)をもらうことが望ましいです。

Step2-11. 入居者募集の終了

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 都道府県は、市町村と相談し、応急建設住宅及び応急借上げ住宅への応募状況から、入居希望者を募集する必要がなくなったと判断した場合に入居募集を終了します。
- ・ 応急借上げ住宅として定期建物質貸借契約を締結したものの入居者が決まらなかった物件については、あらかじめ定めた期間分の賃料を支払い、定期建物質貸借契約を解約します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□入居者が決まらなかった応急借上げ住宅の解約について

- ・ 被災者に応急借上げ住宅を供与することは重要ですが、入居者が決まらない応急借上げ住宅の家賃を長期間支払うことは好ましくないことから、入居申込の応募状況等を踏まえて、適切な時期に入居募集を終了することが望ましいです。
 - 例えば、入居募集を終了した日に、入居者が決まらなかった応急借上げ住宅の所有者に対して解約の申し出を行い、申し出を行った日から1か月分の家賃を支払うことが考えられます。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

方式その2:被災者自らが探す方式

- Step2-1. 協定に基づく協力要請と応急危険度判定の実施
- Step2-2. 物件の確認
- Step2-3. 協力可能な団体会員リストの作成
- Step2-4. 入居者の募集
- Step2-5. 被災者自らによる物件探し
- Step2-6. 入居の申込み
- Step2-7. 入居申込内容の確認
- Step2-8. 定期建物賃貸借契約の締結(二者間契約)
- Step2-9. 応急借上げ住宅の決定
- Step2-10. 応急借上げ住宅への入居手続き
- Step2-11. 入居者募集の終了

図表 被災者自らが探す方式の流れ



Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

Step2-1. 協定に基づく協力要請と応急危険度判定の実施

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県と市町村

- ・ 都道府県と市町村は、災害規模等の情報から、「都道府県等によるマッチング方式」では被災者に対して速やかに応急借上げ住宅を供与することが難しいと判断した場合は、「被災者自ら物件を探し、都道府県等に申請する方式(被災者自らが探す方式)」で応急借上げ住宅を供与することとします。
- ・ 「被災者自らが探す方式」による応急借上げ住宅提供の実施方法(募集開始の時期等)を決めます。
- ・ 協定に基づき、関係団体に対して「被災者自らが探す方式」で応急借上げ住宅を供与することを伝え、協力を要請します。
- ・ 作成されている災害時マニュアル等に従って、応急危険度判定を実施します。
- ・ 被災者と関係団体に対し、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□募集開始前に入居した被災者の対応について

- ・ 東日本大震災では、行政が応急借上げ住宅の募集を開始する以前に、被災者が自ら民間賃貸住宅を借りて入居していた事例があったことから、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明する必要があります。

□応急危険度判定の実施について

- ・ 応急危険度判定を実施するか否かは、借り上げを行う地域の被災の状況等により判断する必要があります。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

Step2-2. 物件の確認

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇関係団体

- ・ 団体会員に対して、「被災者自らが探す方式」で応急借上げ住宅を供与することを通知します。
- ・ 団体会員に対して、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明します。
- ・ 団体会員に対して、「自社保有物件・自社媒介物件・管理物件」の被災状況確認を要請します。
- ・ 住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)に対して、応急借上げ住宅への協力意向を改めて確認します。

◇団体会員

- ・ 住宅所有者に対して、都道府県等が要配慮者世帯のために応急借上げ住宅として借り上げる可能性があり、都道府県等が要配慮者世帯向け応急借上げ住宅として借り上げることが決定した物件は、一定期間、一般市場で募集しないことを伝えます。
- ・ 住宅所有者に対して、都道府県等が被災者に応急仮設住宅を供与するために、「被災者自らが探す方式」を採用することを伝えます。
- ・ 住宅所有者に対して、制度開始以前に被災者を借主とする賃貸借契約を行った場合には、応急借上げ住宅の対象とはならないことを説明します。
- ・ 団体会員は、住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)とともに、物件が行政等の応急危険度判定によって問題ないと判定されていることを確認します。また、室内の水道、電気、ガス等のライフラインが使えるかどうかを確認します。
- ・ 住宅所有者の意向確認後、関係団体に対して物件情報を送付します。
- ・ (可能であれば、)住宅所有者の署名捺印(記名押印)をもらいます。

◇住宅所有者

- ・ 住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)は、物件の被災状況を確認し、団体会員を通じて応急借上げ住宅として都道府県と契約する意思があることを伝えます。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□団体会員・住宅所有者と連絡が取れない場合の対応について

- ・ 関係団体は、団体会員と連絡が取れない場合、その団体会員が普段から付き合いのある住宅所有者との連絡方法について、あらかじめ検討することが望ましいです。
- ・ 関係団体と団体会員は、事前に協力する意向を示していた住宅所有者と連絡が取れない場合の対応方法について、あらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、団体会員が自ら連絡できない場合に、住宅所有者に連絡を入れる代替の団体会員を登録することが考えられます。
 - なお、民間賃貸住宅を供給する側も被災者である可能性があることを念頭に置いて検討することが重要です。

□管理業者について

- ・ 住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、管理業者に協力してもらうことが考えられます。

□物件の使用の適否についての判断基準の設定について

- ・ 関係団体は、物件の使用の適否についての判断基準をどのように設定するかについて、都道府県とあらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、災害発生後にライフラインが使えないが、物件の使用に問題がなく、また、数日が経過した後にライフライン復旧が見込まれる場合は、応急借上げ住宅として登録しても構わない、とすることが考えられます。

□物件確認のための移動手段について

- ・ 大規模災害の場合、ガソリン等が不足して自動車等の使用が困難なことが想定されることから、災害時における移動手段の確保について、関係機関（警察、消防等）とあらかじめ検討することも想定されます。

□中古戸建て物件について

- ・ 人数の多い家族等の受入可能な民間賃貸住宅は少ないことから、中古戸建て物件（賃貸物件ではなく売買目的の物件）の住宅所有者に対しても、応急借上げ住宅（期間限定）として提供する意向の有無を確認することが考えられます。

□契約締結までのおおよそのスケジュールの提示について

- ・ 住宅所有者に対して契約締結までのおおよそのスケジュール等を書類で提示することが望ましいです。
- ・ 住宅所有者への説明等は、取引関係のある団体会員が実施する方が効果的であると考えられます。

□要配慮者世帯向け応急借上げ住宅

- ・ 応急借上げ住宅を自ら探すことが難しい者がいる世帯（要配慮者世帯）への支援は必要と考えられることから、都道府県と市町村は、要配慮者世帯向けに借り上げる物件数を確定し、制度開始よりも先に必要戸数を借り上げる必要があります。
 - 借り上げる手順等については、マッチング方式を参考にします。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

Step2-3. 協力可能な団体会員リストの作成

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇関係団体

- ・ 応急借上げ住宅として提供される物件の媒介に協力する団体会員リスト(事前登録している団体会員リスト)のうち、協力可能な団体会員の移動手段の有無や活動可能な地域を把握し、地域別の協力可能な団体会員リストを作成します。
- ・ 都道府県と市町村に、「応急借上げ住宅制度に協力する団体会員リスト」を報告(配布)します。

◇団体会員

- ・ 移動手段等が確保でき、物件を被災者に案内することができる団体会員は、関係団体に対して、応急借上げ住宅として提供される物件の媒介に協力することを伝えます。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□団体会員が取り扱う物件数について

- ・ 団体会員が市町村ごとに紹介できる物件数を、協力可能な団体会員リストに掲載することも考えられます。

Step2-4. 入居者の募集

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県と市町村

- ・ 応急借上げ住宅の募集を開始します。その際、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことを改めて周知します。
- ・ 応急借上げ住宅を自ら探すことが難しい者がいる世帯(要配慮者世帯)向けに、都道府県が応急借上げ住宅を確保していることを伝えます。
- ・ 都道府県と市町村、関係団体との間で確実に連絡が取れる手段(ホットライン)を確保します。
- ・ 避難所や公的施設、ホームページ等で「応急借上げ住宅制度に協力する団体会員リスト」を公表します。
- ・ コールセンターやマスコミ等を通じて、正しい情報を被災者に提供します。
- ・ 都道府県と市町村の役割分担を決定します。

(役割分担の例)

- ・ 契約に関する事務は都道府県が行い、申込受付は、物件が所在する市町村が担当する。
- ・ マンパワーの足りない市町村には、都道府県から職員を派遣する。
- ・ 関係団体との連絡窓口は都道府県とする。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□募集要件について

- ・ 被災者に対して募集要件を提示し、募集要件を満たす物件であれば応急借上げ住宅として都道府県が借り上げることを説明します。
- ・ 募集開始前に被災者が自ら探した場合の対応方針について説明します。
- ・ 要件を変更すると現場が混乱することから、著しく変更しなければならない時以外は、募集を締め切るまでの間で要件を変更しないことが望ましいです。
- ・ 制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅の対象とはならないことをあらかじめ被災者に説明しておくことが重要です。
- ・ なお、応急借上げ住宅の外に応急建設住宅を提供する場合は、混乱を避ける観点から、同時期に周知しておくことが重要です。

□「応急借上げ住宅制度に協力する団体会員リスト」の配布について

- ・ 「応急借上げ住宅制度に協力する団体会員リスト」を、できるだけ多くの被災者の目に留まるように公表することが望ましいです。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

□要配慮者への対応について

- ・ 自ら探すことが難しい者がいる世帯（要配慮者世帯）に、都道府県が借り上げた要配慮者向けの応急借上げ住宅を提供するために、要配慮者世帯のマッチングを行います。

□関係団体への業務委託について

- ・ 災害時は都道府県や市町村も混乱が想定されることから、関係団体に業務委託することについて検討しておくことが望ましいです。
 - 関係団体への業務委託費用についても、災害救助法の対象となるかについて、厚生労働省とあらかじめ協議しておくことが重要であると考えます。

□契約までの流れについて

- ・ 被災者が自ら探す方式における、契約成立までの流れ（フロー図）を作成し、関係団体を通じて団体会員に配布することが望ましいです。

Step2-5. 被災者自らによる物件探し

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇団体会員

- ・ 団体会員は、被災者に物件を紹介し、被災者が入居を希望する物件があった場合、住宅所有者(代理人がいる場合はその代理人)に対して応急借上げ住宅として契約して欲しい旨を伝え、同意を得ます。(できれば、署名捺印(記名押印)を得ることが望ましいです。)
- ・ (契約時にも行いますが、)物件を紹介しながら、「禁止行為」「善管注意義務」「住宅所有者が定める使用細則」「特約事項」等を説明します。
- ・ 住宅所有者が契約することに合意しており、団体会員が被災者に物件紹介したことが分かる「合意書」を被災者に渡します。

◇被災者

- ・ 被災者は、避難所等に配布されている協力可能な団体会員リストに記載されている団体会員に連絡します。
- ・ 入居希望物件があった場合、住宅所有者が契約することに合意しており、団体会員に物件紹介してもらったことが分かる「合意書」を、団体会員から受け取ります。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□契約に関する説明について

- ・ 被災者が入居を希望し、住宅所有者が応急借上げ住宅として契約することに同意しても、この時点では契約が成立してはいないことを、団体会員は被災者と住宅所有者に対して説明することが望ましいです。
- ・ 団体会員は、被災者と住宅所有者に対し、契約に至るまでの流れを説明し、被災者に確実に連絡が取れる連絡先を聞いておくことが望ましいです。

□住宅所有者と団体会員の了承について

- ・ 入居確定をスムーズに行うためには、住宅所有者が応急借上げ住宅として契約することに合意していること(できれば、住宅所有者の署名捺印(記名押印)を得たもの)と団体会員が紹介したことが分かる「合意書」を用意することが望ましいです。
 - 「合意書」の書式について、あらかじめ検討することが望ましいです。
- ・ 遠方に住む住宅所有者の署名捺印(記名押印)を得るには時間を要することから、そのような住宅所有者の物件への対応方法について、あらかじめ検討することが望ましいです。

Step2-6. 入居の申込み

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

<p>◇関係団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 団体会員との連絡が取りやすい関係団体が受付窓口を設置し、入居の申し込みを受け付けます。 ・ 「入居申込書」「物件情報書類(物件概要が分かるチラシ)」「合意書」について、記入不備がないか確認します。 ・ 記入不備がないと判断した「入居申込書」「物件情報書類」「合意書」をセットにして、物件が所在する市町村に送付します。 <p>◇団体会員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 被災者に紹介した物件の概要が分かる「物件情報書類」を用意し、必要事項が記入されていることを確認し、被災者に渡します。 <p>◇被災者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「入居申込書」に必要事項を記入し、団体会員から受け取った「物件情報書類」と「合意書」を、関係団体が設置する申込窓口に提出します。
--

(イ) 留意点・事前検討する事項

□提出する書類の書式について

- ・ 市町村ごとに「入居申込書」の様式が異なると都道府県での確認作業が非効率的となり入居確定までの期間が長くなることが懸念されることから、都道府県や市町村と協議の上、あらかじめ「入居申込書(雛型)」について検討することが望ましいです。
- ・ 「物件情報書類」についても、学校区(学区)や附属設備(5点セット)が分かることが好ましいことから、通常時に借家を希望する者に提示する物件概要が分かる案内チラシをベースに、必要な項目が記載されていることが分かるように工夫することが望ましいです。

□契約書と入居申込書の一体化について

- ・ 東日本大震災では、都道府県から被災者への「使用許可書の交付事務」等を効率化するために、「契約書」と「入居申込書」を一体化した書類が使われた事例があることから、都道府県での事務の簡素化等も念頭に置きながら、運用しやすい書類形式について、あらかじめ検討することが必要です。

<参考> 手引き「資料編」P.279～284

□個人情報の提供について

- ・ 入居者の個人情報を関係機関(都道府県、市町村、住宅所有者等)に提供することについて、その利用目的を示した上で了解を得ることが必要です。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

- 東日本大震災では、応急借上げ住宅の入居世帯に対して、各種の物資提供、情報提供、見守り等の支援が行われましたが、被災者の情報を提供することについて、あらかじめ同意を得ていなかったため、円滑にこれらが実施できなかったことが指摘されています。これを踏まえて、入居後に各種支援が速やかに実施できるよう、最小限必要な被災者の個人情報を提供することについて説明し、書面において了解を得ることが必要です。

Step2-7. 入居申込内容の確認

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇市町村

- ・ 「入居申込書」「物件情報書類(物件概要が分かるチラシ)」「合意書」を確認し、罹災証明書等の必要な書類を添付して、都道府県の担当部局に送付します。

◇都道府県

- ・ 「入居申込書」「物件情報書類」「合意書」を確認し、罹災証明書等の必要書類が添付されていることを確認し、不備がない場合は契約を行います。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□不備がある書類の取り扱いについて

- ・ 被災者から提出された書類の中に記載漏れ等の不備があった場合、(市町村を経由して)関係団体に返送することとなりますが、入居申込を受け付けている期間中に書類の訂正を求めると、住宅所有者や団体会員も含めて混乱が生じることが懸念されることから、その時の対応についてあらかじめ検討しておくことが望ましいです。
- ・ 市町村によっては入居申込時までに罹災証明書等を出すことができない場合も考えられることから、罹災証明書等がない場合の対応についてあらかじめ検討しておくことが望ましいです。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

Step2-8. 定期建物賃貸借契約の締結(二者間契約)

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 関係団体から送付された「契約3書類」を確認し、不備があれば修正を関係団体に求めます。
- ・ 書類に不備がない場合、署名捺印(記名押印)を行い、「契約3書類」を関係団体に送付します。

◇関係団体

- ・ 関係団体は、「応急借上げ住宅用契約書(雛型)」を団体会員に提供し、雛型書式を必ず用いることを連絡します。
- ・ 団体会員から送付された「契約3書類」の記載事項を確認し、不備があれば修正を団体会員に求めます。
- ・ 住宅所有者と媒介を行う宅建業者及び宅地建物取引主任者の署名捺印(記名押印)があることを確認し、都道府県に「契約3書類」を送付します。
- ・ 都道府県が署名捺印(記名押印)した「契約3書類」を、団体会員に送付します。

◇団体会員

- ・ 住宅所有者に対して被災者への応急借上げ住宅の供与(都道府県が被災者に対して使用許可)を目的に、都道府県知事が借主となる定期建物賃貸借契約であることを説明します。
- ・ 住宅所有者に「定期建物賃貸借契約書」の説明を行い、「定期建物賃貸借契約書」に住宅所有者の署名捺印(記名押印)をもらいます。
- ・ 住宅所有者に「定期賃貸住宅契約についての説明書」に署名捺印(記名押印)をもらいます。
- ・ 媒介を行う宅建業者(宅地建物取引主任者)は、「重要事項説明書」を作成し、都道府県に提出する必要があります。
- ・ 「契約3書類」をセットにし、関係団体に送付します。
- ・ 都道府県が署名捺印(記名押印)した「定期建物賃貸借契約書」「定期賃貸住宅契約についての説明書」を住宅所有者に渡します。

◇住宅所有者

- ・ 住宅所有者(代理人がいる場合はその代理人)は、「定期建物賃貸借契約書」「定期賃貸住宅契約についての説明書」に署名捺印(記名押印)します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□住宅所有者・都道府県・入居者(被災者)の関係について

- ・ 本手引きでは「住宅所有者を甲とし、都道府県知事を乙とする二者間契約」とし、「都道府県知事が被災者に使用許可を与える」ことを原則とします。
 - 被災者は、定期建物賃貸借契約の当事者とならないこととします。
 - 被災者は契約の当事者ではないことから、退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となった場合、その費用については被災者負担であることを被災者に伝え、合意を得て署名捺印(記名押印)を得る必要があります。
- ・ 「住宅所有者(甲)、都道府県知事(乙)、被災者(丙)の三者契約」とすることも可能です。
 - 三者の関係が明確になるように契約書を工夫する必要があります。
 - 三者の押印等契約の体裁が整うまでに時間がかかり、借り上げるまでに多くの時間を要することがあります。
 - 契約書に形式的に丙の署名捺印(記名押印)があっても、賃貸借契約の本条中に三者契約の関係が明示されていない場合は、甲乙間の契約関係であることに変わりはなく、結局、乙が賃貸物件に関する借主としての全責任を負うこととなります。

□契約書(雛型)について

- ・ 複数の様式の契約書が存在すると契約書の確認等に時間を要することから、都道府県と関係団体との間で事前に「応急借上げ住宅用契約書(雛型)」を用意することが望ましいです。
- ・ 契約書の枚数が多い場合、契約書に「割印」を押す事務作業量が必要となることから、契約書の枚数を減らす工夫について、あらかじめ検討することが望ましいです。
 - 例えば、大きい用紙に小さいフォントで印刷することで契約書の枚数を減らす等の工夫が考えられます。

□定期賃貸住宅に関する注意事項について

- ・ 定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、貸主(住宅所有者)は借主(都道府県知事)に対し、借地借家法第38条第2項に基づき説明を行い、「定期賃貸住宅契約についての説明書」を交付する必要があります。

＜参考＞手引き「資料編」P.39, 165～167

- ・ 定期建物賃貸借契約は、期間満了により終了し更新はありませんが、当事者が合意すれば再契約することは可能です。
 - 再契約を行う場合、関係団体や団体会員の協力があると住宅所有者との交渉等も円滑に進むと考えられることから、都道府県は再契約を行う旨の連絡を住宅所有者だけでなく関係団体にも行うことが望ましいと考えられます。

＜参考＞手引き「資料編」P.165～167

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

□契約期間について

- ・ 契約期間が1年以上の契約については、借地借家法第38条第4項に基づき、期間の満了の1年前から6月前までの間に、貸主（住宅所有者）は借主（都道府県）に対して、「定期賃貸住宅契約終了についての通知書」を交付する必要があります。
- ・ 契約期間が1年未満の契約については、「定期賃貸住宅契約終了についての通知書」を交付する必要がありません。

□使用許可について

- ・ 都道府県が被災者に物件の使用許可を与えるに当たり、契約書に「貸主（住宅所有者）の書面による承諾が必要」という条項がある場合は、都道府県から住宅所有者に対して「承諾願い」を提出する必要があります。
- ・ 上記の条項がない場合は、住宅所有者の合意のもとで書面の交付を省略することも考えられます。
 - 契約に関する事務を簡素化するために、事前に被災者に契約物件の使用許可を与えるための事務作業について検討することが望ましいです。
 - 定期建物賃貸借契約を締結する時点において、借主（都道府県知事）が使用許可を与える被災者の確定に至っていないことも想定されることから、入居者確定後に入居者情報を貸主（住宅所有者）に伝える必要があるかについて、あらかじめ検討することが望ましいです。

□特約事項について

- ・ 物件によっては「喫煙は認めない」「ペットの飼育は認めない」等の特約事項があることから、特約事項の妥当性についてあらかじめ検討する必要があります。
- ・ 応急借上げ住宅として定期建物賃貸借契約を締結したものの入居者が決まらなかった物件であっても契約期間中の家賃は必要となることから、入居者が決まらない物件については、途中解約できる特約を盛り込むことが望ましいです。
 - 例えば、「定期建物賃貸借契約を締結したものの入居者が決まらなかった場合、甲（住宅所有者）に対して1か月前あるいは30日前までに解約の申し入れを行うことにより解約することができる。その際、解約申し入れから1か月分あるいは30日分の賃料又は賃料相当額を甲（住宅所有者）に支払う」という特約事項を契約書に盛り込むことが考えられます。

□保険について

- ・ 借家人賠償責任保険（借家人賠償責任補償）への加入について、都道府県と入居者のどちらを契約者とするかについては、都道府県が借家人賠償責任保険の契約者になることを原則とします。

□家賃について

- ・ 契約書で定めた契約期間の始期日から家賃が発生します。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

Step2-9. 応急借上げ住宅の決定

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 契約完了後、市町村に対して「使用許可書」を送付します。

◇市町村

- ・ 被災者に「使用許可書」を交付します。
- ・ 関係団体に対して、被災者に「使用許可書」を交付した日時を連絡します。

◇関係団体

- ・ 市町村から被災者に「使用許可書」を交付した日時の連絡を受けたら、団体会員に対してその情報を連絡します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□「使用許可書」に記載する項目について

- ・ 「使用許可書」には、「入居する物件情報」「入居手続きを行う宅建業者情報」「使用許可の期間・費用負担の範囲」等を記載することが考えられます。

□民間賃貸住宅の利用に関する注意事項について

- ・ 初めて民間賃貸住宅で生活される被災者も存在することから、入居期間中のトラブル（騒音やペットの飼育等）や退去時における原状回復の問題を未然に防止するためにも、民間賃貸住宅の利用に関する一般的な注意事項をお知らせする資料（民間賃貸住宅利用に関するしおり等）も併せて配布することが望ましいです。

Step2. 災害発生から入居確定(被災者自らが探す方式)

Step2-10. 応急借上げ住宅への入居手続き

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇団体会員

- ・ 被災者から連絡を受けた後、入居手続きの日取り等を決定します。
- ・ 被災者に対して物件に関する説明を行い、物件の鍵を渡します。
- ・ 関係団体に、被災者に物件の鍵を渡した日時を報告します。

◇被災者

- ・ 市町村から「使用許可書」の交付を受けた後、物件を紹介してくれた団体会員に連絡し、入居手続きの日取り等を決定します。
- ・ 団体会員から物件に関する注意を受け、物件の鍵を受け取ります。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□被災者への注意事項説明について

- ・ 住宅所有者と都道府県知事の二者間契約の場合、被災者（入居者）に対して「重要事項説明」を行う必要はありませんが、初めて民間賃貸住宅で生活される被災者も存在することが想定されることから、入居期間中や退去時における原状回復の問題を未然に防止するためにも、媒介（仲介）を行う宅建業者が被災者に対して「禁止行為」「善管注意義務」「住宅所有者が定める使用細則」「特約事項」等の注意事項の説明を行うことが望ましいです。
 - 団体会員は、被災者に物件の使用に関する説明を行い、被災者が善良なる管理者として応急借上げ住宅で生活するように注意を促します。
 - 特に「ペット飼育不可」「喫煙不可」等の特約事項がある場合は、被災者にその内容を理解し、それを順守することに合意してもらいます。
 - 被災者の故意又は過失による退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となった場合、その費用は、原則、入居者の負担となることを事前に説明します。（負担については、都道府県と入居者との負担区分・負担割合を明確にすることが必要です。）
 - 物件の管理を管理業者が行っている場合、居室内設備の不具合や入居者によるトラブル（騒音やペット飼育等）の連絡先は管理業者であることを伝えることも考えられます。

□被災者(入居者)からの署名捺印(記名押印)について

- ・ 退去時における原状回復の問題を未然に防止するため、「住宅の使用細則」「特約事項」「ペット禁止」等のルールを順守することについての署名捺印（記名押印）をもらうことが望ましいです。

Step2-11. 入居者募集の終了

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 都道府県は、市町村と相談し、応急建設住宅及び応急借上げ住宅への応募状況から、入居希望者を募集する必要がなくなったと判断した場合に入居募集を終了します。
- ・ 要配慮者世帯用に応急借上げ住宅として定期建物質貸借契約を締結したものの入居者が決まらなかった物件については、あらかじめ定めた期間分の賃料を支払い、定期建物質貸借契約を解約します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

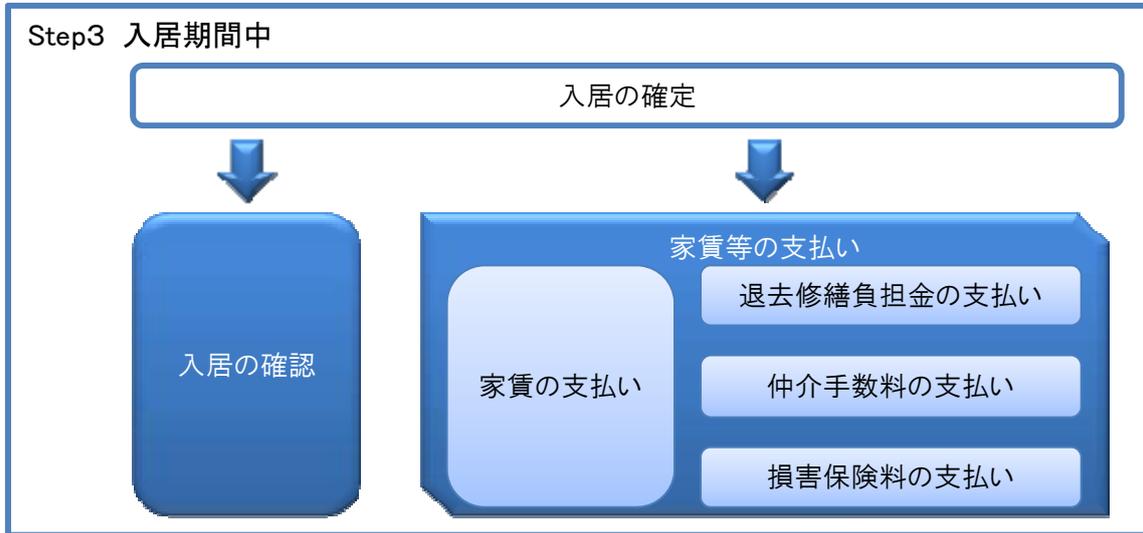
□入居者が決まらなかった要配慮者世帯用の応急借上げ住宅の解約について

- ・ 被災者に応急借上げ住宅を供与することは重要ですが、入居者が決まらない応急借上げ住宅の家賃を長期間支払うことは好ましくないことから、入居申込の応募状況等を踏まえて、適切な時期に入居募集を終了することが望ましいです。
 - 例えば、入居募集を終了した日に、入居者が決まらなかった応急借上げ住宅の所有者に対して解約の申し出を行い、申し出を行った日から1か月分の家賃を支払うことが考えられます。

Step3 入居期間中

Step3-1. 入居の確認

Step3-2. 家賃等の支払い



Step3-1. 入居の確認

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県と市町村

- ・ 都道府県及び避難先市町村は、災害対策の担当部局だけでなく、保健福祉部等の庁内他部局とも連携しながら、被災者が応急借上げ住宅に入居していること、及び被災者の現況等について、定期的に確認します。
- ・ (避難元市町村と避難先市町村が異なる場合、)都道府県及び避難先市町村は、避難元市町村に対して、入居者の現況等に関する情報を伝えます。
- ・ 被災者から個人情報の提供について了解を得た支援団体(自治会、日本赤十字社等)に対して、必要最小限の被災者情報を伝えます。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□都道府県及び市町村による確認

- ・ 都道府県及び避難先市町村は、被災者が応急借上げ住宅に入居していることを定期的に確認する方法について、あらかじめ検討しておきます。
 - 例えば、災害対策の担当部局だけでなく、保健福祉部等の庁内他部局とも連携しながら、被災者の入居実態を把握し、今後の居住意向について定期的に確認します。
 - 都道府県及び市町村は、被災者が応急借上げ住宅に入居していること及び被災者の現況等を定期的に確認することを、関係団体等に業務委託することについて検討しておくことが望ましいです。

＜参考＞手引き「資料編」JP.395～400

- 住宅所有者（あるいは、住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者）から家賃等請求書を提出してもらうことで、被災者の入居状況を確認するという方法も考えられますが、住宅所有者（あるいは、住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者）にとって過度の負担とならないように配慮する必要があります。

＜参考＞手引き「資料編」JP.371

Step3-2. 家賃等の支払い

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 応急借上げ住宅の契約締結後、契約書に基づき住宅所有者に「退去修繕負担金」と「賃料」を支払います。
- ・ 応急借上げ住宅の契約締結後、契約書に基づき媒介を行った宅建業者に対して「仲介手数料(媒介報酬)」を支払います。
- ・ 借家人賠償責任保険(借家人賠償責任補償)の契約者となった都道府県は、契約書に基づき損害保険会社に対して「保険料」を支払います。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□家賃の支払い方法について

- ・ 本手引きでは、民間賃貸住宅の慣習どおり、「毎月払い」を原則とします。
- ・ 民間賃貸住宅の場合は「前払い」が一般的ですが、契約期間中の入居者の退去に伴う解約の場合に、「前払い」で支払った家賃から日割り計算した額を除いた金額を返納する等の手続きが生じる可能性もあることから「後払い(当月払い)」とする方法もあると考えます。
- ・ 実際の支払い方法については、都道府県と関係団体であらかじめ検討しておくことが必要です。

＜参考＞手引き「資料編」P.349～373

□支払いの明細(内訳)について

- ・ 複数の物件を取り扱っている同一の住宅所有者（住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は管理業者）や宅建業者等に対し、複数の物件の家賃や仲介手数料（媒介報酬）等をひとまとめにして支払う場合、都道府県は、支払の明細（内訳）の表示方法について、あらかじめ検討する必要があります。
 - 東日本大震災では、支払の明細（内訳）を表示するシステムを導入した事例がありました。また、家賃等の支払いの際に、例えば義援金等の入金も重なったため、支払の明細（内訳）が特に求められた事例もありました。

＜参考＞手引き「資料編」P.358～360、P.365～368

□賃料等の支払い業務の外部委託について

- ・ 東日本大震災において、都道府県の有する支払いシステムが応急借上げ住宅の支払いに対応できないため、賃料等の支払いが遅延した事例が見受けられたことから、賃料等の支払方法についてあらかじめ検討し、支払い業務を外部委託

することが妥当であると判断された場合においては、外部委託を活用することも考えられます。その際、事前に厚生労働省と協議しておくことが重要であると考えます。

□賃料等の支払い時期について

(1) 住宅所有者への「退去修繕負担金」の支払い時期

- ・ 「退去修繕負担金」については、応急借上げ住宅として契約した全ての民間賃貸住宅に入居するとは限らないことから、「入居確定以降」に支払う等、支払い時期について検討することが考えられます。なお、入居確定後はできるだけ速やかに支払うことが重要です。

(2) 宅建業者への「仲介手数料（媒介報酬）」の支払い時期

- ・ 住宅所有者と都道府県との間で締結された定期建物賃貸借契約の仲介手数料（媒介報酬）であることから、定期建物賃貸借契約締結後に支払うことが原則と考えられます。

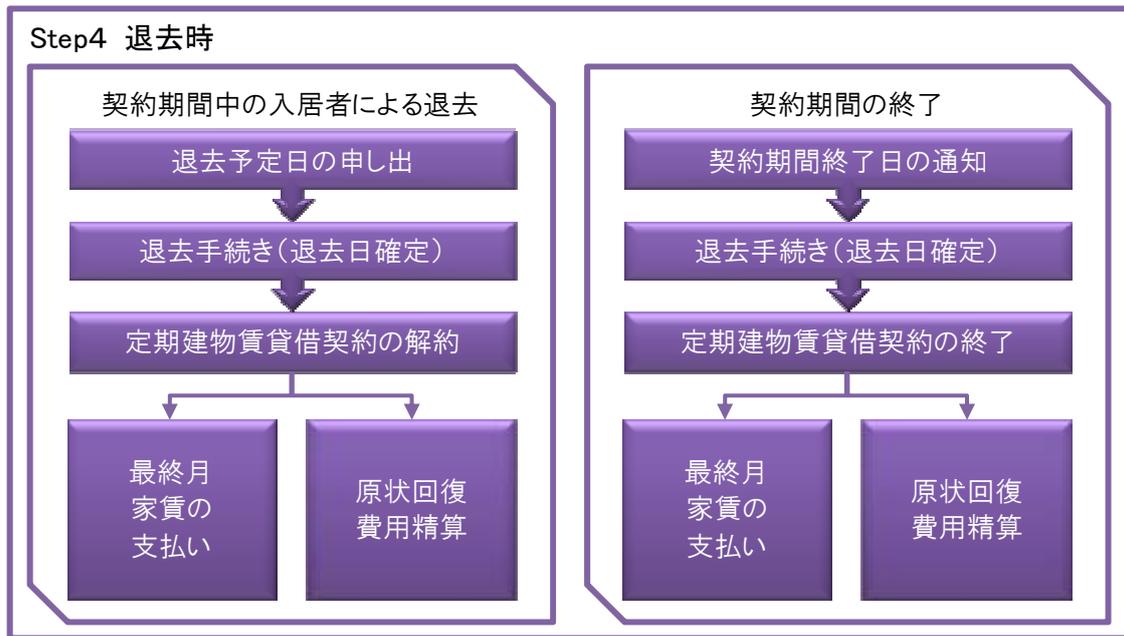
➤ 仲介手数料（媒介報酬）の支払時期については、応急借上げ住宅を提供している住宅所有者への「退去修繕負担金」の支払時期等も考慮しながら、都道府県と関係団体との間であらかじめ検討を行うことが望ましいです。

(3) 損害保険代理店への「損害保険加入費用等実費」の支払い時期

- ・ 応急借上げ住宅として契約した全ての民間賃貸住宅に入居するとは限らないことから、「入居確定以降」に支払う等、支払い時期について検討することが考えられます。なお、入居確定後はできるだけ速やかに支払うことが重要です。

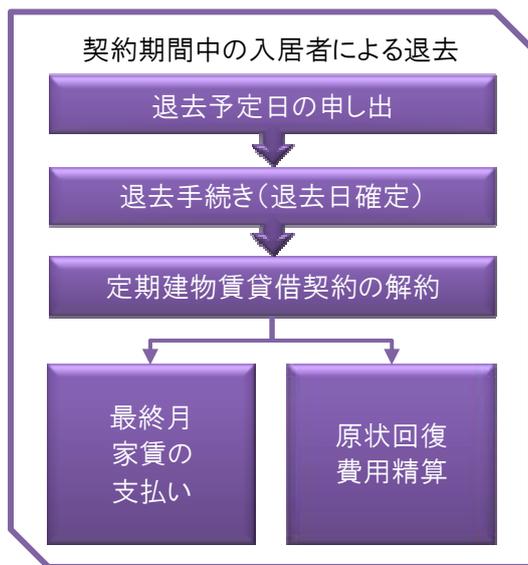
Step4 退去時

応急借上げ住宅から退去するパターンとしては、
パターンその1: 契約期間中の入居者による退去
パターンその2: 契約期間の終了
の2つの方式が考えられます。



パターンその1: 契約期間中の入居者による退去

- Step4-1. 退去予定日の申し出
- Step4-2. 退去手続き(退去日確定)
- Step4-3. 定期建物賃貸借契約の解約
- Step4-4. 最終月分の家賃支払い
- Step4-5. 退去後の精算行為



Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

Step4-1. 退去予定日の申し出

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

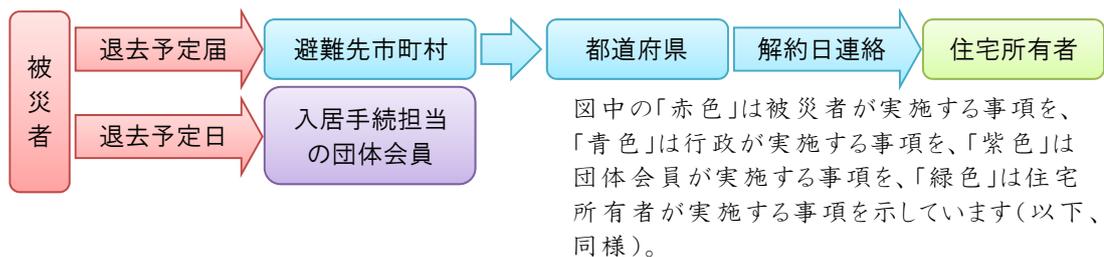
- ・ 市町村から「退去予定届」の連絡を受けた後、契約の途中解約日を住宅所有者に連絡します。
- ・ 住宅所有者に途中解約を行う旨を連絡し、「最終月分家賃受領書」の作成を要請します。

◇市町村

- ・ 被災者の「退去予定届」を確認し、都道府県に退去予定日を連絡します。

◇被災者

- ・ 使用許可の期間中に応急借上げ住宅から退去する場合は、「退去予定届」を記入し、避難先市町村に提出します。
- ・ 入居手続きを担当した団体会員に対しても退去予定日を連絡します。



(イ) 留意点・事前検討する事項

□途中退去の申出期間について

- ・ 一般的に住宅の賃貸借契約では、「乙（借主）は甲（貸主）に対して、解約日の1か月前あるいは30日前までに解約の申し出を行う」こととなっていますが、応急借上げ住宅の賃貸借契約では、乙（賃借人）は被災者（入居者）ではなく都道府県であるため、都道府県から甲である住宅所有者に対して「解約日の1か月前あるいは30日前までに解約の申し出」を行うための事前期間が必要になることも考えられます。

- 例えば、被災者から市町村への「退去予定届」の提出を40日前とすることが考えられます。

＜参考＞手引き「資料編」JP.180

□「退去予定届」の提出先について

- ・ 被災者は都道府県から使用許可を受けていることから、都道府県に「退去予定届」を提出することも考えられますが、被災者が「退去予定届」を提出しやすい避難先市町村を提出先とします。

Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

Step4-2. 退去手続き(退去日確定)

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

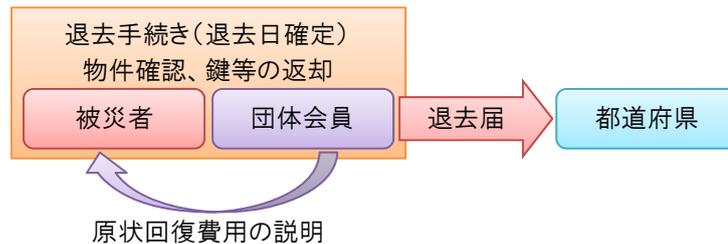
(ア) 実施する事項

◇団体会員

- ・ 退去の際に、被災者立会いのもと退去時の物件確認を実施します。
- ・ 原状回復等が必要な部分があり、かつ、退去修繕負担金を超える原状回復費用等がある場合、その差額は被災者の負担となることを説明します。
- ・ 残置物の有無について確認し、残存物がある場合は、その処分費用は被災者の負担になることを説明します。
- ・ 被災者から入居時に貸与した鍵、「退去届」等を受け取り、「退去届」を都道府県に送付します。

◇被災者

- ・ 退去時の物件確認に立ち会います。
- ・ 入居時に貸与された鍵等を団体会員に返却し、「退去届」に署名捺印(記名押印)します。



(イ) 留意点・事前検討する事項

□原状回復ガイドラインの活用について

- ・ 被災者の故意又は過失により退去修繕負担金を超える原状回復費用等がある場合には被災者負担になることについて、「原状回復ガイドライン」等を用いて説明することが望ましいです。

<参考>「原状回復ガイドライン」(国土交通省住宅局 HP)

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>

Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

Step4-3. 定期建物賃貸借契約の解約

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 市町村から提出された「退去予定届」と団体会員から提出された「退去届」をもとに退去日を確定し、退去日を契約の終期として定期建物賃貸借契約を途中解約する旨を住宅所有者に連絡します。
- ・ 住宅所有者に対して「途中解約の通知書」を交付します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□直前連絡の対応について

- ・ 退去直前に被災者から退去日の連絡があった場合、民間賃貸住宅の慣習どおり、都道府県から住宅所有者に対して解約の申し出を行った日（通知書を交付した日）から1か月分あるいは30日分の賃料又は賃料相当額を住宅所有者に支払うことを原則とします。
- ・ 退去日を明らかにするため、住宅所有者に「途中解約の通知書」を送付することを原則とします。

Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

Step4-4. 最終月分の家賃支払い

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 最終月分の家賃を支払います。
- ・ 住宅所有者から「最終月分家賃受領書」を提出してもらいます。

◇住宅所有者

- ・ 最終月家賃(1か月に満たない場合は、1か月を30日として日割り計算した額)の入金を確認し、都道府県に「最終月分家賃受領書」を送付します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□事務等の実施行為について

- ・ 被災者からの退去連絡日によって、契約の解約日が異なることに注意する必要があります。
- ・ 「家賃前払い」と「家賃後払い」では事務手続きが異なることに注意する必要があります。
- ・ 被災者からの退去連絡日の時期によっては、住宅所有者からの返納が必要になる場合があります。

【例：9月15日に退去する場合】

<ケース1>「前払い」で被災者から「8月6日に9月15日退去の事前連絡」

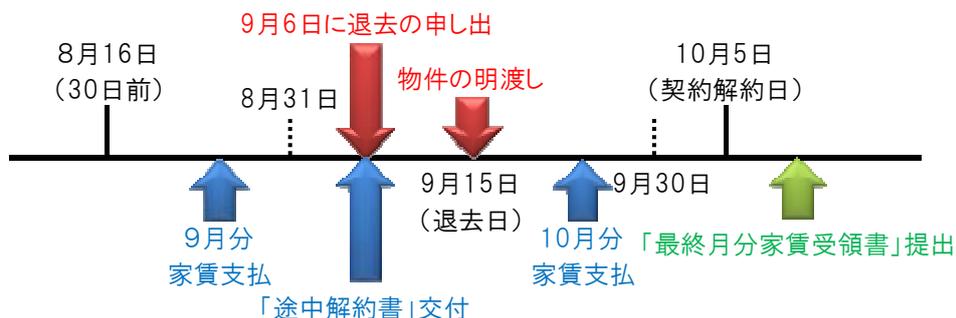


※図中の「青色」は都道府県が実施する事項を、「赤色」は被災者が実施する事項を、「緑色」は住宅所有者が実施する事項を示しています。(以下、同様)

- ・ 都道府県は7月末日までに「8月分家賃」を支払います。
- ・ 都道府県は8月16日までに「途中解約書(解約日：9月15日)」を住宅所有者に交付します。
- ・ 都道府県は8月末日までに「9月分家賃(15日分)」を支払います。
- ・ 住宅所有者は「9月分家賃(15日分)」の金額を確認し、物件が明け渡されたのを確認して「最終月分家賃受領書」を都道府県に提出します。
 - 都道府県からの家賃支払のタイミングによっては差額家賃の返納が必要な場合があります。

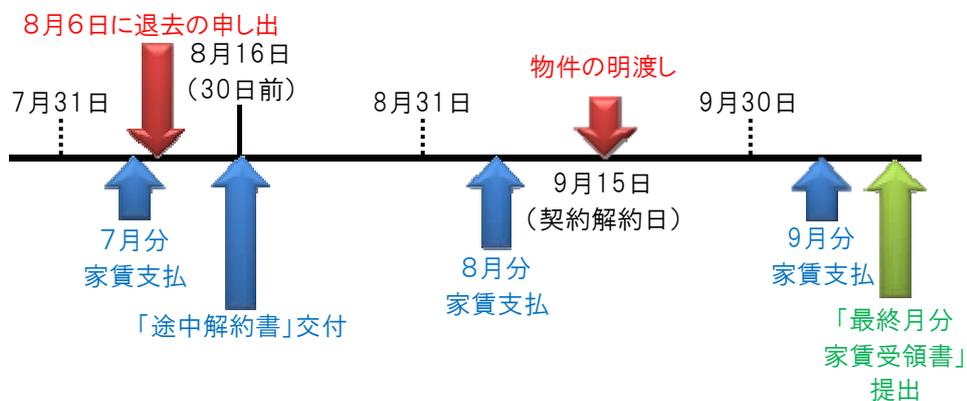
Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

<ケース2>「前払い」で被災者から「9月6日に9月15日退去の直前連絡」



- ・ 都道府県は8月末日までに「9月分家賃(30日分)」を支払います。
- ・ 都道府県は9月6日に「途中解約書(解約日:10月5日)」を住宅所有者に交付します。
- ・ 9月末日までに「10月分家賃(5日分)」を支払います。
- ・ 住宅所有者は「10月分家賃(5日分)」の金額を確認し、物件が明け渡されたのを確認して「最終月分家賃受領書」を提出します。
 - ▶ 都道府県からの家賃支払のタイミングによっては差額家賃の返納が必要な場合があります。

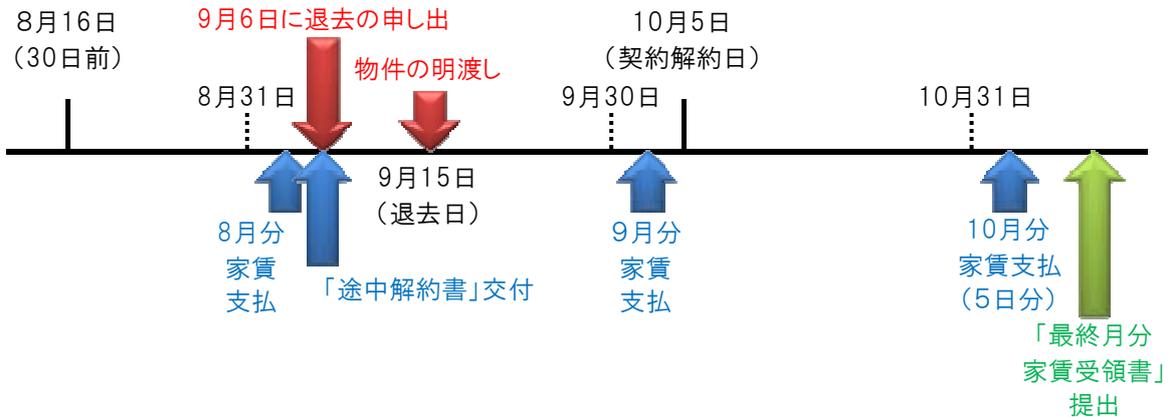
<ケース3>「後払い」で被災者から「8月6日に9月15日退去の事前連絡」



- ・ 都道府県は8月に「7月分家賃」を支払います。
- ・ 都道府県は8月16日までに「途中解約書(解約日:9月15日)」を住宅所有者に交付します。
- ・ 都道府県は9月に「8月分家賃」を支払います。
- ・ 都道府県は10月に「9月分家賃(9月1日から15日までの家賃15日分)」を支払います。
- ・ 住宅所有者は「9月分家賃(15日分)」の金額を確認し、物件が明け渡されたのを確認して「最終月分家賃受領書」を都道府県に提出します。

Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

<ケース4>「後払い」で被災者から「9月6日に9月15日退去の事前連絡」



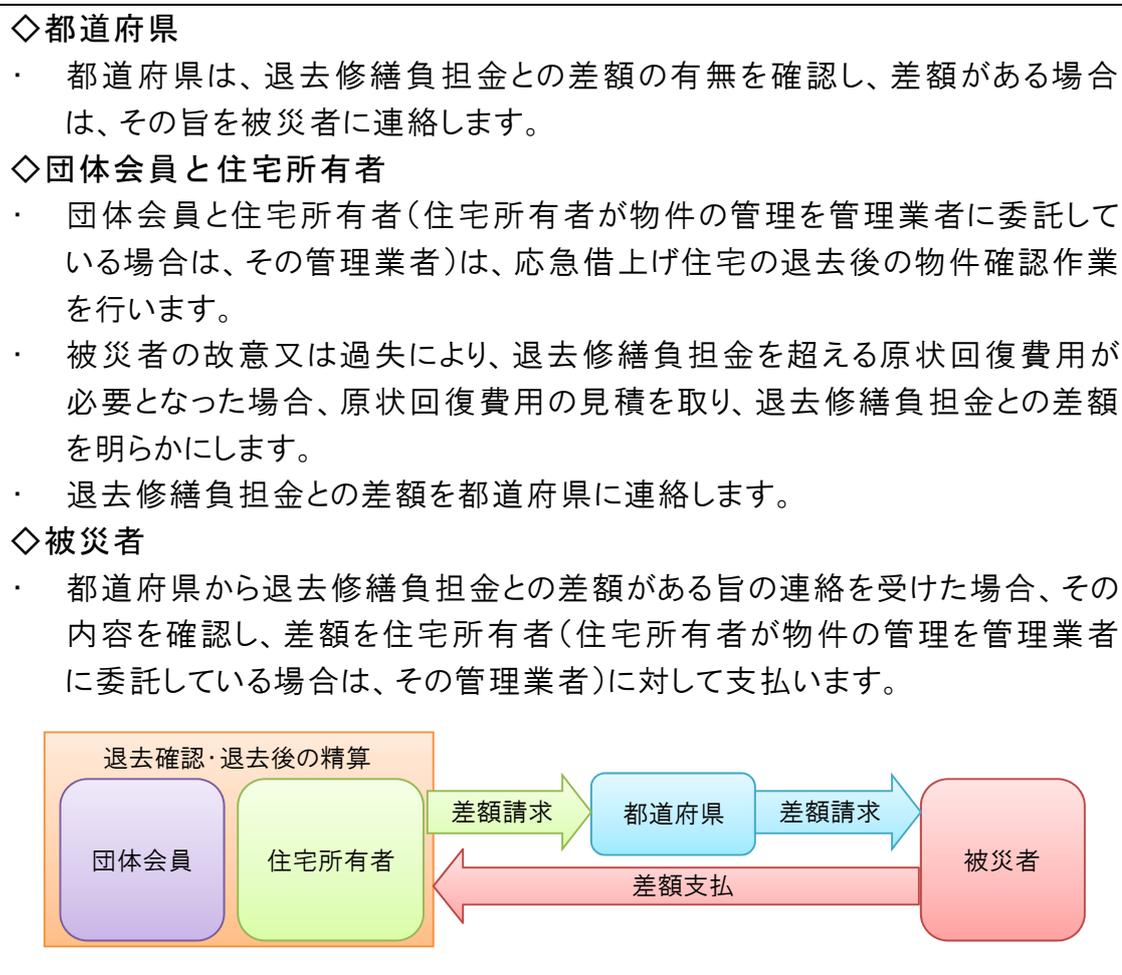
- ・ 都道府県は9月に「8月分家賃」を支払います。
- ・ 都道府県は9月6日に「途中解約書(解約日:10月5日)」を住宅所有者に交付します。
- ・ 都道府県は10月に「9月分家賃(30日分)」を支払います。
- ・ 都道府県は11月に「10月分家賃(10月1日から5日までの家賃5日分)」を支払います。
- ・ 住宅所有者は「10月分家賃(5日分)」の金額を確認し、物件が明け渡されたのを確認して「最終月分家賃受領書」を都道府県に提出します。

Step4. 退去時(契約期間中の入居者による退去)

Step4-5. 退去後の精算行為

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項



(イ) 留意点・事前検討する事項

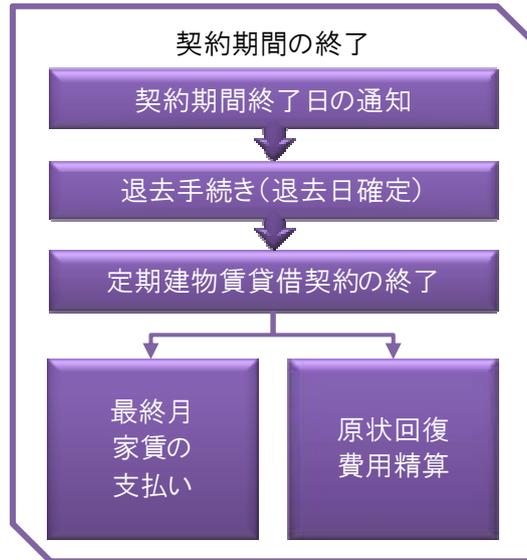
□原状回復の考え方について

- 原状回復の考え方については、原状回復ガイドラインを参考とします。
- 原状回復については、あらかじめ関係者間でその内容を確認しておくことが必要です。
- 原状回復の問題を未然に防止するために、可能であれば、入居時と退去時の物件状況の違いが分かる資料(写真等)を併せて提出してもらうことも考えられます。

Step4. 退去時(契約期間の終了)

パターンその2:契約期間の終了

- Step4-1. 契約期間終了日の通知
- Step4-2. 退去手続き(退去日確定)
- Step4-3. 定期建物賃貸借契約の終了
- Step4-4. 最終月分の家賃支払い
- Step4-5. 退去後の精算行為



Step4. 退去時(契約期間の終了)

Step4-1. 契約期間終了日の通知

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 都道府県から住宅所有者に対し「〇月〇日までに契約が終了することを確認する」といった旨の通知を行い、それに対し住宅所有者から当該内容どおりで対応をお願いする旨の回答書を送付してもらいます。
- ・ 被災者に対し「〇月〇日までに契約が終了する」といった旨の通知を行い、それに対し被災者から当該内容どおりで了解する旨の回答書を送付してもらいます。

◇住宅所有者

- ・ 都道府県から「〇月〇日までに契約が終了することを確認する」といった旨の通知を受けた後、当該内容どおりで対応をお願いする旨の回答書を送付します。

◇被災者

- ・ 都道府県から「〇月〇日までに契約が終了する」といった旨の通知を受けた後、契約終了について了解する旨の回答書を送付します。



(イ) 留意点・事前検討する事項

□6か月前までの連絡について

- ・ 定期建物賃貸借契約における6か月前までの通知の趣旨は、借主に契約期間の満了を知らせて退去準備をしてもらうという点にあります。今回の場合、乙である都道府県が当該取り扱いを理解していることから、都道府県から住宅所有者に対し「〇月〇日までに契約が終了することを確認する」といった旨の通知を行い、それに対し住宅所有者から当該内容どおりで対応をお願いする旨の回答書をもらうのが望ましいです。
- ・ 回答書は住宅所有者が単に署名捺印（記名押印）等をすれば足りる書式を作成しておくことが望ましいです。

Step4. 退去時(契約期間の終了)

Step4-2. 退去手続き(退去日確定)

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

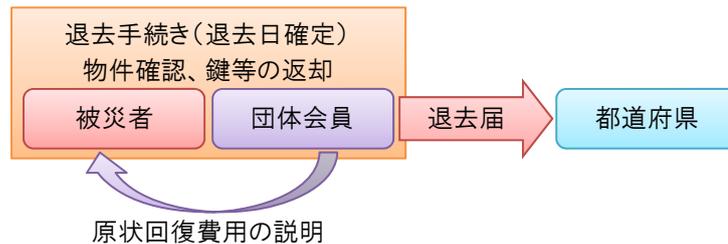
(ア) 実施する事項

◇団体会員

- ・ 退去の際に、被災者立会いのもと退去時の物件確認を実施します。
- ・ 原状回復等が必要な部分があり、かつ、退去修繕負担金を超える原状回復費用等がある場合、その差額は被災者の負担となることを説明します。
- ・ 残置物の有無について確認し、残存物がある場合は、その処分費用は被災者の負担になることを説明します。
- ・ 被災者から入居時に貸与した鍵、「退去届」等を受け取り、「退去届」を都道府県に送付します。

◇被災者

- ・ 退去時の物件確認に立ち会います。
- ・ 入居時に貸与された鍵等を団体会員に返却し、「退去届」に署名捺印(記名押印)します。



(イ) 留意点・事前検討する事項

□原状回復ガイドラインの活用について

- ・ 被災者の故意又は過失により退去修繕負担金を超える原状回復費用等がある場合には被災者負担になることについて、「原状回復ガイドライン」等を用いて説明することが望ましいです。

<参考>「原状回復ガイドライン」(国土交通省住宅局 HP)

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>

Step4. 退去時(契約期間の終了)

Step4-3. 定期建物賃貸借契約の終了

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 団体会員から提出された「退去届」を確認し、定期建物賃貸借契約の期間内に退去していることを確認します。

Step4. 退去時(契約期間の終了)

Step4-4. 最終月分の家賃支払い

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

- ・ 最終月分の家賃を支払います。
- ・ 住宅所有者から「最終月分家賃受領書」を提出してもらいます。

◇住宅所有者

- ・ 最終月家賃の入金を確認し、都道府県に「最終月分家賃受領書」を送付します。

(イ) 留意点・事前検討する事項

□「最終月分家賃受領書」を提出するタイミングについて

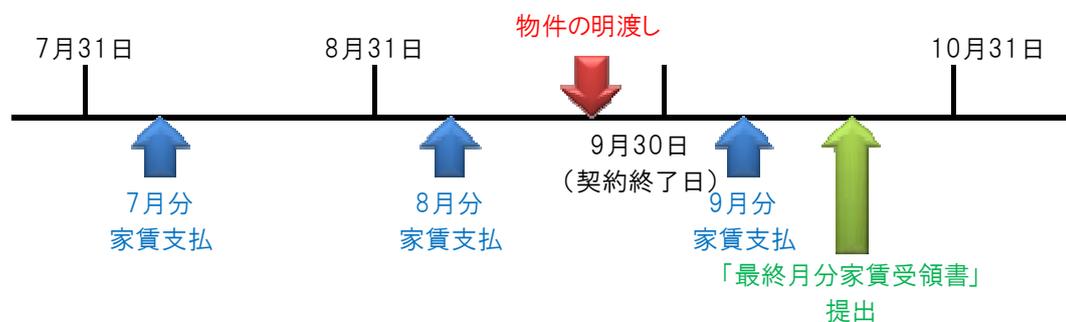
- ・ 「家賃前払い」と「家賃後払い」では、住宅所有者が「最終月分家賃受領書」を提出するタイミングが異なることに注意する必要があります。

<ケース1>「前払い」の場合



- ・ 「物件の明渡し」前に都道府県から「9月分家賃（最終家賃）」の入金があり、住宅所有者は明け渡しを確認して、「最終月分家賃受領書」を提出します。

<ケース2>「後払い」の場合



- ・ 「物件の明渡し」後の、都道府県からの「9月分家賃（最終家賃）」入金を確認して、「最終月分家賃受領書」を提出します。

Step4. 退去時(契約期間の終了)

Step4-5. 退去後の精算行為

都道府県	市町村	関係団体	団体会員	住宅所有者	被災者
------	-----	------	------	-------	-----

(ア) 実施する事項

◇都道府県

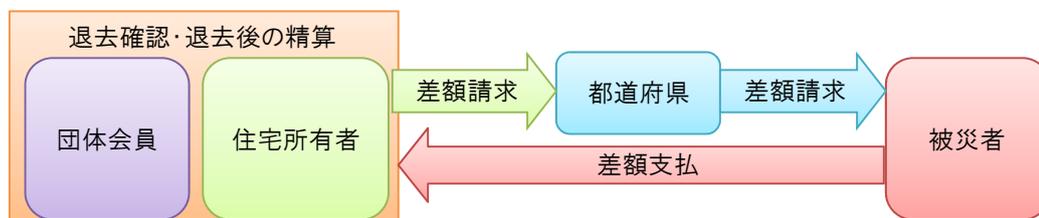
- ・ 都道府県は、退去修繕負担金との差額の有無を確認し、差額がある場合は、その旨を被災者に連絡します。

◇団体会員と住宅所有者

- ・ 団体会員と住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合は、その管理業者)は、応急借上げ住宅の退去後の物件確認作業を行います。
- ・ 被災者の故意又は過失により、退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となった場合、原状回復費用の見積を取り、退去修繕負担金との差額を明らかにします。
- ・ 退去修繕負担金との差額を都道府県に連絡します。

◇被災者

- ・ 都道府県から退去修繕負担金との差額がある旨の連絡を受けた場合、その内容を確認し、差額を住宅所有者(住宅所有者が物件の管理を管理業者に委託している場合はその管理業者)に対して支払います。



(イ) 留意点・事前検討する事項

□原状回復の考え方について

- ・ 原状回復の考え方については、原状回復ガイドラインを参考とします。
- ・ 原状回復については、あらかじめ関係者間でその内容を確認しておくことが必要です。
- ・ 原状回復の問題を未然に防止するために、可能であれば、入居時と退去時の物件状況の違いが分かる資料(写真等)を併せて提出してもらうことも考えられます。

平成 24 年 11 月

災害時における民間賃貸住宅の活用について
【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き(本編)】

【発行】

国土交通省住宅局住宅総合整備課
国土交通省土地・建設産業局不動産課
厚生労働省社会・援護局総務課災害救助・救援対策室

【協力】

山形県県土整備部建築住宅課
東京都総務局総合防災部防災管理課
東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課
新潟県土木部都市局建築住宅課
静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人全日本不動産協会
公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

【制作】

株式会社価値総合研究所

