



**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**

震災の翌日、災害協定に基づいて

応急仮設民間賃貸住宅の対応

本編では、震災翌日、災害協定に基づいて県から応援協力依頼が届いたのを契機に、全力を挙げて被災者支援に向けて始動した宮城県宅建協会の取組みについて紹介しています。

▶ 協会の初動対応

震災翌日の3月12日宮城県土木部より災害協定に基づいて、災害復旧の応援協力依頼(図1)を受けました。

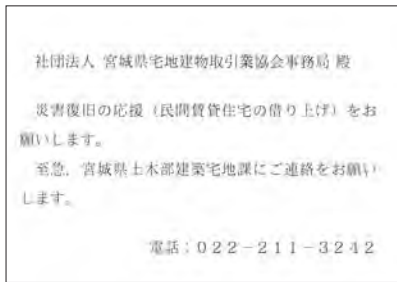


図1 宮城県からの応援協力依頼

これを受け協会本部では14日付で常務理事会役員および支部長を招集し災害対策本部を設置し、県との協定に基づき被災者支援に協力の可能な物件情報を会員より収集、毎日宮城県へ報告をしました。当初は未だ電気の復旧されていない地域が多く、物件の安全確認もままならない状況下で情報収集が大変困難ではありましたが、会員の皆様のご協力をいただき、日々集まる情報が徐々に増えていきました。しかし、宮城県と各自治体との連携がうまくいかず、

収集した情報が生かされないまま3月も下旬に差し掛かってしまいました。

徐々に震災の全貌が明らかになるにつれて、避難所で支援を待つ被災者の方々にも苛立ちが見えはじめ、日下副会長、大城広報・渉外委員長が当時の県議会議員菊地浩氏に同席をいただき、災害救助法の取扱い窓口となる宮城県保健福祉総務課へ赴き、協定に基づく被災者への情報提供実行について改めて要請をしました。これまで災害協定の窓口となっていた県建築宅地課との度重なる協議により、応急仮設住宅として民間の賃貸住宅を利用する際の条件や、県が借上げる方法について決まっていきましたが、県建築宅地課と県保健福祉総務課の同席のもと、借上げ条件の最終協議を行い、3月31日付で各会員へ借上げ住宅の情報提供依頼(図2)をしました。



図2 協会会員への情報提供依頼文

▶ 仙台市との連携

当協会会員でもある(公社)全住協宮城県支部の今野支部長より、団体の垣根を越えて業界でまとまって被災者支援をしてはとの協力依頼もあり、(社)全日宮城本部と3団体合同で被災者支援に当たる事とし、4月1日に宮城県、仙台市、宮宅建、全住協、全日宮城の5者で今後のスケジュールについて合同協議し、不動産

関係団体として3団体宛てに、宮城県及び仙台市より改めて応急仮設住宅への支援依頼をいただきました。(図3)(当時は沿岸部の自治体は被災が大きく、人的にも応急仮設住宅の対応ができない状態でした。その中でも仙台市は沿岸部の被災が大きいものの、役所機能を維持しており、他の自治体のモデルケースとして民間賃貸住宅の活用ができるのではと期待していました。その意味でも5者協議がこの制度を大きく動かすきっかけとなったと考えています。)各行政からの不動産3団体の窓口として役割を担うこととなった当協会内に「民間賃貸住宅支援室」を設置し、仙台市の応急仮設民間借上げをサ



図3 宮城県と仙台市からの支援依頼

ポートするべく、連日昼夜を問わず宮城県保健福祉部総務課や仙台市保険年金課と借上げ条件、契約書、契約スキームの詳細について協議をしました。仙台市では一度物件を借上げて、入居者とマッチングをしたうえで契約を進めることになり、支援室で実際のマッチング作業を行うため「女性の会」と「青年部」への人的協力をいただき常時6～8人体制で作業にあたりました。仙台市が4月8日より各避難所で行った応急仮設住宅説明会を受けて約1,000名の希望者に対し借上げ済住宅246戸(後に追加150戸)についてマッチング作業を始めましたが、長引く避難所生活からの疲労がピークに達していた被災者の方々の要望も、日々エスカレートしていき、電話での対応は非常に困難かつ根気のいる作業でした。当初ゴールデンウィークを目途に、一斉に入居開始をする予定でしたが、契約書の作成が遅れ、実際には合意がされた物件から順次入居が開始されました。

▶ 制度対象の拡大

宮城県との協議の中で、不動産業界として自主避難者(発災以降に被災者自ら契約したもの)についての救済を求めておりましたが、厚生労働省から4月30日付で契約を県名義に置き換える、いわゆる「切替契約」について借上げの対象とする通知があり、本制度に関する問合せが急増しました。これを受けて各自治体でもマッチング作業の軽減を図るため、入居者自ら物件を探して持ち込みをした場合も受付をする様になり、急激に申込が増える結果となりました(1日に200件～300件)(図4)。物件情報を求めて各不動産会社の店頭には多くの被災者が訪れましたが、被災者が希望する沿岸部近くには物件が非常に

応急仮設民間賃貸住宅活用の軌跡

～H23.3.11から12.31まで～

- 3月12日 災害協定に基づき県より民間賃貸住宅の情報収集依頼
県内の物件情報を収集して毎日県へ報告
- 3月31日 宮宅建、全住協、全日宮城の3団体で宮城県より依頼を受ける
『民間賃貸住宅支援室』として活動開始→3団体合同は全国初
県へ提供していた物件情報(5,000件)を各市町村で活用する予定ではあったが実際は活用されず
- 4月15日 (仙台市第1次募集開始)
仙台市からの要請で市内のファミリー物件236件を借上げ、主に避難所の被災者1100件向けにマッチング開始
- 4月27日 『随時募集』を開始
→被災者が自力で探すこともできるように資格証を発行し対応
- 5月1日 仙台市の再要請で150件を追加で借上げ
- 5月18日 『切替え募集』を開始
3.11以降自主避難した被災者を対象として5月1日を契約始期として借上げる
(仙台市第2次募集開始)
宮城県保健福祉総務課による制度の説明会を開催
→市町村担当者と不動産業者合同で行った
各市町村でも民間賃貸住宅借上げの運用開始
- 7月15日 宮城県へ借上げ家賃等の未払いに対する早期支払いの要望
→当初予定していた借上げ戸数を大幅に上回ったため事務処理が追いつかない
- 9月22日 宮城県保健福祉部長との『民間賃貸借上げ住宅連絡会議』を開始
データベースの構築、契約書発行、家賃支払い等について継続して協議
- 12月28日 宮城県応急仮設民間賃貸住宅の受付終了
現在に至る

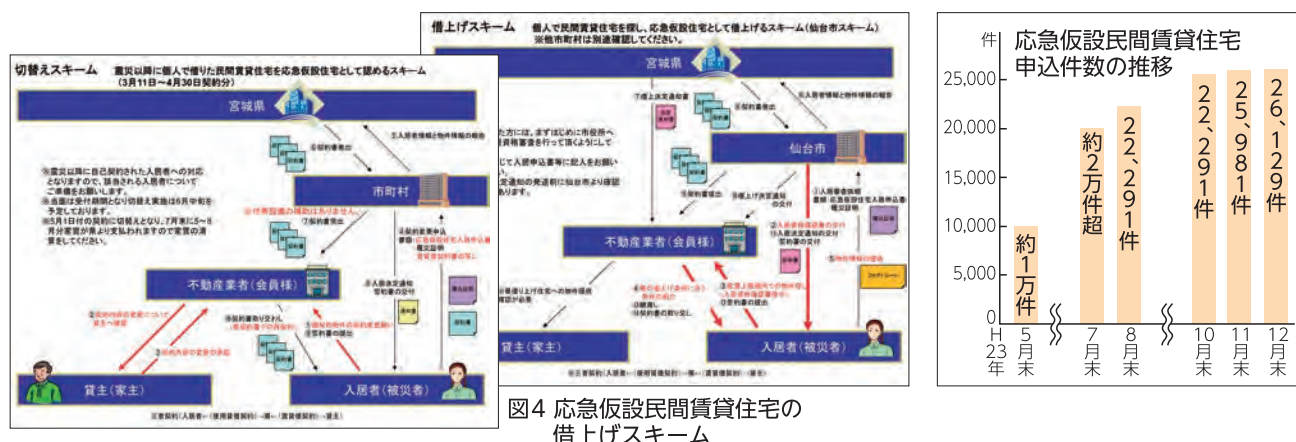


図4 応急仮設民間賃貸住宅の借上げスキーム

少なく、内陸を含めても2間以上のファミリー向け物件については在庫がほとんどない状態になり、支援室へも問合せが絶えませんでした。

また、本制度について十分に周知されていない不動産業者の取扱いについてバラつきがあり、取扱いについて誤解を招く報道もあったため県や支援室に苦情が殺到しました。制度に対応しきれていない自治体も幾

つかあることがわかり、各自治体及び各不動産業者の足並みを揃える目的も兼ね、自治体担当者・不動産業者を対象とした合同の制度説明会を開催し関係者に一定の理解を得ることができました。

▶借上げ物件の家賃支払いの遅延

民間賃貸住宅の借上げ制度が急速に普及して行くなかで、当初6月末に予定していた第1回目の家賃支払いがされず、県保健福祉部では対応に追われていました。

それは、想定を大幅に上回る件数となったことに加え、被災当初より担当していた職員の方々の疲労が限界に達していたことにありました。毎日大量の契約書類が県庁に送られて来ましたが、申請書類が複雑で、記載漏れや添付書類の不備が続出し、家賃等支払データの作成にまで作業が及ばず、結果的に支払が滞ってしまいました。一時はこの支援事業へ参加いただいた家主の方々や、家賃を立て替えている管理業者の方々から黒字倒産してしまうとの声も多くなり、宮宅建としては、7月15日付で家賃の早期支払いを求めた要望書を提出しました。

宮城県からも契約締結が整ったものから支払いを進めていくとの回答(図5)がありましたが、契約手続きが進まず8月末での支払済みが6%(入居決定数22,291件のうち、支払済み1,339件)にとどまっていました。

▶県との連絡会議

この状況を打開するべく、9月15日宮城県保健福祉部長を座長とする『民間賃貸借上げ住宅連絡会議』の第1回を行いました。その後も定期的に開催され、主に、管理システムの仕様について、契約事務・支払事務の進捗状況、今後予想される問題への対処等が話し合われました。2万件超を管理するシステムの構築は、急を要している支払事務に特化した内容で専門業者へ外注することとなり、10月に入り契約締結事務と併せてようやく処理が進み出しました。しかし、当初は入金することにのみ重点を置いていたため、家主、管理会社単位で合計された金額が送金され、それに対応した物件一覧が発行されないため、どの物件の何月分の家賃なのか判らない状況でした。

当時の県庁では、やっと入金事務が進んでも入金物件の確認作業に追われていたようでした。そこで、入金システムに改良を加え入金明細を作成、発行するようになり11月末の時点では契約書受理件数23,314件の内、約8割の20,754件を支払いようやく支払事務が円滑化されました。

▶家賃等二重払いの返納処理対応と新規受付の終了

12月分の支払事務を行った際、データ作成の設定ミスがあり、既に支払済みの家賃等を再度支払ってしまうという事故がありました。県による「支払の遅れを取り戻すべく実施していた随時払いのデータと、月末支払分の定時払いデータが重複したため起きた」とのことでした。当日の新聞記事にも掲載され、1,738件、約5億6千万円という大きな金額でした。年末ということもあり、県震災援護室の職員総出で事情説明と返納のお願いを行いました。宮宅建としても会員の皆様へ協力を要請し、全額の返納がありました。

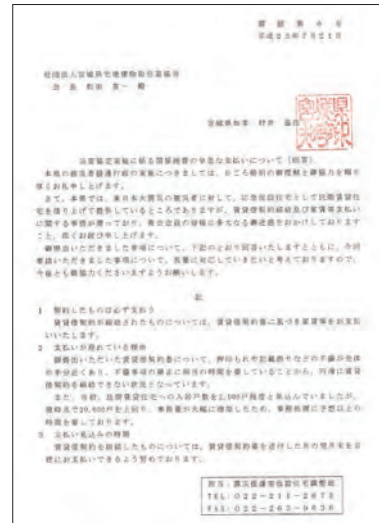


図5

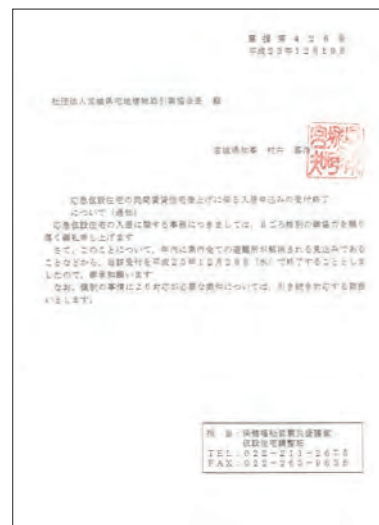


図6

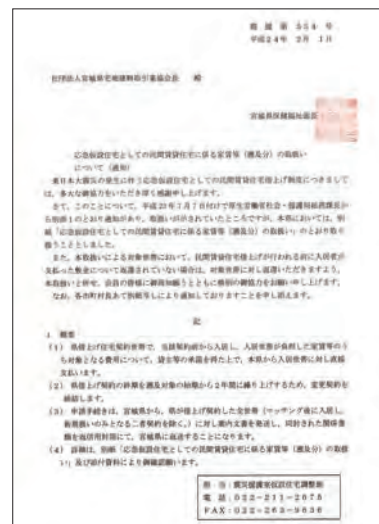


図7

二重払いの対応と並行して、12月19日、県内すべての避難所が解消される見込みであることから、12月28日をもって入居申し込み受付を終了する通知(図6)がありました。「まだまだ復興はしていないのだから申込受付は終了するべきではない」など、制度取扱い延長の声も多くありましたが、約10か月にわたる本制度による入居受付は終了となりました。新聞報道もあったため、終了間際には駆け込みでの申請も多くあったと聞いており、最終的にみなし仮設は26,000件を超える申込みがありました。

▶家賃遡及の対応

定期的開催されていた県との連絡会議の中で、被災時に自主避難した方々の契約を遡及することが挙げられ、県としては必ず行うとのお話がありました。平成23年7月7日付で既に厚生労働省から取扱いが示されており、入居受付事務が落ち着いたのを待っていたとのことでした。2月1日、正式に遡及事務を行うことが通知(図7)され、各会員へ周知しましたが、懸念していた通り「既に半年以上も過ぎた契約を遡及することは、煩雑な契約事務手続きを再度行うことと同じで、とても無償で行う事務量ではない」という意見が多数寄せられました。この意見を受けて、県と再度協議を行いました。県としては遡及分の事務手数料は考えていないため、「それを依頼する入居者が了承する範囲であれば」との妥協点が示されました。

これまで、非常に煩雑・不慣れな事務手続きに翻弄され、やっと事務手続きが終わって家賃の支払いも正常に流れてきた所での事務施行であったため、入居者も含めた本制度に関わった方々に理解をいただくのに、県震災援護室は非常に苦慮しておりました。

▶再契約手続きについて

震災の被害があまりにも大きかったため、みなし仮設の契約件数が最大で約26,000件(平成24年3月時点)にもおよび、当初契約期間満了の2年間では応急仮設住宅を終了するには至らず、県は約23,000件のみなし仮設について、再契約(期間延長)をするための検討に入り、平成24年8月に、県から契約延長にともなう手続きへの協力要請がありました。

再契約は、貸主の再契約同意が得られた場合に限り、契約期間は1年間、契約条件等は原契約を追認することとし、再契約手続きにともなう仲介手数料は0.5か月分を支払うことになりました。

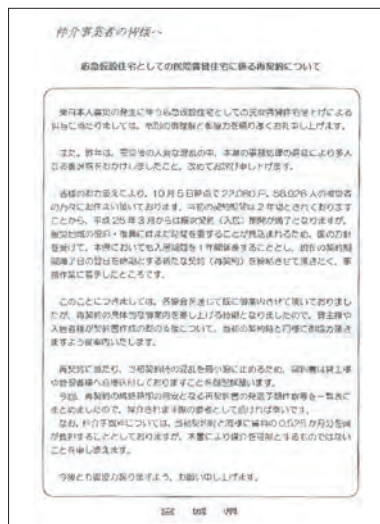


図8 宮城県からの再契約手続き協力要請



図9 再契約意向同意書(貸主用)



図10 再契約書式

また、震災当初の契約事務手続きが煩雑であったために起きた混乱を回避するために、契約書の様式を単票化にして事務手続きの不備を少なくし、膨大な契約データを管理するために、新たな管理システムを導入、事務センターを民間委託し、再契約事務に関する問い合わせ対応を含めた契約管理を一極集中管理する体制を整えました。

しかし、様々な理由で貸主の同意を得られない場合もあり、自宅再建、プレハブ仮設住宅・公営住宅等へ転居した被災者の方もいらっしゃいました。

▶まとめ

今回対応しました「みなし仮設」と呼ばれる制度は、これまでの災害時に主流であった、プレハブ仮設住宅での対応件数を大きく上回る例となり、民間賃貸住宅が災害時の住宅対応策として非常に有効であることが検証されました。

国土交通省主導のもと全国各県もこの事例「みなし仮設」を被災者住宅対応策のひとつとして検討に入り、既に結んでいる各県協会との災害協定を見直し、より具体的な内容へ変更してきました。(宮城県は平成25年10月に実施しました)

この「みなし仮設」制度は各地域で不動産業を営んでおられる会員の皆様、及び家主の方々の理解が必要不可欠な制度であると共に、事前の周知・準備が大きな成果を生むことも学びました。

制度運営にあたり、会員の皆様のご協力のおかげで、宮宅建としても、村井宮城県知事より感謝状をいただくことができました。



県保健福祉部との連絡会議



感謝状