

2 退去までの手続きの案内

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は、退去の連絡は被災者から都道府県や市町村に対して行われるのが原則です。しかし、仮に媒介を行った宅建業者や、物件の管理業者等に退去の連絡があった場合には、その旨を行政に伝達しましょう。

退去までの手続きは、通常の賃貸借の場合と異なることはなく、おおむね次のとおりとなりますので、入居者に事前に案内をしておきます。また、応急借上げ住宅から退去する際には、備付け等の物品の持ち出しに関し誤解が生じる可能性もあるので、事前の案内の際に、持ち出しはいけないものなどをしっかりと示すことも大切です。

■明渡し日等の確認の手続き

- ① 契約が終了することの確認
(※解除、解約などの要件が満たされていることを確認します。)
- ② 明渡しに向けての段取りの説明
(※明渡しに向けてのスケジュールや物件内の処分等の方法などにつき説明をします。)
- ③ 明渡し日等の確認
(※期限内の明渡し日や原状回復のための立ち会い日を決めます。)
- ④ 明渡し方法に係る協議と合意
(※残置物などがある場合の処理などにつき合意をします。)
- ⑤ 明渡し合意書の作成

■応急借上げ住宅退去時の物品持ち出しについて

- は持ち出しできます。住戸に残さないようにしてください。
- △ は譲与手続きをした場合のみ持ち出しできます。
- × は入居者自身が購入または設置した場合のみ持ち出しできます。(県や市が整備したものは持ち出しできません。)

物 品	プレハブ住宅	借上げ公営住宅等			借上げ民間賃貸住宅
		宮城県住宅供給公社賃貸住宅	市営住宅または県営住宅	国宿舎民間企業社宅UR住宅	
電気(ガス)ストーブ・ホットカーペット・コタツ	△	×	×	×	×
石油ファンヒーター	×	○	○	○	○
エアコン	△	○	○	△	×
照明器具	△	○	△	△	×
ガスコンロ	△	○	△	△	×
カーテン	△	○	△	△	×
消火器	△	×	×	×	×
トイレ暖房便座	△	×	×	×	×
物置	△	×	×	×	×
ポスト	△	×	×	×	×
畳	×	×	×	×	×
給湯設備	×	○	×	×	×
風呂のふた	×	×	×	×	×
網戸	×	×	×	×	×
各設備の取り扱い説明書	△※	○	△※	△※	×

※譲与手続きをした物品の取扱説明書のみ持ち出しができます(東日本大震災の場合)。

(出所：仙台市「民間賃貸住宅活用情報誌」より)

参考

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種類が考えられます。退去時に関するチェックリストは、以下のとおりです。

■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行政に報告しましたか？
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、入居者から鍵を受け取って下さい。
報告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、行政に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

○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、入居者から鍵を受け取って下さい。
報告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、行政に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

5-7

退去確認・原状回復

●●●●●ここがポイント!●●●●●

- ① 通常の賃貸借のケースと同様に、原状回復の範囲等を入居者との間で確認し、費用精算するようにします。
- ② 退去確認をし、残置物があれば入居者に連絡して処分等をするようにします。

1 原状回復の確認

応急借上げ住宅の場合でも、原状回復について特別な取扱いはありません。したがって、原状回復ガイドラインなどをもとに物件ごとに原状回復の内容を合意することになります。ただし、応急借上げ住宅の借主は県知事となっていますが、原状回復の確認等は入居者が行うことになっていますので、この確認や合意は、入居者との間で行うことに注意が必要です。

2 退去確認

入居者が実際に退去したかを確認します。とくに室内に入居者の所有や占有のものが残置されているときは、入居者に連絡して撤去等を要請したり、入居者の同意のうえ処分し、その処分費用を入居者に求めたりするなどの対応を考えます。

3 原状回復費用の精算

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家主に対して支払われました（退去修繕負担金から原状回復にかかった費用を差し引いた残余については返金不要）。

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、家主の費用負担が大きくなりますが、この上回った金額が入居者の故意・過失等によるものであるならば入居者がその費用を負担するのが原則です。しかし入居者が連絡もなく退去しその後の連絡がつかないような場合や、資金力のない被災者の場合などについては、本来の借主である県にも相談してその負担のあり方を検討することになります。

4 敷金の精算と返還

東日本大震災においては、敷金の授受はなく、家賃は家主に直接支払われ、原状回復に係る費用としてあらかじめ退去修繕負担金が家主に対して支払われたことから、敷金の返還の問題は生じません。

しかし今後の災害時に、直接入居者と契約をする方式が採用された場合には、入居者から敷金を受領するケースも想定されます。この場合の敷金の性質や取扱いは、通常の敷金の場合と異なるのではなく、応急借上げ住宅だから全額返還しなければならないということにはなりません。したがっ

対処すべきこと!

て、仮に借主として負担すべき債務の弁済がなされていないときは、その分を差し引いて返還することになります。

東日本大震災時の対応と教訓

- 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繕負担金を上回った事例があり、上回った額は結局のところ家主負担になってしまった（仙台市M社）。
- 当初の期間が満了したので応急借上げ住宅の契約を終了させるとき、制度を理解していない入居者から、定期借家であるにもかかわらず「次の物件を見つけてくれたら出ていく」などと強弁され、退去させるのに苦労したケースがあった（仙台市A社）。
- 応急借上げ住宅の契約の終了手続きが不明瞭である。借主である県からは連絡が来ないにもかかわらず、入居者が連絡をしてきて退去すればその時点で契約終了なのだからそれ以降の家賃は返還するよう県から求められたケースがあった（仙台市I社）。



事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

5-8

応急借上げ住宅制度の 取扱いの確認（対行政）

●●●●●ここがポイント！●●●●●

- ① 応急借上げ住宅制度の延長の有無や、延長の有無に応じた現在の契約の取扱いなどにつき、協会を通じて行政に確認します。
- ② 退去する者に対し、他の支援制度の概要のパンフレットなどを入手して説明をするようにします。
- ③ 再契約の際に必要な書式を、行政から入手します。

1 期間満了後の取扱いにつき確認

応急借上げ住宅制度の延長は、行政が決定します。したがって、延長の可能性が指摘されているような場合には、制度の延長の有無について、協会を通じて行政に確認します。

また、制度が延長される場合には、現在の契約がどうなるのか、通常の定期建物賃貸借契約と同様に再契約となるのか、何か特別な取扱いとなるのかなどもあわせて確認します。

2 再契約が可能な場合には、必要な手続きの確認

応急借上げ住宅制度が延長される場合で、再契約をするときに、具体的にどのような手続きが必要なのか協会を通じて行政に確認します（一般的な取扱いについては5-5に記載したとおりですが、特段の手続きがあるのかを確認します）。

いっぽう、制度延長がない場合でも、家主と入居者の合意で契約を継続するときは、新規契約として扱うこととなります。この際、入居者についてあらかじめ入居審査が必要となります。また、新規契約としての敷金の授受や、応急借上げ期間中の損耗等に係る原状回復をどのように扱うのかなどについて明確にしておくことが必要です。制度終了後の契約のあり方につき、入居者に十分説明をしておくよう、協会を通じて要請しておきます。

3 他の制度（災害公営住宅等）の概要の確認

制度の延長の有無にかかわらず、これまでの物件を退去する者に対しては、他の被災者向けの住宅確保のための支援制度にはどのようなものがあるのか、あらかじめ協会を通じて行政に確認をし、退去する者にその情報を伝えます。行政が用意しているパンフレットなどがあれば、それを入手して活用します。

4 再契約等の場合の書式の確保

再契約をする場合には、あらためて契約書を取り交わすことになります。これらの契約書等は、基本的には通常の定期建物賃貸借と変わるところはありませんが、制度の統一的な運用の必要性から、行政から一律の書式等が示されることが想定されます。したがって、手続きに必要な書式を、協会を通じて行政から入手しておくことが必要です。

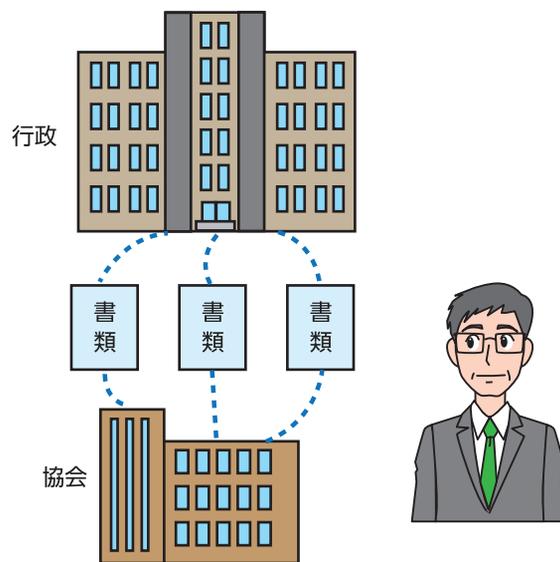
5 制度延長・再契約に際しあらためて確認すべきことなどを行政に伝える

応急借上げ住宅制度が延長され、再契約が繰り返されると、入居者のなかには、建物や設備に関しさまざまな不満が生じたり、また家主や他の入居者との間で住まい方をめぐるトラブルが生じることがあります。

応急借上げ住宅制度は、物件を提供する家主の存在や、共同住宅であれば他の入居者との良好な関係があってこそ成り立つものです。したがって、制度の取扱いを確認する際には、このような現場で生じている諸問題を行政に適切に伝えることが大切です。

そして、再契約手続き等にあって必要な対応、たとえば、あらためて応急借上げ住宅制度の概要（あくまでも一定期間の対応であること、制度終了後は各自で住宅確保等の対応をする必要があることなど）を認識してもらうような手立てを講じること、賃貸住宅の利用方法等につきあらためて周知する手立てを講じることなどを、協会を通じて行政に対し要望することなども考えられます。

対処すべきこと！



事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて



事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1カ月

震災発生から1年

復興期に向けて

建業者や、物件の管理業者等に退去の連絡があった場合には、その旨を行政に伝達しましょう。

退去までの手続きは、通常の賃貸借の場合と異なることはなく、おおむね 176 頁記載のとおりとなりますので、入居者に事前に案内をしておきます。また、応急借上げ住宅から退去する際には、備付け等の物品の持ち出しに関し誤解が生じる可能性もあるので、事前の案内の際に、持ち出しはしていないものなどもしっかりと示すことも大切です。

3 原状回復の確認

応急借上げ住宅の場合でも、原状回復について特別な取扱いは予定されていません。したがって、原状回復ガイドラインなどをもとに原状回復の範囲や必要性について合意をすることになります。ただし、応急借上げ住宅の借主は県知事となっていますが、原状回復の確認等は入居者が行うことになっていますので、この確認や合意は、入居者との間で行うことに注意が必要です。

4 退去確認

入居者が実際に退去したかを確認します。とくに室内に入居者の所有や占有のものが置きっぱなしになっているときは、入居者に連絡して撤去等を要請したり、入居者の同意のうえ処分したりして、その処分費用を借主に求めるなどの対応を考えます。

5 原状回復費用の精算

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契約時に退去修繕負担金が家主に対して支払われました（退去修繕負担金から原状回復にかかった費用を差し引いた残余については返金不要）。

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、家主の費用負担が大きくなりますが、この上回った金額が入居者の故意・過失等によるものである場合は入居者がその費用を負担するのが原則です。しかし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などでは、本来の借主である県と相談し、その負担のあり方を検討することになります。

6 敷金の精算と返還

東日本大震災においては、敷金の授受はなされず、家賃は家主に直接支払われ、原状回復に係る費用の金銭としてあらかじめ退去修繕負担金が家主に対して支払われたことから、敷金の返還の問題は生じません。

しかし今後の災害時に、直接入居者と契約をする方式が採用された場合には、入居者から敷金を受領するケースも想定されます。この場合の敷金の性質や取扱いは、通常の敷金の場合と異なることなく、応急借上げだから全額返還しなければならないということにはなりません。したがって、仮に借主として負担すべき債務の弁済がなされていないときは、その分を差し引いて返還することになります。

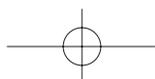
7 新たな賃貸物件へのあっせん

応急借上げ住宅の利用者に対し、新たに賃貸物件を提供する場合がありますが、その場合の賃貸借契約の内容や手続きは、通常の契約と基本的に異なることはありません。

① 宮城県住宅情報提供コールセンター

新たな賃貸物件へのあっせん等につき、宮城県では東日本大震災の被災者支援事業として、応急仮設住宅の入居者のうち、**民間の賃貸住宅を自宅再建先とする方を対象**として、転居先となる物件の情報紹介や、**各種支援制度の相談等に対応するためのコールセンター**を設置し、宅建協会が業務委託を

対処すべきこと！



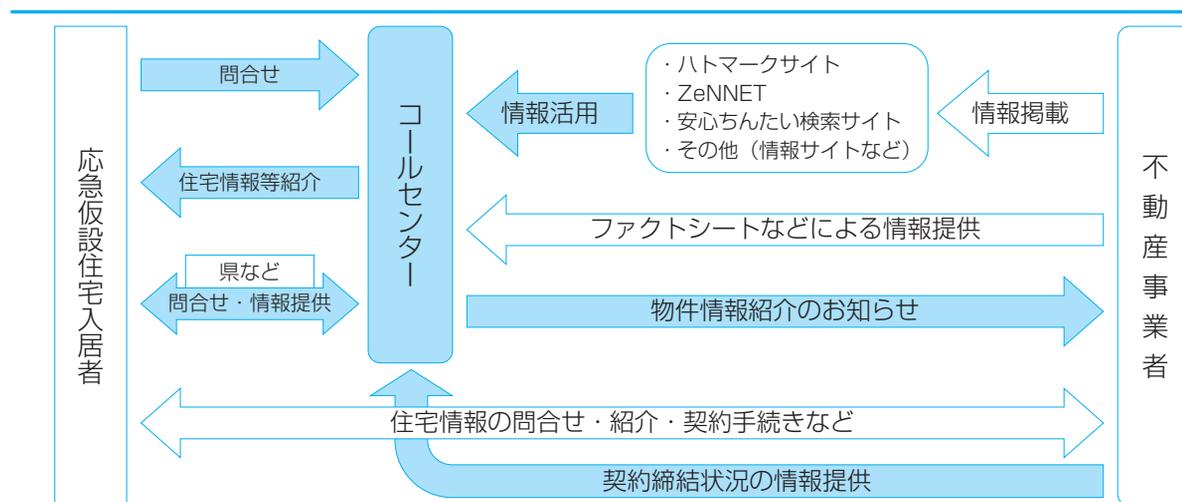
受けています。

また被災者へは、「賃貸住宅を探す前の希望条件チェックリスト」を配布し、初めて賃貸住宅を探す被災者にも、スムーズに物件探しができるようにします。

■コールセンターの主な業務

- ① 被災者や各市町村からの依頼に沿った、県内民間賃貸住宅の空室情報や取扱不動産事業者の紹介
- ② 応急仮設住宅から民間賃貸住宅に転居する際の手続きや費用等の相談への対応や、注意事項についての紹介
- ③ 県や各市町村へ、被災者からの相談について情報提供し連携を図る

■コールセンターの業務と対応



② 賃貸住宅を探す前の希望条件チェックリスト

事前に希望を書き出してからコールセンターへ電話していただくとスムーズに物件探しができます。

■お部屋探して気にかかる（優先したい）項目

優先順位	項目	希望メモ
	どこの町に住みたいですか？（町名・最寄駅など）	
	お家賃は？（自分が無理なく支払えるお家賃の額）	
	建物の種類は？（マンション・アパート・貸家）	
	お部屋のタイプ・広さは？（何人で住む予定ですか？）	
	駐車場は必要ですか？（台数は？）	
	建物の設備で必要なものは？（ガス・給湯・シャワー・エアコン等）	
	周辺環境で必要なものは？（スーパー・病院・保育園・学校等）	
	お部屋の階数は？（2階以上希望・1階でも可）	
	その他気になることはありますか？	

※アパート・マンション等を借りる場合、お家賃（賃料）の他に管理費（共益費）や駐車料等をお部屋によって、毎月支払わなければなりません。

※入居を希望した場合、収入の状況、連帯保証人の有無等により入居審査を行うのが一般的です。

8 引き続き居住する場合の対応

応急借上げが終了した後も引き続き入居者がその物件に居住する場合は、家主と入居者で新たな賃貸借契約を締結することになりますが、その際には、今後の原状回復義務、敷金の預託、連帯保証人等を明確にしておく必要があります。

東日本大震災時の対応と教訓

- 制度終了後も退去しない入居者に対する取扱いが不明瞭である。原状回復や退去しない者への対応などの解決策等を研修等しておく必要がある（仙台市H社）。
- 通常は4～5万円の家賃のところにはか住んでいない人たちが、応急借上げ住宅制度に基づき8万5千円程度の家賃の部屋に住んだ。その結果、生活レベルが変わってしまい、制度終了後に自らの負担能力にあった物件を探せるのか、懸念が強い（仙台市M社）。
- 応急借上げ住宅については、終了時期を被災状況等ごとに別に設定する方法を検討してもよいのではないか（仙台市W社）。

法令等



(応急借上げ)

Q1 応急借上げ住宅（みなし仮設）の終了にあたり、当初契約期間2年間の定期建物賃貸借契約ということで、県から「修繕負担金として賃料2か月分」を受領したが、制度が延長され再契約により結果5年間になった場合、県に追加3年分（賃料3か月分）の修繕負担金を請求できるのか。

A1 定期建物賃貸借契約は、再契約前のものと再契約後のものとは別個の契約関係と評価されますので、「修繕負担金賃料2か月分」は、特段の合意がない限りあくまでも最初の契約期間中に生じた損耗等の補修費用ということになります。

そして、再契約後の3年間に発生した損耗等の補修費用は、再契約時の契約条件にしたがって負担等

が決定されることとなります。ただし、再契約後は別個の契約となる以上、再契約後の部分は当然に「修繕負担金として賃料の3か月分」となるわけではなく、再契約書中に特段の取決めがなければ原状回復ガイドラインに基づく負担部分が請求対象になるということになりましょう。

事前の備え

震災発生直後

震災発生から1週間

震災発生から1か月

震災発生から1年

復興期に向けて

Q2 応急借上げ住宅（みなし仮設）の契約の終了にあたり、入居者の原状回復義務を入居者が履行しない場合、行政が保証するのか。入居者が退去しない場合はどうか。
 なお、契約書には、「入居者が行うべき義務は、行政が責任をもって入居者に行わせる」とある。

A2 応急借上げ住宅制度につき、契約関係に係る特別な立法措置はなく、民法等に基づく賃貸借として取り扱われています。したがって原状回復義務は借主が負っている義務であり、借主が県であれば、県の責任で原状回復を行わなければなりません。契約書の文言も、そのような賃貸借契約関係の基本的な理解に基づき解釈される必要があります。

したがって、法令や契約で特別の取扱いが定められていないのであれば、入居者が原状回復をしないまま退去した場合には借主である県がその責任で対応することになりますし、契約終了後も入居者が退去しない場合には県が退去のための手続きをするとともに、退去完了までの賃料相当損害金等も負担することになると考えられます。

参考

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種類が考えられます。退去時に関するチェックリストは、以下のとおりです。

■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行政に報告しましたか？
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下さい。
報告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、行政に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

○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、入居者から鍵を受け取って下さい。
報告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、行政に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする