

東日本大震災から学ぶ!

不動産業者・管理業者のための

震災対応 マニュアル

抜粋

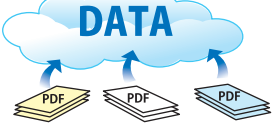




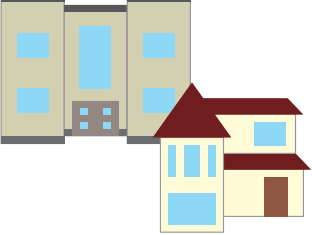




災害時の行動フロー

震災前

災害発生

震災後

	Step1 事前の備え	Step2 震災発生直後	Step3 震災発生か
社内体制等  	<ol style="list-style-type: none"> 緊急時の意思決定システム等の確立…………… P2 重要書類やデータの保管等…………… P6 入居者・家主との非常時の連絡体制…………… P8 津波防災にも対応したリスクマネジメント…………… P12 	<ol style="list-style-type: none"> 店舗内顧客の避難誘導…………… P64 従業員等の安否の確認 P68 店舗・事務所等の被害状況の確認…………… P70 社内の対応・体制の整備…………… P74 移動・通信手段の確認…………… P76 	
物件別	A 賃貸管理物件  <ol style="list-style-type: none"> 緊急時の工事発注先の確保…………… P18 耐震診断の実施等…………… P20 耐震補強…………… P26 外構・外壁・設備の地震対策…………… P30 災害時の備品等の確認と安全対策…………… P36 	<ol style="list-style-type: none"> 入居者・家主の安否確認…………… P78 物件の状況確認…………… P80 余震等への備え…………… P86 	<ol style="list-style-type: none"> 物件等の危険 賃貸借を継続 貸主・借主が死 対 解約する場合 当然終了の場合 復旧工事等の
	B 応急借上げ物件  <ol style="list-style-type: none"> 応急借上げ住宅(応急仮設住宅)への対応可能物件の把握…………… P42 対応書式等の準備…………… P48 		<ol style="list-style-type: none"> 物件の状況確認 売 買を進める 断念す
	C 売買物件  <ol style="list-style-type: none"> 危険負担条項の確認…………… P58 		
対協会・行政  <ol style="list-style-type: none"> 協会・行政との連携体制の確認…………… P60 		<ol style="list-style-type: none"> 応急借上げ住 の確認…………… 	



<p>ら1週間</p>	<p>Step4 震災発生から1か月</p>	<p>Step5 震災発生から1年</p>	<p>Step6 復興期に向けて</p>
	<p>① 社内体制等の見直し…P128</p>  <p>気仙沼港</p>	 <p>南三陸</p>	<p>① 社内体制等の見直し…P184</p>
<p>度の判定 P88 する場合の対 …………… P92 亡した場合の …………… P98 の対応…P100 の対応… P106 手配…P110</p>	<p>② 被災者支援制度の紹介 …………… P130</p> <p>③ 解体すべき物件に関する解 体の手配……………P140</p> <p>④ 今後の賃貸事業計画の練り 直し…………… P142</p> <p>⑤ 通常の新規賃貸借契約への 対応…………… P144</p>	<p>① 契約期間中の契約管理 P162</p> <p>② 契約期間中の建物管理 P164</p> <p>③ 賃貸管理物件で契約期間が 満了するときの手続き P166</p>	<p>② 復旧・取壊しのサポート …………… P186</p> <p>③ 被災建築物の被災度区分判 定…………… P188</p>
<p>認と情報提供 ……………P114</p>	<p>⑥ 応急借上げ住宅の契約手続 きへの対応…………… P150</p> 	<p>④ 期間中の対応・入居者支援 P170</p> <p>⑤ 再契約の意思確認と再契約手続 P172</p> <p>⑥ 退去に向けての案内…P174</p> <p>⑦ 退去確認・原状回復… P178</p>	<p>④ 応急借上げ住宅制度終了時 の対応…………… P190</p>
<p>認・売買の取 …………… P116 場合 …………… P118 る場合 …………… P120</p>	<p>⑦ 新規売買契約への対応 …………… P156</p>		
<p>宅の手続き等 …………… P122</p>	<p>⑧ 今後の対応方針の確認等 …………… P159</p>	<p>⑧ 応急借上げ住宅制度の取扱 いの確認(対行政)…… P180</p>	

不動産業者・管理業者のための 震災対応マニュアル

東日本大震災から学ぶ!

目次

凡例：本書は、震災時（震災前、震災後）に不動産業者・管理業者が対応すべき事項について、「ここがポイント!」「対処すべきこと」「東日本大震災の対応と教訓」、「法令等Q&A」の流れで、解説しています。なお、参考で掲げている「チェックリスト」は、平成26年3月に（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会が個々の宅建業者が平常時において行っておくべき項目を整理し公表したものです。

第1部 事前の備え

【社内体制等】

- 1-1 緊急時の意思決定システム等の確立 2
意思決定システムの整備/物件ごとの担当者の確保/連絡方法・通信手段の整備確認等/緊急対応のための訓練等
- 1-2 重要書類やデータの保管等 6
重要書類等の保管等/データ等のバックアップ/管理物件のカギなどの保管場所・保管方法の確保
- 1-3 入居者・家主との非常時の連絡体制 8
入居者名簿の作成とデータ更新/連絡体制の確認と周知/緊急時の事務管理権限の獲得/避難場所等の特定と周知/震災時に対応できないことの周知
- 1-4 津波防災にも対応したリスクマネジメント 12
あらゆるリスクを想定した万全な対策をとる（リスクマネジメント力を高める）/行政や地域と連携しながら、退避の優先、退避ルール等につき、宮城県津波対策ガイドライン等を参考に対策を講じる

【賃貸管理物件】

- 1-5 緊急時の工事発注先の確保 18
緊急時の工事発注先の確保/工事請負業者等のリスト作成/仮復旧用資材の確保
- 1-6 耐震診断の実施等 20
耐震診断の必要性/耐震診断の方法/補助金等の取扱い/地盤の確認と調査/建物の補修履歴などの確認
- 1-7 耐震補強 26
建物の強度や想定される被害、工事に要するコストを勘案して適切な方法を選択し家主に提案する/補助金等の取扱いについて自治体に確認

1-8	外構・外壁・設備の地震対策 ……………	30
	外壁等の地震対策を講じる／共用部分・設備の地震対策を講じる／外部の設備機器の倒壊対策	
1-9	災害時の備品等の確認と安全対策 ……………	36
	火災等に備えた設備を設置する／災害発生時に必要な備品を確保する／地震以外でも想定される被害に備えて特別な備品を確保する／非常持出品を準備する／循環備蓄と作動確認／パソコン・テレビ・書庫などの安全対策	

【応急借上げ物件】

1-10	応急借上げ住宅（応急仮設住宅）への対応可能物件の把握 ……	42
	家主に自己が所有する賃貸物件を「応急借上げ住宅（応急仮設住宅）」として供給するつもりがあるかを確認／物件リストを作成し、協会本部の要請に応じいつでも情報提供できるようにする	
1-11	対応書式等の準備 ……………	48
	対応書式のひな形・データ等の協会からの入手／応急借上げ住宅制度に係る情報取得と研修等	

【売買物件】

1-12	危険負担条項の確認 ……………	58
	売買契約における民法の危険負担の取扱いを確認しよう／契約書には危険負担条項を明記する／37条書面への記載	

【対協会・行政】

1-13	協会・行政との連携体制の確認 ……………	60
	協会との連絡体制の確認／行政担当窓口の確認	

第2部 震災発生直後

【社内体制等】

2-1	店舗内顧客の避難誘導 ……………	64
	身の安全を確保する／万が一の火災発生時に備える／客の避難誘導／従業員の避難／エレベーターの使用時は安全が確認できるまで使用禁止／自動車で移動中に震災にあった場合はキーはつけたままに／情報の収集	
2-2	従業員等の安否の確認 ……………	68
	災害用伝言ダイヤル・災害用伝言板等を利用して安否確認を行う／従業員の安否確認と緊急対応業務の可能性について確認	
2-3	店舗・事務所等の被害状況の確認 ……………	70
	目視等による確認／危険箇所等については二次被害防止のための措置／重要書類や管理物件のカギ等の状況を確認	
2-4	社内の対応・体制の整備 ……………	74
	対策本部の設置／当面の対応方針の決定／個々の管理物件に対する対	

応内容・担当者の確認

- 2-5 移動・通信手段の確認 76
自動車・自転車等の作動の確認／ガソリン等の現状・確保方法の確認
(自動車の使用計画)／道路等の状況の確認／通信機器の作動状況の
確認

【賃貸管理物件】

- 2-6 入居者・家主の安否確認 78
電話等による連絡や現地に直接行って確認する／外部からの問い合わ
せ等に対応する
- 2-7 物件の状況確認 80
現地での目視等による状況確認／危険箇所等につき二次被害防止のた
めの応急対応(立入制限・応急修繕等)／避難所への案内／自治体・
消防署への連絡等／その他(二次災害、有害なアスベスト被害に備え
る)
- 2-8 余震等への備え 86
建物の倒壊等の二次被害に備える／海の近くにいる場合は、地震を感
じたらすぐに避難する

第3部 震災発生から1週間

【賃貸管理物件】

- 3-1 物件等の危険度の判定 88
危険箇所があれば市区町村に対して情報提供を行う／判定の活用
- 3-2 賃貸借を継続する場合の対応 92
家賃等の取扱いの検討／当面の利用にあたっての安全対策の実施／盗
難防止対策の実施／まとまった手持ち金の確保
- 3-3 貸主・借主が死亡した場合の対応 98
貸主が死亡した場合の賃貸借契約の取扱い／貸主が死亡した場合の管
理委託契約の取扱い／相続人(新所有者)が確定するまでの間の対応
／借主が死亡した場合の賃貸借契約の取扱い
- 3-4 解約する場合の対応 100
貸主からの解約の可否／借主からの解約の可否／解約合意書の作成／
契約終了時の取扱い
- 3-5 当然終了の場合の対応 106
危険物件等への立入禁止措置／契約の当然終了／当然終了の手続き／
代替物件等の情報提供
- 3-6 復旧工事等の手配 110
復旧方法・内容等の検討と決定／工事の実施につき家主や入居者への
連絡／修繕義務の負担者へのお願い

【応急借上げ物件】

- 3-7 対応物件の確認と情報提供 114
提供物件の状況の現地確認／提供可能な物件のリスト作成・協会への提供／家主に対する応急借上げ住宅制度の説明

【売買物件】

- 3-8 物件の状況確認・売買取扱いの検討 116
物件の状況確認／売買契約の継続および契約条件の再検討
- 3-9 売買を進める場合 118
被害が生じた物件等の復旧の手配と負担の調整／契約条件・引渡し時期等の調整
- 3-10 売買を断念する場合 120
解約等の手続き／解約条件等の調整

【対協会・行政】

- 3-11 応急借上げ住宅の手続き等の確認 122
応急借上げ対応方針の確認／必要な手続き等の確認／対応が遅くなる場合があることを家主に説明しておく／必要な書式の入手

第4部 震災発生から1か月

【社内体制等】

- 4-1 社内体制等の見直し 128
復旧期に向けての社内体制の見直しを検討する／BCP（事業継続計画）を策定する

【賃貸管理物件】

- 4-2 被災者支援制度の紹介 130
被災者のための各種支援制度の情報収集を行う／被災者のための各種補助金制度について情報提供する／罹災証明書等の取得の助言／罹災証明の判断基準／地震保険の取扱いの説明
- 4-3 解体すべき物件に関する解体の手配 140
入居者・金融機関等の同意／解体業者の手配／保険会社の調査
- 4-4 今後の賃貸事業計画の練り直し 142
当面の賃貸借の取扱いの検討／物件の改修予定等や賃貸条件等の検討／建替えと法的規制／リノベーションの勧め
- 4-5 通常の新規賃貸借契約への対応 144
地域の被災状況や提供可能物件の把握／被害状況の説明／賃貸条件等の調整（免責条項の効力について）／重要事項説明

【応急借上げ物件】

- 4-6 応急借上げ住宅の契約手続きへの対応 150
契約書・重要事項説明書の用意／契約手続き／入居者に対する応急借上げの概要説明

【売買物件】

- 4-7 新規売買契約への対応 156
物件の現況等の資料の策定と提供／現地案内と被害状況の説明／売買条件等の調整／重要事項説明の際の留意点

【対協会・行政】

- 4-8 今後の対応方針の確認等 159
今後の協会・会員としての対応の確認／災害対応の改善要望

第5部 震災発生から1年

【賃貸管理物件】

- 5-1 契約期間中の契約管理 162
契約条件見直し要請への対応／解約申入れへの対応
- 5-2 契約期間中の建物管理 164
定期的な点検／修繕と費用負担
- 5-3 賃貸管理物件で契約期間が満了するときの手続き 166
更新等の意思の確認等／更新等の手続き／再契約手続き／原状回復の確認／退去確認／敷金の精算と返還

【応急借上げ物件】

- 5-4 期間中の対応・入居者支援 170
入居状況の確認／入居者支援（行政担当者等の対応）への協力／住替え相談への対応
- 5-5 再契約の意思確認と再契約手続き 172
再契約の意思の確認／他の制度等の紹介／再契約手続き
- 5-6 退去に向けての案内 174
今後利用できる制度等の説明／退去までの手続きの案内
- 5-7 退去確認・原状回復 178
原状回復の確認／退去確認／原状回復費用の精算／敷金の精算と返還

【対協会・行政】

- 5-8 応急借上げ住宅制度の取扱いの確認（対行政） 180
期間満了後の取扱いにつき確認／再契約が可能な場合には、必要な手続きの確認／他の制度（災害公営住宅等）の概要の確認／再契約等の

場合の書式の確保／制度延長・再契約に際しあらためて確認すべきことなどを行政に伝える

第6部 復興期に向けて

【社内体制等】

- 6-1 社内体制等の見直し 184
今後の対応方針の検討・決定／社内体制の見直し

【賃貸管理物件】

- 6-2 復旧・取壊しのサポート 186
今後の対応（修繕・取壊し等）に対する助言／今後の賃貸経営等の計画の見直し／修繕工事業者の手配
- 6-3 被災建築物の被災度区分判定 188
補修、補強等の対応策を検討 等

【応急借上げ物件】

- 6-4 応急借上げ住宅制度終了時の対応 190
今後利用できる制度等の説明／退去までの手続きの案内／原状回復の確認／退去確認／原状回復費用の精算／敷金の精算と返還／新たな賃貸物件へのあっせん

その時！東日本大震災における宮城県宅建協会の被災者支援… 195

索引 201

1-10

応急借上げ住宅 (応急仮設住宅) への 対応可能物件の把握

●●●●●ここがポイント!●●●●●

- ① 応急借上げ住宅として提供意思があるか、あらかじめ家主に確認するようにします。
- ② 応急借上げ対応物件リストを策定し、協会の要請に応じ、いつでも最新情報を提供できるようにしておきます。

1 家主に自己が所有する賃貸物件を「応急借上げ住宅（応急仮設住宅）」として供給するつもりがあるかを確認

① 応急借上げ住宅（応急仮設住宅）の概要

家主に応急借上げ住宅の提供をお願いするにあたって、応急借上げ住宅（応急仮設住宅）制度について、宅建業者・管理業者自身がよく理解しておく必要があります。応急借上げ住宅とは、災害救助法に基づく応急仮設住宅のひとつです（次頁の表を参照）。

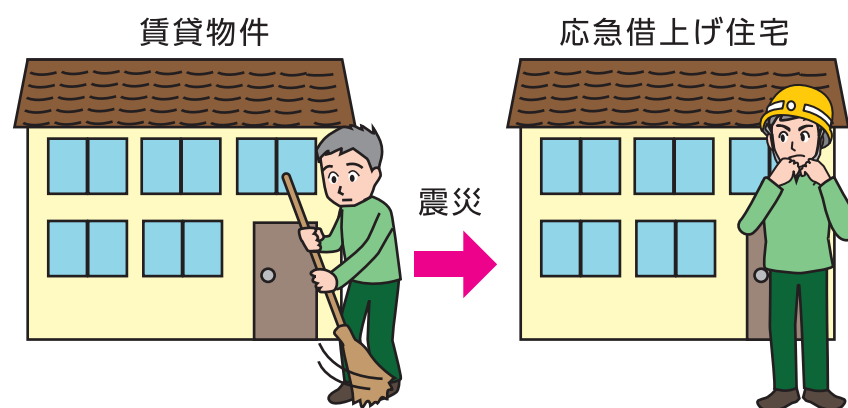
災害救助法では、もともと、東日本大震災のような大規模災害（※1）が発生した場合、住宅を失った被災者に対して、住居を早急に確保することを目的に、応急仮設住宅を新たに建設して供給すること（応急建設住宅）を基本としています。

（※1） その対応上の理由等から、災害救助法が適用されないが被害が大きい災害を「大災害」、東日本大震災のような大規模な災害を「大規模災害」といって区別しています。

しかし東日本大震災による被害が予想以上であったため、民間の賃貸住宅や空き家を借り上げて被災者に提供すること（応急借上げ住宅）が大規模に行われました。また県が応急借上げ住宅を供給する以前に、被災者自ら物件を探して契約した民間賃貸住宅についても、遡及して県との賃貸借契約に切り替え、応急借上げ住宅とする取扱い（みなし応急仮設住宅）が特例措置（※2）としてあとから認められることになりました。

（※2） 今後も災害規模等によっては、法令の「弾力的運用」により同様の取扱いがなされることがないとはいえません。

対処すべきこと！



■災害救助法上の仮設住宅

① 応急建設住宅	応急仮設住宅を新たに建築する
② 応急借上げ住宅	民間賃貸住宅等を借り上げて応急仮設住宅として提供する

実際の災害救助の方法（応急借上げ住宅制度を適用するかどうか）等については、この内閣府告示に定める基準にしたがい、都道府県知事が定めることになっています。

② 宅建業者・管理業者の役割

そこで大事なものは、宅建業者・管理業者が行政、業者間、媒介と管理等の連携等を通じて、被災者に対しできるだけすみやかに住宅を供給することです。宅建業者・管理業者が地域社会の一員として果たすべき役割を考えたとき、その意義はとて大きいといえましょう。

（公社）宮城県宅地建物取引業協会では、震災後、県と新たに災害協定を締結し、大規模災害等の緊急時に備えた支援体制の強化を図っています。

2 物件リストを作成し、協会本部の要請に応じいつでも情報提供できるようにする

応急借上げ住宅制度が適用される場合、行政が主体となり、協会本部を窓口としてさまざまな手続きがなされることとなります。

したがって、応急借上げ住宅として提供可能な物件については、この災害協定に基づき物件リスト（下記の「民間賃貸住宅情報一覧」にあるようなリスト）を作成するとともに、行政から協会本部を通じ応急借上げ住宅の提供を求められるようなことがあれば、直ちに情報提供できるようにしておくことが大切です。それには、宮城県が必要とする物件情報の様式に沿って、宅建業者・管理業者それぞれにおいてデータベースを構築しておく必要があります。ただし、被災してパソコンが使えない状況では何もできませんので、**情報の更新とともに定期的に紙ベースのものを用意しておく**など、事前の備えが必要です。

■宮城県が必要とする物件情報の様式

様式1（運用細則第2条第2項関係）

民間賃貸住宅情報一覧

市町村：													情報提供元（仲介業者）		
No.	所有地	物件名	構造	階建	築年数	住戸番号	間取り	専有面積(m ²)	賃料(月)	管理費等(月)	敷金(か月)	駐車場有無円	名称・氏名	連絡先電話番号	担当協会
1															宮城宅建
															全日宮城
															ちんたい協
2															宮城宅建
															全日宮城
															ちんたい協
3															宮城宅建
															全日宮城
															ちんたい協
4															宮城宅建
															全日宮城
															ちんたい協
5															宮城宅建
															全日宮城
															ちんたい協
6															宮城宅建
															全日宮城
															ちんたい協

（※） なお、すべての大規模災害に適用されるというわけではありません。震災の規模によっては、別の取扱いがなされることもあります。ここで紹介している対応は、マッチング可能な規模の災害の場合に想定される対応であるということに注意してください。

対処すべきこと！

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

東日本大震災時の対応と教訓

- 応急仮設住宅の供給など行政からの要望に対して、協会は、震災後3日目から、民間の賃貸アパート（民賃）を提供する対策チームを立ちあげた（協会本部）。
- 県へ提供しているデータ（物件情報）を活用するよう勧めたところ、当時の利用方法としては、情報を必要としている各自治体からの要請に基づき情報提供する仕様となっていることがわかった（協会本部）。

法令等 Q & A

Q 県と協会の災害時の協力体制は、法律や協定等でどのように位置づけられているのか。

A 災害発生時の応急対策等については、災害対策基本法に基づき、都道府県および市町村は地域防災計画を策定することになっています。

宮城県では、この地域防災計画と災害救助法に基づき、宮城県宅建協会、全日本不動産協会宮城県本部、全国賃貸住宅経営者協会連合会との間で、災害時の民間賃貸住宅の提供等に関する協定（災害協定）を締結し、緊急時の協力体制について確認しています。

宮城県宅建協会は、この災害協定に基づき、県か

らの要請があった場合、民間応急仮設住宅の供給等について協力することになっているのです。

災害協定は、東日本大震災クラスの大規模災害まで想定した内容ではなく、災害一括りの対応だったことから、物件情報の提供等については何の取決めもなく混乱しました。その反省に基づき平成25年10月16日に新しく災害協定を県と宅建協会等の間で結び直したところです。

なお、東日本大震災のときに供給した住宅は約2万5千件です。

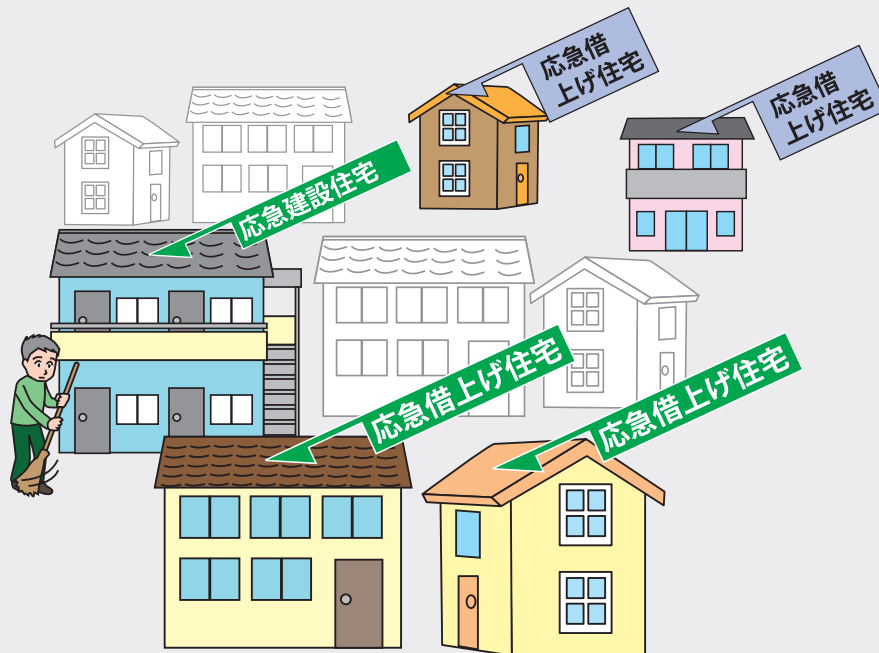
参考

■ 応急建設住宅と応急借上げ住宅のそれぞれの特徴について（比較表）

東日本大震災における応急借上げ住宅の借上げ戸数は、63,068戸（H24.9.24 現在）となっております。そのうち宮城県は約 25,000 戸です。

	応急建設住宅	応急借上げ住宅
提供までの期間	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 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 空き家がない場合は対応不能
住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 建設コスト（おおむね550～600万円（※3）程度） 撤去、廃棄物処理が必要 <p>（※3）東日本大震災では、実情に応じて、積み上げがなされています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 退去時の原状回復の問題（家主との調整） 被災者が継続居住を希望した場合の調整

（出所：国土交通省「災害時における民間賃貸住宅の活用について（本編）」より）



事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

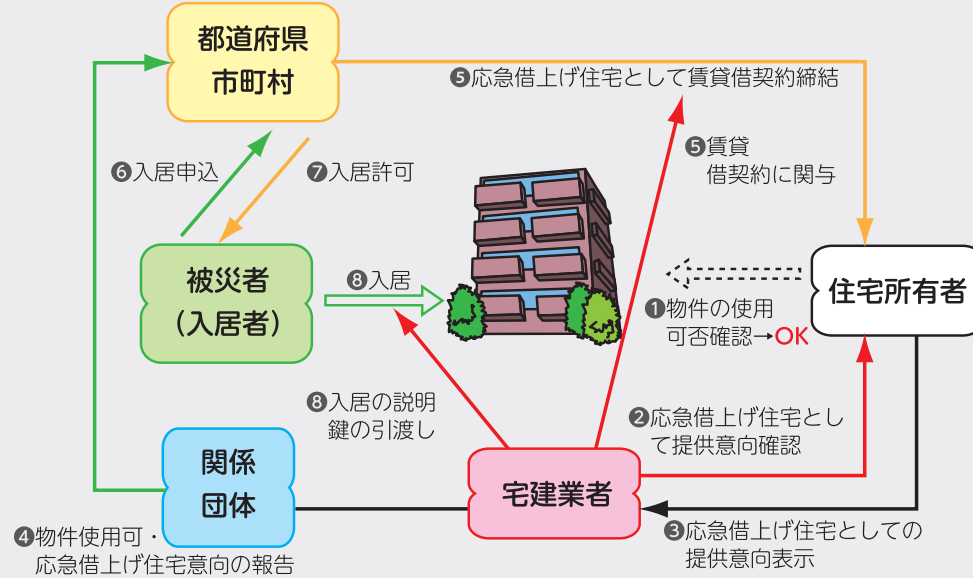
震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

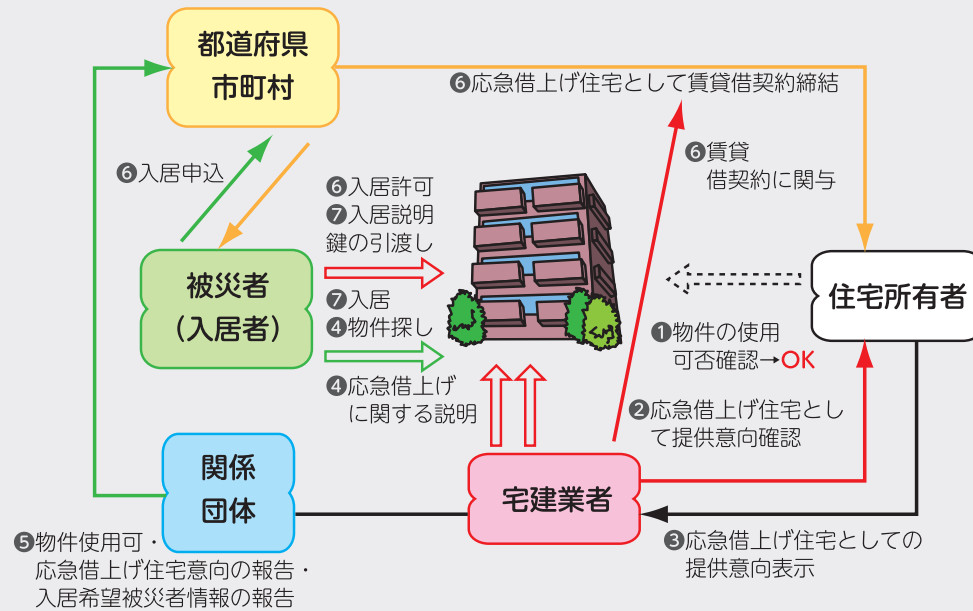
■ 応急借上げ住宅の供給方式のしくみ

① マッチング方式（行政自ら物件を借り上げ入居者を決定する方式）の場合



(出所：全宅連・保証協会「平成 25 年度大規模災害時等における被災者への住まい確保方策に関する調査報告」より)

② 被災者自ら方式（被災者が自ら探した物件につき応急借上げ制度に基づき行政が借り上げる方式）の場合



(出所：全宅連・保証協会「平成 25 年度大規模災害時等における被災者への住まい確保方策に関する調査報告」より)

■民間賃貸住宅所有者に関するチェックリスト

① 応急借上げ住宅として提供可能な物件を把握するためのチェックリストは、次のとおりです。

○民間賃貸住宅所有者の名前と連絡先は整理してありますか？

所有者氏名	
主な物件名	
T E L 番号	無 ・ 有 →
F A X 番号	無 ・ 有 →
P C メール	無 ・ 有 →
携帯電話	無 ・ 有 →
携帯メール	無 ・ 有 →
S N S	無 ・ 有 →

※該当する箇所に○印をつける

○民間賃貸住宅所有者に応急借上げ制度の紹介は行いましたか？

所有者氏名	
説明状況	未実施 ・ 実施 (実施日：平成 年 月 日)
配布書類	無 ・ 有 → 配布した書類：

※該当する箇所に○印をつける

② 応急借上げ住宅を提供する際に必要な書類等の保管場所なども事前にチェックしておきます。チェックする際には、40頁の「平常時に準備しておく備品等のチェックリスト」も積極的に活用します。

1-11

対応書式等の準備

●●●●●ここがポイント!●●●●●

- ① 応急借上げ住宅制度を実行するにあたって、契約書等も特別な様式が必要となりますので、参考書式のひな形を確認しておきます。
- ② 応急借上げ住宅制度について研修を受け情報を取得するとともに、人的体制も整えておくようにします。

1 対応書式のひな形・データ等の協会からの入手

応急借上げ住宅の契約は、手続き等を迅速に行うため、都道府県と各団体との間で事前に取り決めた契約書が使われることが想定されます。また、実際に応急借上げ住宅制度がスタートする際には、**家主や被災者に対して、応急借上げ住宅制度を説明するための資料も必要**となります。したがって、**協会を通じて、あらかじめ参考書式のひな形やデータを確認**しておきます。

2 応急借上げ住宅制度に係る情報取得と研修等

応急借上げ住宅の契約や管理は、契約のあり方や当事者、家賃の取扱いなどさまざまな特別な取扱いがなされるため、制度の概要につき協会を通じて行政からしっかりと情報を得ておきます。また、**あらかじめ従業員等にも応急借上げ住宅制度の概要や手続きについて研修等を行い、または外部が行う研修等に参加させ、すみやかに対応できるように人的体制も整えておく**ことも必要です。

東日本大震災時の対応と教訓

- 当初、契約書等については、県が決めた統一書式がなかったので、会員会社は手書き等で対応していたが、途中から決まった書式に切り替えていった（49頁参照）（協会本部）。

参考

■賃貸借契約書のひな形（応急借上げ住宅）

様式2（運用細則第6条第1項及び同第2項関係）

定期建物賃貸借契約書

貸主（以下「甲」という。）と借主宮城県（以下「乙」という。）とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に定める契約期間満了により契約が終了して更新されない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を下記（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について締結する。

乙は入居者（ ）により被災した者のうち、本物件に入居する者。以下「丙」という。）に対し本物件を居住を目的とする応急仮設住宅として、下記（2）の契約期間に限り無償供与する。

下記契約条項は、甲、乙及び丙に該当する条項が、それぞれ適用されるものとする。

本契約の成立を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自その1通を所持する。

貸主（甲）	住所 氏名				印
		電話	（ ）		
		FAX	（ ）		
借主（乙）	宮城県知事				印
入居者（丙）	住所 氏名				印
仲介業者 （媒介）	免許番号 所在地	第	号		
	商号・代表者氏名				印
		電話	（ ）		
		FAX	（ ）		
宅地建物取引士	登録番号 氏名	知事	第	号	印

※本契約書は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第37条に定められている書面を兼ねています。

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

整理番号

(1) 賃貸借の目的物

建物の名称・所在地等	名称					
	所在地					
	建て方	共同 長戸 建 一 所 他	構造	コンクリート (RC造・SRC造) 鉄骨 (S造) 木造	工事完了年 昭和・平成 () 年 大修繕等を () 年に実施	
住戸部分	住戸番号		間取り	() LDK・DK・K	面積	m ²
	設備等	トイレ 浴室 シャワー 給湯設備 ガスコンロ 冷暖房設備 ガス 上水道 下水道 カーテン	専用 (水洗・非水洗)	共用 (水洗・非水洗)	有・無 有・無 有・無 有・無 有・無 設置可・不可 有 (都市ガス・プロパンガス) ・ 無 水道管より直結・受水槽・井戸水 有 (公共下水道・浄化槽) ・ 無 有・無	

(2) 契約期間

平成	年	月	日から	平成	年	月	日まで
----	---	---	-----	----	---	---	-----

(3) 賃料等

賃料	月額	円	共益費・管理費	月額	円
その他の条件	初回支払分：契約始期月の前月末まで (契約成立が契約始期月の前月以降の場合は、契約成立月の翌月末まで) 第2回支払分以降：当月分を前月末まで				

(4) 一時金等

項目	使 途	負担者	支払先	支払時期	金額 (税込)
退去修繕負担金	原状回復 (通常損耗、経年劣化を含む) に要する費用として	乙	甲	契約始期月の前月末まで	円 (定額：賃料2か月分)
生活必需品負担金	本物件の生活必需品負担金として	乙	甲	契約成立が契約始期月の前月以降の場合は、契約成立月の翌月末まで	円 (上限、金 万円)
仲介手数料	賃貸借契約の媒介報酬として	乙	仲介業者		円 (定額：賃料0.54月分)

(5) 振込指定口座

①甲が指定する口座			送金される金銭：賃料、共益費・管理費、退去修繕負担金、生活必需品負担金		
金融機関	支店名	預金種別	口座番号	口座名義人	
				カナ	
②仲介業者が指定する口座			送金される金銭：仲介手数料		
金融機関	支店名	預金種別	口座番号	口座名義人	
				カナ	

(6) 管理者及び建物所有者の住所・氏名・電話番号 (建物所有者欄は貸主と異なる場合に記入)

管 理 者	住 所				
	氏 名			電 話	
				F A X	
建 物 所 有 者	住 所				
	氏 名			電 話	
				F A X	

(7) 丙氏名及び入居者数

丙氏名 入居者数 計 人

契約条項

(目的)

第1条 乙は、
により被災した者に対して居住のみを目的とする住宅を確保するため、甲から本物件を賃借する。

(使用承諾)

第2条 甲は、丙が本物件を使用することを承諾するものとする。ただし、以下の条文において、丙が行うべき義務は、乙が責任をもって丙に行わせるものとする。

(契約期間)

第3条 契約期間は、上記(2)に記載するとおりとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新しない。ただし、甲、乙及び丙は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができる。

(賃料)

第4条 乙は、上記(3)記載の賃料を、甲が指定する口座に支払うものとする。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を実日数で日割り計算し1円未満の端数を切り捨てた額とする。

(共益費・管理費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等に充てるため、上記(3)記載の共益費・管理費を甲が指定する口座に支払うものとし、その支払は、賃料支払時に行うものとする。

2 1か月に満たない期間の共益費・管理費は、1か月を実日数で日割り計算し1円未満の端数を切り捨てた額とする。

(退去修繕負担金)

第6条 乙は、本物件の明渡し時における原状回復(通常損耗及び経年劣化に係る分を含む。)に要する費用として、上記(4)記載の退去修繕負担金を、甲が指定する口座に支払うものとする。

(生活必需品負担金)

第7条 甲は、丙が本物件に入居する際に、エアコン、給湯器、ガスコンロ、カーテン及び照明器具を整備した場合、整備に要した費用について、甲又は上記(6)に記載する管理者は、乙に対し挙証資料(納品書、領収書等)を添付した上で、乙が別に定める金額を限度として請求することができる。

2 前項の請求をする場合は、本契約の始期から1か月までに整備を完了し、本契約の始期から3か月までに乙に請求しなければならない。

(損害保険)

第8条 乙は、本契約と同時に損害保険代理店が取り扱う火災保険等の損害保険に加入するものとする。

(負担の帰属)

第9条 建物所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 丙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 乙は、前条の規定に基づき加入する損害保険の保険料を負担するものとする。

(禁止又は制限される行為)

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

第10条 丙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造、模様替え又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

2 丙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 鉄砲、刀剣類又は爆発性若しくは発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
- (2) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入・搬出し、又は備え付けること。
- (3) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- (4) 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、又はピアノ等の演奏を行うこと。
- (5) 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員若しくは暴力団又は暴力団員に協力し、関与する等これと関わりを持つ者として、警察から通報があった者若しくは警察が確認した者（以下「暴力団関係者」という。）を同居させ、又は暴力団、暴力団員若しくは暴力団関係者に本物件を使用させること。

3 丙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。
- (2) 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。
- (3) 鑑賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（前項第5号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。

4 丙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

- (1) 上記(7)に記載する同居人に新たな同居人の追加（出生を除く。）又は減少すること。
- (2) 1か月以上継続して本物件を留守にすること。

（修繕）

第11条 甲は、丙が入居中における次の各号に掲げる修繕を除き、丙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、丙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、丙が負担しなければならない。

- (1) 畳表の取替え又は裏返し
- (2) 障子紙及びびすま紙の張替え
- (3) 窓ガラスの入替え
- (4) 電球及び蛍光灯の取替え
- (5) その他費用が軽微な修繕

2 前項の規定に基づき、甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙及び丙に通知しなければならない。この場合において、乙及び丙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 丙は、甲の承諾を得ることなく、第1項各号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

（契約の解除）

第12条 甲は、乙又は丙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、甲乙協議の上、本契約を解除することができる。

- (1) 第1条に規定する本物件の使用目的遵守義務
 (2) 第10条各項に規定する義務
 (3) 丙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠ったとき。
- 2 丙が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「本契約を継続することが困難であると認められるに至った」ものとみなす。
- (1) 丙又は丙の同居人が、暴力団関係者であるにもかかわらず、そのことを偽って契約したことが判明したとき。
 (2) 丙が、本物件を暴力団事務所として使用したとき。
 (3) 丙が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団関係者を出入りさせたとき。
 (4) 丙が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団関係者であるとの威力を背景に、粗野な態度又は言動により第三者に不安感、不快感又は迷惑を与えたとき。
 (5) 丙が暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき。
- (丙からの解約)
- 第13条 丙は、本契約期間の途中で退去しようとする場合、解約日の1か月前までに、乙に対し、解約の申し出を行わなければならない。
- (乙からの解約)
- 第14条 乙は前条の解約申し出を受けた場合、又は、丙が第12条に掲げる義務に違反し、本契約を継続することが困難と認められる場合は、甲に対して1か月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申入れの日から1か月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約の申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、随時にこの契約を解約することができる。
- (明渡し及び明渡し時の補修費用)
- 第15条 乙及び丙は、本契約が終了する日までに（第12条の規定に基づきこの契約が解除された場合にあつては、直ちに）、残置物を全て処理し本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙は、前項の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。
- 3 本物件の明渡し時における原状回復工事は、甲が行うものとする。
- 4 甲は、乙及び丙の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、乙及び丙に対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求は行わない。
- (立入り)
- 第16条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 2 丙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 本契約終了後において本物件を貸借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ丙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、丙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を丙に通知しなければならない。

(仲介業者の報酬)

第 17 条 乙は、この取引を代理又は媒介する宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、上記（4）に記載の仲介手数料を、仲介業者が指定する口座に支払うものとする。

2 仲介業者は、この取引の代理又は媒介を行う。

(合意管轄裁判所)

第 18 条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(協議)

第 19 条 甲、乙及び丙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって甲乙丙協議の上、解決するものとする。

■県と締結している災害協定

災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定 運用細則

平成 25 年 10 月 16 日付けで締結した、災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定（以下「協定」という。）第 8 条に基づき、次のとおり運用細則を定める。

（目的）

第 1 条 この運用細則は、宮城県（以下「甲」という。）と公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部及び公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（以下「乙」という。）が締結した協定の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（住宅の基準）

第 2 条 協定第 3 条に規定する民間賃貸住宅は、第 1 号に掲げるものとし、甲が応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借上げする住宅（以下「応急借上げ住宅」という。）の場合は次の各号に掲げる事項の全てを満たすものとする。

- (1) 原則として昭和 56 年以降に建設され、かつ、乙のいずれかにより被災後に使用が可能であると確認された住宅であること。
- (2) 世帯人数に適した間取り・面積を有するものであり、賃料についても適正な住宅であること。

なお、間取りごとの標準的な世帯人員数及び賃料は別表のとおりとする。

- (3) 民間賃貸住宅の所有者（転貸を目的とする賃借人を含む。以下「所有者等」という。）が、甲を借主とし、甲が応急借上げ住宅として被災者に供与することに同意していること。
- (4) その他災害の規模や被災地域における住宅事情に応じて甲が定める基準を満たす住宅であること。

2 甲に対して情報を提供する時の様式は、様式 1 によるものとする。

（応急借上げ住宅の入居者の要件）

第 3 条 応急借上げ住宅に入居することができる者は、次の各号のいずれかに該当する者（以下「住宅確保困難者」という。）とする。

- (1) 災害の被災者で、災害の当時居住していた住宅が全壊、全焼又は流出するなど、居住する住宅がない者であって、自らの資力をもってしては住宅を確保することができないと市町村が認める者
- (2) 長期避難区域の指定や二次被害のおそれがあるなどにより、長期にわたり自らの住居に居住できないと市町村が認める者

（応急借上げ住宅として供与する際の甲の役割）

第 4 条 甲は、応急借上げ住宅の供与に関する次の各号に掲げる事務を行う。

- (1) 応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集に関すること
- (2) 応急借上げ住宅の借上げに関すること
- (3) 応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去に関すること
- (4) 応急借上げ住宅の賃料等の支払に関すること
- (5) その他関係者との調整に関すること

2 甲は、前項に掲げる業務の一部を、乙に委託することができる。

（応急借上げ住宅の供与方法）

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

第5条 住宅確保困難者への応急借上げ住宅の供与に当たっては、甲及び応急借上げ住宅として被災者に供与しようとする民間賃貸住宅の所有者等並びに入居者との三者により賃貸借契約を締結した上で、供与するものとする。

2 前項の賃貸借契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約によることを原則とし、その期間は原則2年以内の甲の定める期間とする。

（応急借上げ住宅としての契約の締結）

第6条 甲は、協定第3条に基づき乙から情報提供を受けた民間賃貸住宅であって、第2条に定める基準を満たすもののうち、甲自らが選定したものを応急借上げ住宅として用いることを前提として、当該民間賃貸住宅の所有者等及び入居者の三者により賃貸借契約を締結するものとする。この項により契約する場合の様式は、様式2によるものとする。

2 前項により難いと甲が認める場合においては、住宅確保困難者が入居を希望する民間賃貸住宅のうち、第2条に定める基準を満たすものについて、応急借上げ住宅として、甲と当該民間賃貸住宅の所有者等及び入居者の三者により賃貸借契約を締結できるものとする。この項により契約する場合の様式は、様式2によるものとする。

3 前各項の契約書を甲に提出する際は、宅地建物取引業法（昭和27年度法律第176号）第35条第1項に規定する「重要事項説明書」及び借地借家法第38条第2項で規定する「定期賃貸住宅契約説明書」を併せて提出するものとする。この項の「重要事項説明書」は国土交通省の示す様式例又は乙のいずれかの標準様式若しくはそれらに準拠したものとし、「定期賃貸住宅契約説明書」は様式3によるものとする。

（応急借上げ住宅への入居者の決定）

第7条 甲は、甲が定める入居者決定に係る手続及び基準に基づき、住宅確保困難者のうち、前条に基づく三者による賃貸借契約が締結できる者を入居者として決定するものとする。

2 甲は、被災者への応急借上げ住宅の提供を開始するに当たり、入居者の決定に係る手続及び基準を公示するものとする。

（応急借上げ住宅の経費の負担）

第8条 応急借上げ住宅の提供に必要な次の各号に掲げる経費の負担は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 応急借上げ住宅の賃料、共益費、管理費及び損害保険料 甲が全額負担する。
- (2) 仲介手数料 甲が全額負担することとし、1物件当たり賃料の0.54月相当分とする。
- (3) 敷金及び礼金 甲及び入居者は負担しない。
- (4) 退去修繕負担金 明渡し時における原状回復に要する費用として、甲が1物件当たり賃料の2か月相当分を負担する。
- (5) 生活必需品負担金 甲が別に定める。
- (6) 電気、水道、ガス料金、家賃に含まれない駐車場料金及び自治会費等 入居者が全額負担する。

（協議）

第9条 この運用細則に定めのない事項及びこの運用細則に定めた事項について疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

（雑則）

第10条 この運用細則は、平成25年10月16日から適用する。

別表 間取りごとの標準的な世帯人員数及び賃料

住宅の間取り	入居世帯人員数	月額賃料
1K	1人	52,000円
1DK	1～2人	62,000円
2K	2人（1人は不可）	65,000円
1LDK・2DK・3K	2～3人（1人は不可）	68,000円
3DK・4K	3～4人（2人以下は不可）	77,000円
2LDK	3～4人（2人以下は不可）	88,000円
3LDK・4DK・5K	4人以上（3人以下は不可）	89,000円

上記金額は、相場を目安とした平成25年10月16日現在の上限額であり、国から示される基準等により見直しする場合がある。

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

1-13

協会・行政との連携体制の
確認

●●●●●ここがポイント!●●●●●

- ① 協会との間の連絡や情報交換、相談等のための連絡体制をあらかじめ確認しておきます。
- ② 行政の担当窓口も確認しておくようにします。

1 協会との連絡体制の確認

災害が発生すれば、協会（本部、支部）との間で、被災状況等にかかる情報提供や、被災者対応等に関し連絡や相談等が必要となりますが、そのためには、協会と会員業者との間で、通信連絡手段を確保することが重要となります。

あらかじめ協会との間で緊急時の連絡体制を確認しておきます。通信手段が寸断される可能性があるため、いくつかの通信連絡手段を確保しておくことが大切です。

また、メールや SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）での連絡にも対応できるように、平時からその利用方法について理解しておく必要があります。

2 行政担当窓口の確認

災害時には、行政サイドも混乱していますが、さまざまな対応における自治体の窓口や、災害対策本部等が発足したときの窓口なども、あらかじめ協会を通じ自治体に確認しておくことが大切です。

東日本大震災時の対応と教訓

(連絡)

- それまでは会社の電話による連絡網だったものを、支部役員の携帯電話の連絡網を作った（石巻市 B 社）。
- 支部の連絡網はあったが、震災時には、その連絡網を使って連絡を取ろうというような考えはなく、機能しなかった（仙台市 A 社）。
- 本部は連絡を出していたようだが、FAX や電話は通じず、支部や会員業者への連絡は届かなかった（仙台市 T 社）。
- 支部単位では、災害時の対応等の申し合わせなどは事前にはしていなかった（石巻市 B 社）。

(協会等の対応全般)

- 支部で阪神淡路の防災センター視察や消防署でやっている救助の研修を実施していたことや、本部主催の防災管理者研修が役立った（仙台市A社）。
- 今回は仙台の本部は大きな被害もなく協会としての機能が維持できたが、次は仙台の被災が大きい場合なども想定し、仮の本部機能をどこに作るのかなども考えておいたほうがよい（石巻市B社）。
- 震災の何年か前に宮城県北部地震があって、支部レベルではその時の経験に基づく対応が活かされたが、本部までには伝わっていなかった（仙台市H社）。
- 対行政のみならず、民間レベルで業界同士、組合や協会同士で協定をしておくことも検討すべきである（仙台市I社）。
- 避難場所としての会館の利用や、炊き出し等の実施も検討すべきである（仙台市I社）。

(対行政)

- 災害協定について役所の担当者が知らなかった。行政ともう少し密な関係で仕事をしておかなければならない。市町村は宅建業についてあまり認識がないので、時々、交流会みたいなものをもつことも大切であろう（気仙沼市A社）。
- 地元の自治体と作った移住者支援のセンターが役立ち、震災の4日後から機能し、住宅紹介をスムーズにした。またセンターが窓口となって、行政との交渉が円滑にできた（大崎市A社）。

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

参考

災害発生時の協会との連絡体制にかかるチェックリストは、次のとおりです。

■連絡体制についてのチェックリスト

○どこから（誰から）連絡がくることになっていますか？

本部担当者	
支部担当者	

○本部・支部から連絡がない場合の対応はどうすることになっていますか？

<input type="checkbox"/> 本部に行って確認する	<input type="checkbox"/> 支部に行って確認する
<input type="checkbox"/> 近くの会員に確認する	
→確認する相手：	

※該当する「」欄にチェック印をつけ、具体的な内容を記述する

○協会本部・支部の連絡方法は整理してありますか？

協会本部

T E L 番 号	無 ・ 有 →
F A X 番 号	無 ・ 有 →
P C メ ー ル	無 ・ 有 →
携 帯 電 話	無 ・ 有 →
携 帯 メ ー ル	無 ・ 有 →
S N S	無 ・ 有 →

協会支部

T E L 番 号	無 ・ 有 →
F A X 番 号	無 ・ 有 →
P C メ ー ル	無 ・ 有 →
携 帯 電 話	無 ・ 有 →
携 帯 メ ー ル	無 ・ 有 →
S N S	無 ・ 有 →

※該当する箇所に○印をつける

3-7

対応物件の確認と 情報提供

●●●●●ここがポイント!●●●●●

- ① あらかじめ応急借上げ物件として提供可能とされている物件等については、被害状況等を確認し、実際に提供可能かどうかを確認する必要があります。
- ② 実際に提供可能な物件のリストを協会に提供するようにします。
- ③ 家主に対しては、あらかじめ応急借上げ住宅制度の内容（契約の形態、当事者、家賃、契約終了時の扱いなど）を説明するようにします。

1 提供物件の状況の現地確認

事前に応急借上げについて対応可能とされていた物件であっても、被害状況等を確認し、住居として提供できるかを確認する必要があります。

また、それ以外の物件についても、家主にあらためて確認し、応急借上げ対応が可能とするものがあれば、これも被害状況を確認のうえ、リストアップの候補とします。

2 提供可能な物件のリスト作成・協会への提供

1の確認作業でリストアップされた応急借上げ提供可能物件のリスト（1-10の「様式1 民間賃貸住宅情報一覧」参照）・資料を、協会に提供します。通信手段が回復していれば、FAXやメール等を活用し、可能であれば物件のおおよその概要（間取り、広さ、設備など）もわかるような図面等も添付します。

3 家主に対する応急借上げ住宅制度の説明

震災後に新たに応急借上げ要請に協力してくれる家主はもちろん、あらかじめ承諾してくれた家主であっても、実際の応急借上げ住宅制度について十分に理解しているとは限りません。応急借上げ住宅に係る家賃の取扱いや、終了時の取扱いなどについては、協会を通じて行政から入手した制度の概要説明の資料にもとづき、家主に対して説明します。



参考

① 民間賃貸住宅所有者との連絡

平常時のチェックリストを基に、民間賃貸住宅所有者に対して連絡を取り、応急借上げ制度への協力要請と意向確認を行う際のチェックリストは、次のとおりです。

■民間賃貸住宅所有者との連絡に関するチェックリスト

○最初の連絡は？

所有者氏名	
管理業者	
連絡日	(日付)
連絡方法	(連絡方法)

※必要な項目を記述する

○応急借上げ制度の協力要請と意向は？

所有者氏名	
協力要請日	(日付)
要請方法	<input type="checkbox"/> 訪問して要請 <input type="checkbox"/> 電話・FAXで要請 <input type="checkbox"/> 要請書類を郵送
意向確認	<input type="checkbox"/> 協力する <input type="checkbox"/> 協力しない
協力戸数	<input type="checkbox"/> 物件名： <input type="checkbox"/> 協力戸数：_____戸
銀行口座	(銀行名、支店、口座番号)

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

② 民間賃貸住宅の被災状況の確認

民間賃貸住宅所有者が協力意向のある物件について、使用の可否についての状況確認を行い、その結果を協会・支部に連絡する際のチェックリストは、次のとおりです。

■民間賃貸住宅の被災状況の確認に関するチェックリスト

○民間賃貸住宅の被災状況の確認

調査票	<input type="checkbox"/> 提供物件の調査項目表を入手しましたか？
調査日	<input type="checkbox"/> 調査日について、住宅所有者に連絡しましたか？

※該当する「」欄にチェックする

○協会・支部への連絡

いつ？	(日付)
誰に？	(担当者)
連絡方法は？	(連絡方法)

※必要な項目を記述する

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて