
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研究

平成26年3月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

◆ 目 次 ◆

第1章 調査の目的	1
第2章 災害時における救助に関する法律について	3
2-1. 災害救助法の概要	3
2-2. 災害対策基本法の概要	4
(1) 災害対策基本法の策定経緯と概要	4
(2) 東日本大震災を踏まえた改正	4
2-3. 応急仮設住宅の概要	8
(1) 応急仮設住宅の概要	8
(2) 応急仮設住宅の建設	9
(3) 「応急建設住宅」、「応急借上げ住宅」の特徴	10
第3章 災害協定の締結状況及び内容	11
3-1. 不動産関連団体が締結している災害時応援協定	11
(1) 災害協定締結状況	11
(2) 災害協定が対象とする災害について	12
(3) 災害協定の具体的内容	14
(4) 災害協定覚書について	21
第4章 被災地における住まい確保状況と災害協定の課題把握	25
4-1. 被災三県における住まいの確保状況について	25
(1) 応急借上げ住宅への入居戸数	25
(2) 被災前の住宅所有状況・住宅の着工状況	25
(3) 人口の転出入の状況	27
(4) 応急仮設住宅入居者の実態(福島県)	28
4-2. 新潟県宅地建物取引業協会へのヒアリング	32
(1) 災害協定締結の背景	32
(2) 新潟県宅建協会へのヒアリング	34
4-3. 宮城県宅地建物取引業協会へのヒアリング	39
第5章 災害協定のあり方と効率的に運用するための留意事項	45
5-1. 災害協定のあり方	45
(1) 災害の規模に応じた役割・責務を盛り込んだ災害協定	45
(2) 出口(退去)を想定した災害協定	47
(3) 賃貸住宅の附帯設備等を反映した災害協定	49
(4) 災害協定・覚書の雛型	50

5-2. 災害協定を効率的に運用するための留意事項	62
(1) 応急借上げ住宅制度の初動体制について	62
(2) 連絡体制について	62
(3) 緊急通行車両の申請や備蓄品・移動手段等の確保について	63
(4) 物件情報について	64
(5) 契約書・契約内容について	65
(6) 賃料・一時金の支払いについて	66
(7) 入居期間中の支援について	67
(8) 契約更新・再契約と退去について	70
(9) 応急借上げ住宅を実施するためのマニュアルについて	72
(10) 応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練について	73
第6章 災害時における円滑な支援を行うためのチェックリスト	75
6-1. 不動産関連団体のチェックリスト	75
(1) 応急借上げ住宅制度の初動体制について	75
(2) 通信手段と連絡体制について	76
(3) 緊急通行車両の申請や備蓄品・移動手段等の確保について	77
(4) 物件情報について	78
(5) 契約書・契約内容について	79
(6) 賃料・一時金の支払いについて	80
(7) 入居期間中の支援について	82
(8) 契約更新・再契約と退去について	83
(9) 応急借上げ住宅を実施するためのマニュアルについて	86
(10) 応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練について	87
6-2. 宅建業者のチェックリスト等	88
(1) 平常時	89
(2) 災害発生時	91
(3) 応急借上げ住宅の供与時	94
(4) 入居期間中の支援	96
(5) 契約更新・再契約	97
(6) 退去時	98
(7) 応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練について	98

研究会メンバー

座長 佐藤 貴美 弁護士

副座長 土田 あつ子 (公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会
消費生活研究所 主任研究員

委員 市川 三千雄 (公社)全宅連 専務理事

委員 見勢本 浩一 (公社)全宅保証 専務理事

4名

(オブザーバー) 国土交通省
内閣府

(事務局) (公社)全宅連事務局

第1章 調査の目的

平成25年度は、東日本大震災時における被災地（岩手県、宮城県、福島県）の活動記録を収集し、アーカイブを作成するとともに、住宅確保要配慮者として主に精神障がい者に着目し、自治体（千葉県）やNPO（岡山県・千葉県）等の居住支援の具体的な取り組みに関する調査を行い、宅建業者の関与のあり方や課題について検討している。

平成26年度は、前年度の検討経緯を踏まえ、下記の2つの視点からの検討を行う。

視点1．東日本大震災を踏まえた災害協定の課題整理

東日本大震災被災者の多くは応急借上げ民間賃貸住宅に居住しているが、今後退去の時期を迎え、それに伴う原状回復が問題視されている。

都道府県と各宅地建物取引業協会が締結している災害協定をみると、災害発生後の応急仮設住宅に入居するまでの役割等は規定されているが、入居期間中及び退去時の役割等については規定されていない。

そこで、現在締結されている全ての災害協定を確認し、また、応急借上げ住宅の供与及び退去を経験している関連団体にヒアリングを行うことで、災害協定の課題を整理する。

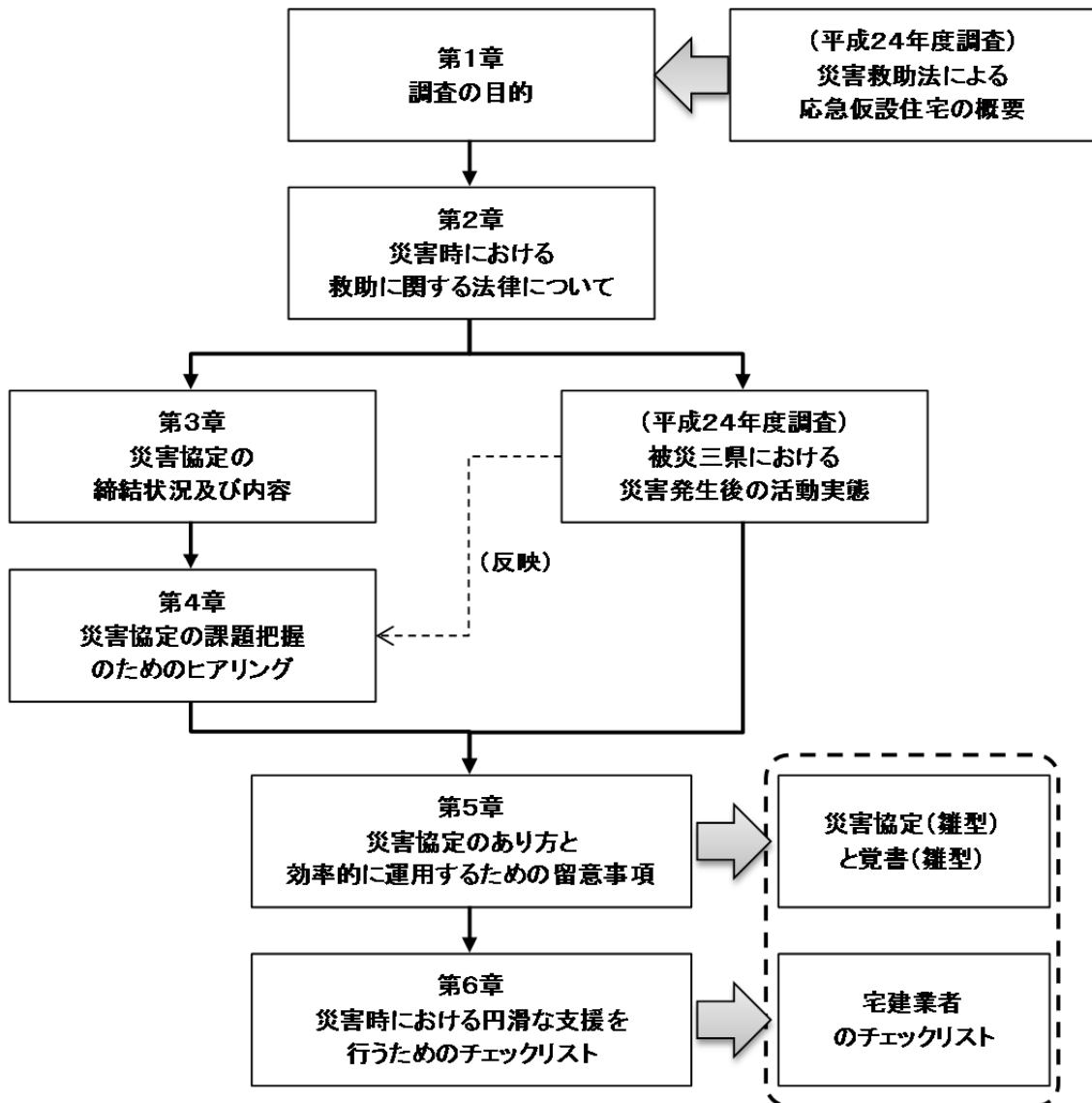
視点2．チェックリストの検討

中長期の視点で見れば、地域防災・地域減災の観点から、今後も大規模災害が発生することを想定し、地域を見守り住まいを提供する役割を持つ宅建業者が、地域防災・減災のために事前に準備しておくべきこと、また災害発生時、発生後に対応すべきこと等について整理を行う必要がある。

そこで、視点1．の課題整理を踏まえ、宅建業者が「災害発生前」「災害直後」「入居期間中」「退去時」の各段階において行うことを整理した「チェックリスト」を検討する。

次ページに調査フローを示す。

図表 1 - 1. 平成 25 年度調査のフロー



第 2 章 災害時における救助に関する法律について

2-1. 災害救助法の概要

災害救助法は『災害に際して、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図る（災害救助法第 1 条）』事を目的に制定された。

また、政府は、災害救助法施行にあたって都道府県知事宛に、以下の内容を通知している。

図表 2-1. 政府から都道府県知事宛の通知内容の概要

- 災害救助法による救助は、国の責任において行われるものであり、都道府県知事も国の機関として救助に当たること。
- 災害救助法による救助は、災害直後の混乱状態下における罹災者の保護と社会秩序の保全のためのものであるから、経済上の生活困窮者であることを要件としているが、混乱状態の平静化に伴い短期間に終了すべき性格のものである。従って、被災により生活困窮者となり継続的に保護を要する者については、生活保護等に転換すべきである。
- 救助は現品によって行うことを原則とし、金銭の支給は真にやむを得ない場合において、しかも金銭の支給によって救助の実効を期し得る場合に限るべきである。

（出典）「災害救助法の運用に関する件（昭和 22 年厚生省発社第 135 号）」

2-2. 災害対策基本法の概要

(1) 災害対策基本法の策定経緯と概要

災害対策基本法は、昭和34年9月に発生した伊勢湾台風を契機として、『国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もつて社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資すること（災害対策基本第1条）』を目的として制定された法律であり（昭和36年法律第233号）、日本の災害対策に関する基本法である。

(2) 東日本大震災を踏まえた改正

①平成24年6月改正

平成23年3月11日に発生した東日本大震災によって、災害が広域で発生したため、複数の市町村、あるいは複数の都道府県にまたがって被害が発生し、情報の収集、物資の確保、被災者の避難場所の確保等、複数の自治体が早期に協力できる態勢確保のための制度の必要性が明らかとなった。

これらの課題を検証し、大規模災害に備えた防災対策の充実・強化を図ることを目的に、平成23年10月に中央防災会議（災害対策基本法第11条に基づき内閣府に設置）の専門部会として、「防災対策推進検討会議」が設置され、他の中央防災会議の専門調査会や政府内に設けられた各種審議会、研究会などの検討結果も踏まえ、平成24年3月7日に「東日本大震災の教訓を活かし、ゆるぎない日本の再構築」を目指して中間報告が取りまとめられた。さらに、中間報告の提言のうち内容を具体化できるものから早急に措置を講ずることが必要であるとの認識のもとに、中央防災会議において、「災害対策の充実・強化に向けた当面の取組方針（平成24年3月29日）」が決定された。

改正された主な内容は以下のとおりである。

図表2-2. 平成24年災害対策基本法の一部を改正する法律の概要

(1) 大規模広域な災害に対する即応力の強化

➤ 発災時における積極的な情報の収集・伝達・共有の強化

市町村が被害状況の報告ができなくなった場合、都道府県が自ら情報収集等のための必要な措置を講ずべきこと、国・地方公共団体等が情報を共有

し、連携して災害応急対策を実施すること等を改めて規定。

- 地方公共団体間の応援業務等に係る都道府県・国による調整規定の拡充・新設と対象業務の拡大

応急対策業務に係る地方公共団体間の応援規定について、都道府県による調整規定を拡充し、国による調整規定を新設するとともに、消防、救命・救難等の人命にかかわるような緊急性の極めて高い応急措置（応諾義務あり）に限定されている対象業務を、避難所運営支援、巡回健康診断、施設の修繕のような応急対策一般に拡大（市町村から都道府県への応援要求については応諾義務あり。その他は応諾義務なし）。

- 地方公共団体間の相互応援等を円滑化するための平素の備えの強化
他の主体との相互応援が円滑に行われるよう、国・地方公共団体、民間事業者も含めた各防災機関は、あらかじめ地域防災計画等において相互応援や広域での被災住民の受け入れを想定する等の必要な措置を講ずるように努めなければならないこと等を規定。

(2) 大規模広域な災害時における被災者対応の改善

- 救援物資等を被災地に確実に供給する仕組みの創設（新設）
物資等が不足する場合、市町村は都道府県に対し、都道府県は国に対し物資等の供給を要請等できること、状況によっては、都道府県・国が要請を待たず自らの判断で物資等を供給できること、都道府県・国は、運送事業者である指定公共機関等に物資等の運送を要請等できること等を規定。
- 市町村・都道府県の区域を越える被災住民の受け入れ（広域避難）に関する調整規定の創設（新設）
広域での被災住民の受け入れが円滑に行われるよう、市町村・都道府県の区域を越える地方公共団体間の被災住民の受け入れ手続、都道府県・国による調整手続を規定。

(3) 教訓伝承、防災教育の強化や多様な主体の参画による地域の防災力の向上

- 教訓伝承の新設・防災教育強化等による防災意識の向上
国民の防災意識の向上を図るため、住民の責務として、災害教訓を伝承することを明記するとともに、国・地方公共団体、民間事業者も含めた各防災機関において防災教育を行うことを努力義務化する旨を規定。
- 地域防災計画の策定への多様な主体の参画
地域防災計画に多様な主体の意見を反映できるよう、地方防災会議の委員として、現在充て職となっている防災機関の職員のほか、自主防災組織を構

成する者又は学識経験のある者を追加。

(4) その他

- 国・地方公共団体の防災会議と災害対策本部の役割の見直しその他所要の規定の見直し

附則

- 東日本大震災から得られた教訓を今後に生かすため、東日本大震災への対応を引き続き検証し、防災に関する制度の在り方について所要の法改正を含む全般的な検討を加え、その結果に基づいて、速やかに必要な措置を講ずる。

(出典)「災害対策基本法の一部を改正する法律(概要)」を基に(株)価値総合研究所作成

内閣府及び消防庁では法改正に伴い、各都道府県に対して「災害対策基本法の一部を改正する法律について（平成 24 年 6 月 27 日付府政防第 724 号・消防災第 234 号）」及び「災害対策基本法の一部を改正する法律の運用について（平成 24 年 6 月 27 日付府政防第 725 号・消防災第 235 号）」を通知した。

さらに、今後の防災対策推進検討会議の最終報告を踏まえ、災害対策法制の見直しを引き続き行うこととした。

②平成 25 年 6 月改正

平成 24 年 6 月の改正の際、改正法の附則及び附帯決議により引き続き検討すべきとされた諸課題について、中央防災会議「防災対策推進検討会議」の最終報告（平成 24 年 7 月）を踏まえ、更なる改正が実施された。

改正された主な内容は以下のとおりである。

図表 2-3. 平成 25 年災害対策基本法の一部を改正する法律の概要

(1) 大規模広域な災害に対する即応力の強化等

- 災害緊急事態の布告があったときは、災害応急対策のみならず、被災地外も含めた国民生活、国民経済等の重要課題について、政府が対処基本方針を定め、内閣総理大臣の指揮監督の下、政府が一体となって対処する仕組みを創設する旨を規定。
- 内閣総理大臣は、物資の買占めの自粛等についての協力を国民に要請できることとし、要請を受けた国民は必要な協力をするよう努めるものとする旨を規定。

(2) 住民等の円滑かつ安全な避難の確保

- 市町村長は、防災施設の整備の状況、地形、地質その他の状況を勘案して、安全性等の一定の基準を満たす施設又は場所を、洪水、津波その他の異常な現象の種類ごとに、指定緊急避難場所として指定しなければならない旨を規定。

(3) 被災者保護対策の改善

- 市町村長は、災害発生時における被災者の滞在先となるべき適切な施設の円滑な確保を図るため、生活環境等の確保に関する一定の基準を満たす施設を、指定避難所として指定しなければならない旨を規定。
- 市町村長は、高齢者、障がい者等の災害時の避難に特に配慮を要する者についての名簿を作成するとともに、本人の同意を得て、消防機関、民生委員等の関係者にあらかじめ情報提供するものとするほか、名簿の作成に際し必要な個人情報を利用できる旨を規定。
- 市町村長は、被災者に対する支援状況等の情報を一元的に集約した被災者台帳を作成することができるものとするほか、台帳の作成に際し必要な個人情報を利用できる旨を規定。

(4) 平素からの防災への取組みの強化

- 市町村地域防災計画は、一定の地区内の居住者等が共同して行う防災訓練、物資及び資材の備蓄、災害発生時における居住者等の相互支援等の防災活動に関する地区防災計画について定めることができるものとし、居住者等は、市町村防災会議に対し、地区防災計画を定めるよう提案できる旨を規定。

(出典)「災害対策基本法の一部を改正する法律(概要)」を基に(株)価値総合研究所作成

また、災害救助法の一部についても改正され、著しく異常かつ激甚な非常災害が発生した場合において、都道府県間の救助の応援に要した費用を国が立て替える仕組みが創設された。さらに、災害救助法等の所管が厚生労働省から内閣府に移管された。

さらに、宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令に基づく制限(宅地建物取引業法施行令第3条第1項)として、指定緊急避難場所等に係る届出義務規定(災害対策基本法第49条の5(同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。))を追加するものとしてとされた。

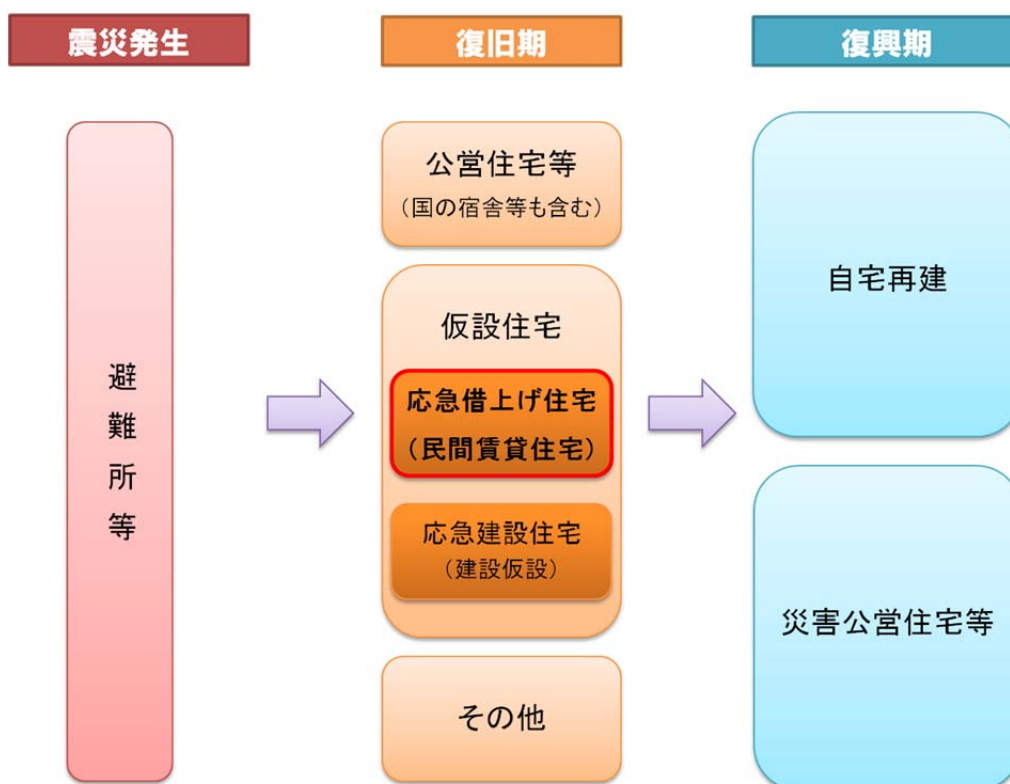
2-3. 応急仮設住宅の概要

(1) 応急仮設住宅の概要

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る。

「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た。

図表 2-4. 応急仮設住宅の概要



(出典)「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」

応急仮設住宅は、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）第 23 条第 1 項第 1 号に基づく救助のひとつとされており、「救助の程度、方法及び期間は、応急救助に必要な範囲内において、厚生労働大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事が、これを定める。」と災害救助法施行令第 9 条第 1 項で定められている。

しかし応急仮設住宅の提供には時間を要するため、東日本震災では、阪神・淡路大震災や新潟県中越地震等の経験をふまえ、公的な宿泊施設や民間の旅館・ホテル等を借り上げるにより避難所として活用された（避難所の設置のための相当な経費は 1 人 1 日 5 千円と設定、国庫負担）。

また、民間賃貸住宅や空き家を借り上げて応急仮設住宅とする（寒冷地であることを配慮して1戸あたり月額6万円以下、5人以上の世帯は月額9万円以下）など、災害救助法の弾力運用が行われた（「平成23年東北地方太平洋沖地震に係る災害救助法の弾力運用について」平成23年3月19日、厚生労働省）。

その後も災害救助法の弾力運用は行われ、県が借上げ住宅を供給する以前に、自ら県内の民間賃貸住宅に入居した避難住民の当該民間賃貸住宅を県との賃貸借契約に切り替え、借上げ住宅とする特例措置も講じられた。

なお、入居期間は入居した日から原則1年間（最長2年間）とされている。

（2）応急仮設住宅の建設

災害救助法施行令第9条第1項を受けて、『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』（平成12年3月31日厚生省告示第144号）第2条第2号では、応急仮設住宅の基準を以下のとおり定めている。

図表2-5. 応急仮設住宅の基準

2 応急仮設住宅

- イ) 家が全壊、全焼又は流失し、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収容するものであること。
- ロ) 一戸当たりの規模は、29.7 m²を標準とし、その設置のため支出できる費用は、2,342千円以内とすること。
- ハ) 応急仮設住宅を同一敷地内又は近接する地域内におおむね50戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できることとし、一施設当たりの規模及びその設置のために支出できる費用は、ロにかかわらず、別に定めるところによること。
- ニ) 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であって日常の生活上特別な配慮を要する複数のものを収容する施設（以下「福祉仮設住宅」という。）を応急仮設住宅として設置できること。
- ホ) 応急仮設住宅の設置に代えて、賃貸住宅の居室の借上げを実施し、これらに収容することができること。
- ヘ) 災害発生の日から20日以内に着工し、速やかに設置しなければならないこと。
- ト) 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第3項又は第4項に規定する期限までとすること。

応急仮設住宅の仕様は「居室、台所、便所、風呂（浴槽、給湯設備有）、照明器具付、エアコン付、カーテン付、ガスコンロ付」となっている。なお、応急

仮設住宅の家賃は無料だが、水道光熱費等は自己負担となっている。

また、期限については建築基準法第 85 条で以下の通り定めている。

図表 2-6. 応急仮設住宅の期限

(仮設建築物に対する制限の緩和)	
第 85 条 (省略)	
2 (省略)	
3	前 2 項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後 3 月を超えて当該建築物を存続しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続することができる。
4	特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2 年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

(3) 「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」があり、提供されるまでの期間やそれぞれの住宅の特徴等を踏まえ、それぞれの供給戸数が決められる。

図表 2-7. 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 (家主との調整) ・被災者が継続居住を希望した場合の調整

(出典)「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」

第3章 災害協定の締結状況及び内容

3-1. 不動産関連団体が締結している災害時応援協定

(1) 災害協定締結状況

不動産関連団体の災害協定締結状況を把握するため、全国47の宅建協会における締結状況を把握するために、アンケート調査を実施した。

図表3-1. 災害協定の有無と締結年月日¹

	平成23年3月24日時点 (東日本大震災前)		平成25年9月30日時点 (東日本大震災後)		備考
	有無	締結日	有無	締結日	
北海道	×		○	平成23年5月2日	
青森県	×		○	平成24年9月19日	
岩手県	○	平成22年3月16日	○		
宮城県	○	平成19年2月19日	○		平成25年10月16日に変更予定
秋田県	×		○	平成24年10月24日	
山形県	○	平成18年7月27日	○		平成24年11月1日に変更
福島県	○	平成19年12月14日	○		
茨城県	×		○	平成24年6月20日	平成25年2月に実施運用マニュアルを作成
栃木県	○	平成20年7月1日	○		
群馬県	×		○	平成24年9月19日	
埼玉県	○	平成16年5月18日	○		
千葉県	○	平成18年5月25日	○		
東京都	○	平成14年9月10日	○		
神奈川県	○	平成17年11月17日	○		
新潟県	○	平成10年5月1日	○		平成19年12月1日に変更
富山県	○	平成20年8月8日	○		
石川県	○	平成18年12月27日	○		変更を検討中
福井県	×		○	平成25年4月24日	
山梨県	○	平成22年4月30日	○		
長野県	○	平成18年4月19日	○		
岐阜県	×		○	平成24年8月21日	平成25年9月17日協定運用細則を追加
静岡県	○	平成19年3月30日	○		
愛知県	○	平成17年11月10日	○		
三重県	○	平成21年3月31日	○		
滋賀県	○	平成16年12月24日	○		
京都府	×		○	平成25年7月10日	
大阪府	○	平成21年11月20日	○		平成23年3月に覚書・実施要項を追加
兵庫県	×		×		
奈良県	×		×		
和歌山県	○	平成17年11月18日	○		
鳥取県	×		○	平成23年10月11日	
島根県	○	平成18年1月12日	○		
岡山県	×		○	平成24年9月11日	
広島県	○	平成22年12月24日	○		
山口県	×		○	平成24年7月13日	
徳島県	○	平成17年5月25日	○		
香川県	○	平成17年7月5日	○		平成24年3月22日に変更
愛媛県	○	平成17年11月17日	○		
高知県	○	平成17年8月26日	○		
福岡県	○	平成22年3月19日	○		
佐賀県	×		○	平成23年6月27日	
長崎県	○	平成21年2月2日	○		
熊本県	×		○	平成24年10月5日	
大分県	×		○	平成24年6月29日	
宮崎県	○	平成21年6月29日	○		
鹿児島県	○	平成18年2月1日	○		
沖縄県	×		○	平成25年9月5日	
	有り	30協会	有り	45協会	
	無し	17協会	無し	2協会	

(出典)47 宅建協会へのアンケート調査を基に(株)価値総合研究所作成

¹ アンケートは平成25年8月30日実施。各団体の災害協定に関する記載及び表内の情報は9月30日現在のものである。宮城県は平成25年10月16日に変更された。

東日本大震災前に災害協定を締結していたのは 30 協会、締結していなかったのは 17 協会であり、「東高西低」の傾向がみられた。

東日本大震災後、未締結の 17 協会のうち 15 協会が道府県との間で災害協定を締結し、平成 25 年 9 月 30 日現在において未締結の協会は兵庫県宅地建物取引業協会、奈良県宅地建物取引業協会の 2 協会となっている。

(2) 災害協定が対象とする災害について

各宅建協会が都道府県との間で締結した最新の災害協定の表題、対象とする災害、対象とする法律の明記の有無、応急借上げ住宅の明記の有無を整理した結果は図表 3-2. のとおりである。

図表 3-2. 災害協定の概要

	表題	対象災害	対象法律・計画の明記	応急借上げ住宅の明記
北海道	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	地震、風水害その他の大規模災害	国民保護法	
青森県	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	災害時		○
岩手県	災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定	災害時	岩手県地域防災計画	
宮城県	災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書	災害時	宮城県地域防災計画	
秋田県	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	災害時		○
山形県	災害時における応急住宅対策に関する協定	災害(県外で発生したものを含む)	山形県地域防災計画	○
福島県	震災時等における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定	震災時等	福島県地域防災計画	
茨城県	災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定	災害時	災害救助法	○ (公営住宅等及び建設型応急仮設住宅が十分確保できない場合)
栃木県	災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定書	災害時	栃木県地域防災計画	
群馬県	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	災害時	災害救助法	○
埼玉県	震災時等における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定・覚書	地震等による災害(震災)	埼玉県地域防災計画	○ (応急的な住宅)
千葉県	災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定・覚書	災害時	災害救助法	○ (応急的な住宅)
東京都	震災時等における民間賃貸住宅の提供に関する協定	地震等による災害(震災)	東京都地域防災計画	○ (応急的な住宅)
神奈川県	災害救助法適用時における民間賃貸住宅に係る空き家情報の提供等に関する協定書・覚書		災害救助法	○ (公営住宅等及び建設型応急仮設住宅が十分確保できない場合)
新潟県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時		
富山県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	大規模な災害		
石川県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時	石川県地域防災計画	
福井県	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書	災害時		○
山梨県	災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定書	災害時	災害救助法	
長野県	災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書	災害時	長野県地域防災計画	

(出典) 47 宅建協会へのアンケート調査を基に (株) 価値総合研究所作成

図表 3 - 2 . 災害協定の概要 (続き)

	表題	対象災害	対象法律・計画の明記	応急借上げ住宅の明記
岐阜県	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	災害時		○
静岡県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時	静岡県地域防災計画	
愛知県	災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定	地震等による災害(災害)	愛知県地域防災計画	○ (応急的な住家)
三重県	災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書	災害時	被災者生活再建支援法	
滋賀県	災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定書・覚書	地震等による災害(震災等)	滋賀県地域防災計画	○ (公営住宅等及び建設型応急仮設住宅が十分確保できない場合)
京都府	災害時における民間賃貸住宅の被災者等への提供等に関する協定	震災、原子力災害等の大規模災害		○
大阪府	災害時における民間賃貸住宅に係る空き家情報の提供等に関する協定書・覚書	震災等の災害	災害救助法	
兵庫県				
奈良県				
和歌山県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	大規模な災害		
鳥取県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害(県外で発生したものを含む)	災害救助法及び鳥取県地域防災計画	○
島根県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時	島根県地域防災計画	
岡山県	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	災害時		○
広島県	大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書	大規模災害	広島県地域防災計画	
山口県	災害時における被災者への民間賃貸住宅の提供に関する協定書	災害時		○
徳島県	大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	大規模災害時	徳島県地域防災計画	
香川県	災害時における民間賃貸住宅の情報提供等に関する協定書	地震等による大規模な災害	災害救助法	○ (借上可能住宅)
愛媛県	大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	大規模災害時	愛媛県地域防災計画	○ (応急住宅)
高知県	大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	大規模災害時	高知県地域防災計画	
福岡県	災害時における民間賃貸住宅の提供及び媒介に関する協定・覚書	大規模な災害		○ (応急住宅)
佐賀県	災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定	風水害、地震、その他の災害		○ (応急住宅)
長崎県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時		
熊本県	災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定書	災害時	災害救助法	○ (応急的な住家)
大分県	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書	災害時		○
宮崎県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時	災害対策基本法第2条第1項	
鹿児島県	災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書	災害時	災害救助法	○ (県が直接借上げる場合)
沖縄県	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書	災害時		○

(出典)47 宅建協会へのアンケート調査を基に(株)価値総合研究所作成

東日本大震災以前に締結された災害協定では、災害対策基本法を根拠として都道府県が作成した地域防災計画に基づいた災害協定が多かったが、東日本大震災後に締結(あるいは変更)された災害協定は、「災害救助法が適用された場合を対象とする」ことを明記した災害協定が多くなった。

(3) 災害協定の具体的内容

① 協力内容について

甲（都道府県）から乙（関連団体）への協力要請の内容と手続き、乙の協力業務の内容について整理したのが図表3-3.である。

図表3-3. 協力内容について

	甲から乙への協力要請の内容と手続き		乙の協力業務	
	協力要請の内容	協力要請の手続き	協力業務の内容	媒介報酬等
北海道	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
青森県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供 及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供 及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
岩手県	民間賃貸住宅の情報提供 及び媒介(媒介等)	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報を提供 被災者への媒介	無報酬
宮城県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供 及びその円滑な提供に向けた媒介等	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報の提供 民間賃貸住宅の提供及び 民間賃貸住宅の賃貸の媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬 ※応急仮設住宅として民間賃貸 住宅を借上げする場合など、 これにより難いときは、甲乙協議
秋田県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供 及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供 及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
山形県	民間賃貸住宅へ入居する際の媒介 及び応急借上げ住宅の提供	口頭又は電話 後日文書を提出	応急住宅対策	-
福島県	民間賃貸住宅の紹介 (宅建業法の「媒介」)	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報を提供 被災者への紹介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
茨城県	利用可能な民間賃貸住宅の情報提供 及び住宅提供	-	民間賃貸住宅の情報を提供と 住宅提供 ※可能な限り協力	-
栃木県	民間賃貸住宅の情報提供	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅に関する情報を提供 被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
群馬県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供 及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供 及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
埼玉県	一時提供住宅として利用可能な 民間賃貸住宅の状況の情報提供 及び住宅提供の協力	-	民間賃貸住宅の情報を提供と 住宅提供 ※可能な限り協力	-
千葉県	一時提供住宅として利用可能な 民間賃貸住宅の状況の情報提供 及び住宅提供の協力	-	民間賃貸住宅の情報を提供と 住宅提供 ※可能な限り協力	-
東京都	一時提供住宅として利用可能な 民間賃貸住宅の状況の情報提供 及び住宅提供の協力	-	民間賃貸住宅の情報を提供と 住宅提供 ※可能な限り協力	-
神奈川県	利用可能な空き家情報の提供 空き家情報に基づく住宅提供	-	可能な限り協力	-
新潟県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
富山県	民間賃貸住宅の媒介	口頭又は電話 後日文書を提出	民間賃貸住宅の媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
石川県	民間賃貸住宅の情報提供 及び媒介(媒介等)	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
福井県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供 及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する媒介等 及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
山梨県	民間賃貸住宅の提供	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の貸主への協力依頼 民間賃貸住宅の情報の提供 民間賃貸住宅の媒介 ※可能な限り協力 ※必要な措置を講ずる	無報酬
長野県	民間賃貸住宅の情報提供 及び媒介(媒介等)	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報を提供 被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
岐阜県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供 及びその円滑な提供	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅に関する情報提供 及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
静岡県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の借上げに対する 情報提供や媒介 ※必要な措置を講ずる	-
愛知県	一時提供住宅として利用可能な 民間賃貸住宅の状況の情報提供 及び住宅提供の協力	-	民間賃貸住宅の情報提供 住宅確保 ※可能な限り協力	-

(出典)47 宅建協会の災害協定を基に(株)価値総合研究所作成

図表 3-3. 協力内容について（続き）

	甲から乙への協力要請の内容と手続き		乙の協力業務	
	協力要請の内容	協力要請の手続き	協力業務の内容	媒介報酬等
三重県	民間賃貸住宅の情報提供及び媒介(媒介等)	原則として文書 緊急を要する場合は電話等	情報提供 民間賃貸住宅の媒介 ※必要な措置を講ずる	建物の賃料の1月分に相当する金額の2割を上限
滋賀県	一時提供住宅として利用可能な民間賃貸住宅の状況の情報提供及び住宅提供の協力	-	民間賃貸住宅の情報提供 住宅提供 ※可能な限り協力	-
京都府	利用可能な空き家情報の提供及び空き家情報に基づく住宅のあっせん	-		
大阪府	利用可能な空き家情報の提供及び空き家情報に基づく住宅のあっせん	-	空き家情報の提供及び空き家情報に基づく住宅のあっせん ※可能な限り協力	-
和歌山県	賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は電話等	賃貸住宅の情報提供 被災者への媒介 ※必要な措置をとる	無報酬
鳥取県	入居可能な民間賃貸住宅の情報の提供 民間賃貸住宅入居に係る契約の媒介 民間賃貸住宅の契約の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は電話等	甲からの要請事項	無報酬
島根県	民間賃貸住宅の媒介	-	民間賃貸住宅の媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
岡山県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
広島県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の借上げに対する情報提供や媒介 ※必要な措置を講ずる	自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する被災者への媒介を無報酬
山口県	応急借上げ住宅の情報提供及び媒介	-	民間賃貸住宅に関する媒介等 ※可能な限り協力	無報酬
徳島県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報提供 被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
香川県	借上げ可能住宅の情報提供及び(甲への)提供等	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	借上げ可能住宅の情報提供及び被災者が入居する場合の会員業者による甲への提供等	-
愛媛県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅を応急住宅として確保するための住宅情報を提供 ※必要な措置を講ずる	自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する被災者への媒介を無報酬
高知県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報提供 被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
福岡県	民間賃貸住宅の状況の情報提供及び住宅提供 ※必要があると認めるとき、一時提供住宅の入居対象外となる被災者にも適用	-	利用可能な民間賃貸住宅の状況の情報提供及び住宅提供 ※可能な限り協力 ※一時提供住宅の入居対象外となる被災者にも適用	敷金及び礼金なしを条件
佐賀県	民間賃貸住宅の情報提供及び媒介(媒介等)	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の借上げに対する媒介等	無報酬
長崎県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報提供 被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
熊本県	利用可能な民間賃貸住宅の状況の情報提供及び住宅提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供 住宅提供 ※可能な限り協力	-
大分県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-
宮崎県	民間賃貸住宅の媒介	原則として文書 緊急を要する場合は口頭	民間賃貸住宅の情報提供 被災者への媒介 ※必要な措置を講ずる	無報酬
鹿児島県	利用可能な民間賃貸住宅の媒介	-	民間賃貸住宅の媒介 ※必要な措置を講ずる	被災者の実情に応じて、媒介に係る報酬額の減免について配慮
沖縄県	提供可能な民間賃貸住宅の情報提供及びその円滑な提供	-	民間賃貸住宅に関する情報提供及びその円滑な提供 ※可能な限り協力	-

(出典)47 宅建協会の災害協定を基に(株)価値総合研究所作成

甲が乙に要請する協力内容としては、表現の違いはあるものの、「提供可能な民間賃貸住宅の情報提供」と「民間賃貸住宅の媒介」の大きく2項目となっている。

協力要請の手続きとしては、「原則として文書によるものとするが、緊急を要する場合には口頭で要請するものとし、後日、速やかに要請文書を乙に送付」

と規定している協定が多いが（21 協定）、山形県と富山県は「甲は、乙に対して対象区域等を明確に示して口頭又は電話により協力要請を行い、後日速やかに文書を送付するものとする（山形県の災害協定）」と逆の手続きとしている。災害協定で要請の手続きを定めていないのは 22 協定となっている（表中の「-」記号が該当）。

乙の協力業務としては、甲から要請された「提供可能な民間賃貸住宅の情報提供」と「民間賃貸住宅の媒介」であり、そのために「必要な措置を講ずる」あるいは「可能な限り協力する」とこととされている。なお、山梨県は「民間賃貸住宅の貸主への協力依頼」についても、協力業務として明記している。

媒介報酬については、媒介報酬を無償と明記している災害協定は 19 協定となっている。このうち宮城県は原則無報酬であるが、「甲が応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借上げする場合など、これにより難しい時は、甲乙協議して定める。」としている。

広島県と愛媛県は、「乙は、会員業者に対し、被災者の内、自らの資力で民間賃貸住宅へ入居を希望する者への媒介を無報酬で行うよう協力を求める」としている。

災害協定で媒介報酬について規定しているのは三重県だけであり、「情報提供と被災者への民間賃貸住宅の媒介に係る報酬額は建物の借賃（消費税相当額を含む。）の 1 月分に相当する金額の 2 割を上限」と規定している。また、例えば茨城県のように、「覚書で定める契約手続きに係る費用、賃料の限度額及び住宅の基準」を示し、その中で「契約手続きに係る費用は、賃料の 0.5 月分の金額（消費是等相当額は別途）」と定めている事例もある。

なお、東日本大震災においては、災害救助法に基づく応急借上げ住宅として被災者に提供する民間賃貸住宅を媒介した宅建業者に対して仲介手数料（賃料の 0.525 カ月分、税込）が支払われたが、災害時において、宅建業者に対して仲介手数料が支払われるかどうかは、救助に要する費用を支弁する都道府県の考え方によって決定される。そのため、厚生労働省社会・援護局総務課長、国土交通省土地・建設産業局不動産課長、並びに国土交通省住宅局住宅総合整備課長の連名で通達された「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について（平成 24 年 4 月 27 日）」の「運用細則例の考え方」では、統一的な基準を定めることはせず、各地域において都道府県と関係団体で検討の上、定めることとされた。また、災害救助法に基づく災害救助費（第 18 条）の活用を想定する場合は、あらかじめ厚生労働省社会・援護局総務課災害救助・救援対策室と協議する必要があるとされた。なお、「災害時における民間賃貸住宅の活用について（平成 24 年 11 月、（株）価値総合研究所）（以下「手引き」

とする。)」においても、媒介の報酬額については記載されていないが、支払い時期については記載されている。

②甲（都道府県）と乙（各関連団体）の役割について

「手引き」では、災害発生前に災害協定を締結することを推奨しており（Step1-1.協定の締結と制度の周知、P.9）、さらに、『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等に委託している場合があることから、その管理業者等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。（P.10）』と記載されている。

そこで、甲と乙の役割・責務の規定について整理したのが図表3-4.である。

図表3-4. 甲と乙の役割・責務の規定について

	甲の役割		乙の役割		業務委託	覚書・実施要領
	平時	災害時	平時	災害時		
北海道	○	-	○	-		
青森県	-	・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整		・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整	○	-
岩手県	-	-	○	-	-	○
宮城県	-	・乙から提供された情報を適正に管理、効果的に活用するよう努める	○	・住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対して、民間賃貸住宅としての情報提供の依頼及び貸し付けの意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・その他関係者との調整 ・乙間の情報調整を行う組織の設置	-	○
秋田県	-	・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整		・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の情報の整理及び管理 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者及び乙の構成員相互の調整	○	-
山形県	-	・被災者及び市町村等への応急住宅対策等の周知 ・応急借上げ住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整	○	・会員業者及び民間賃貸住宅所有者等への応急住宅対策等の周知 ・会員業者による「あっせん」の調整 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整	○	-
福島県	-	-	○	-	-	-
茨城県	-	-	-	-	-	○
栃木県	-	-	○	-	-	-
群馬県	-	-	-	-	-	-
埼玉県	-	-	-	-	-	○
千葉県	-	-	-	-	-	○
東京都	-	-	-	-	-	○
神奈川県	-	-	-	-	-	○
新潟県	-	・乙に協力要請を行ったときは、被災者及び対象市町村に対して制度を周知	-	・毎月会報「宅建にいがた」を利用し、全会員に制度を周知	-	-
富山県	-	・乙に協力要請を行ったときは、被災自治体に対してその旨を通知するとともに、被災者に対して制度を周知	○	-	-	-
石川県	-	-	○	-	-	-

(出典)47 宅建協会の災害協定を基に(株)価値総合研究所作成

図表3-4. 甲と乙の役割・責務の規定について（続き）

	甲の役割		乙の役割		業務委託	覚書・実施要領
	平時	災害時	平時	災害時		
福井県	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	○	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・前号規定の意向確認において、民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人から応急借上げ住宅として提供する申出があった物件のリスト作成 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・応急借上げ住宅の契約の取りまとめ ・応急借上げ住宅の賃料等の請求の取りまとめ ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	-
山梨県	-	-	-	-	-	-
長野県	-	-	○	-	-	-
岐阜県	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	○
静岡県	-	-	○	-	-	○
愛知県	-	-	-	-	-	-
三重県	-	-	○	-	-	-
滋賀県	-	-	-	-	-	○
京都府	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	-
大阪府	-	-	-	-	-	○
和歌山県	-	-	-	-	-	-
鳥取県	-	-	○	-	-	-
島根県	-	・乙に協力要請を行ったときは、被災自治体に対してその旨を通知するとともに、被災者に対して制度を周知	○	-	-	-
岡山県	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・前号規定の意向確認において、民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人から応急借上げ住宅として提供する申出があった物件の一覧表作成 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・応急借上げ住宅の契約の取りまとめ ・応急借上げ住宅の賃料等の請求の取りまとめ ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	-
広島県	-	-	○	-	-	-
山口県	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	○	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	-
徳島県	-	-	○	-	-	-
香川県	-	-	○	-	-	-
愛媛県	-	-	○	-	-	-
富知県	-	-	○	-	-	-
福岡県	-	-	-	-	-	○
佐賀県	-	・乙に協力要請を行ったときは、被災自治体に対してその旨を通知するとともに、被災者に対して制度を周知	○	-	-	○
長崎県	-	・乙に協力要請を行ったときは、被災自治体に対してその旨を通知するとともに、被災者に対して制度を周知	-	-	-	-
熊本県	-	-	-	-	-	-
大分県	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	-
宮崎県	-	・乙に協力要請を行ったときは、被災自治体に対してその旨を通知するとともに、被災者に対して制度を周知	-	-	-	-
鹿児島県	-	-	-	-	-	-
沖縄県	-	<ul style="list-style-type: none"> ・応急借上げ住宅として提供する民間賃貸住宅の募集 ・応急借上げ住宅の借上げ ・応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去 ・応急借上げ住宅の賃料等の支払い ・その他関係者との調整 	○	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する応急借上げ住宅としての提供依頼及び意向確認 ・民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認 ・活用可能な民間賃貸住宅の情報提供 ・甲からの委託を受けた業務 ・その他関係者との調整 	○	-

(出典)47 宅建協会の災害協定を基に(株)価値総合研究所作成

甲の平時における役割についての規定を設けているのは北海道だけであるが、その内容は「甲及び乙は、災害時における連絡体制等について事前に定めるとともに、相手方に報告しておくものとする」という内容にすぎない。

甲の災害時における役割についての規定を設けているのは 16 協定であるが、そのほとんどが東日本大震災以降に締結されている。甲の具体的な役割としては、「被災者や市町村への制度の周知」「応急借上げ住宅の借上げ」「応急借上げ住宅入居者の入居許可及び退去」「応急借上げ住宅の賃料等の支払い」の 4 項目が規定されている。なお、宮城県は乙から提供した物件情報が活用されなかった反省を込め、「乙から提供された情報を適正に管理、効果的に活用するよう努める」ことを甲の責務としている。

乙の平時における役割についての規定を設けているのは 22 協定であり、その多くは「乙は、平時においても、この協定について会員業者の理解と協力を得られるよう努力するとともに、災害時の情報提供が円滑に実施されるよう、情報提供を行う体制の整備に努めるものとする」という規定である（例えば岩手県や宮城県等）。

乙の災害時における役割についての規定を設けているのは 11 協定であるが、そのほとんどが東日本大震災以降に締結されている。具体的な役割は「民間賃貸住宅所有者に対する制度の周知、提供依頼、意向確認」「提供意向のある物件リスト作成」「民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認」「甲からの委託を受けた業務」等が規定されている。

甲の役割の一部を乙に委託できることを規定している災害協定は 10 協定となっている。

協定以外に「覚書」や「実施要領（運用細則）」を定めているのは 12 協定となっている。

③交換する資料、連絡窓口、協定の有効期間

甲と乙が交換する資料、甲乙間の連絡窓口、協定の有効期間について整理したのが図表 3-5. である。

図表 3 - 5 . 交換する資料、連絡窓口、協定の有効期間

	交換する資料	連絡窓口		協定の有効期間
		甲	乙	
北海道	-	-	-	締結から1年、更新
青森県	-	-	-	
岩手県	岩手県地域防災計画、県内の民間賃貸住宅の空き情報等、乙の会員業者の名簿	○	○	
宮城県	宮城県地域防災計画、連絡担当者の氏名及び連絡先等、乙の会員名簿	○	○	乙は3者
秋田県	-	-	-	
山形県	-	○	○	
福島県	福島県地域防災計画、連絡担当者の氏名及び連絡先等、乙の会員名簿	○	○	
茨城県	-	-	-	
栃木県	-	○	○	締結から1年、更新
群馬県	-	-	-	
埼玉県	-	-	-	
千葉県	-	-	-	
東京都	-	-	-	
神奈川県	-	-	-	
新潟県	-	○	○	
富山県	富山県地域防災計画、甲及び乙の連絡担当者の氏名及び連絡方法、乙の会員業者の名簿	○	○	
石川県	石川県地域防災計画、県内の民間賃貸住宅の空き情報等、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	
福井県	-	-	-	
山梨県	-	○	○	
長野県	長野県地域防災計画、県内の民間賃貸住宅の空き情報等	○	○	
岐阜県	-	-	-	
静岡県	静岡県地域防災計画、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	
愛知県	-	-	-	
三重県	三重県地域防災計画、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	
滋賀県	-	-	-	
京都府	-	-	-	
大阪府	-	-	-	
和歌山県	和歌山県地域防災計画、この協定に賛同する乙の会員名簿	○	○	甲乙の連絡責任者を記載 締結から1年、更新
鳥取県	鳥取県地域防災計画、連絡担当者の氏名及び連絡方法等、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	
島根県	島根県地域防災計画、連絡担当者の氏名及び連絡方法等、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	
岡山県	-	-	-	
広島県	広島県地域防災計画、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	
山口県	山口県地域防災計画、連絡担当者の氏名及び連絡方法等、乙の会員業者の名簿、民間賃貸住宅の空き家情報	-	-	資料の交換に記載
徳島県	徳島県地域防災計画、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○		甲の連絡責任者を記載
香川県	-	-	-	
愛媛県	愛媛県地域防災計画、この協定に賛同し媒介を無報酬で行う乙の会員業者の名簿	○		
高知県	高知県地域防災計画、この協定に賛同する乙の会員業者の名簿	○	○	締結から1年、更新
福岡県	-	-	-	
佐賀県	佐賀県地域防災計画、市町の担当課名簿、乙の会員名簿	○	○	締結から1年、更新
長崎県	-	○	○	
熊本県	-	-	-	
大分県	-	-	-	
宮崎県	-	○	○	締結から1年、更新
鹿児島県	-	○	○	
沖縄県	-	-	-	

(出典)47 宅建協会の災害協定を基に(株)価値総合研究所作成

交換する資料を定めているのは 17 協定であり、「地域防災計画」と「乙の会員名簿」についてはほとんどの協定で交換する資料と定めている。他の資料と

しては、「県内の民間賃貸住宅の空き家情報」や「連絡担当者の氏名及び連絡先等」を規定している協定もある。

連絡窓口を定めているのは 21 協定であり（山口県は交換する資料として規定）、甲の連絡窓口だけを規定しているのも 2 協定ある（徳島県と愛媛県）。

協定の有効期間については「締結の日から」か「締結の日から 1 年間、ただし、有効期間満了日の 1 カ月前までにいずれか一方からの意思表示がない場合は、この協定は更新されたものとし、以降もこれと同様とする」、と規定している協定の 2 種類に分かれる。

（４）災害協定覚書について

いくつかの府県においては、災害協定だけでなく災害協定覚書（運用細則）も締結している。東日本大震災前に災害協定と災害協定覚書を締結していたのは埼玉県、千葉県、神奈川県、福岡県の 4 県であったが、東日本大震災後に災害協定覚書を締結したのが大阪府であり、災害協定と災害協定覚書の両方を締結したのが茨城県である。

そこで、茨城県の災害協定について整理を行う。

①災害協定

茨城県と茨城県宅地建物取引業協会（以下、「茨城宅建」とする。）との間で災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定（以下、「災害協定」とする。）が締結されたのは平成 24 年 6 月 20 日であり、基本的事項を定めている。

図表 3 - 6 . 災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定

（趣旨）

第 1 条 この協定は、茨城県（以下「甲」という。）が社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「乙」という。）に対し、災害等により住家を滅失し自己の資力によっては、居住する住家を確保できない被災者の応急的な住宅として、民間賃貸住宅提供の協力を求めるときの基本的事項を定めるものとする。

（協力要請）

第 2 条 甲は、災害救助法適用時、公営住宅等及び建設型応急仮設住宅が十分確保できない場合において、乙に対し、借り上げ型応急仮設住宅として利用可能な民間賃貸住宅の情報提供及び住宅提供の協力を要請するものとする。

(協力)

第3条 乙は、甲の第2条に基づく要請があった場合は、民間賃貸住宅の情報提供と住宅の提供について、甲に可能な限り協力するものとする。

(協議)

第4条 この協定の実施に関し必要な事項等については、甲と乙が協議して定めるものとする。

附則

この協定は、平成24年6月20日から適用する。

この協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

(注意)下線は事務局が追加

(出典)茨城宅建提供資料

茨城県の場合、被災者に対して民間賃貸住宅を提供するのは「災害救助法適用時、公営住宅等及び建設型応急仮設住宅が十分確保できない場合において」と明記されている。

なお、災害協定覚書の第4条第4項で定める費用、第7条第1項で定める限度額及び第6条で定める住宅の基準は、以下のとおり定められている。

図表3-7. 覚書で定める契約手続きに係る費用、賃料の限度額及び住宅の基準

第1 覚書第4条第4項で定める契約手続きに係る費用は、覚書第7条第1項で定める賃料(以下「月額家賃」という。)の0.5月分の金額(消費税等相当額は別途)とする。

2 前項において1円未満の端数があるときは、これを切り捨てた金額とする。

第2 月額家賃の限度額は、戸あたり60,000円を上限とする。ただし、住宅を使用する者の人数が戸当たり5人以上である場合は、戸あたり90,000円を上限とする。

第3 覚書第6条で定める住宅の基準は、おおむね次のとおりとする。

1 住宅の基準

(1)規模

1戸あたりの床面積の合計は、29.7㎡(9坪)を基準とする。(共同住宅においては、バルコニー、共用部分を除く。)

この場合、1戸当たりの平均面積がおおむね29.7㎡(9坪)であればよいという

ことで、19 m²以上 80 m²以下の範囲内で多人数世帯用と少人数世帯用と大小の住宅を適当に調整することができるものとする。

(2) 構造

ア 原則として、耐火建築物、準耐火建築物または木造等の場合、外壁・軒先の延焼のおそれのある部分を防火構造とする。

イ 原則として、建築物の構造耐力上主要な部分は、昭和 56 年 6 月 1 日における建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合するものとする。ただし、耐震診断基準に基づき、耐震診断を行い、地震に対して安全な構造であることを確認したものなど、一定の安全性が確保されている場合にあつては、この限りではない。

(3) 仕様

ア 住戸には、給水、排水及び電気の設備並びに便所が設けられているほか、炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信設備並びに電話設備が設けられているものとする。

イ 居住室内における化学物質の発散による衛生上の支障のないように配慮されているものが望ましい。

ウ 住宅内部は、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられているものが望ましい。

2 共用部分

共同住宅における共用部分には、高齢者の移動の利便性及び安全性の確保を図るための措置が講じられているものが望ましい。

3 附帯施設

共同住宅にあつては、必要な自転車置場、物置及びごみ置場等の附帯設備が設けられているものが望ましい。

4 その他

上記の基準に適合しない住宅を賃貸借する場合には、甲乙協議するものとする。

附則

この協定は、平成 24 年 6 月 20 日から適用する。

この協定を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

(注意) 下線は事務局が追加

(出典) 茨城宅建提供資料

契約手続きに係る費用については0.5カ月分（消費税相当額は別途）と定めており、これも他の災害協定覚書には見られない規定である。
また、住戸の構造や仕様についても細かく規定されている。

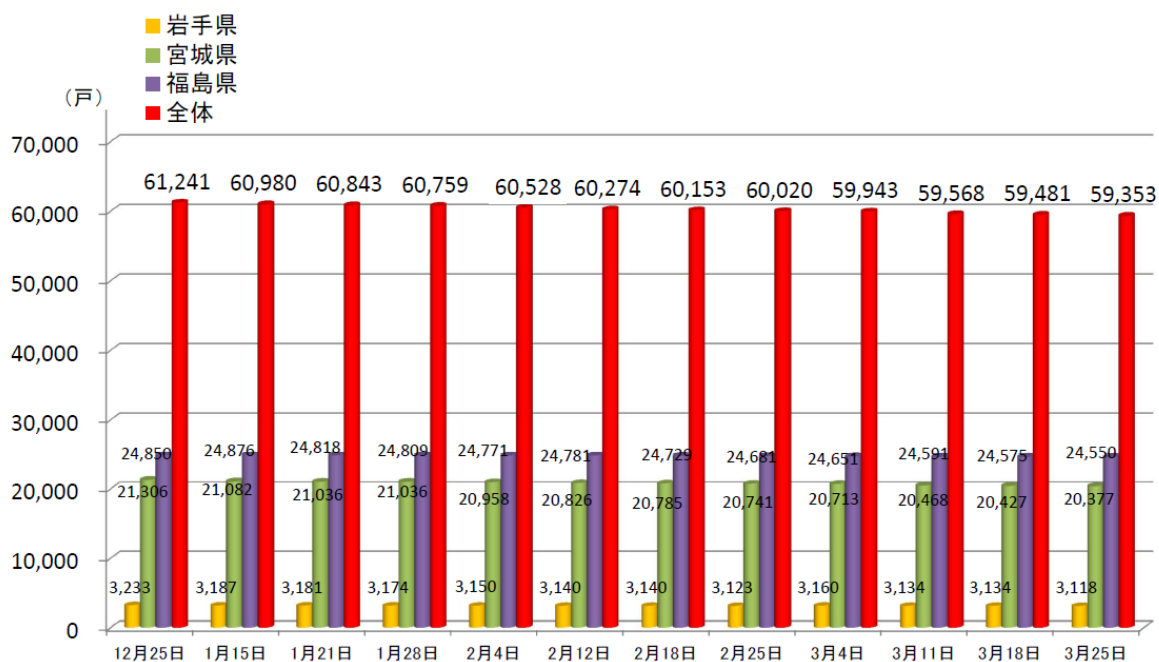
第4章 被災地における住まい確保状況と災害協定の課題把握

4-1. 被災三県における住まいの確保状況について

(1) 応急借上げ住宅への入居戸数

応急借上げ住宅への入居戸数は、岩手県・宮城県・福島県を中心に、全体で59,353戸(3県以外において借り上げている11,308件を含む)となっている(平成25年3月25日時点)。

図表4-1. 民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移



※1 各県からの報告に基づき作成

※2 全体には、岩手、宮城、福島以外の県において借り上げているもの(11,308件)を含む。

(出典)「民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移

(平成25年3月28日)」復興庁HP

(2) 被災前の住宅所有状況・住宅の着工状況

①被災前の被災者の住宅所有状況

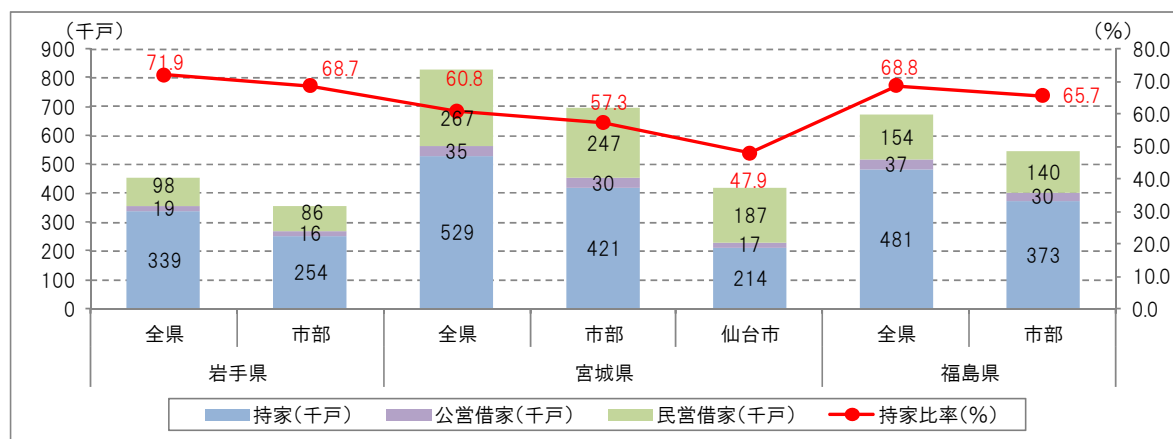
東日本大震災では、民間賃貸住宅に居住した経験のない被災者が応急借上げ住宅に多数入居した。

例えば、阪神・淡路大震災では、被災前に持家に居住していた世帯は38.3%であり(1993年住宅・土地統計調査での持家比率は51.2%)、従前の住宅が民営借家である世帯と公営借家である世帯の比率は「1:4.2」であった。つまり、応急仮設住宅に入居した世帯の約4割は従前住宅が民営借家であった²。

² 「応急仮設住宅入居者調査(1995年6月下旬)」より

一方、東日本大震災においては、岩手県の持家比率は71.9%（市部68.7%）、宮城県は60.8%（市部57.3%）、福島県は68.8%（市部65.7%）であり、阪神・淡路大震災と比較すると持家比率が非常に高い。また、民営借家と公営借家の比率は、岩手県が1:5.2、宮城県が1:7.6、福島県が1:4.2であった。なお、仙台市は民営借家の割合が多かった（42.0%）。

図表4-2. 被災三県における持ち家比率



(出典)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」より(株)価値総合研究所作成

なお、当初72千戸としていた必要戸数は、多くの自治体が「自らの資力をもってしては他に居住できる住家を確保できない」ことを条件としたが、最終的には119千戸まで供与範囲が拡大した。そのため、経済支援を必要としない世帯まで支援対象が拡大した可能性も高い。

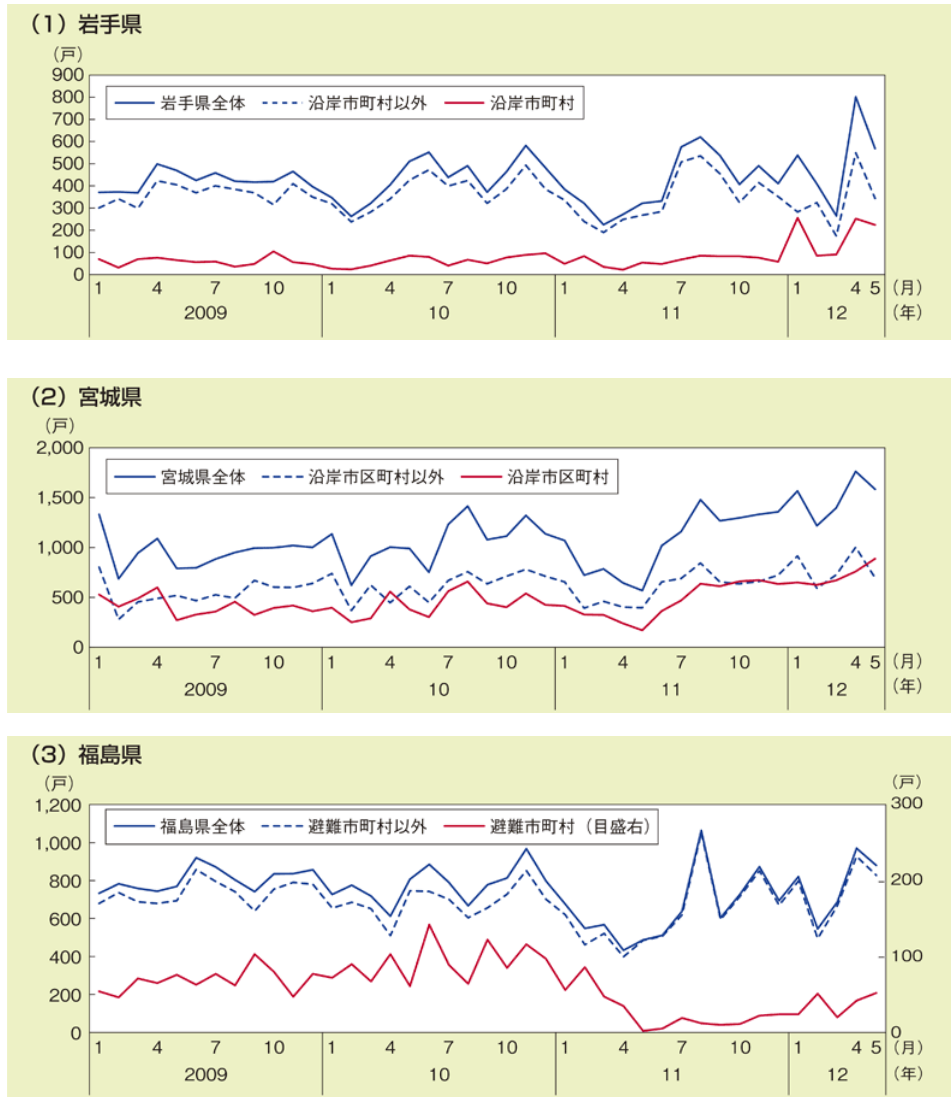
②東日本大震災後の住宅の着工状況

岩手県、宮城県の動向を見ると、震災直後に大きく落ち込んだものの、宮城県を中心に持ち直し基調にある。

岩手県、宮城県を沿岸市町村とそれ以外に分けて見ると、2011年夏以降は沿岸市町村、特に宮城県の沿岸市町村で着工が増加している。

福島県の動向を見ると、震災後は岩手県や宮城県同様に大きく落ち込んだが、2011年夏以降は持ち直してきている。

図表 4 - 3 . 被災三県における住宅の着工状況



(出典)平成 24 年度年次経済財政報告～日本経済の復興から発展的創造へ～
 (平成 24 年 7 月内閣府)

(3) 人口の転出入の状況

東日本大震災は、被災したエリアが複数の県にまたがっていたため、災害救助法の原則である「現在地救助の原則」が適用されず、他県等へ避難した被災者が応急借上げ住宅に入居する事態となった。

例えば阪神・淡路大震災（1995 年 1 月 17 日発生）は、被災市町村のほとんどが兵庫県であったため、「現在地救助の原則」が適用され、兵庫県内で応急建設住宅が建設され、被災者に供与された。そのため、阪神・淡路大震災前と比較して、兵庫県内での大幅な人口減少はなかった。

一方の東日本大震災では、「津波による浸水で仮設住宅の建設用地が不足したことに加え、東京電力福島第一原発事故で地元を離れる被災者も多かったため、現在地救助の原則は破棄³」された。特に福島県では他県への転出が多く、大幅に人口が減少している。

図表 4-4. 被災三県における人口動態（阪神・淡路大震災との比較）

	岩手県			福島県			宮城県			仙台市		
	平成23年	平成22年	対前年増減数	平成23年	平成22年	対前年増減数	平成23年	平成22年	対前年増減数	平成23年	平成22年	対前年増減数
3月	-1,787	-2,320	533	-5,941	-2,733	-3,208	-4,414	-1,163	-3,251	-2,071	-65	-2,006
4月	-1,814	-1,280	-534	-7,456	-1,807	-5,649	-4,975	326	-5,301	-72	852	-924
5月	-439	-146	-293	-4,127	-129	-3,998	-799	-126	-673	1,425	141	1,284
6月	-183	-153	-30	-2,720	-114	-2,606	-435	51	-486	1,045	157	888
7月	214	89	125	-2,147	-237	-1,910	593	-163	756	1,321	115	1,206
8月	248	-55	303	-2,961	-282	-2,679	1,112	-129	1,241	1,532	-18	1,550
計	-3,761	-3,865	104	-25,352	-5,302	-20,050	-8,918	-1,204	-7,714	3,180	1,182	1,998

	兵庫県			神戸市		
	平成7年	平成6年	対前年増減数	平成7年	平成6年	対前年増減数
1月	-4,867	545	-5,412	-2,659	353	-3,012
2月	-16,814	741	-17,555	-9,515	282	-9,797
3月	-15,434	4,316	-19,750	-10,409	2,605	-13,014
4月	-9,082	1,419	-10,501	-5,036	1,883	-6,919
5月	-3,846	650	-4,496	-3,248	411	-3,659
6月	-2,718	571	-3,289	-2,284	118	-2,402

※岩手県は合計では転出超過だが、平成22年と比較すると104人増加。
 ※福島県は輪をかけて転出超過。
 ※宮城県は合計では転出超過だが、7月以降は転入超過。特に仙台市は転入超過であり、平成22年と比較して約2千人増加。

（出典）総務省統計局「東日本大震災の人口移動への影響（住民基本台帳人口移動報告（平成23年3～8月期）の結果から）」
 をもとに（株）価値総合研究所作成

（4）応急仮設住宅入居者の実態（福島県）

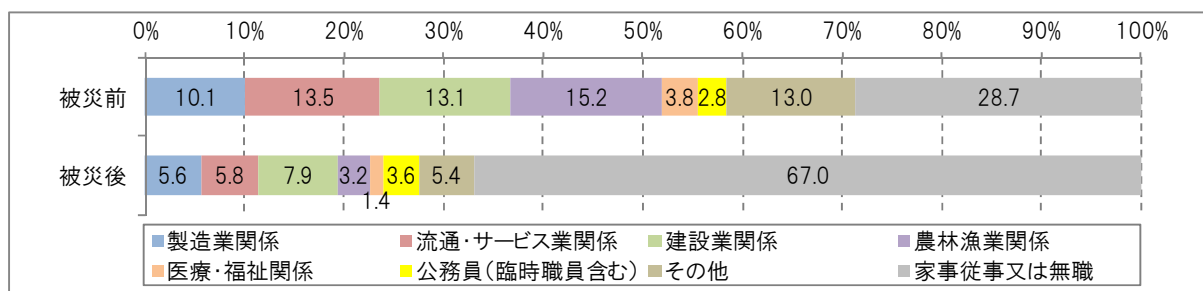
福島県の調査によれば、福島県の仮設住居入居者の約7割が2011年10月の時点で無職の状態であった。

また、仮設住居入居者の被災前と現在の職業（2011年10月時点。以下、この項同じ）を確認すると、被災前は7割が働いていたにもかかわらず、被災後は7割近くが無職等となっている（図表4-5.）。

仮設住居入居後の主な収入源を見ると、預金の取り崩しが約1割となっている（図表4-6.）。さらに現職の探し方を見ると、「避難前の仕事と同じ」以外では、知人等の紹介で被災後に新たな職を見つけた割合が高いことが明らかとなった。特に仮設住宅入居者にとっては、ハローワークへの交通手段の確保が難しいこともあり、個人的なネットワークがより重要な役割を果たしていたと思われる（図表4-7.）。

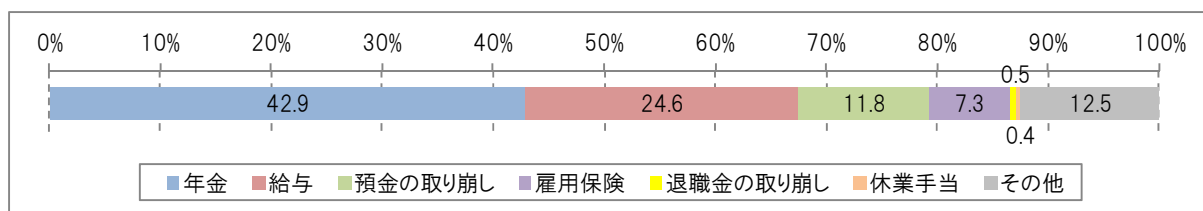
³朝日新聞 2012年1月29日付

図表 4 - 5 . 被災前と被災後の就業状況



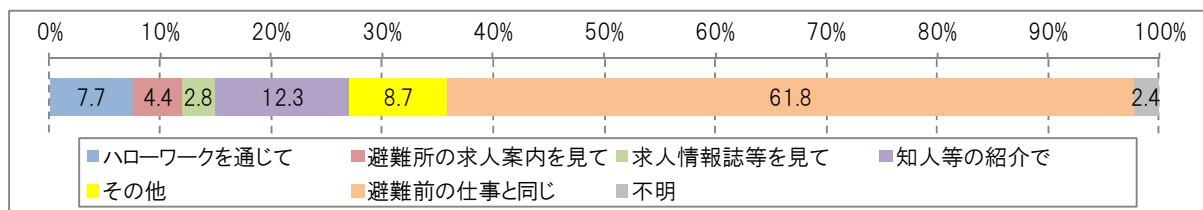
(出典)福島県「仮設住居入居者への就労意向に関するアンケート調査(2011年10月)」
をもとに(株)価値総合研究所作成

図表 4 - 6 . 仮設住居入居後の主な収入源



(出典)福島県「仮設住居入居者への就労意向に関するアンケート調査(2011年10月)」
をもとに(株)価値総合研究所作成

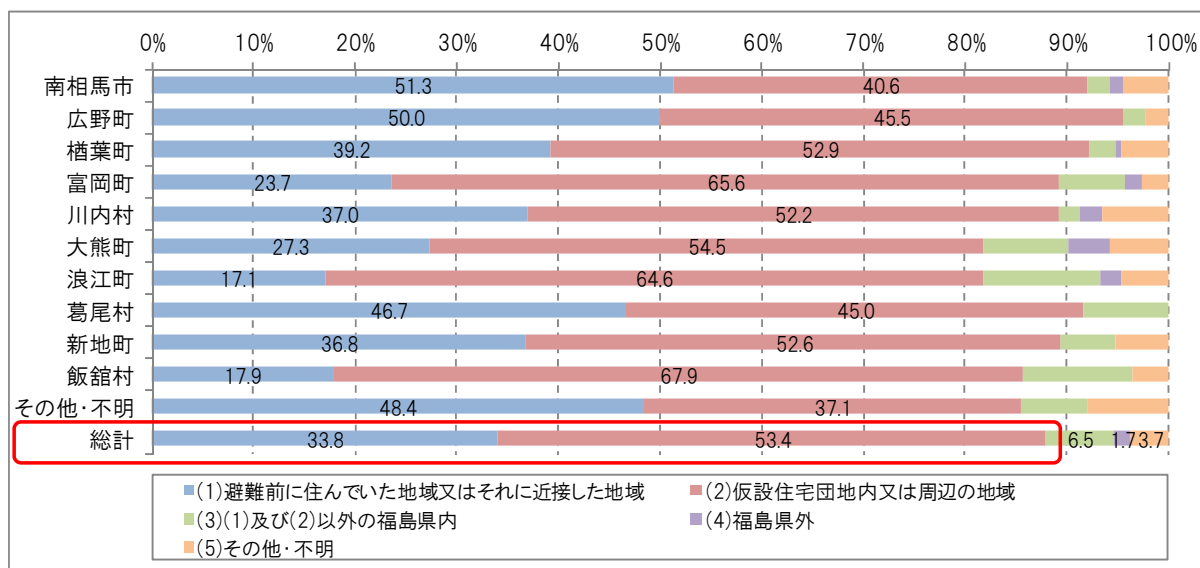
図表 4 - 7 . 現在の職の探し方



(出典)福島県「仮設住居入居者への就労意向に関するアンケート調査(2011年10月)」
をもとに(株)価値総合研究所作成

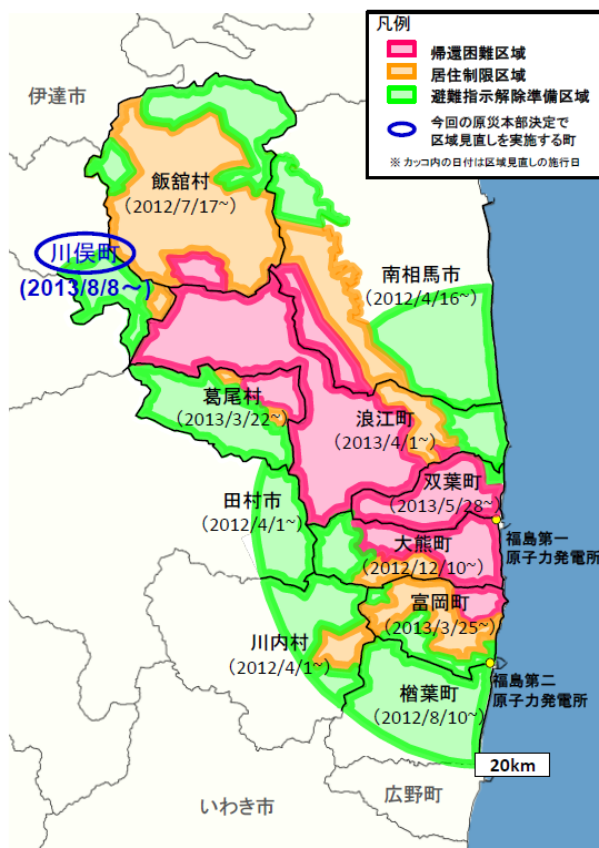
避難前に住んでいた地域またはそれに近接した地域で、今後再就業を希望する者は 33.8% という結果となっている。特に原子力発電所から近い地域に住んでいた人ほど、被災前の地域周辺への就職希望が少なく、代わりに現在の仮設住宅団地周辺への就職希望が増加している。

図表 4 - 8 . 再就業の希望先



(出典)福島県「仮設住居入居者への就労意向に関するアンケート調査(2011年10月)」
 をもとに(株)価値総合研究所作成

図表 4 - 9 . 原発事故による避難指示区域の状況

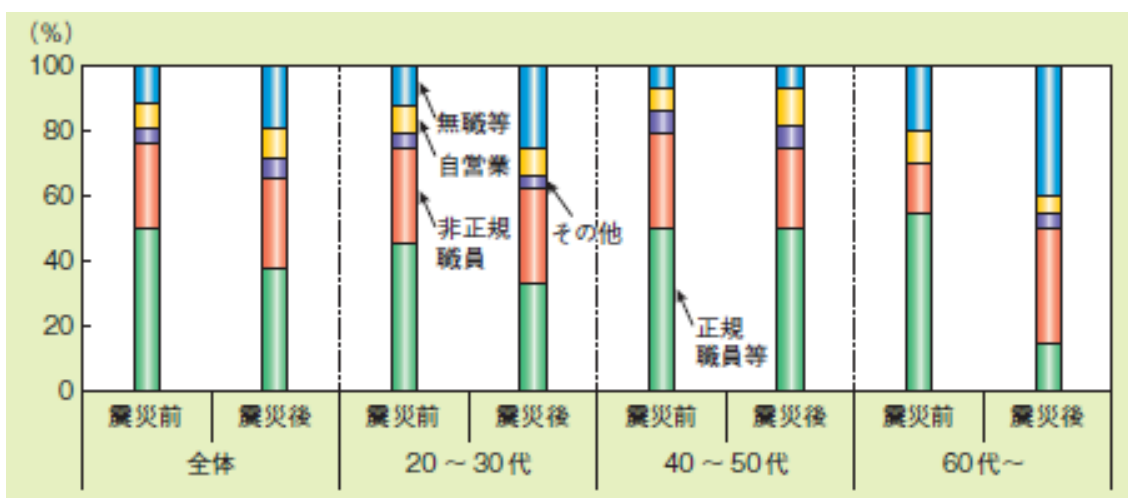


(出典)経済産業省「避難指示区域の概念図」

また、就業状況について年代別に見ると、40代から50代では雇用形態の構成が変わっていないものの、20代から30代の若年層と60代以上の高齢層において正規職員の比率が大幅に減少し、無職の割合が増加している。60代以上に関しては、大震災を契機にリタイアするか、短時間労働の非正規職員に転出する者が多く出たことが要因であると考えられる。

さらに被災前後の雇用形態を見ると、全体では正規社員・職員等（以下、「正規職員」という。非正規職員についても同様）の比率が減少し、無職（家事含む）の割合が増加している。

図表4-10. 被災前後の雇用形態



(出典)内閣府「インターネットによる家計行動に関する調査」(2012)

(注意)被災3県の大震災後の家計の状況を調査するために行った調査である。インターネットのモニター調査であるため、サンプルとしては母集団に比べて男性がやや多く、20代から50代が比較的多い。

4-2. 新潟県宅地建物取引業協会へのヒアリング

不動産関連団体と都道府県との間で締結されている災害協定の課題を把握するために、災害救助法に基づく応急借上げ住宅の提供を経験した新潟県宅地建物取引業協会（中越地震では被災県として経験、東日本大震災では受入県として経験）と宮城県宅地建物取引業協会（東日本大震災では被災県として経験、被災三県の中で災害協定の変更を経験済み）の2協会に対してヒアリングを実施した。

（1）災害協定締結の背景

都道府県との間で災害時応援協定を最初に締結したのは新潟県宅地建物取引業協会（以下、「新潟宅建」とする。）である。

新潟県と新潟宅建が災害時応援協定を締結するきっかけとなったのは、昭和39年6月に発生した新潟地震を経験した新潟宅建の会員が、阪神・淡路大震災での避難生活を、テレビや新聞等のマスコミ報道で知ったことである。

冬期の災害に直面したことにより、仮に新潟県で冬期に災害が発生した場合、冬の厳しい気象条件を考慮すると生死に関わる可能性があることから、被災者の避難所生活等への支援について検討を行った結果、民間のアパート・マンション等の空室を、迅速かつ媒介報酬なしで提供することが、宅建業界の社会的使命であるとの会員業者共通の認識となり、通常総会の全会一致の承認に基づき、平成9年5月に新潟県に対して政策提言を行った。

その後、平成9年8月に新潟県が「新潟県地域防災計画（風水害対策編）」を改正し、「応急住宅対策」に「民間賃貸住宅の紹介・あっせん」が追加された。

そして新潟県との間で、平成10年5月1日に、地震災害時における無料媒介に関する協定である「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書（以下、「平成10年災害協定」という。）」が締結された（適用は平成10年8月1日から）。

図表4-11. 災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書（H10版）

（趣旨）

第1条 この協定は、新潟県地域防災計画（震災対策編）に基づき、新潟県（以下「甲」という。）が、社団法人新潟県宅地建物取引業協会（以下「乙」という。）に対し、民間賃貸住宅の媒介に関して協力を求める時に必要な事項を定めるものとする。

(協力要請の手続き)

第2条 甲は被災市町村の意向を確認した上で必要があると認められるときは、乙に対して対象区域等を明確に示して口頭又は電話により協力要請を行い、後日速やかに文書を提出するものとする。

(協力業務)

第3条 乙は甲の要請があったときは、会員の宅地建物取引業者(以下「会員業者」という。)に対し、被災者への民間賃貸住宅の媒介を無報酬で行うよう協力を求めるものとする。

2 乙は会員業者の媒介事務が円滑に行われるよう、必要な措置を執るものとする。

(対象市町村への通知等)

第4条 甲は乙に協力要請を行ったときは、対象市町村に対してその旨を通知するとともに被災者に対して制度の周知を図るものとする。

(乙の責務)

第5条 乙は平時においても、この協定について会員業者の理解と協力を得られるよう努力するものとする。

(資料の交換)

第6条 甲及び乙は、この協定に基づく業務が円滑に行われるよう、随時次の資料を交換するものとする。

- (1) 地域防災計画
- (2) 連絡担当者の氏名及び連絡方法等
- (3) この協定に賛同する乙の会員業者の名簿

(連絡窓口)

第7条 この協定に関する窓口は、甲においては新潟県土木部都市整備局建築住宅課、乙においては、社団法人新潟県宅地建物取引業協会本部事務局とする。

(その他)

第8条 この協定の実施に関し必要な事項は、その都度甲乙協議の上定めるものとする。

(適用)

第9条 この協定は、平成10年8月1日から適用する。

この協定の締結を証するため、本協定書を2通作成し、双方記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成10年5月1日

(出典)新潟宅建提供資料

(2) 新潟県宅建協会へのヒアリング

災害時における応急借上げ住宅への入居協力の実態と課題、入居期間中の課題、退去時の実態と課題を把握するために、宅建協会本部と三条支部に対してヒアリングを実施した。

図表 4-12. ヒアリング概要

対 象	日 時	ヒアリング対象者
新潟宅建 協会本部	平成 25 年 10 月 31 日(木) 13:30~15:30	・新潟宅建 副会長 ・新潟宅建 事務局長 ・新潟宅建 業務課長
三条支部	平成 25 年 10 月 31 日(木) 10:00~12:00	・三条支部 支部長 ・三条支部 副支部長 ・新潟宅建 業務課長

(ア) 災害協定について

- ・平成 10 年の協定は、新潟県地域防災計画（震災対策編）に基づくものであり、想定していた災害はあくまでも地震であった。
- ・平成 19 年 12 月に、新潟県から地震や水害など、全ての災害を含む内容に変更して欲しい旨の要請があり、平成 19 年 12 月 5 日に災害協定を締結しなおした（以下、「平成 19 年災害協定」という。）。

(イ) 災害協定に基づく借上げ住宅供与の実績について

○ 7. 13 水害（平成 16 年）

- ・この時は平成 10 年災害協定であったため水害は対象でなかったが、三条支部が自発的に動き、その結果、平成 10 年災害協定に基づき、被災者に対して賃貸住宅を全部で 56 件を提供、うち 45 件は媒介報酬なしで提供した。
- ・貸主の一部からも、礼金や敷金の免除などの協力があつた。

○ 中越地震（平成 16 年）

- ・被害が大きかったのは山古志村等であり、市の中心部の被害は小さかったが、親戚等が住んでいる地域への避難を求める被災者もいると想定されたことから、長岡支部に限定せず、三条支部や柏崎支部の会員にも協力を求めた。
- ・平成 10 年災害協定に基づき、媒介報酬なしで構わない物件の提供が 695 件（うち長岡支部は 515 件）、媒介報酬なしで応急借上げ住宅を提供した件数

は 179 件、自ら民間賃貸住宅を借りた際に媒介報酬なしで提供した件数も合計 94 件あった。

○中越沖地震（平成 19 年）

- ・ 市の中心部が被害を受けていたが、柏崎支部を中心に物件を提供した。
- ・ 平成 10 年災害協定に基づき、媒介報酬なしで構わない物件の提供が 380 件（うち長岡支部は 267 件）、媒介報酬なしで応急借上げ住宅を提供した件数は 2 件、自ら民間賃貸住宅を借りた際に媒介報酬なしで提供した件数も合計 85 件あった。

○東日本大震災（平成 23 年）

- ・ 平成 19 年災害協定（平成 19 年 12 月 1 日改正）に基づき、民間賃貸住宅の媒介を無報酬で実施することとし、県内会員に呼び掛けたところ、3,138 件の物件情報が寄せられ、うち、1,297 件を借上げ住宅として提供した。

○平成 23 年新潟・福島豪雨

- ・ 数日雨が降り続けていたが、突然 100 ミリ以上の雨が降ったことで堤防が決壊、一気に水が上がってくるので対応は難しかった。
- ・ 道路が通行止めになった場合は、自動車ではなく小回りの利く自転車が交通手段となるが、ガラス破片等があり何回もパンクした。
- ・ 建設型の仮設住宅は半年かかったため、被災者は自費で民間賃貸住宅を借りるか、避難所に避難していた。
- ・ 平成 19 年災害協定に基づき、民間賃貸住宅の協力要請があった。結果として、248 件を借上げ住宅として提供した。

（ウ）入居について

- ・ 中越地震の時、提供できる賃貸住宅の情報が重複しないよう、会員に対しては「仲介手数料なしで協力できる物件を集めてほしい」と要請した。
- ・ 応急借上げ住宅の契約書に関して、宅建協会から雛型を新潟県に提出し、それを基に新潟県が素案を提示、双方で意見交換を行った。
- ・ 退去時の補修費用について、短期間でも物件を傷めて退去する可能性があるため、新潟県に対して応急時の補修費用を払ってほしいと申し出て、賃料 2 カ月分になった。
- ・ 子供のいる世帯にとって学区の問題は大きく、例えば「川を越えると学区が変わる」という理由で、応急借上げ住宅の選択肢が限定される。

(エ) 入居期間中について

- ・ 民間賃貸住宅に住んだ経験がない被災者の方が入居するというところで、トラブルを危惧したが、大きなトラブルは生じなかった。
- ・ ペット禁止物件であってもペットを飼いたいという要望があるが、該当物件が少ないこともあり、対応には苦慮したが、大家さんに対しては被災者だからということで協力してもらい、入居者には注意を促した。
- ・ ペットを飼った物件は通常の状態回復と比較して費用が掛かることから、これについては大きな問題であると認識している。
- ・ 応急借上げ住宅の場合、色々な対応もあり通常時よりは複雑であることから、管理業者や宅建業者が関与している物件で対応する方が良いと思われる。
- ・ 東日本大震災では、応急借上げ住宅の事務処理業務委託を受けてほしいとの依頼が新潟県からあり、宅建協会ともう 1 社（大手賃貸管理会社）が委託を受けて、家賃振込（日割り計算を含む）、入退去の確認（県所有台帳の入居者情報の更新）、保険の管理（宅建協会が契約者）、等の事務処理業務を実施している。
- ・ 応急借上げ住宅への入居期間が長くなったこともあり、違う物件への住替え希望に関する相談は多いが、現制度下ではできないのが課題である。
- ・ 大家さんが建物を解体する等の理由で入居が継続できない場合、借り換えが行われた事例があった。

(オ) 退去について

- ・ 入居時に重要事項説明は通常と同じように行ったため、原状回復に関するトラブルはあまり発生しなかった。
- ・ 被災者の中には三条市内の中古住宅を買った若い夫婦がいるが、その世帯が入居していた賃貸住宅の賃料 2 カ月分では原状回復費用は足りなかったが、「被災者だから」と大家さんを説得して納得してもらった。
- ・ 退去に際しては、宅建業者が立ち会って、原状回復のトラブルにならないよう、大家さんにも入居者にも理解してもらって、退去を行ったと記憶している。なお、調整できない場合は、行政に連絡をして行政に対応をお願いしたと記憶している。
- ・ トラブルを抑止できるようなパンフレット等を用いることは有用と思うが、原状回復が大変だということで、そのことを話題にしすぎると、大家さんが心配して提供してくれなくなる可能性もあるのではないかと。
- ・ 中越地震の事例では、半年程度で退去する事例が多く、ほとんどは契約期間

内である 2 年以内に退去したので、更新はほとんどなかったが、家の再建ができない高齢者夫婦世帯で更新された事例があった。

- ・ 中越地震では居住地から遠い場所での転居は少なかったと聞いた。

(カ) 平時の防災対策のあり方について

- ・ 民も官も対応をシステム化するために普段からマニュアルを準備し、必要知識や経験を伝えることが重要である。
- ・ 一度、豪雨を体験していても、やはり数年たつと大丈夫だろうと思ってしまう。二度目の豪雨も、なってみて茫然としてしまった。
- ・ 地方の中古マンション（例えば湯沢のリゾートマンション）を、都市部の壊滅的な災害が起きた際に応急住宅とすることも考えてはどうか。

(キ) その他

○民間賃貸住宅を借上げることについて

- ・ 応急借上げ住宅は、その時点で空き家となっている物件を提供するため、基本的には大家さんのメリットにもなることを説明すれば、協力は得られる。
- ・ 大家さんによって賃貸借経営に関する考え方は異なるため、最初から統一したルールでの協力要請をするのは逆効果になる可能性もあるが、トラブルを回避するためにも宅建業者の関与が必要である。
- ・ 大家さんを安心させるために、例えば新潟県が保証人になることもひとつの解決策ではないか。
- ・ 大家さんも、最初は世話をするという気持ちだが、時間が経てくると、どうしてもビジネス（財産・資産）の視点になってくる。
- ・ 借主に対しては、壁紙や畳を張り替える時に係る費用を示し、原状回復の費用として賃料 2 カ月分しか大家に支払われていないことを伝えることも重要ではないか。
- ・ 宅建業者が媒介報酬をもらっておきながら、大家さんに対して礼金免除等の要請することは筋が通らないという考えから、媒介報酬なしのほうがやりやすいと思っている。
- ・ 家賃の前払いについては、慣習であることからやはり認めてほしいという要望が多いことから、事前に支払方法について検討が必要である。

○水害特有の課題

- ・ 水害では自動車が水没する可能性があり、自動車に依存して生活している地方都市では、自動車が使えなくなると生活できない。

- ・ 水が引いても道路にはガラスやクギなどの破片が散らばっており、移動の安全性を確保するのに時間を要する。
- ・ 浸水による被害はほとんど1階なので、2階に台所等があれば自宅で生活が可能なため、自宅が崩壊した被災者に比べると復旧への意識が高いが、自宅を再建するための費用の負担は大きい。

○その他

- ・ これまでの災害において、被災者がどのような支援を希望していたか等の具体的な内容について把握するためには、入居期間中に調査を実施する必要があるのではないかと。
- ・ 中越地震の時、現地確認のため車で移動した際に警察の交通規制で一旦はストップさせられたが、災害協定を伝えると通過させてくれたし、その時はガソリンがない等のトラブルはなかった。
- ・ 他都市へ避難した被災者の場合、生活環境や慣習の違いもあり、元の居住地に戻る傾向が高い。
- ・ 次のライフステージを業者が提案するというのは難しい。官も一緒にないと被災者には言いづらい。
- ・ 宅建業者だけが持っている経験やノウハウで解決できることがあるのは事実であるが、大家・入居者からの相談や苦情が宅建協会に寄せられ、その対応が非常に難しくなっている。
- ・ 日本的な「イエス・ノーをはっきりしない」というのも悪くない。「和を持って」ということも大事。組織でも役所でも「顔が見える」ことはとても重要であり、それが信頼に繋がる。

4-3. 宮城県宅地建物取引業協会へのヒアリング

東日本大震災における応急借上げ住宅への入居協力の実態と課題、入居期間中の課題、退去時の実態と課題を把握するために、宮城県宅建協会本部に対してヒアリングを実施した。

なお宮城宅建がある仙台市には、企業や大学が多く立地しているため民間賃貸住宅の市場が成立しており、応急借上げ住宅として提供できる物件が数多く存在したため、応急建設型住宅よりも多くの応急借上げ住宅が供与された。

図表 4-13. ヒアリング概要

対 象	日 時	ヒアリング対象者
宮城宅建 協会本部	平成 25 年 12 月 9 日(月) 13:30~15:30	・宮城宅建 渉外委員長 ・宮城宅建 事務局係長

(ア) 宮城宅建の初動体制について

- ・ 今回の震災時に当協会もみなし仮設住宅の事前準備がなかったため、実施部隊として渉外委員長と事務局係長が担当し、加えて宅建協会の青年部と女性の会、さらに全住協の皆様にも参加していただき、事務局を宅建協会の 3 階会議室に民賃支援室として設営した。
- ・ 発災後 3 月 20 日に行政との調整がスタートし、3 月 29 日に宮城県、仙台市を同席した第一回の会合を開き、仙台市で借上げた物件を被災者とマッチングし、4 月 29 日に初めて物件を入居者へ引き渡しできた。その後、被災者自ら探した物件をみなし仮設住宅として認めたため件数が伸びはじめたが、6 月末までマッチング作業や借り上げの仕組みの対応で協力した。それ以降は市町村でそれぞれ対応していただいた。

(イ) 災害協定に基づく借上げ住宅供与の実績について

- ・ みなし仮設住宅提供について仙台市から最初に出された要望は、重度の障がい者の方や独居の高齢者の方へ受入先をマッチングして（探して）ほしいというものであった。「通常の民間賃貸住宅では障がい者や高齢者の方々が生活しやすい物件は少なく、また、貸主に入居を承諾してもらうのが困難と思われる」と市に主張したが、最初は市の要望通り、障がい者と高齢者を優先してマッチング作業を開始した。しかし、1 週間の作業の結果契約できたのは数件であった。

- ・次に幼児のいる世帯や出産を控えた妊婦のいる世帯の入居先をマッチングすることとなり契約件数が飛躍的に増加した。
- ・結局、障がい者の方たちは受け入れ可能な障害者用施設に入居した。
- ・宮城県においてみなし仮設住宅の契約件数は、5月で5,000戸程度であったが、その後急激に増え9月には約25,000戸となった。そのうち、仙台市は約8,400戸であった。

(ウ) 入居について

- ・今回被災者が民間賃貸住宅を仮設住宅として入居するみなし仮設のシステムの構築は宅建協会側が軸となって作成された。
- ・宮城県及び仙台市との打合せでは、入居の際は行政担当者が鍵を渡す際に必ず立ち会い、入居の際の必要事項を説明し、誓約書をもらうこととしていた。そのための詳細なルールも決めていたが、予想以上に申込み件数が増え、行政が立ち会うことは物理的に不可能になってしまった。
- ・今回提供できたみなし仮設住宅の物件は、事前に貸主に宮城県が借主となり被災者が入居すること、原状回復にかかる費用は賃料の2カ月相当分であること、以上2点を事前に了解を取り提供した。これは日ごろから貸主と信頼関係を結んでいる管理会社を中心となり調整された。管理会社のスタンスも踏まえてルールを構築することが望まれる。
- ・賃貸住宅に居住した経験がない被災者がいたため、ルールやマナーなどを知ってもらうことが必要だと認識し、日本賃貸住宅管理協会のしおりを配布した。
- ・引き渡し時の原状回復対応に関しては難しいと想定されたので、契約上の預かり敷金を退去修繕負担金と変更し、賃料の2ヶ月相当分を行政が負担し、それ以外の故意過失による修繕は入居者（被災者）自己負担とした。
- ・未曾有の混乱で、被害が大きな地域地区では重要事項説明をしっかりと聞いてもらえる状況ではなかった。また、入居に関する資料を配布しても入居者は読まないと判断された地区では「壊したら弁償だよ」と伝えたケースもあったと聞いている。
- ・被災者の中には「私は被害者だ」と主張し、あれもしてほしい、これもしてほしい、という方々も増えた。また、地域担当の行政窓口では被災者から早期の対応を強く求められ、「早く家をよこせ」と迫られ、その強い圧力に行政担当者の対応も一部では簡略化され、当初定めていたルールが緩められた部分も散見された。
- ・震災時は被災者も苛立っていたので、女性の会の皆様が物腰柔らかく対応し

ていただいたことが功を奏した。また、青年部のバイタリティーも力になった。

- ・被災者の中には自分は被害者であると主張してあれこれ要求する場面もあったが、無理なものは無理とはっきり断らないといけない。
- ・行政は途中から、自力で民間賃貸住宅に入居できた被災者も、みなし仮設住宅に切り替えて家賃無料の対象としたことで契約件数が急増した。

(エ) 入居期間中について

- ・入居後の見守りは地域行政担当者が見回りを行うことになっていた。しかし、見回りについても予想を超える契約件数に対応ができない状況に陥った。
- ・仙台市においては管理職級の職員が全戸見守りのために対応にあたったと聞いている。その時、訪問先から面談を拒否されたケースがあった。その理由として、集合住宅で他部屋の入居者に、みなし仮設住宅扱いで家賃無料で入居していることを知られたくない、知られると肩身が狭くなるので、見回りに来ないでほしいと断られたケースもあったと聞いている。
- ・不動産仲介会社は入居者対応については貸主からの要請がなければ基本的に実施していない。入居者から不動産会社に対する問い合わせもまれな状況。
- ・しかし、不動産管理会社については管理物件の入居者管理の観点から必要な対応を実施している。
- ・突然の退去等被災者の動きについて、入居状況を確認する作業が継続されるみなし仮設住宅のポイントとなっている。

(オ) 退去について

- ・最大約 25,000 戸のみなし仮設住宅のうち、平成 25 年 11 月末時点で約 7,000 戸は既に退去しているが、退去時にトラブルとなったのは 200 件程度で、トラブルの発生率は予想より現在のところ少なくなっている。これには貸主が再契約しないと判断した事例も含まれている。
- ・入居中のトラブルがもとで再契約できない方は、移転先としてプレハブ住宅の利用をしている場合もある。プレハブ住宅がそのような方々の最終的な受け皿となっている。
- ・退去時のトラブルについては、原則として宮城県が対応している。
- ・これまで既に退去された方々は資力がある方が多く、今後災害救助法の適用期間が終了し、一斉に退去する場合には退去トラブルの発生率は上昇すると思われる。

- ・ 貸主側から訊ねられることは、「いつまで契約を延長すればよいのか？」や「県が契約条件を突然変えるのではないか」「突然契約が打ち切られる心配は無いのか？」という内容の質問が多い。

(カ) 平時の防災対策のあり方について

○行政との関係について

- ・ 災害救助法の運用については各県がその軸となるが、被災者の対応をするのは地域の市町村の担当者であることから、地域の宅建協会と市町村担当者との間で、有事の際の対応について日常レベルで話し合いが必要だ。(さらに、消防団が入ると一番いい形だと思う。)
- ・ 震災対応を円滑に進めるためのポイントとして、不動産業界側と行政側の双方に中心となる担当者の存在が重要である。大規模災害が想定される沿岸部各地域からキーマンを育て、地域連携することで広がりが出てくるのではないかと思う。
- ・ 地域のハザードマップを作り、沿岸部等の地域を含む市町村での話しあいから始め、県全体に広げてゆくという考え方もある。
- ・ 行政と災害時の協定書やマニュアルを交わしても、日頃からのトレーニングが必要であり、特に大災害時は地域を担う市町村の担当者の経験値がポイントになる。地域行政にそれに取り組む環境を整備いただき、宅建協会とラインを作っておくことが必要だ。例えば、地震や津波の防災訓練の日に組み合わせで行うなど。防災訓練時、被災者に対して応急借上げみなし仮設住宅として民間賃貸住宅を提供するため、物件の情報収集、マッチング作業、契約手続き準備、物件確認、重説、退去時の確認等の、作業手順を具体的に確認したい。
- ・ 東日本大震災は広域的大規模災害であり、加えて寒い時期でもあったことから、被災者の方々へ早く鍵を渡して雨露をしのげる状況をつくるのが優先された。しかしながら、みなし仮設住宅を利用していただくための基本的なルール（重要事項説明は資料を基に行う、それが無理な場合は口頭説明を行い、鍵を渡す際には誓約書をもらうなど）は事前に地域不動産事業者団体と地域行政とでしっかり取り決め、普段から準備をしておくことが望まれる。
- ・ 今回の災害で、当協会は震災支援室を立ち上げて運営費や人員を無料で提供したが、行政から予算対応してもらおうと機動力が出る(後で精算すればよい)。その辺りも事前に決められるとよい。
- ・ 先日新たに宮城県と締結した災害協定では、通常の大災害時の斡旋は無料としており、今回のように大規模な災害時の斡旋については、0.525カ月の仲介

手数料を受領できる。今回のように対応が長引く災害の場合は、1年毎の再契約時にも0.525カ月の手数料を受領できることとした。

○物件の確認について

- ・ 物件情報はいつも把握しておくのが重要である。震災直後宮城県では5,000戸程度の物件であると思われていたが、実際に対応した結果2万戸を超えた。各不動産会社に登録されていない物件は存在した。
- ・ 事前に物件をリストアップしておくことも必要であるが、不動産物件は常に動いているので必要な時点で情報を収集できるよう、各事業者との連絡網を構築することが重要。
- ・ いざ災害が発生した場合に、みなし仮設住宅（応急借上げ住宅）として供与できるという「マーク」がついた物件がインターネット上で共有できる仕組みは必要である。

○移動手段や備品の確保について

- ・ 震災直後は電気がなくパソコン等が使えないため、不動産会社にあらかじめ重説等を数部用意してもらおう等、細かいことも決めておくことよい。
- ・ 震災時に必要な備品としては、物件の状況確認をするためのトランシーバーと自転車である。
- ・ ガソリンも公共車マークがもらえれば優先供給を受けられたが、当協会は結局NGであった。公共車として認められるようにしてもらおうことも必要である。

○近隣の宅建協会との関係について

- ・ 当協会でも他県から多くの応援をいただいた。山形県等、近隣県の宅建業者の協力は土地勘のある方も多く有難かった。
- ・ 他県からの応援者の費用についても、当宅建協会が負担した。

○家賃の振込について

- ・ 7月になると宮城県との借上げ契約は締結されたが家賃が全く入ってこないとの声が会員仲介業者や会員管理会社から多く寄せられるようになり、その中には数千万円単位で家賃を立て替えた事例も発生した。
- ・ 賃貸借契約締結が完了するためには必要な手続き書類が100%そろわないと出金の手続きがなされなかったため、幾度も書類をやり取りする状況が発生し家賃の入金が遅れた。

- ・ 混乱時に「完璧な書類」を整えることは難しい場合が多く、重要なポイントを押さえたチェック手法で後に修正する等の柔軟な対応が必要ではなかったかと感じている。
- ・ 宮城県宅建協会からも宮城県に対して家賃の早期支払を要望し、その結果、県は内部で行っていた支払い手続き業務を外部でシステム化し、支払いの対応を行った。それ以降はスムーズに家賃が支払われるようになり、10月下旬にはほぼ正常化した。
- ・ 当協会にシステムの構築依頼があったが、協会として契約の書類審査や支出の部分は対応出来ないと判断し、お断りした。

(キ) その他

- ・ 行政側に出口に向けたグランドデザインが必要であると思う。
- ・ 現在応急仮設住宅（みなし仮設住宅・プレハブ住宅）に入居している方の賃料は無料であるが、災害公営住宅に入居した場合収入に応じて家賃が必要となるため、応急仮設住宅を出て災害公営住宅に住替える方が少ない。
- ・ 現時点で完成した災害公営住宅に住み替えているのは、応急仮設プレハブ住宅からの住み替え者が多いと思われる。みなし仮設住宅は居住環境が良好な物件が多く、被災者が有料となる災害公営住宅へ移動するメリットが大きく感じられないことが要因とも考えられている。
- ・ 現在契約中ののみなし仮設住宅の中で、貸主と入居者の合意が取れる物件については、災害公営住宅扱いに移行することも一つの選択肢ではないかと強く感じている。
- ・ ストック（既存の民間賃貸住宅）が充足している地域ではそれを有効活用し、ストックの少ない地域には新たな災害公営住宅を建設供給し、人材と資材不足が社会問題となっている建設業界の現状を、集中と選択によって乗り切ることができるのではないかと考える。今後到来する少子高齢化に対応するためにも、ストックの有効活用は重要な課題であり、新たなストックの供給だけが復興の手段とは考えがたい。
- ・ 仙台市でもみなし仮設住宅の入居者が、元々所有物件に住んでいた方か、賃貸物件に入居していた方か詳細な調査は出来ていない。しかし、出口を考える上で、入居者の元の住まいの状況や現在の就労状況、所得や資産に関する情報を整理することが必要であると思う。

第5章 災害協定のあり方と効率的に運用するための留意事項

5-1. 災害協定のあり方

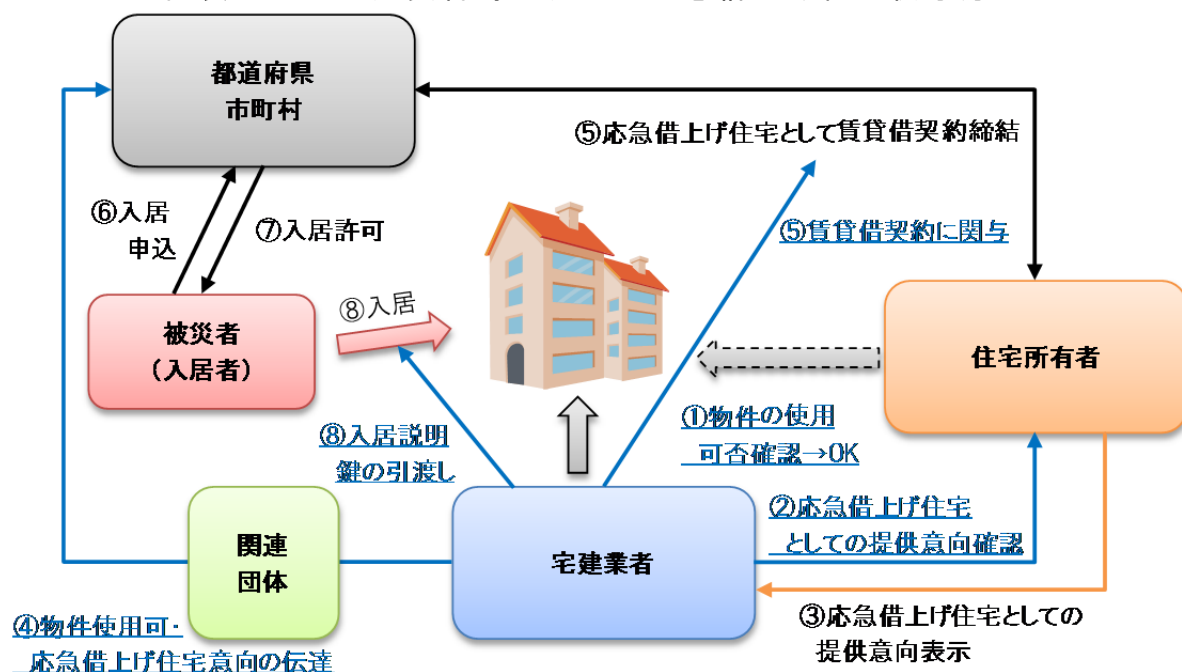
現在、各関連団体と都道府県との間で締結されている災害協定の整理、及び、新潟宅建と宮城宅建へのヒアリングを行った結果を踏まえて、災害協定のあり方について整理を行う。

(1) 災害の規模に応じた役割・責務を盛り込んだ災害協定

ヒアリングで明らかになったとおり、災害救助法が適用されるような大規模災害（例えば東日本大震災が該当。以下、「大規模災害」とする。）と災害救助法は適用されないが被害の大きい災害（以下、「大災害」とする。）では、必要とされる応急借上げ住宅の戸数が異なり、必要とされる役割・責務の内容が異なる。

大災害の場合、必要とされる応急借上げ住宅の戸数は過去の事例からみても多くて200戸程度であり、行政によるマッチング方式⁴によって被災者に供与が可能となる。大災害時におけるマッチング方式による応急借上げ住宅供与のフローとしては、図表5-1. が想定される。

図表5-1. 大災害時における応急借上げ住宅供与方式



(出典)(株)価値総合研究所作成

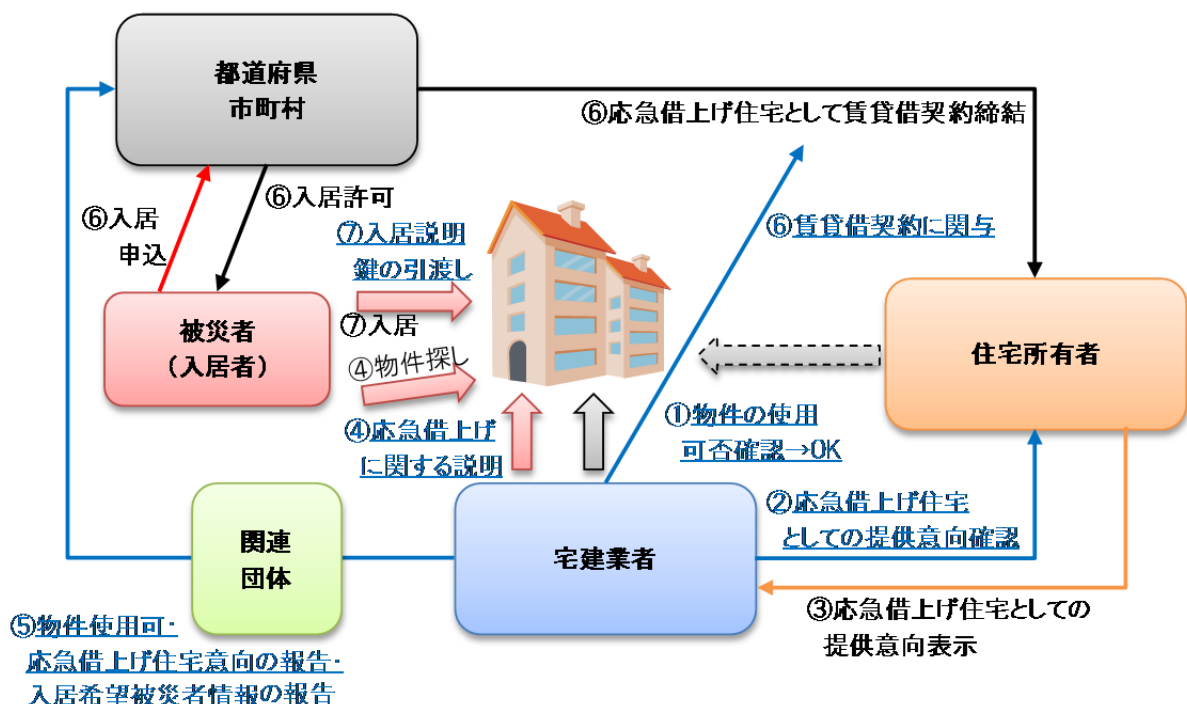
⁴行政が民間賃貸住宅を借り上げて被災者に供与する方法。東日本大震災においても、福島県大熊町から会津若松市に避難した被災者に対して、マッチング方式で応急借上げ住宅が供与された。

まず、物件の使用可否を確認し（図中①）、使用可能な物件については住宅所有者の意向を確認する（図中②③）。応急借上げ住宅としての提供意向がある場合、その情報を都道府県に提供し（図中④）、都道府県が必要数を応急借上げ住宅として賃貸借契約する（図中⑤）。その後、都道府県は応急借上げ住宅の入居者募集・入居者決定を行い（図中⑥⑦）、そして被災者は応急借上げ住宅に入居する（図中⑧）。

この時、宅建業者は物件の使用可否の確認（図中①）、住宅所有者の意向把握（図中②）及び都道府県への報告（図中④）、賃貸借契約への関与（図中⑤）、入居時の説明・鍵の引渡し（図中⑧）の役割を担うこととなる。

一方の大規模災害の場合、必要とされる応急借上げ住宅の戸数は200戸を優に超えることが想定されるため、行政によるマッチング方式によって被災者に供与が不可能となる。そのため大規模災害時においては、被災者が自ら探した物件を応急借上げ住宅と見なして供与することとなり（以下、「被災者自ら方式」とする。）、その供与フローは図表5-2. が想定される。

図表5-2. 大規模災害時における応急借上げ住宅供与方式



(出典)(株)価値総合研究所作成

まず、物件の使用可否を確認し（図中①）、使用可能な物件については住宅所有者の意向を確認する（図中②③）までは大災害時と同じである。その次からが異なり、使用可能で住宅所有者が応急借上げ住宅としての提供意向がある物

件を被災者が探し（図中④）、その物件を応急借上げ住宅として借りたい旨を都道府県に報告する（図中⑤⑥）。都道府県は条件を満たしていると判断した場合、住宅所有者との間で賃貸借契約を締結するとともに被災者に対して使用許可を与え（図中⑥）、被災者は応急借上げ住宅に入居する（図中⑦）。

この時、宅建業者は物件の使用可否の確認（図中①）、住宅所有者の意向把握（図中②）、被災者への物件仲介及び制度説明（図中④）、所属する団体等を通じての都道府県への報告（図中⑤）、賃貸借契約への関与（図中⑥）、入居時の説明・鍵の引渡（図中⑦）の役割を担うこととなる。

つまり、災害の規模によって必要とされる関連団体並びに宅建業者の役割・責務は全く異なる。

東日本大震災前に締結された災害協定の多くはマッチング方式による応急借上げ住宅の供与を想定しており、そのため「民間賃貸住宅の情報を提供し、被災者への媒介を無報酬で行う（例えば岩手県の災害協定、平成 22 年 3 月締結）」という内容になっている災害協定が多い。また、住宅所有者（甲）との間で賃貸借契約を締結するのは都道府県知事（乙）であるため、入居前の物件確認（乙による確認）や重要事項説明の時間が短縮される等、通常時における民間賃貸住宅の仲介と比較すると、宅建業者の役割・責務は少ない。

一方の被災者自ら方式の場合、民間賃貸住宅の情報のみを都道府県に提供しても意味がなく、「物件の使用可否・住宅所有者の意向・民間賃貸住宅への入居を希望する被災者情報」を提供する必要がある。つまり、通常時における民間賃貸住宅の仲介と比較すると、宅建業者の役割・責務は大きい。

従って災害協定（覚書）には、大災害時におけるマッチング方式での役割・責務と、大規模災害時における被災者自ら方式での役割・責務の、それぞれを定めておくことが大切である。

（２）出口（退去）を想定した災害協定

①賃貸借契約期間の延長の有無について

現在締結されている災害協定は、被災者を民間賃貸住宅にできるだけ早く入居させるために締結されており、入居期間中及び退去時、退去後については何も決められていない。

応急仮設住宅を供与できる期間は、建築基準法第 85 条において「安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2 年以内の期間を限って、その許可をすることができる。」とされているが、被災地における災害公営住宅等の恒久的な住宅の整備の状況等を踏まえ期間延長が可能である。

大災害時における応急借上げ住宅の供与事例である新潟県中越地震（平成 16

年 10 月 23 日) では、平成 16 年 11 月に 174 世帯が応急借上げ住宅に入居したが、期間延長契約せずに借り上げ期間満了により終了した。一方、大規模災害時における応急借上げ住宅の供与事例である東日本大震災(平成 23 年 3 月 11 日)では期間延長契約が行われているが、「終了時期」が見えないため、被災者だけでなく住宅所有者にとっても大きな不安の要素となっている。

例えば、被災者にとって応急借上げ住宅供与の終了時期が見えていれば、事前の準備(例えば、次の住居へ引越しするための貯蓄を行ったり、現在住んでいる地域で居住継続を希望する場合は地域のコミュニティに積極的に参加したりする等)を行うことが可能となり、退去を見据えたライフスタイルの検討が行える。逆に退去の時期が見えない場合、事前の準備を行うきっかけもなく、退去を見据えたライフスタイルを検討する気にならない可能性が高い。

また、応急借上げ住宅として賃貸住宅を提供した住宅所有者にとっても、応急借上げ住宅供与の終了時期が見えていれば、賃貸物件の修繕計画を立てることも可能となる。住宅所有者には事前に行政から退去修繕負担金が支払われていることから、計画的な修繕計画は立てやすく、賃貸経営の安定化にも寄与することとなる。

従って災害協定(覚書)には、期間延長契約がいない場合と期間延長契約がある場合を想定し、期間延長契約がある場合において関連団体や宅建業者に協力を要請することを想定している場合は、協力の内容等について行政と取り決めをしておくことが大切である。

②退去時の立会いについて

被災者が応急借上げ住宅に入居する際の行政職員による立会いは、行政のマンパワー等を考慮すると難しいと思われる。同様に、退去時の物件確認の立会いに行政職員が同席することも難しいと思われる。従って、通常時の賃貸借契約同様、貸主である住宅所有者や物件の管理業者等が立会いを行わなければならないが、管理業者等が付いていない場合には、仲介を行った宅建業者が立会いを求められることが想定される。

応急借上げ住宅の入居者は自ら家賃を支払うことがないため、通常の民間賃貸住宅入居者と比較すると、住宅所有者や管理業者等との接点が少ない。そのため、退去時の物件確認に管理業者等が立会いにくることに違和感を持つ可能性がある。また、物件の原状回復が必要で原状回復に要する費用が退去修繕負担金を上回った場合、その差額は入居者の負担になること等を説明しなければならないが、入居者の理解が得られずトラブルになる可能性がある。

そうならないためにも、管理業者等が退去時に立ち会うこと、並びに、差額

請求がある場合にはそれに関する説明を被災者に行うこと等に関しても、行政から業務委託を受けておくことが大切である。

従って災害協定（覚書）には、行政から管理業者等に対して、物件確認の立会い、並びに、差額請求に関する説明等に関して業務委託することを規定しておくことが大切である。

（３）賃貸住宅の附帯設備等を反映した災害協定

賃貸借契約の慣習は地域や物件によって異なり、また、賃貸物件に附帯している設備についても地域や物件によって異なる。

建設型応急仮設住宅では「エアコン、ガスコンロ、照明器具、給湯器、カーテン（以下、「附帯設備 5 点セット」という。）」が附帯設備として標準提供されるため、東日本大震災においては応急借上げ住宅でも附帯設備 5 点セットがあることが望ましいとされた。

しかしながら、附帯設備 5 点セットが標準設置されている賃貸物件はほとんどなかったため、不足している附帯設備 5 点セットの整備を誰の負担で行うのか、という問題が生じた。そのため、例えば宮城県や福島県では、「附帯設備 5 点セット全てを設置する場合、20 万円を限度に設置した費用を一括払いにて負担する」という対応がなされた。なお今後、応急借上げ住宅としての供与が終了した場合に追加で取り付けた附帯設備の取扱いはどうするのか、という問題が残されている。

本来、賃貸物件の賃料は、賃貸物件のグレードや近傍水準の比較などによって賃料が設定される。すなわち「市場の原理」が働く。しかし、応急借上げ住宅の場合は住宅の間取りと入居世帯人数によって家賃上限が設定される。そのため、応急借上げ住宅間のグレード差という問題や、通常時の家賃よりも高額に家賃を設定する等の問題が生じる可能性がある⁵。

このような問題を回避するためには、災害が発生する前に「賃貸物件の設備やグレード」について把握することが望ましく、そのためには日頃からの賃貸住宅の適切な管理が必要不可欠となる。

従って災害協定（覚書）には、賃貸物件の設備やグレードを把握する方法、並びに、附帯設備 5 点セットが完備されていない物件への設備設置方法についても行政と想定しておくことが大切である。

⁵ 逆に、空き家にしておくよりは入居してもらった方が好ましいという理由で、住宅所有者が通常時よりも家賃を下げて、応急借上げ住宅として提供してくれた事例を各県で聞いた。

(4) 災害協定・覚書の雛型

(1) から (3) を踏まえ、災害協定・覚書の雛型(案)を下記のとおり示す。

災害が発生した際、スムーズに対応するためにも災害協定・覚書の内容について、行政と関連団体が定期的に意見交換を行う場を用意し、双方ともに常に新しいものを共有することも必要となる。そのためにも平常時からの取組みや注意喚起が大切である。

なお、(3)でも記述したが、賃貸借契約の慣習は地域や物件によって異なることから、雛型を踏まえ、各関連団体が具体的内容について検討することが大切である。

図表 5-3. 災害協定・雛型(案)

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(雛型)

〇〇県(以下「甲」という。)及び〇〇協会(以下「乙」という。)は、災害時に甲及び乙が相互に協力して行う民間賃貸住宅の被災者への提供に関して、次の条項により協定を締結する。

(目的)

- 第1条 この協定は、〇〇県において災害が発生した場合において、甲が、災害により住宅を滅失し自己の資力によっては居住する住宅を確保できない被災者(以下単に「被災者」という。)のための応急的な住宅(以下「応急借上げ住宅」という。)として、民間賃貸住宅を提供するための基本的事項を定めるものとする。
- 2 〇〇県以外において災害が発生した場合において、甲が必要であると認めた場合、〇〇県以外の被災者に対して、応急借上げ住宅を提供することとする。

(協力要請)

- 第2条 甲は、災害が発生し必要と認める場合、乙に対し、応急借上げ住宅として被災者に提供するための協力を要請できるものとする。
- 2 甲は、災害の規模に応じた協力を、乙に要請する。要請する協力内容については、「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覚書(以下「覚書」とする。)に規定する。
- 3 災害時においては、通常時は利用可能な通信手段等が利用できない状況を想定し、甲は、乙に対する協力要請の方法について、覚書に規定する。
- 4 甲は、乙に対して協力を要請した後の初動体制について、速やかに乙に連絡する

ものとする。

(協力)

第3条 乙は、前条の規定に基づく甲からの要請があった場合、被災者に応急借上げ住宅を提供するために、可能な限りの協力を行う。

2 甲からの協力要請がない場合であっても、乙が被災者に対する応急借上げ住宅の協力が可能であると判断した場合、乙は、甲に対し、被災者に応急借上げ住宅を提供するための協力を提案することができるものとする。

(甲の役割)

第4条 甲は、応急借上げ住宅の提供に関する事務を行う。具体的な役割については、覚書に規定する。

2 甲は、前項の事務の一部を、乙に委託することができる。

(乙の役割)

第5条 乙は、第3条に基づき甲に協力するため、応急借上げ住宅の提供に関する事務を行う。具体的な役割については、覚書に規定する。

(協議)

第6条 この協定の実施に関し必要な事項については、甲及び乙の協議のうえ、覚書に定めるものとする。

(雑則)

第7条 この協定は、平成〇年〇月〇日から適用する。

この協定を証するため、本書2通を作成、甲、乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

甲 〇〇県知事

〇〇 〇〇 印

乙 〇〇県〇〇協会会長

〇〇 〇〇 印

図表 5 - 4 . 災害協定覚書・雑型（案）

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覚書（雑型）

平成〇年〇月〇日付で締結した、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（以下「協定」という。）に基づき、〇〇県（以下「甲」という。）及び〇〇協会（以下「乙」という。）は、次のとおり覚書を締結する。

（目的）

第1条 この覚書は、協定の実施に関して必要な事項を定めるものとする。

（応急借上げ住宅の基準）

第2条 協定第 1 条に規定する応急借上げ住宅は、次に掲げる全ての基準を満たす住宅とする。

- 一 原則として昭和56年以降に建設され、且つ乙の会員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。
- 二 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世帯人員数及び賃料は別表 1 のとおりとする。

- 三 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。

（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、災害の被災者で、災害の当時居住していた住宅が全壊、全焼又は流出し、居住する住宅がないものであって、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もの（以下「住宅確保困難者」という。）とする。

- 2 災害の当時居住していた住宅が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、長期にわたり災害の当時居住していた住宅で居住できないと市町村が認める者は、前項及び次項に定める住宅確保困難者とする。
- 3 災害発生後、〇〇県による応急借上げ住宅の提供実施についての通達がなされる以前に、自らの資力をもって住宅を確保した場合は、住宅確保困難者であっても、応急借上げ住宅の入居者とはならない。

■ 事前準備に関する規定 ■

（連絡体制）

第4条 甲は、乙と協力して災害時における甲乙間専用の連絡体制を複数整備し、定期的に相互確認を行う。

2 甲は、大災害時における庁内の体制、及び、大規模災害時における庁内の体制の各々について、乙に定期的に連絡するものとする。

3 乙は、大災害時における乙の支部及び会員との連絡体制、及び、大規模災害時における乙の支部及び会員との連絡体制の各々について、予め複数整備し、その内容について甲に定期的に報告するものとする。

(協力要請)

第5条 甲は、応急借上げ住宅として被災者に提供する必要があると判断した場合、乙に協力要請を行う。

2 甲は、乙に協力要請を行う場合、災害救助法が適用されるような大規模災害(以下「大規模災害」という。)として協力要請を行うのか、あるいは、災害救助法は適用されないが被害の大きい災害(以下「大災害」という。)として協力要請を行うのかについて、できるだけ速やかに、乙に対して伝えるものとする。

3 甲は、乙に対する協力要請手順について、以下のとおり定めるものとする。

一 甲は、電話により乙に対して協力要請を行う。

二 前項による協力要請ができない場合、甲は、乙の事務所を訪問し、口頭により協力要請を行う。

三 前項による協力要請ができない場合、甲は乙のいずれかの支部に対し、電話により協力要請を行う。

四 前項による協力要請ができない場合、甲は乙のいずれかの支部を訪問し、口頭により協力要請を行う。

五 前項による協力要請ができない場合、甲は乙のいずれかの会員店舗に対し、電話により協力要請を行う。

六 前項による協力要請ができない場合、甲は乙のいずれかの会員店舗を訪問し、口頭により協力要請を行う。

七 前項による協力要請ができない場合、甲は〇〇協会本部(以下「協会本部」という。)に対し、電話により協力要請を行う。

(緊急通行車両等の事前届出)

第6条 甲は、災害対策基本法に規定する指定機関として乙を登録し、乙は、緊急通行車両等の事前届出を行うものとする。

2 事前届出を行う台数について、以下のとおり定めるものとする。

- 一 乙は、〇台を事前届出する。
- 二 乙の支部は、〇台を事前届出する。
- 三 乙は、事前届出した緊急通行車両の台数及び利用者について変更があった場合、甲に対して報告するものとする。

(応急借上げ住宅提供に関する調査)

第7条 乙は、協定締結後〇年以内に、乙の会員による仲介によって自らが所有する賃貸物件を、災害時に応急借上げ住宅として提供する意思のある住宅所有者(以下「提供者」という。)に関する調査について、次の各号に定める方法により行うものとする。

- 一 乙は、提供者のリストを作成し、甲に報告する。
- 二 乙は、提供者リストの更新作業を〇年ごとに行うものとし、その都度、甲に報告する。
- 2 乙は、提供者が応急借上げ住宅として提供しようとする賃貸物件(以下「提供物件」という。)に関する調査について、次の各号に定める方法により行うものとする。
 - 一 乙は、提供物件について調査を行う。なお、調査項目は別表2のとおりとする。
 - 二 乙は、提供物件のリストを作成し、甲に報告する。
 - 三 乙は、提供物件リストの更新作業を〇年ごとに行い、その都度、甲に報告する。
- 3 乙は、提供者からの提供物件を、被災者に対して応急借上げ住宅として提供する際に、仲介を行う意思のある乙の会員(以下「協力会員」という。)に関する調査について、次の各号に定める方法により行うものとする。
 - 一 乙は、協力会員のリストを作成し、甲に報告する。
 - 二 乙は、協力会員リストの更新作業を〇年ごとに行い、その都度、甲に報告する。

(応急借上げ住宅提供に関するマニュアルの作成)

第8条 甲と乙とは、協力して応急借上げ住宅を提供する上で必要なマニュアルを作成することとする。なお、マニュアルの構成は別表3のとおりとする。

(被災後の物件調査のための備品の準備)

第9条 甲と乙とは、協力して被災後に乙の会員が提供物件の使用の可否について調査する必要がある備品を準備しておくものとする。

■大災害時における対応■

(大災害時における応急借上げ住宅の提供)

第10条 大災害時における住宅確保困難者への応急借上げ住宅の提供に当たっては、甲が応急借上げ住宅として被災者に提供しようとする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。)と賃貸借契約を締結した上で、提供するものとする(マッチング方式)。

- 2 甲は、前条に基づき、乙から提出された提供物件リストの中から、応急借上げ住宅を選定し、提供者に対して、応急借上げ住宅として借上げる旨の通知を行う。
- 3 甲は、乙の会員の仲介により、所有者等との間で、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を締結する。
- 4 前項の賃貸借契約の期間は、原則2年以内で甲の定める期間とする。
- 5 甲は、本条の事務の一部を、乙に委託することができる。

(大災害時における入居者の決定)

第11条 甲は、甲が定める入居者決定に係る手続きおよび基準に基づき、住宅確保困難者の中から、前条に基づき甲が賃貸借契約を締結した応急借上げ住宅の入居者を決定するものとする。

- 2 甲は、住宅確保困難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き及び基準を公示するものとする。
- 3 甲は、入居者に対し、賃貸借契約の仲介を行う乙の会員を通じて、賃貸借契約の内容や応急借上げ住宅の使用方法、注意事項等を把握させ、入居者に、前記内容について把握したことを認める書類(以下「使用承諾書」という。)を提出させることとする。
- 4 甲は、入居者に対し、入居申込書及び使用承諾書に記載された個人情報のうち、入居者を支援するのに必要と認めた個人情報を、所有者等や乙及び乙の会員に提供することについて、入居者からあらかじめ了承を得ることとする。
- 5 甲は、本条の事務の一部を、乙に委託することができる。

(大災害時における経費の負担)

第12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。

- 一 応急借上げ住宅の賃料(共益費、管理費を含む)及び損害保険料 甲が全額負担する。
- 二 仲介手数料 甲が全額負担することとし、1物件当たり賃料の〇ヶ月分相当分

とする。

- 三 敷金及び礼金 甲及び入居者は負担しない。
- 四 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物件当たり賃料の〇ヶ月相当分を負担する。
- 五 附帯設備5点セット負担金 甲が別に定めるものとする。
- 六 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 入居者が負担する。
- 七 協定第4条第2項の委託に要する費用 甲が全額負担する。

■大規模災害時における対応■

(大規模災害時における応急借上げ住宅の提供)

第13条 大規模災害時における住宅確保困難者への応急借上げ住宅の提供に当たっては、住宅確保困難者が乙の会員と探してきた物件について、第2条において規定した基準を満たすかの判断を行い、基準を満たす場合は、応急借上げ住宅と選定し、所有者等と賃貸借契約を締結した上で、住宅確保困難者に提供するものとする(被災者自ら方式)。

なお、乙の会員は、住宅確保困難者と探した物件の所有者等に対して、応急借上げ住宅として提供する意思を確認し、甲に対して、所有者等の意思がわかる書類を提出することとする。

- 2 甲は、前項で選定した応急借上げ住宅を、乙の会員の仲介により、所有者等との間で、定期建物賃貸借契約を締結する。
- 3 前項の賃貸借契約の期間は、原則2年以内で甲の定める期間とする。
- 4 甲は、本条の事務の一部を、乙に委託することができる。

(大規模災害時における入居者の決定)

第14条 甲は、甲が定める入居者決定に係る手続きおよび基準に基づき、住宅確保困難者の中から、前条に基づき甲が賃貸借契約を締結した応急借上げ住宅の入居者を決定するものとする。

- 2 甲は、住宅確保困難者に応急借上げ住宅を提供するに当たり、賃貸借契約の仲介を行う乙の会員を通じて、入居者に賃貸借契約の内容や応急借上げ住宅の使用法、注意事項等を把握させ、使用承諾書を提出させることとする。
- 3 甲は、入居者に対し、入居申込書及び使用承諾書に記載された個人情報のうち、入居者を支援するのに必要と認めた個人情報を、所有者等や乙及び乙の会員に提供することについて、入居者からあらかじめ了承を得ることとする。

4 甲は、本条の事務の一部を、乙に委託することができる。

(大規模災害時における経費の負担)

第15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。

一 応急借上げ住宅の賃料(共益費、管理費を含む)及び損害保険料 甲が全額負担する。

二 仲介手数料 甲が全額負担することとし、1 物件当たり賃料の〇ヶ月分相当分とする。

三 敷金及び礼金 甲及び入居者は負担しない。

四 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 物件当たり賃料の〇ヶ月相当分を負担する。

五 附帯設備 5 点セット負担金 甲が別に定めるものとする。

六 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 入居者が負担する。

七 協定第4条第2項の委託に要する費用 甲が全額負担する。

■入居期間中■

(入居者の状況把握)

第16条 甲は、応急借上げ住宅に入居した住宅確保困難者の入居状況について、市町村等と連携し、定期的に把握することとする。

2 住宅確保困難者の入居状況のうち、入居者を支援するのに必要と認めた場合は、乙に対して入居者の個人情報等を提供することとする。

3 乙は、甲から入居者の個人情報を提供された場合、個人情報保護の観点から、適切に情報を管理することとする。

4 甲は、前項の事務の一部を、乙に委託することができる。

■再契約■

(供与期間の延長)

第17条 甲は、災害公営住宅等の恒久的な住宅の整備の状況等を踏まえ、応急借上げ住宅の供与期間を延長する必要があると認めた場合は、乙に対して、延長する期間について連絡する。

2 乙は、乙の会員に対して、応急借上げ住宅の供与期間延長とそれに伴う再契約への協力について連絡する。

(再契約)

第18条 甲は、乙の会員の仲介により、所有者等との間で、定期建物賃貸借契約を締結する(再契約)。

2 前項の賃貸借契約の期間は、原則1年以内で甲の定める期間とする。

(再契約における経費の負担)

第19条 再契約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。

一 応急借上げ住宅の賃料(共益費、管理費を含む)及び損害保険料 甲が全額負担する。

二 仲介手数料 甲が全額負担することとし、1物件当たり賃料の〇ヶ月分相当分とする。

三 敷金及び礼金 甲及び入居者は負担しない。

四 退去修繕負担金 甲及び入居者は負担しない。

五 附帯設備5点セット負担金 甲及び入居者は負担しない。

六 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 入居者が負担する。

七 協定第4条第2項の委託に要する費用 甲が全額負担する。

■退去に関する規定■

(退去の連絡)

第20条 甲は、応急借上げ住宅の入居者から退去の連絡があった場合、乙に対して連絡する。

2 乙は、退去する応急借上げ住宅の賃貸借契約の仲介を行った乙の会員又は当該物件の管理を行う乙の会員に対して、退去に関する連絡を行う。

(退去の立会)

第21条 甲は、応急借上げ住宅から入居者が退去する際、物件の状態等を確認するために立ち会うこととする。

2 甲は、前項の事務の一部を、乙に委託することができる。この場合において、甲は、乙が当該事務を乙の会員に再委託することをあらかじめ同意するものとする。

(退去状況の確認)

第22条 甲は、応急借上げ住宅からの退去の状況について、定期的に乙に対して連絡することとする。

2 甲は、全ての借り上げ住宅から退去が完了した場合、乙に対して連絡することとする。

3 甲は、前項の事務の一部を、乙に委託することができる。この場合において、甲は、乙が当該事務を乙の会員に再委託することをあらかじめ同意するものとする。

■有効期限等■

(有効期限)

第23条 この覚書の有効期限は、覚書締結の日から1年間とする。ただし、有効期限満了の日の1ヶ月前までに双方又はいずれか一方から特段の意思表示がない場合は、この覚書は更新されたものとし、以降もこれと同じとする。

(協議)

第24条 この覚書に定めのない事項及びこの覚書に定めた事項について疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上定めるものとする。

(雑則)

第25条 この覚書は、平成○年○月○日から適用する。

上記覚書の成立を証するため、本書2通を作成、甲、乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成○年○月○日

甲 ○○県知事 ○○ ○○ 印

乙 ○○県○○協会会長 ○○ ○○ 印

別表1 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	世帯人員数	月額賃料
1DK・1LDK	1人	○○、○○○円
2DK・2LDK	2～3人	○○、○○○円
3DK・3LDK	4～5人	○○、○○○円
○○	○～○人	○○、○○○円

別表 2 提供物件の調査項目

所在地情報			
市町村			
所在地			
交通の利便			
学区	小学校	徒歩	分
	中学校	徒歩	分
建物情報			
物件名称			
構造	ALC造	RC	SRC
	軽量鉄骨	重量鉄骨	鉄骨
	鉄骨造	ALC鉄骨	木造
建築年	昭和・平成	年	
総階数		階	
エレベーターの有無	有・無		
物件情報			
部屋番号	号室		
所在階	階		
間取り	1DK・1LDK	2DK・2LDK	3DK・3LDK
	4DK・4LDK	その他 ()	
専有面積(m ²)	m ²		
賃料(円)	円		
共益費(円)	円		
附属設備	エアコン	ガスコンロ(都市ガス・プロパンガス)	
	給湯器	照明器具	カーテン
使用注意	ペット禁止	喫煙禁止	女性専用
	その他 ()		
駐車場	有・無	円	
入居状況	空き室	入居中	
媒介を行う宅建業者の情報			
商号			
住所			
電話番号			
主な担当地域			
住宅所有者情報(個人情報のため、取り扱いには注意してください)			
氏名			
住所			
電話番号			
管理業者の情報(賃貸物件の管理を管理業者に委託している場合)			
商号			
住所			
登録業者番号			
電話番号			
物件の確認者	団体会員	住宅所有者	管理業者
物件の確認日	平成 年 月 日	午前・午後 () 時	

別表 3 マニュアルの構成

1. 災害協定及び災害協定覚書
2. 応急借上げ住宅 実施フロー
 - (1)災害時の実施フロー
 - (2)大規模災害時の実施フロー
3. 実施関係者一覧
 - (1)県及び市町村 担当部局一覧
 - (ア)災害時
 - (イ)大規模災害時
 - (2)〇〇県協会 本部・支部一覧
 - (3)応急借上げ住宅協力者等一覧
 - (ア)協力する意向のある住宅所有者数(市町村ごと)
 - (イ)提供意向のある民間賃貸住宅数(市町村ごと)
 - (ウ)協力する意向のある宅建業者(市町村ごと)
4. 様式
 - (1)協力要請書式(マッチング方式・被災者自ら方式)
 - (2)契約関係書類
 - (ア)応急借上げ住宅定期建物賃貸借契約書(初回)
 - (イ)定期建物賃貸借契約についての説明書
 - (ウ)重要事項説明書
 - (エ)定期賃貸住宅契約終了についての通知
 - (オ)応急借上げ住宅定期建物賃貸借契約書(再契約)
 - (3)入居関係書類
 - (ア)入居申込書(被災者→甲)
 - (イ)使用許可書(甲→被災者、住宅所有者、乙)
 - (ウ)誓約書(被災者→甲)
 - (4)退去関係書類
 - (ア)退去予定届(被災者→市町村→甲)
 - (イ)退去届(被災者→乙の会員→乙→甲)
 - (ウ)原状回復に関する書類(被災者→乙の会員→乙→甲)
 - (エ)退去同意書(契約期間の終了に伴う退去、被災者→甲)
5. その他
 - (1)民間賃貸住宅での生活のしおり
 - (2)原状回復と災害時対応チェックリスト

5-2. 災害協定を効率的に運用するための留意事項

各関連団体と都道府県との間で締結されている災害協定の整理、及び、新潟宅建と宮城宅建へのヒアリングを行った結果を踏まえて、災害協定を効率的に運用するために注意すべき項目について整理する。

(1) 応急借上げ住宅制度の初動体制について

平成 22 年 4 月に内閣府（防災担当）が作成した「地震発生時における地方公共団体の業務継続の手引きとその解説（以下「解説書」とする。）」によれば、市区町村は 3 時間以内（実情に応じて 12 時間以内とすることもある）に「避難所の開設・運営」等が目標とされており、都道府県は 3 時間以内（同 12 時間以内とすることもある）に「広域応援要請や応急活動に係る市区町村への支援」等が目標とされている。そして、「復旧・復興に係る業務の本格化」における生活再建に係る業務のひとつである「住宅確保」については 2 週間以内が目標時間とされている。しかしながら東日本大震災では、発生直後に県から災害協定に基づく協力要請が行われている（岩手県及び宮城県は翌日、福島県では 3 日後）。

仮設住宅のひとつとして応急借上げ住宅の供与が規定された以上、被災者は避難所生活期間を最大限に短くするためにも、応急借上げ住宅が速やかに供与されることを望むと想定される。ところが「手引き」によれば、東日本大震災で認められた「発災以降に被害者名義で契約したものであっても、その契約時以降、県名義の契約に置き換えた場合、災害救助法の適用となって同法の国庫負担が行われる（平成 23 年 4 月 30 日厚生労働省通知）」ことについては、原則対応外となっている。

従って、行政による応急借上げ住宅の制度が適用されるかについては早急な判断が必要であり（この判断は行政が行う）、判断が下され協力の要請があった場合の初動体制等について、関連団体内で予め決めておくことが大切である。

(2) 連絡体制について

災害時においては固定電話や F A X、携帯電話が繋がらない可能性がある。実際に、宮城宅建や福島宅建では災害発生直後から長時間にわたり固定電話が繋がらず、また携帯電話も非常に繋がりにくい状況であった。

宮城宅建の場合、宮城県土木部建築宅地課からの災害復旧の応援要請は、電話ではなく「貼紙」であった。その後電話回線が復旧しても、被災した市町村

や被災者からの電話等が多く、電話は非常に繋がりにくい状況であった。そのため、宮城宅建職員が徒歩・自転車で宮城県庁や仙台市役所を訪問し、応急借上げ住宅制度に関する打合せ等を行ったとのことである。

さらに、災害救助法が適用される災害の場合、災害協定締結担当部局と災害救助法所管部局が異なる。東日本大震災当時、災害救助法の所管及び予算の確保は厚生労働省であり、都道府県や市町村では福祉部局や生活部局等が所管した。一方、災害協定の所管は建築住宅部局が多く、災害救助法所管部局とは異なった。このため、被災者に仮設住宅を提供するのが遅れたという結果が生じた。また、災害対策基本法の改正により、災害救助法の所管は厚生労働省から内閣府となった。

従って、災害発生時における各都道府県の窓口との連絡体制については予め確認が必要不可欠であり、また関連団体から宅建業者への連絡体制・連絡方法についても予め決めておくことが大切である。

（３）緊急通行車両の申請や備蓄品・移動手段等の確保について

①緊急通行車両の申請について

被災者に対して応急借上げ住宅を供与するにあたり、応急借上げ住宅が被災後に使用が可能であるかを確認することが大切である。

例えば宮城県の災害協定においては、応急借上げ住宅として「乙（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）のいずれかにより被災後に使用が可能であると判断された住宅であること」を条件としており、物件の使用確認は宅建協会（協会会員）に委任されている。

災害発生時には、緊急交通路が指定され、緊急通行車両として災害応急対策活動等に従事する車両は「緊急通行車両確認標章」及び「緊急通行車両確認証明書」の交付を受けないとその交通規制区間を通行できなくなる。そのため、災害対策基本法に規定する指定機関等が保有する車両で、かつ、災害応急対策や緊急輸送に使用する計画のある車両について事前に届出をする制度（緊急通行車両等の事前届出制度）がある。

従って、災害協定で規定された関連団体の責務を果たすために、緊急通行車両の必要性について行政と事前に検討し、必要性がある場合には、災害対策基本法に規定する指定機関とされる等、行政側に事前に依頼しておくことが大切である。

②備蓄品・移動手段等の確保について

水害（例えば新潟県の平成 16 年の 7. 13 水害）においても、自動車が水没したことにより使用できなくなったり、水がはけた後も道路に残ったガラスの破片や釘などの災害廃棄物の影響で自転車のタイヤがパンクしたりする等、移動手段の確保が困難であった。例えば東日本大震災では、ガソリン不足も物件の使用確認を妨げる要因となった。また、いたる所に災害廃棄物が落ちていることから、それによるけが等を防ぐための安全靴や長靴等の履物、革手袋や軍手、懐中電灯等の備品必要であり、その備蓄量は保管場所についても決めておくことが大切である。

従って、行政・関連団体・宅建業者は、住宅が被災後に使用が可能であるかを確認するための移動手段や備蓄品の確保について予め準備しておくことが大切である。

（４）物件情報について

災害協定では、関連団体が都道府県に対して民間賃貸住宅の情報を提供することを規定しているが、ヒアリングを行った結果、マッチング方式であれば民間賃貸住宅の情報を提供するメリットはあるが、被災者自ら方式の場合は民間賃貸住宅の情報を県に対して提供しても、市町村側に余力がないために活用されないということが明らかとなった。

また、民間賃貸住宅の情報を集めたとしても、都道府県から応急借上げ住宅を供与する物件数やその時期等がアナウンスされない場合、情報提供した時点においては空室であった民間賃貸住宅が賃貸借契約されてしまう可能性もある。

つまり、現在の災害協定で規定されている「民間賃貸住宅の情報提供」は大災害時には効果はあるが、大規模災害時には機能しない。

むしろ、現場において必要とされているのは、民間賃貸住宅の間取りや被災前賃料、附帯設備等の情報（設置されている設備、そのグレード）等である。特に民間賃貸住宅の附帯設備については、通常時から管理がなされていない（管理業者等に管理委託を行っていない）物件については、入居後も手間が掛かる。

従って、応急借上げ住宅制度に協力する意思のある住宅所有者が所有している民間賃貸住宅については、可能であれば管理業者等に管理を委託させる等の対応を進め、物件の附帯設備情報についても把握しておくとともに、管理業者等と仲介を行う宅建業者との連携を、日頃から密にしておくことが大切である。

(5) 契約書・契約内容について

① 契約に必要な書類について

「手引き」では、賃貸借契約の形態について、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（契約期間は2年以内）が原則として示されている（手引き P.16）。

また、賃貸借契約の締結に当たっては、「定期建物賃貸借契約書」と借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第2項で規定する「定期賃貸住宅契約についての説明書」、並びに宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項に規定する「重要事項説明書」の3点が必要であるとしている（手引き P.25）。

「重要事項説明書」については、宅建業者によって様式は異なっているが、賃貸借契約における借主（乙）は「都道府県知事」であり一般消費者ではないことから、様式を統一する必要性はあまりないと思われる。しかし、「定期建物賃貸借契約書」については、様々な様式が存在すると、確認に手間が掛かることが東日本大震災において明らかとなったことから、「定期建物賃貸借契約書」の雛型の重要性が指摘されている（手引き P.26）。

従って、契約に必要な書類一式（普通建物賃貸借契約の場合は2種類、定期建物賃貸借契約の場合は3種類）を事前に用意しておくことが大切である。

また、その際、契約書の枚数が多いと「割印」を押す事務作業量が必要となることもヒアリングによって明らかとなったことから、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も大切である。

② 契約内容について

契約内容に関して、賃貸借の目的物である住宅の基準については、基本的に都道府県が定める事項であるが、間取りごとの賃料相場は社会情勢や経済状況の影響を受けることから、予め定められた条件を変更する必要性が生じた場合にはその内容について検討を行うことが大切である。

③ その他の書類等について

都道府県から賃貸借契約の貸主（甲）に対して支払われる賃料の支払い時期や支払明細の有無等について、宅建業者が住宅所有者に伝える書類を準備することも大切である。また、応急借上げ制度の仕組みについて、住宅所有者に伝えることも重要であり、そのための資料・リーフレットの準備も大切である。

また、東日本大震災の被災県の持家比率をみると、岩手県は72%（県全体、市部は69%）、福島県は69%（県全体、市部は66%）と比較的高く、東日本大

震災を機に、初めて民間賃貸住宅で生活した方も多いと想定される。このように、民間賃貸住宅での生活経験が乏しい方向けに、賃貸住宅で生活する上でのルール等を伝えるための資料・リーフレット等があることが望まれる。

従って、応急借上げ住宅制度に協力してくれる住宅所有者向けのリーフレットや応急借上げ住宅に入居する被災者向けのリーフレットを用意しておくことが大切である⁶。

④契約書等の保管について

災害時においては、都道府県や関連団体（本部）、支部、宅建業者の店舗のいずれも被害にあう可能性がある。

従って、賃貸借契約等に必要となる書類やその他の書類については、宅建業者に対して一定部数を配布するとともに、都道府県や関連団体（本部）・支部、宅建業者が分散して、それぞれがある程度の部数を保管しておくことが大切である。

（6）賃料・一時金の支払いについて

賃貸借契約の貸主（甲）に対して支払われる金銭としては賃料等がある。また、貸主以外に支払われる金銭としては、賃貸借契約の媒介を行った宅建業者に対して支払われる仲介手数料や損害保険代理店に対して支払われる火災保険等の損害保険料等がある。

賃料について、民間賃貸住宅の場合は「翌月分の賃料を毎月末に支払う（「賃料前払いの原則」）」が慣習となっているが、民法 614 条では「建物については、毎月末に之（賃料）を払うことを要す（「賃料の後払い」）」と規定している。実際に地方公共団体の公営住宅では「毎月末日までに当月分を納付（賃料の後払い）」が採用されている。また通常の契約においても、契約の履行後に代金の支払いが行われることが多い。

しかし、地方公共団体の場合であっても、「普通地方公共団体の支出は、政令の定めるところにより、資金前渡、概算払、前金払、繰替払、遠隔払又は口座振替の方法によってこれを行うことができる（地方自治法第 232 条の 5）」とされていることから「賃料の前払い」も可能である。従って、賃料等の支払方法についてあらかじめ行政との間で、確認し、調整しておくことが大切である。

⁶ 本年度研究会において「民間賃貸住宅での入居のしおり」を作成したので活用してほしい。

また、賃貸住宅を複数戸所有している住宅所有者等の場合、地方公共団体から振り込まれた家賃が、どの賃貸物件の何月分にあたるのかを知りたいというニーズもあることから（平成 24 年度報告書 P.18）、支払いの明細がわかるシステムについても、行政に対して予め準備してもらうように働きかけておくことが大切である。

この他、退去修繕負担金や仲介手数料、損害保険料の支払い時期についても、賃料と同様、行政と事前に取り決めておくことが大切である。

（7）入居期間中の支援について

①情報伝達方法について

応急借上げ住宅は建設型応急仮設住宅と異なり、被災者がそれぞれ個別に選んだ住宅に入居するため、建設型応急仮設住宅に比べ所在が把握しにくく、地方公共団体、支援団体等からの情報提供に難がある。建設型応急仮設住宅の入居者は全て被災者であるため、建設型応急仮設住宅の団地の自治会長経由等で情報伝達を行うことができる。

また、被災前のコミュニティ仲間等と同じ建物や町内に居住したいと思っても、民間賃貸住宅に空きが無ければそれを実現することは難しく、建設型応急仮設住宅では町会単位で被災者が入居する等のコミュニティ維持が配慮されたのと比較すると、結果として被災者同士で交流・情報交換を行う機会を失っている。

東日本大震災において、応急借上げ住宅に入居した被災者を支援する上で壁となったのが「個人情報保護」である。個人情報を共有するためには、「被災者に対して個人情報を関係機関で共有することについて、その利用目的を示した上で了解を得ておかなければならない」ことから、行政に対し、個人情報の活用に関する条例の制定等、事前の準備を働きかけておくことも大切である。

従って、個人情報の取扱いを含め、応急借上げ住宅に入居した被災者に対して情報伝達する方法の検討が必要であり、例えば関連団体や宅建業者、管理業者等が市町村に代わって情報を伝達することについても検討しておくことが大切である。

なお、岩手県では平成 24 年に、支援活動に取り組む民間団体にも条件付きで個人情報を提供する方針を決めている。

岩手県ではこれまで、応急借上げ住宅に入居する被災者について、個人情報保護の観点から、市町村と社会福祉協議会に限り情報を提供してきた。しかし、被災地で活動する N P O 法人等の民間団体から、支援物資の配布や見守り活動

を実施する際に、所在地を把握できないため支援が手薄になると指摘されていた。

そのため岩手県個人情報保護審議会で、「個人情報保護条例に基づく制限の適用除外案」を諮問した。その中で、活動内容や情報の管理体制が適正と判断できた場合に限り、民間団体にも入居者の名前と住所を提供できることとした。また、情報提供に伴う本人同意に関して、「支援の実施までに時間を要し、時宜を得た支援を実施することが困難になる恐れがある」として、今後の災害時には必ずしも義務づけないとの見解も示した。

他都道府県においても、個人情報の取扱い方について、行政と関連団体との間で事前に議論を重ねておくことが大切である。

②入居状況の把握

応急借上げ住宅の入居状況の把握にも課題がある。

建設型応急仮設住宅では、市町村が入居や維持管理の対応を行っているため、被災者の入居状況も把握できる。応急借上げ住宅にしても、「賃料の適切な支払い（入居していない応急借上げ住宅への賃料支払いを止める必要性）」という観点から、入居状況を正しく把握することが大切である。

応急借上げ住宅の入居状況の確認は市町村の役目となるが、ヒアリングによれば、応急借上げ住宅に入居した被災者は近隣住民等に対して、自分が被災者であり応急借上げ住宅制度を活用して入居している事実を公表することを望まない。そのため市町村職員が応急借上げ住宅を巡回することは、市町村のマンパワーからも被災者の心情からも、非常に困難であると想定される。

また、応急借上げ住宅がある自治会や町内会長・民生委員、賃貸借契約の媒介を行った宅建業者に確認をお願いすることは、個人情報保護の観点から困難である。

なお、応急借上げ住宅の貸主である住宅所有者は、あくまで都道府県知事に物件を貸したのであり、被災者に直接貸したのではない。そのため賃貸借契約書に、入居した被災者の氏名等が載っていない場合は、応急借上げ住宅に誰が入居しているかはわからない。

従って、個人情報の取扱いを含め、応急借上げ住宅に入居した被災者の入居状況を確認する方法の検討が必要であり、例えば関連団体や宅建業者、管理業者等が市町村に代わって入居状況の把握を委託されることについて、行政と関連団体との間で事前に協議しておくことが大切である。

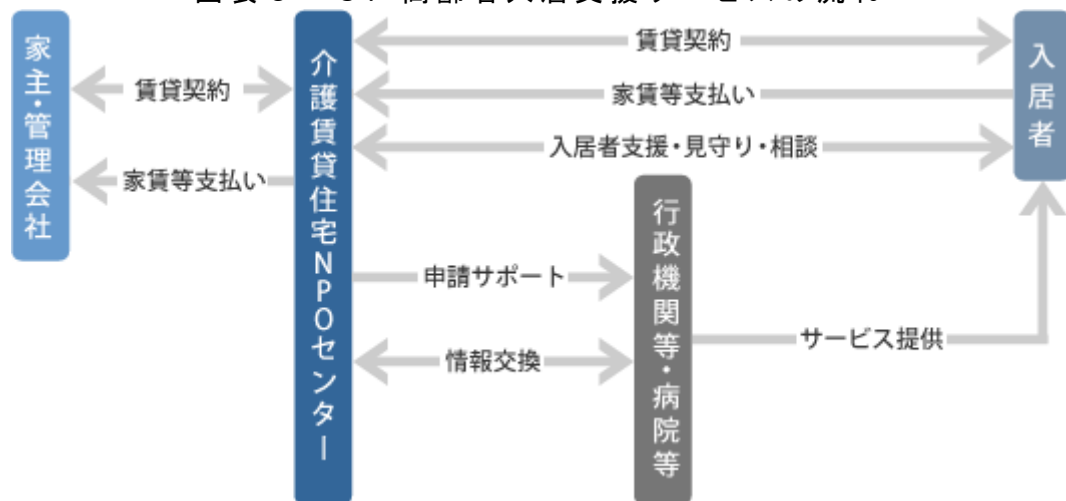
③入居期間中の入居者への支援

応急借上げ住宅入居者の中には、友人知人が近隣に住んでいない等、孤立している方が存在する。また、被災前の市町村とは異なる市町村の応急借上げ住宅に入居した場合、その市町村が行っている各種支援内容についてわからないことも考えられる。

例えば福岡県の三好不動産では、介護賃貸住宅NPOセンター（特定非営利活動法人）を通じて、住宅問題でお困りの高齢者を対象にした入居支援と入居後の様々な支援を実施している（福岡市内のみ）。

具体的には、入居後の支援サービスとしては、相談員による月1回の定期訪問と相談を行っており、必要があれば、市町村が行っている支援の仲介のお手伝いを行っている。また、配達員による乳製品の配達と声かけ（原則週2回）も行っている。

図表 5-3. 高齢者入居支援サービスの流れ



（出典）三好不動産 HP より

また、応急借上げ住宅での生活が長くなると、児童や生徒がいる世帯では住替えのニーズが発生する。具体的には、子供が成長したために住宅規模が小さくなったために住み替えたいというニーズや、思春期を迎えた子供がいるので部屋数の多い住宅に住み替えたいというニーズ等である。しかしながら現在の災害救助法では、応急仮設住宅に入居しその応急仮設住宅を退去するまでは災害救助法の支援の対象となるが、応急仮設住宅を退去した後は支援対象外になってしまう。

従って、こうした住替えの相談は、被災者の資力が関わるため行政が相談に応じるべき内容であるが、上記具体的な取組例などを参考にしつつ、関連団体・宅建業者・管理業者としてできる支援内容についても検討しておくことが大切

である。

（８）契約更新・再契約と退去について

①契約更新・再契約の仕組みについて

当初２年間でされた応急借上げ住宅の入居期間は、被災地における災害公営住宅等の恒久的な住宅の整備の状況を踏まえ、１年延長されることが厚生労働省より通達された（平成 24 年 4 月 17 日）。その後、平成 25 年 4 月 2 日には復興庁・厚生労働省・国土交通省の連名で、応急借上げ住宅についても災害担当所管部局の判断で供与期間の延長が可能である旨の通達がなされた。

これを受けて宮城県では、宮城県が応急借上げ住宅して借り上げている民間賃貸住宅約 23,000 戸分の契約を対象に、現在締結されている定期建物賃貸借契約の供与期間の終日の翌日を始期とする 1 年間の新たな契約（再契約）を締結することとした。例えば、現在の契約期間が、「平成 23 年 5 月 1 日」から「平成 25 年 4 月 30 日」の場合には、「平成 25 年 5 月 1 日から平成 26 年 4 月 30 日」を契約期間とする 1 年間の契約を締結した。また、仲介手数料として賃料の 0.525 カ月分（契約締結日が平成 26 年 4 月 1 日以降の場合は賃料の 0.54 カ月分）が支払われることとなった。

なお仲介手数料は、東日本大震災に関しては国庫負担とされたが、今後の災害において必ずしも国庫負担になるとは限らず、所管である内閣府との事前調整が必要になる。都道府県が契約更新・再契約の際に宅建業者による媒介や宅建業者・管理業者の更新事務代行を想定している場合の仲介手数料や更新事務手数料の有無及びその額は事前調整をしておくことが大切である。

従って、応急借上げ住宅の契約更新（普通建物賃貸借契約の場合）・再契約（定期建物賃貸借契約）の仕組みについて、予め行政と決めておくことが大切である。

②退去の段取りについて

通常の賃貸借契約においては、借主である入居者から貸主・管理業者等に対して退去の連絡が入り、退去日に不動産会社等の立会いの下、退去が行われる。しかし、応急借上げ住宅の場合、借主は都道府県知事であり（被災者支援は市町村）、本当の入居者である被災者は応急借上げ住宅の使用承諾を都道府県知事から受けたに過ぎないことから、退去の連絡・立会いの仕組みについて検討しておかなければならない。

例えば、災害救助法の適用期間中に被災者が応急借上げ住宅から退去する場合、退去の連絡は被災者から都道府県あるいは市町村に対して行われるのが原則であるが、仮に媒介を行った宅建業者や、物件の管理業者等に連絡があった場合、宅建業者等が取るべき対応方法も決めておくことが大切である。また、貸主側の退去確認の立会人や鍵の受渡方法等についても決めておくことが大切である。

従って、災害救助法の適用期間中に被災者が応急借上げ住宅から退去する連絡があった場合の退去フローについて、行政と関連団体は事前に協議し、退去フローを整理しておくことが大切である。

さらに、災害救助法の適用期間が終了したことに基づく退去の場合についても、入居者に対して退去日の連絡方法や退去確認の立会人、鍵の受渡方法等について検討し、退去フローを別途作成しておくことが大切である。

③原状回復に係る費用について

通常の賃貸借契約においてトラブルが多いものの一つとして、退去時の原状回復の問題がある。

応急借り上げ住宅の場合、災害発生直後は被災者を早急に避難所から住宅に移すことが優先されるため、平成23年8月に策定された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン・再改訂版（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」において推奨されている、「入居時の物件の確認の徹底（ガイドライン P.3）」が行われない可能性がある。また前述のとおり、東日本大震災の被災県である岩手県と福島県は持家比率が比較的高いため、民間賃貸住宅に住んだ経験が無い方が多数いると思われる。このようなことから、応急借上げ住宅においても、退去時の原状回復に関するトラブルが発生する可能性があり⁷、その防止のための方策について検討しておくことが大切である。

東日本大震災においては、原状回復に係る費用の金銭として退去修繕負担金が住宅所有者に対して支払われた（退去修繕負担金から原状回復に掛かった費用を差し引いた残余については返金不要）。

しかし、原状回復に係る費用が退去修繕負担金を上回った場合には、住宅所有者の費用負担が大きくなる可能性も懸念される⁸。この上回った金額について、

⁷ ただしトラブルについて、ヒアリングを行った宅建協会からは、現段階では「通常時よりもトラブルは少ないと感じる」「入居時にしっかり説明した物件ではトラブルは発生していない」という意見があった。

⁸ この懸念について、数は少ないが東日本大震災でも原状回復に係る費用が退去修

入居者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損があった場合、原則は入居者がその費用を負担する（ただし損耗部位の耐用年数等を考慮する）が、入居者が連絡もなく退去しその後の連絡がつかない場合や応急借上げ住宅に最後まで入居し資金力のない被災者の場合等、被災者がこの上回った金額を負担できないことも想定される。

従って、退去時における原状回復に係る費用について、原状回復に係る費用が退去修繕負担金を上回った場合の不足金の調達方法等についても、行政と関連団体との間で予め決めておくことが大切である。

④退去後の住替え相談について

応急借上げ住宅での生活が長くなった場合、勤務先や子供の学区の関係等で、退去後に応急借上げ住宅の賃貸住宅等で生活を継続することを希望するケースが想定される。特に引越しは時間・労力・費用が掛かることから、自らが借主となって、応急借上げ住宅で居住継続を希望するケースが想定される。

従って、このような退去後の住替え相談について、応急借上げ住宅に入居している間に（賃貸借契約の契約期間の終日よりも前に）、被災者が相談できる環境の構築について、関連団体で検討しておくことが大切である。

（９）応急借上げ住宅を実施するためのマニュアルについて

災害時に提供される仮設住宅としては、応急借上げ住宅（民間賃貸住宅）と建設型応急仮設住宅（いわゆる「プレハブ住宅」）があり、例えば茨城県のように「災害救助法適用時、公営住宅等及び建設型応急仮設住宅が十分確保できない場合において」応急借上げ住宅を提供する方針の自治体もある。

「手引き」においても、建設型応急仮設住宅や応急借上げ住宅の必要戸数を把握するためにも、応急借上げ住宅に協力する意向のある住宅所有者並び宅建業者の事前リストアップを推奨しており、リストアップされた情報を都道府県と共有することが望ましいとされている（手引き P.12）。そのため、例えば宮城県の災害協定においても、「甲及び乙は、この協定に基づく業務が円滑に行えるよう、随時次の資料を交換する（第6条）」ものとし、資料の一つとして「乙の会員名簿」が記載されている。

また（1）から（8）まで述べた、住宅所有者や被災者向けの各種リーフレットの準備や応急借上げ住宅を実施するためのフロー等を一括して整理して

繕負担金を上回った事例があるが、その物件の賃料が低く、退去修繕負担金の額が少ないことも原因であるとの意見があった（上回った額は家主が負担している）。

おくことが重要であると思われる。

従って、(1) から (8) に記載した書類等を一括整理した「応急借上げ住宅に関するマニュアル」を作成することが大切である。

(10) 応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練について

災害が発生した時に対応できるよう、大規模な災害を想定して被災者向けの住宅を確保するための模擬訓練を定期的に行うことが望ましい。

前述のとおり、応急借上げ住宅を実施するためのフローや様式などを整理したマニュアルを事前に用意しておくことが必要である。しかし、実際にマニュアルで想定したフローで問題がないのか、または想定していなかった事態が発生した場合にも対応できるのかについては、模擬訓練を行う等して把握する必要がある。その際、関係者の意識を高めるために、過去に大規模な災害が発生した日を設定することも考えられる。⁹

愛知県では、平成 17 年度から「応急仮設住宅建設模擬訓練」を実施している。この模擬訓練において、愛知県・市町村・協力団体の間で仮設住宅の計画・建設プロセスを確認するとともに、津波被害により予定していた建設候補地が使えなくなると仮定し、参加者によるシミュレーションを行っている。なお、参加した市町村職員へのアンケートでは、「全体の流れを把握できた」等の感想が多いとのことである¹⁰。

写真 平成 25 年度応急仮設住宅建設模擬訓練の様子



模擬訓練の様子



モデルハウスの展示

(出典)愛知県建設部建築担当局公営住宅課 HP より

⁹ 本文 P.42 の“平時の防災対策のあり方”参照

¹⁰ 「平成 25 年度応急仮設住宅建設模擬訓練を実施しました」(愛知県建設部)

<http://www.pref.aichi.jp/0000064320.html>

従って、応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練を実施するのか、実施する場合の実施方法等について予め決めておくことが大切である。また、模擬訓練や関連団体が開催する講習会等において、応急借上げ住宅を実施するために必要な書類等が準備されているかを把握するための「チェックリスト」を提供しておくことも考えられる。

第6章 災害時における円滑な支援を行うためのチェックリスト

災害はいつ発生するかわからないため、平常時から有事に備えておくことが必要不可欠である。そのため、関連団体及び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、「チェックリスト」として整理した。

なお、現実的に起こった事象や参考になるべき内容について、東日本大震災の被災3県の宅建協会等から取材した内容を【参考】欄に記載した。

6-1. 不動産関連団体のチェックリスト

(1) 応急借上げ住宅制度の初動体制について

初動体制に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

応急借上げ住宅制度の初動体制に関するチェックリスト

- 応急借上げ住宅制度への協力要請時期
※都道府県や市町村からの連絡時期(例えば、2日以内 等)
- 協力要請された場合の役割分担
 - ① 広報担当(例えば、協会は協会会員と住宅所有者への広報 等)
 - ② 被災者からの相談(例えば、行政と協会本部 等)

【参考】

- ・ 東日本大震災において、岩手県と宮城県では災害発生の翌日に、県から宅建協会に対して協力要請がありました。
- ・ 福島県は当初、応急借上げ住宅の提供を検討していませんでしたが、福島宅建が被災者への応急借上げ住宅の供与を提案し、その結果、応急借上げ住宅が供与されることとなりました(3月16日)。
 - 災害発生後、行政はまず避難所設置に注力することから、宅建協会から応急借上げ住宅の提供について提案することは非常に効果的です。

(2) 通信手段と連絡体制について

通信手段と連絡体制に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

通信手段と連絡体制に関するチェックリスト

【行政の連絡窓口】

災害救助法が適用された場合の連絡窓口

※都道府県・市町村側の連絡窓口の調整(統一)の確認も必要である。

災害救助法が適用されない場合の連絡窓口

【行政との連絡方法】

連絡窓口との「一般回線(固定電話・FAX)」

連絡窓口との「専用回線(固定電話・FAX、衛星電話 等)」

連絡窓口との「その他通信手段(公式メールアドレス、SNS等)」

連絡窓口との「その他通信手段(個人メールアドレス、SNS等)」

【行政との連絡手段・受ける者の順番】

電話・FAXによる連絡

①協会本部

②協会支部

③その他(例えば、①②に連絡できない場合は全国本部に連絡を貰い、全国本部から被災県の協会役員等に連絡する 等)

電話・FAXによる連絡ができない場合の連絡方法

①メール等(本部、支部、その他、協会会員の順番で連絡を貰う 等)

②口頭(本部、支部、その他、協会会員の順番で連絡を貰う 等)

③貼紙(本部、支部、その他、会員店舗の順番で連絡を貰う 等)

【協会支部・協会会員との連絡】

連絡手段

※想定していた連絡方法が使えなかった場合の対応について予め決めておき、協会支部・協会会員に事前に伝えておく必要がある。

【参考】

- ・ 東日本大震災において、岩手県は郵便で、宮城県では貼紙で、福島県では口頭で、県から宅建協会に対して協力要請がありました。
- ・ 宅建協会から協会会員に対しては、主にFAXとメールを用いて連絡を取っていました。
- ・ 岩手県では、郵便やメール便等を用いて資料の送付を行いましたが、そのための費用は岩手県宅建協会及び、全宅連本部や他県の宅建協会からのお見舞金等で賄われました。

(3) 緊急通行車両の申請や備蓄品・移動手段等の確保について

緊急通行車両の申請や住宅が被災後に使用が可能であることを確認するための備蓄品・移動手段等の確保に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

緊急通行車両の申請や備蓄品・移動手段等の確保に関するチェックリスト

緊急通行車両の事前届出

※災害対策基本法に規定する指定機関の登録を行う必要があるかについて確認する必要がある。

※関連団体ではなく、宅建業者が所有する自動車を緊急通行車両とすることも考えられることから、その時の対応について予め決めておく必要がある。

※ガソリンの提供についても確認する必要がある。

住宅が被災後に使用が可能であることを確認するための備蓄品

- ① 備蓄品（例えば、履物、手袋、懐中電灯、移動手段 等）
- ② 備蓄場所
- ③ 備蓄量

【参考】

- ・ 東日本大震災において、移動手段の確保は非常に問題となりました。
 - 自動車は津波で流されたり水没したり、道路上には災害廃棄物が残されたため、自動車を使えない状況でした。
 - 自転車も有効な手段ですが、道路上のガラス破片等の災害廃棄物によってパンクすることもありました。
 - また、ガソリンが不足し、車があっても使えない状況が長く続きました。

(4) 物件情報について

応急借上げ住宅として提供する可能性がある民間賃貸住宅の附帯設備の状況に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

物件情報に関するチェックリスト

【所在地情報】

- ・所在地
- ・交通の利便(〇〇駅徒歩〇〇分)
- ・学区(〇〇小学校徒歩〇〇分、〇〇中学校徒歩〇〇分)

【建物情報】

- ・物件名称、構造、建築年(平成〇〇年)総階数、エレベーターの有無

【物件情報】

- ・部屋番号、所在階、間取り、専有面積(m²)、
- ・賃料(円)、共益費(円)
- ・附属設備:エアコン、ガス(都市ガス・プロパンガス)、給湯器、照明器具、カーテン
- ・注意事項:ペット禁止、喫煙禁止、女性専用、その他
- ・駐車場の有無

【関係者の情報】

- ・媒介を行う宅建業者商号、住所、電話番号
- ・住宅所有者情報
- ・管理業者の情報

【物件の確認】

- ・物件の確認者
- ・物件の確認日
- ・物件の確認結果(利用の可否)

【参考】

- ・地震で被災した建築物の余震による倒壊や落下物などから人的被害を防止するために、県が認定した資格を持った判定士が、被災した建築物を調査し、「危険」「要注意」「調査済み」の3段階に判定する「被災建築物応急危険度判定」が行われます。
- ・各県の被災建築物応急危険度判定士の登録状況を確認し、可能であれば連携することが望ましいです。

(5) 契約書・契約内容について

契約書・契約内容に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

契約書・契約内容に関するチェックリスト

【契約書(雛型)等】

雛型となる契約書

※無い場合、契約書の内容確認方法について、予め都道府県と調整する必要がある。

※「割印」等を押す箇所を減らすための工夫について、予め都道府県と調整する必要がある。

○定期建物賃貸借契約の場合の準備

「定期賃貸住宅契約についての説明書」雛型

※無い場合、その様式について、予め都道府県と調整する必要がある。

【契約内容の確認】

間取りごとの賃料相場の変更があった場合の対応

【その他の書類について】

応急借上げ住宅制度に協力する意向のある住宅所有者向けのリーフレット

① 応急借上げ住宅制度の概要

② 賃料の支払に関する説明

応急借上げ住宅に入居する被災者(一般消費者)向けのリーフレット(初めて民間賃貸住宅に住む方向けのしおり)

【契約書類等の保管】

契約書類等の保管場所

契約書類等の保管する量

関連団体が被災した場合のバックアップ

① 関連団体支部

② その他(例えば、関連団体本部が契約書類一式及びデータを保管し、本部から被災県に提供する等)

【参考】

- ・ 東日本大震災において、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が明らかとなったことから、契約書の雛型を用意しておくことが望ましいです。
- ・ 契約書の枚数が多いと「割印」を押す事務作業量が必要となることも明らかとなったことから、(保険の契約書同様)、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も必要です。
- ・ 応急借上げ住宅の借主(乙)は都道府県知事であるため、通常時における重要事項説明の必要はないと思われませんが、重要事項説明書は必要となることから、重要事項説明書についても雛型を用意しておくことが望ましいです。
- ・ 岩手県や福島県の市部以外では持ち家率が高く、民間賃貸住宅での生活を経験したことがない方がたくさんいました。
 - 賃貸住宅で生活するためのルール等について説明するためのしおりを用意することが重要です。

(6) 賃料・一時金の支払いについて

賃料・一時金の支払いに関するチェック項目としては次の事項が想定される。

賃料・一時金の支払いに関するチェックリスト

【賃料】

支払いの時期(前払い、後払い)

支払い明細の有無

※無い場合、住宅所有者が「どの物件の何月分」かがわかる方法を用意する必要がある。

【退去修繕負担金】

支払いの時期(例えば、契約始期月の前月末まで 等)

支払い先

①貸主

②関連団体

※関連団体が支払い先の場合は、退去時に宅建協会が原状回復費用を貸主に支払うことも想定する必要がある。

支払い明細の有無

※無い場合、住宅所有者が「どの物件に対する支払い」であるかがわかる方法

を用意する必要がある。

【仲介手数料・損害保険料】

支払いの時期（例えば、契約始期月の前月末まで 等）

支払い明細の有無

※無い場合、住宅所有者が「どの物件の何月分」かがわかる方法を用意する必要がある。

【参考】

- ・ 応急借上げ住宅の賃料支払は速やかに行われなければなりません、住宅所有者情報の確認には時間が掛かるため、賃料等の支払が遅れることが想定されます。
 - 例えば宮城県では、当初 6 月に予定されていた第 1 回目の支払はわずか 2 物件しか入金されず、12 月になってようやく明細書を含め、全件の支払が行われました。
- ・ 住宅所有者の中には、物件によって銀行口座を使い分けている場合がありますが、これも情報確認を行う上では阻害要因となります。
 - 住宅所有者に対して、支払口座の一本化をお願いする等、可能な限り事務作業量を少なくすることが重要です。
- ・ 宮城県は、賃料等の支払を円滑にし、支払明細がわかるようにするため、独自の支払いシステムを構築しました（下記の補足説明参照）。
 - 支払いシステムを構築したことによって、県の作業負担も減少し、その後のトラブル回避に寄与したことから、支払いシステムの構築について県と話し合うことも重要です。

【補足説明】宮城県における「支払の明細（内訳）」発行について

（出典）災害時における民間賃貸住宅の活用について（資料編）

○宮城県における課題

- ・ 県の支払いシステムが毎回データ作成を必要とする
- ・ 案件ごとの整理がされていないので問い合わせに対応できない

→職員総出で書類を探して対応、その都度作業がストップ

- ・ 支払業務だけではなく、「物件管理」「火災保険計上」「各問い合わせ」等に対応できるシステムが必要

○民間賃貸住宅借上げ管理システムの概要

- ・ 契約書の記載内容をデータベースとして一元管理
 - ※入居者項目、貸主項目、管理者項目、仲介者項目、物件項目、支払い状況等
- ・ 支払に関する情報を構築
 - ※債権者（貸主、仲介業者等）情報、金融機関情報、損害保険情報
- ・ 検索システム
- ・ 支払データ作成（銀行に提出する情報）
- ・ 支払明細 CSV 出力（債権者に対して発行する支払明細の情報）

○支払方法(ファームバンキング)

- ・ 七十七銀行との間で「民間賃貸住宅の借上げに係る賃料等の総合振込に関する協定」を締結
- ・ 宮城県は七十七銀行に対して、支払データ(磁気テープ)を提出する
- ・ 七十七銀行は振込指定日に振込手続きを行う

○支払の明細(内訳)の発行

- ・ 業務委託契約(支払明細書発送業務)の受注業者に対し「支払明細 CSV 出力」データを渡し、支払明細書を作成、封緘・封入した上で郵送

(7) 入居期間中の支援について

入居期間中の支援に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

入居期間中の支援に関するチェックリスト

(注意)都道府県や市町村から要請されない場合は不要である。

【応急借上げ住宅入居者への情報伝達】

- 情報伝達の方法(訪問、ポスティング 等)
- 情報伝達する内容
- 情報伝達の頻度(例えば、月 1 回 等)
- 情報伝達に係る費用の負担(無料、有料 等)

※個人情報保護について、予め行政と調整する必要がある。

【応急借上げ住宅入居者への入居状況の把握】

- 入居状況の把握方法(電気検針機の確認、訪問、ポスティング 等)
- 入居状況の連絡方法
- 入居状況把握の頻度(例えば、月 1 回 等)
- 入居状況把握に係る費用の負担(無料、有料 等)

※個人情報保護について、予め行政と調整する必要がある。

【応急借上げ住宅入居者への入居中の支援】

- 支援内容についての伝達(訪問、ポスティング 等)
- 支援する内容
- 支援する頻度(例えば、月 1 回 等)
- 支援に係る費用の負担(無料、有料 等)

※個人情報保護について、予め行政と調整する必要がある。

【参考】

- ・ 岩手県では平成 24 年に、支援活動に取り組む民間団体にも条件付きで個人情報を提供する方針を決め、NPO 団体に入居期間中の支援を要請しました。
 - 岩手県宅建協会に対しては、入居期間中の支援についての要請はありませんでした。
- ・ 応急借上げ住宅に入居した被災者は近隣住民等に対して、自分が被災者であり応急借上げ住宅制度を活用して入居している事実を公表することを望んでいないことも分かりました。
 - 入居期間中の支援をどのように行うかは、今後も検討が必要です。

(8) 契約更新・再契約と退去について

契約更新（普通建物賃貸借契約）・再契約（定期建物賃貸借契約）及び退去に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

契約更新・再契約と退去に関するチェックリスト

【契約更新（普通建物賃貸借契約）】

契約更新への関与

※無い場合は不要

契約更新の方法

※契約更新フローを予め都道府県と調整して用意する必要がある。

契約更新に係る費用の有無

※ある場合、仲介手数料の額について予め都道府県と調整する必要がある。

【再契約（定期建物賃貸借契約）】

再契約への関与

※無い場合は不要

再契約の方法

※再契約フローを予め都道府県と調整して用意する必要がある。

再契約に係る費用の有無

※ある場合、仲介手数料の額について予め都道府県と調整する必要がある。

【退去の段取り（入居者による退去）】

入居者からの退去連絡を受ける者（行政、宅建協会、協会会員）

※宅建協会・協会会員が退去の連絡を受ける場合、行政への報告方法（提出書類の様式）について予め行政と調整する必要がある。

退去の立会いと鍵の受取り

※入居者の転居先を立会時に把握する必要があるかについて、予め行政と調整する必要がある。

※関連団体・宅建業者が立会い・鍵の受取りを行う場合、行政への報告方法（提出書類の様式）について予め行政と調整する必要がある。

【退去の段取り(契約期間の終了)】

退去に関する連絡（委託を受けた場合）

①入居者への連絡方法（相手が連絡を受けたことの確認も含む）

②入居者への連絡内容

③入居者からの退去日の報告方法（FAX、郵便、メール 等）

④立会者（協会会員）への連絡方法（FAX、郵便、メール 等）

※立会者については、予め行政と調整する必要がある。

立会・鍵の受取り

①立会日時確定（協会会員から入居者への連絡方法）

②立会の実施

※入居者の転居先を立会時に把握する必要があるかについて、予め行政と調整する必要がある。

③鍵の受取り

④行政への報告方法（報告書類の様式）

【参考】

- ・ 東日本大震災において、岩手県は普通建物賃貸借契約の方式を、宮城県と福島県は定期建物賃貸借契約の方式を採用しました。
- ・ 契約期間については、各県の事務体制によって異なります。
 - 福島県は、契約期間を、契約締結日から平成 24 年 3 月 31 日とし、再契約では契約期間を平成 24 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日としました。
 - 宮城県と岩手県は、契約期間を契約締結日から 2 年間とし、その次の契約の契約期間を 1 年間としました（岩手県は更新、宮城県は再契約）。

○東日本大震災における契約形態

県名		契約書に記載された者とそれぞれの関係(契約書の条文)
岩手県		甲：住宅所有者、乙：都道府県知事、 丙：被災者(乙が本物件の使用を許可した者) (転貸)甲は、乙が本物件を丙に転貸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、乙が責任をもって入居者に行わせるものとする。
宮城県		甲：住宅所有者、乙：都道府県知事、丙：被災者 (使用承諾)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。
福島県		甲：住宅所有者、乙：福島県知事、丙：事務代行市町村 (契約の目的)乙が本物件の使用を許可した者(以下「入居者」という。)に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。 甲は、乙が本物件を入居者に転貸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、入居者が行うべき義務は、乙が責任をもって入居者に行わせるものとする。
山形県		甲：住宅所有者、乙：山形県知事 (契約の目的)乙は乙が本物件の使用を許可した者(以下「入居者」という。)に居住を目的とする住宅を確保するため、甲より本物件を賃借する。 甲は、乙が本物件を入居者に転貸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、入居者が行うべき義務は、乙が責任をもって入居者に行わせるものとする。
新潟県	新規	甲：住宅所有者、乙：新潟県〇〇地域振興局長、 丙：被災者(乙が本物件の使用を許可した者) (転貸)甲は、乙が本物件を丙に転貸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、乙が責任をもって入居者に行わせるものとする。
	更新	甲：住宅所有者、乙：新潟県知事 (転貸)甲は、乙が決定をした住宅の確保が必要な被災者(以下「入居者」という。)に、本物件を転貸することを承諾するものとする。
静岡県		甲：住宅所有者、乙：静岡県知事、丙：被災者 (使用承諾)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。

(出典)災害時における民間賃貸住宅の活用について(資料編)

(9) 応急借上げ住宅を実施するためのマニュアルについて

応急借上げ住宅を実施するためのマニュアルに盛り込むべき内容としては次の事項が想定される。

応急借上げ住宅を実施するためのマニュアルに盛り込むべき内容

- マニュアルに収める書類等の検討
- 1. 災害協定及び災害協定覚書
- 2. 応急借上げ住宅 実施フロー
 - (1)災害時の実施フロー
 - (2)大規模災害時の実施フロー
- 3. 実施関係者一覧
 - (1)県及び市町村 担当部局一覧
 - (ア)災害時
 - (イ)大規模災害時
 - (2)〇〇県協会 本部・支部一覧
 - (3)応急借上げ住宅協力者等一覧
 - (ア)協力する意向のある住宅所有者数(市町村ごと)
 - (イ)提供意向のある民間賃貸住宅数(市町村ごと)
 - (ウ)協力する意向のある協会会員(市町村ごと)
- 4. 様式
 - (1)協力要請書式(マッチング方式・被災者自ら方式)
 - (2)契約関係書類
 - (ア)応急借上げ住宅定期建物賃貸借契約書(初回)
 - (イ)定期建物賃貸借契約についての説明書
 - (ウ)重要事項説明書
 - (エ)定期賃貸住宅契約終了についての通知
 - (オ)応急借上げ住宅定期建物賃貸借契約書(再契約)
 - (3)入居関係書類
 - (ア)入居申込書(被災者→甲)
 - (イ)使用許可書(甲→被災者、住宅所有者、乙)
 - (ウ)誓約書(被災者→甲)
 - (4)退去関係書類
 - (ア)退去予定届(被災者→市町村→甲)
 - (イ)退去届(被災者→乙の会員→乙→甲)
 - (ウ)原状回復に関する書類(被災者→乙の会員→乙→甲)
 - (エ)退去同意書(契約期間の終了に伴う退去、被災者→甲)
- 5. その他
 - (1)民間賃貸住宅での生活のしおり
 - (2)原状回復と災害時対応チェックリスト

(10) 応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練について

災害が発生した時に対応できるための模擬訓練に関するチェック項目としては次の事項が想定される。

応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練に関するチェックリスト

(注意) 模擬訓練が開催されない場合は不要である。

模擬訓練参加者への広報活動

① 協会会員

② 住宅所有者(貸主)

③ 一般消費者(借主)

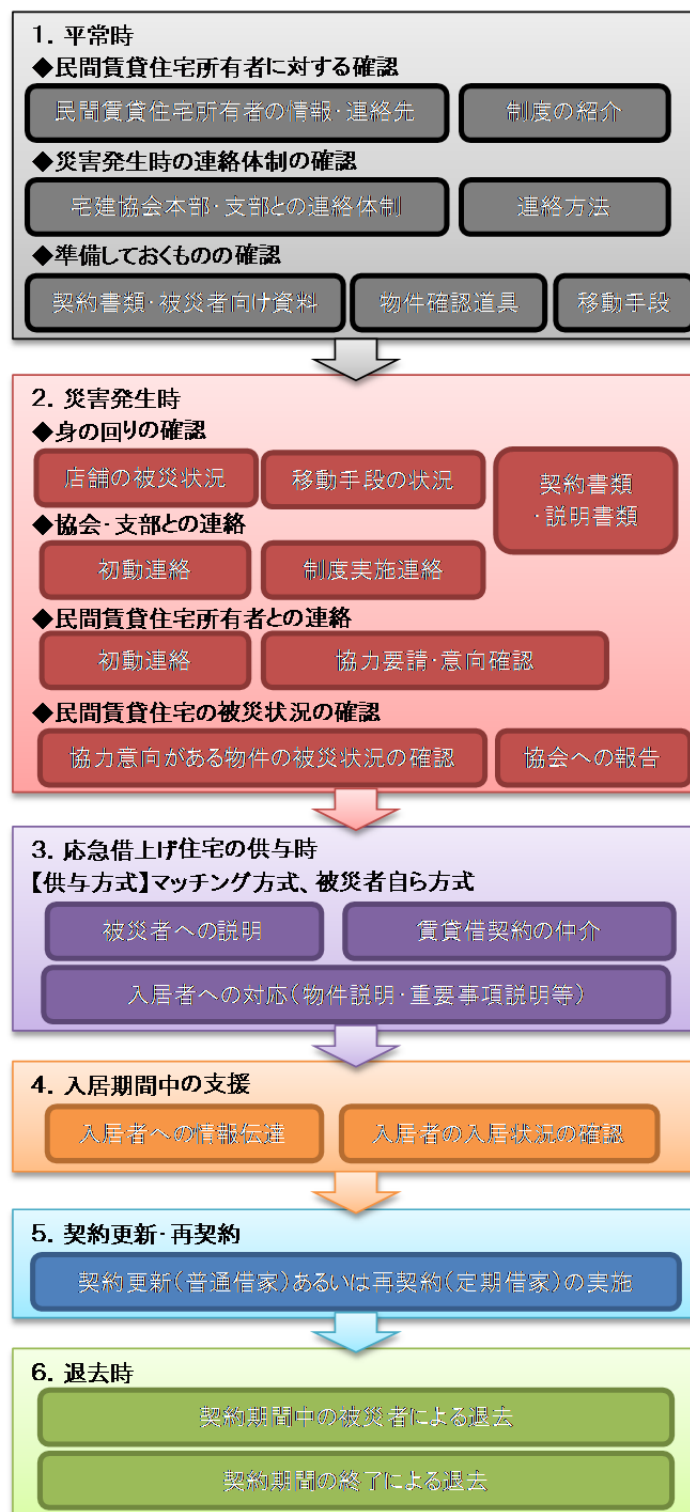
模擬訓練で配布する資料

※本報告書の成果を模擬訓練の資料として活用することが考えられる。

6-2. 宅建業者のチェックリスト等

宅建業者がやるべきことについては、「平常時」「災害発生時」「応急借上げ住宅の供与時」「入居期間中の支援」「契約更新・再契約」「退去時」の6時点によって、チェックすることが異なる。

図表6-2. 宅建業者のチェックリストの流れ



(出典)(株)価値総合研究所作成

(1) 平常時

①民間賃貸住宅所有者に関するチェック項目

平常時からの備えとして、普段から関わりのある民間賃貸住宅の所有者の最新情報を把握しておくことが望ましい。また、応急借上げ住宅を供与する際には、宅建業者が民間賃貸住宅所有者との窓口になることから、応急借上げ制度についても、民間賃貸住宅所有者に対し、事前に紹介しておくことが望ましい。

以上より、民間賃貸住宅所有者に対するチェック項目としては次の事項が想定される。

民間賃貸住宅所有者に関するチェックリスト

○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？	
所有者名	
主な物件名	
TEL番号	無・有 →
FAX番号	無・有 →
PC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災害発生時の連絡体制について

災害発生後、所属する団体（本部、支部）から被災者対応に関する指示を受ける一方、自社の状況を伝えるための通信手段の確保が必要になる。

なお、携帯電話は通話できない可能性はあるが、メールやSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）が使える可能性もあることから、平時からその利用方法について理解しておくことも必要である。

以上より、災害発生時の連絡体制についてのチェック項目としては次の事項が想定される。

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きますか？

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きますか？

<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平常時に準備しておく備品等について

応急借上げ住宅の契約は、手続き等が迅速に行われるためにも、都道府県と各団体との間で事前に取り決めた契約書を使うことが望ましい。また、住宅所有者や被災者に対して、応急借上げ住宅の制度を説明するための資料についてもストックしておくことが望ましい。

なお、店舗や自宅も被災する可能性があり、その際にはパソコンやプリンターなどが利用できないことも念頭に、契約書等の保管方法や保管場所についても検討しておく必要がある。

また、賃貸住宅が被災後に使用可能であるかを確認するための備蓄品や移動手段等の確保が必要となる。なお、自動車は使えない可能性が考えられるため、自動車以外の交通手段の確保が必要となる。

以上より、平常時に準備しておく備蓄等についてのチェック項目としては次の事項が想定される。

平常時に準備しておく備品等のチェックリスト

○応急借上げ住宅の契約に関する書類はありますか？内容を確認していますか？

<input type="checkbox"/> 応急借上げ住宅契約書 (雛型)	<input type="checkbox"/> 内容を確認済み
保管場所は？	(場所を記入)
店舗が被災した場合の対応は？	(対応を記入)

○応急借上げ住宅に入居する被災者向けの資料はありますか？内容を確認していますか？

<input type="checkbox"/> 被災者向け資料	<input type="checkbox"/> 内容を確認済み
保管場所は？	(場所を記入)
店舗が被災した場合の対応は？	(対応を記入)

○災害発生後に民間賃貸住宅を確認するための道具は用意していますか？

靴	<input type="checkbox"/> 長靴 <input type="checkbox"/> スニーカー <input type="checkbox"/> 安全靴
手袋	<input type="checkbox"/> 革手袋 <input type="checkbox"/> 軍手
懐中電灯	<input type="checkbox"/> 懐中電灯 <input type="checkbox"/> 予備電池
記録道具	<input type="checkbox"/> チェック用紙 <input type="checkbox"/> 筆記用具
その他	<input type="checkbox"/> 予備バッテリー <input type="checkbox"/> その他：

※該当する「」欄にチェック印をつける

○災害発生後の移動手段を用意していますか？

自動車	<input type="checkbox"/> ガソリンは入っていますか？
自転車	<input type="checkbox"/> パンクした時に修理するキットは用意してありますか？ <input type="checkbox"/> 空気入れは用意してありますか？

※該当する「」欄にチェック印をつける

(2) 災害発生時

①身の回りの確認

災害発生後、身の回りの確認をすることが重要である。

まずは店舗の被災状況を確認し、応急借上げ住宅の供与時に必要となる契約書や被災物件の確認をするために必要となる移動手段の確認を行う。

身の回りの確認に関するチェックリスト

○店舗の被災状況は？	
<input type="checkbox"/> 電気は使える？ <input type="checkbox"/> 水道は使える？ <input type="checkbox"/> ガスの元栓は閉めた？	<input type="checkbox"/> 電話は繋がる？ <input type="checkbox"/> FAXは繋がる？ <input type="checkbox"/> 携帯電話のバッテリーは十分？
※確認した項目は、「□」欄にチェックする	
○契約書・説明書類の状況は？	
<input type="checkbox"/> 契約書は使える？ <input type="checkbox"/> 被災者向け資料は使える？ <input type="checkbox"/> 住宅確認道具は使える？	<input type="checkbox"/> 何部ある？：_____部 <input type="checkbox"/> 何部ある？：_____部 <input type="checkbox"/> その他：
※確認した項目は、「□」欄にチェックする	
○移動手段の状況は？	
自動車	<input type="checkbox"/> 自動車は使える？ <input type="checkbox"/> パンクはしていない？ <input type="checkbox"/> ガソリンの残量は十分？ (直近の給油日：__月__日)
自転車	<input type="checkbox"/> 自転車は使える？ <input type="checkbox"/> パンクはしていない？ <input type="checkbox"/> ライトは点灯する？ <input type="checkbox"/> パンク修理キット・空気入れは使える？
※確認した項目は、「□」欄にチェックする	

②協会・支部との連絡

次に、平常時のチェックリストを基に、協会・支部と連絡を取り、応急借上げ制度の実施に関する指示等の確認を行う。

協会・支部との連絡に関するチェックリスト

○最初の連絡は？	
いつ？	(日付)
誰から？	(担当者)
連絡方法は？	(連絡方法)
※必要な項目を記述する	
○応急借上げ制度の実施に関する連絡は？その内容は？	
いつ？	(日付)
誰から？	(担当者)
実施方法は？	<input type="checkbox"/> マッチング制度 <input type="checkbox"/> 被災者自ら制度
募集開始日は？	(日付)
※必要な項目を記述し、該当する実施方法の「□」欄にチェックする	

③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。

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	

④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。

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	

(3) 応急借上げ住宅の供与時

応急借上げ住宅の供与方式としては、マッチング方式と被災者自ら方式の2種類があり、供与方法が異なることに注意する必要がある。

(ア) マッチング方式

① 募集開始前

行政がマッチング方式による応急借上げ制度の実施を発表する以前に、被災者から相談があった場合の対応については、以下のとおりである。

募集開始前の対応リスト

- | | |
|---|---|
| ✓ | 被災者から相談があった場合、「行政が民間賃貸住宅を借り上げ、その後、被災者に対して入居者募集を行い、応急借上げ住宅が提供される」ことを説明して下さい。 |
| ✓ | 被災者が物件を探しに来た場合、「自分で借りた場合は、応急借上げ住宅の対象とならない」ことを説明して下さい。 |
| ✓ | 被災者が自分で借りた場合の媒介報酬の取扱いについては、事前に宅建協会に確認して下さい。
□ 確認日： 月 日 □ 担当者： _____ |
| ✓ | 被災者からの相談があった場合、相談内容をメモし、宅建協会に報告して下さい。 |

※必要な項目を記述する

② 賃貸借契約の仲介

行政がマッチング方式による応急借上げ制度の実施を発表した後、民間賃貸住宅所有者との間で賃貸借契約の仲介を行う必要がある。

その時のチェックリストは以下のとおりである。

賃貸借契約の仲介に関するチェックリスト

契約書	□ 契約書雛型を使用していますか？
契約内容	□ 必要な項目について、正しく記入されていますか？
住宅所有者の 情報等	□ 住宅所有者の名前、押印はありますか？ □ 振込口座はありますか？ (通帳等の確認を行いましたか？) (口座はひとつにまとめて貰いましたか？)

※確認した項目は、「□」欄にチェックする

③入居者への対応

行政と民間賃貸住宅所有者との間で賃貸借契約が締結された後、被災者に対してマッチングされた物件を提供する必要がある。

その時のチェックリストは以下のとおりである。

被災者への対応に関するチェックリスト

入居者情報	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
連絡	<input type="checkbox"/> 連絡方法は把握していますか？ <input type="checkbox"/> 入居日について調整しましたか？
物件説明	<input type="checkbox"/> 住宅の状態を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に重要事項説明をしましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に説明資料を配布しましたか？
申込書確認	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？ <input type="checkbox"/> 被災者の氏名、押印は全てあるますか？ <input type="checkbox"/> 行政に提出する書類は全て揃いましたか？ ※全て問題なければ、入居者に鍵を渡して下さい。

※確認した項目は、「」欄にチェックする

(イ) 被災者自ら方式

①募集開始前

行政が被災者自ら方式による応急借上げ制度の実施を発表する以前に、被災者から相談があった場合の対応については、以下のとおりである。

募集開始前の対応リスト

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">✓ 制度開始前に被災者が物件を探しに来た場合、「制度開始前に借りた場合は、応急借上げ住宅の対象とならない」ことを説明して下さい。✓ 被災者に民間賃貸住宅(応急借上げ制度に協力してくれる物件)を紹介し、入居を希望する場合は行政に対して「入居申込」を行い、行政が審査して「入居許可」が出た後に、物件に入居できることを説明して下さい。✓ 媒介報酬の取扱いについては、事前に宅建協会に確認して下さい。
<input type="checkbox"/> 確認日： 月 日 <input type="checkbox"/> 担当者： _____✓ 被災者からの相談があった場合、相談内容をメモし、宅建協会に報告して下さい。 |
|--|

※必要な項目を記述する

②賃貸借契約の仲介

行政が被災者自ら方式による応急借上げ制度の実施を発表した後、被災者を応急借上げ制度に協力する民間賃貸住宅所有者の物件に案内し、行政の許可を経て、賃貸借契約の仲介を行う必要がある。

その時のチェックリストは以下のとおりである。

賃貸借契約の仲介に関するチェックリスト

契約書	<input type="checkbox"/> 契約書雛型を使用していますか？
契約内容	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？
住宅所有者の 情報等	<input type="checkbox"/> 住宅所有者の名前、押印はありますか？ <input type="checkbox"/> 振込口座はありますか？ (通帳等の確認を行いましたか？) (口座はひとつにまとめて貰いましたか？)

※確認した項目は、「」欄にチェックする

③入居者への対応

行政と民間賃貸住宅所有者との間で賃貸借契約が締結された後、被災者に対して物件を提供する時のチェックリストは以下のとおりである。

被災者への対応に関するチェックリスト

入居者情報	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
物件説明	<input type="checkbox"/> 住宅の状態を確認しましたか？
申込書確認	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？ <input type="checkbox"/> 被災者の氏名はありますか？ <input type="checkbox"/> 被災者の印は全て押印されていますか？ <input type="checkbox"/> 行政に提出する書類は全て揃いましたか？
鍵の引渡し	<input type="checkbox"/> 行政の入居許可書は確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に重要事項説明をしましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に説明資料を配布しましたか？ ※全て問題なければ、入居者に鍵を渡して下さい。

※確認した項目は、「」欄にチェックする

(4) 入居期間中の支援

各地方自治体から入居期間中における入居者の見守り等を要請された場合のチェックリストは以下のとおりである（管理業者等が要請された場合でも同内容のチェックリストを使用する。）

なお、被災者の個人情報の扱いについては、都道府県と各団体との間で事前に取り決めた内容を遵守する必要がある。

入居期間中の支援に関するチェックリスト

○ 応急借上げ住宅入居者への情報伝達

対象者	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
伝達方法	<input type="checkbox"/> 伝達方法を確認しましたか？
伝達頻度	<input type="checkbox"/> 伝達頻度を確認しましたか？
伝達内容	<input type="checkbox"/> 伝達する内容、配布書類を確認しましたか？
報告	<input type="checkbox"/> 伝達実施後、宅建協会に報告しましたか？

※確認した項目は、「」欄にチェックする

○ 応急借上げ住宅入居者の入居状況の確認

対象者	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
確認方法	<input type="checkbox"/> 確認方法を確認しましたか？
確認頻度	<input type="checkbox"/> 確認頻度を確認しましたか？
報告	<input type="checkbox"/> 確認実施後、宅建協会に報告しましたか？

※確認した項目は、「」欄にチェックする

(5) 契約更新・再契約

契約更新（普通建物賃貸借契約）・再契約（定期建物賃貸借契約）について要請があった場合のチェックリストは以下のとおりである（管理業者が普通借家契約の更新を要請された場合でも同内容のチェックリストを使用する。）。

契約更新・再契約に関するチェックリスト

契約更新（普通建物賃貸借契約の場合）

更新日	（日付）
更新方法	（方法）
費用負担	（更新料の有無、金額）
報告	<input type="checkbox"/> 更新後、宅建協会に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

○再契約（定期建物賃貸借契約の場合）

再契約日	（日付）
段取り	<input type="checkbox"/> 再契約の段取りを確認しましたか？
使用書類	<input type="checkbox"/> 再契約書雛型を使用していますか？
費用負担	（有無と金額）
報告・提出	<input type="checkbox"/> 再契約後、宅建協会に報告・書類提出しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

(6) 退去時

応急借上げ住宅からの退去については、主に賃貸借契約の期間中に、被災者が自ら退去する場合と、賃貸借契約の契約期間の終了による退去の2種類が考えられる。

退去時に関するチェック項目としては次の事項が想定される（管理業者等が対応する場合でも同内容のチェックリストを使用する。）。

退去時に関するチェックリスト

○契約期間中の被災者による退去	
退去日報告	<input type="checkbox"/> 入居者から聞いた退去日を宅建協会に報告しましたか？
退去手続	<input type="checkbox"/> 退去の手続きを確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 退去のために必要な書類を用意しましたか？
退去立会	<input type="checkbox"/> 退去日を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 物件の状態を確認し、原状回復について説明しましたか？ <input type="checkbox"/> 必要な書類への記名・押印はされていますか？ ※全て問題なければ、入居者から鍵を受取ってください。
報告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、宅建協会に報告しましたか？
※必要な項目を記述し、該当する「 <input type="checkbox"/> 」欄にチェックする	
○契約期間の終了による退去	
退去手続	<input type="checkbox"/> 退去の手続きを確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 退去のために必要な書類を用意しましたか？
退去立会	<input type="checkbox"/> 退去日を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 物件の状態を確認し、原状回復について説明しましたか？ <input type="checkbox"/> 必要な書類への記名・押印はされていますか？ ※全て問題なければ、入居者から鍵を受取ってください。
報告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、宅建協会に報告しましたか？
※必要な項目を記述し、該当する「 <input type="checkbox"/> 」欄にチェックする	

(7) 応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練について

災害が発生した時に対応できるための模擬訓練に関するチェックリストとしては次の事項が想定される。

応急借上げ住宅を実施するための模擬訓練に関するチェックリスト

<input type="checkbox"/> 模擬訓練で使用する資料
