

借上型仮設住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施について

1. 発災後から借上型仮設住宅への入居の募集開始まで

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
<p>(1) 関係団体への協力要請の検討 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村及び関係団体に対して連絡を取り、協力要請を行う内容等や方法について検討・調整しておくことが望ましい。また、災害協定等を締結しておくことが望ましい。 	<p>(1) 関係団体への協力要請 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 事務委任する市町村、賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等に協力要請を行う。 借上型仮設住宅の要件、損害保険の内容や業務委託内容を打合せするための日程調整を行う。 	<p>(1) 関係団体への協力要請 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係団体に対して、事前に決めた方法で、協力要請の連絡を行う。
<p>(2) 事務委任・業務委託の検討 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害救助法に基づく事務委任について市町村と調整する必要がある。 賃貸業団体や不動産流通団体等の専門性を有する民間の団体に業務委託するか、事前に検討しておくことが望ましい。 借上型仮設住宅への入居申込書の受付に対応する者についても事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。 	<p>(2) 事務委任・業務委託 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害が発生した市町村に対し事務委任するか決定し、通知する。 賃貸業団体や不動産流通団体に対し業務委託を行うか決定し、手続を行う。 	<p>(2) 事務委任・業務委託</p> <p>【訓練の対象外】</p>
<p>(3) 借上型仮設住宅の契約方法等の検討 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅の「契約方式」や「契約者」、「入居申込書の提出先」等の契約方法等について事前に検討・調整して準備しておくことが望ましい。 契約方法等を決定した後、実際の申込及び契約時に必要となる書類（申込書、契約書、重要事項説明書）の様式を事前に作成しておくことが望ましい。 	<p>(3) 借上型仮設住宅の契約方法等の決定 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村や賃貸業団体、不動産流通団体と協議のうえ、借上型仮設住宅の「契約方式」や「契約者」、「入居申込書の提出先」等の契約方法等について確認し決定する。 	<p>(3) 借上型仮設住宅の契約方法等の決定</p> <p>【訓練の対象外】</p>
<p>(4) 借上型仮設住宅に係る各種要件の検討 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 「借上型仮設住宅としての要件」及び「借上型仮設住宅に係る金員の要件」等の各種要件について事前に市町村や賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等と検討・調整し、要件（案）について準備しておき、災害発生後の内閣府との協議についても早期に完了させることが望ましい。 	<p>(4) 借上型仮設住宅の各種要件の決定 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村や賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等と協議のうえ、「借上型仮設住宅としての要件」及び「借上型仮設住宅に係る金員の要件」等の各種要件について確認し、内閣府とも協議のうえ決定する。 損害保険会社等を選定し、借上型仮設住宅用の損害保険包括契約を締結する。 	<p>(4) 借上型仮設住宅の各種要件の決定</p> <p>【訓練の対象外】</p>
<p>(5) 借上型仮設住宅供与実施（契約方法や要件、手続方法等の決定事項）の通知に関する検討 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係者に連絡すると想定される資料（通知文書、制度概要、要件、損害保険内容、供与の流れ、罹災証明書交付等に関する資料）を作成しておくことが望ましい。 借上型仮設住宅の要件や手続方法等を決定した場合、都道府県等は市町村や賃貸業団体、不動産流通団体に対して、その内容を連絡する方法や連絡内容等について事前に検討しておくことが望ましい。 	<p>(5) 借上型仮設住宅供与実施（契約方法や要件、手続方法等の決定事項）の通知 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸業団体と不動産流通団体に対して、正式に借上型仮設住宅供与実施（契約方法や要件、手続方法等の決定事項）の通知を行う。 	<p>(5) 借上型仮設住宅供与実施（契約方法や要件、手続方法等の決定事項）の通知 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸業団体と不動産流通団体に対して、事前に用意した資料を、事前に決めた方法で配布する。

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
<p>(6) 借上型仮設住宅供与実施の周知の検討 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等は、会員に連絡すると想定される資料（通知文書、通知受領確認書類、協力意向確認書類、空き室状況報告書類）を作成しておくことが望ましい。 都道府県等から連絡を受けた賃貸業団体や不動産流通団体は、会員（構成員）に対してその内容等を連絡し、また、連絡を受けた会員は団体に対して、連絡を受けたことを報告することとなるため、事前に連絡方法を検討しておく必要がある。 都道府県等によっては「現時点で確保することが可能と思われる民間賃貸住宅の戸数」について照会する可能性があり、その場合の対応方法について事前に検討しておく必要がある。 	<p>(6) 借上型仮設住宅供与実施の周知 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該都道府県等内の会員（構成員）である所有者及び宅地建物取引業者に対し、都道府県等が被災者に対して借上型仮設住宅の供与を実施することを事前に作成した通知文書等を送付して連絡し、併せて借上型仮設住宅として供与することについての協力を依頼する。 都道府県等から「現時点で確保することが可能と思われる民間賃貸住宅の戸数」について照会があった場合、賃貸業団体及び不動産流通団体は会員に対して、現時点において提供することが可能であると想定される民間賃貸住宅の空き室の戸数についての報告を依頼する。 <p>◇所有者、宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 所属する団体に対して、都道府県等が被災者に対して借上型仮設住宅の供与を実施することについて連絡を受けたことを報告する。 	<p>(6) 借上型仮設住宅供与実施の周知 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等から通知を受けた賃貸業団体及び不動産流通団体は、会員に対して、事前に決めた方法で、借上型仮設住宅供与実施を周知する。
<p>(7) 協力意向の報告の検討 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 会員（所有者及び宅地建物取引業者）が、借上型仮設住宅の供与の実施への協力意向及び元付物件の空き室の状況報告を所属する団体に報告する連絡手段を事前に検討する必要がある。 	<p>(7) 協力意向の報告 ◇所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> 所属する賃貸業団体に対して、借上型仮設住宅の供与実施への協力意向について報告する。 「所有する民間賃貸住宅の空き室の状況（借上型仮設住宅として供与可能な物件の情報）」の報告を求められている場合は、報告を行う。 <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該店舗における営業の可否について判断する。 所属する不動産流通団体に対して、借上型仮設住宅の供与の実施への協力の可否について報告する。 「元付け物件の空き室の状況（借上型仮設住宅として供与可能な物件の情報）」の報告を求められている場合は、報告を行う。 	<p>(7) 協力意向の報告 ◇所有者、宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等が用意した協力意向の報告内容を、事前に決めた方法で、所属団体に報告する。
<p>(8) 会員等の協力意向等の報告の検討 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 会員（所有者及び宅地建物取引業者）からの協力意向等に関する報告内容を都道府県等に報告することとなるが、この報告内容をデータベース（例えばエクセルファイル）として整理することが望ましいため、事前に集計フォーマットを作成しておく必要がある。 	<p>(8) 会員等の協力意向等の報告 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 会員からの報告内容について、集計フォーマットを使用して集計し整理する。 整理した内容を都道府県等に対して報告する。 	<p>(8) 会員等の協力意向等の報告 ◇賃貸業団体、不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等が用意した会員の協力意向の報告内容を、事前に決めた方法で、都道府県等に報告する。
<p>(9) 関連する資料等の公表方法の検討 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅を供与するために必要となる資料を準備する必要がある。さらに、各種資料の配布方法についても検討しておく必要がある。 配布する資料として借上型仮設住宅供与の実施に関するマニュアル（不動産流通団体向け、宅地建物取引業者向け）を、事前に作成して 	<p>(9) 関連する資料等の公表 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅を供与するために必要となる資料を作成する。 必要な資料を公表する。 	<p>(9) 関連する資料等の公表 ◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸業団体及び不動産流通団体から報告を受けた都道府県等は、その報告内容を基に、借上型仮設住宅の供与に協力する宅地建物取引業者リストを作成し公表する。

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
おくことが望ましい。		
(10)相談窓口の開設の検討 ◇都道府県等 <ul style="list-style-type: none"> 被災者が借上型仮設住宅への入居について相談できる窓口設置を検討することが望ましい。 市町村との協力はもとより、専門的知識がある不動産流通団体の協力を得て実施することが望ましい。 賃貸業団体・不動産流通団体等に対して、相談業務を業務委託等により外注することについても事前に検討しておくことが望ましい。 	(10)相談窓口の開設 ◇都道府県等、市町村 <ul style="list-style-type: none"> 相談窓口を開設し、相談対応にあたる。 ◇賃貸業団体、不動産流通団体 <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等と業務委託を締結した場合、相談業務を実施する。 	(10)相談窓口の開設 【訓練の対象外】

2. 入居の募集開始から入居決定まで

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
(1)借上型仮設住宅の募集開始に関する検討 ◇都道府県等 <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅の募集開始を、被災者に対して周知する方法について事前に検討しておくことが望ましい。 特に募集開始当初は、業務が急増することから、窓口の分散化や業務体制の強化を図ることが検討しておくことが望ましい。 募集開始に関する情報発信の方法や発信内容について、事前に検討する必要がある。 新聞社やテレビジョン放送局、ラジオ放送局等に対して都道府県等から最新の情報を提供し、各種媒体を用いた情報発信を要請することが望ましい。 	(1)借上型仮設住宅の募集開始 ◇都道府県等 <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅の募集を開始する。併せて、借上型仮設住宅の申込を行うことができる宅地建物取引業者のリストを公表する。 被災者に対して、借上型仮設住宅としての供与が決定される前に、被災者自らが賃貸借契約を締結し、民間賃貸住宅に入居した場合は、原則的には後から遡及的に借上型仮設住宅として供与したものと整理できないことを周知する。 都道府県等や市町村のホームページ等を用いて最新の情報を被災者に提供する。また、新聞社やテレビジョン放送局、ラジオ放送局等に対して都道府県等から最新の情報を提供し、各種媒体を用いた情報発信を要請する。 	(1)借上型仮設住宅の募集開始 【訓練の対象外】
(2)借上型仮設住宅の申込に関する検討 ◇都道府県等 <ul style="list-style-type: none"> 申込方法について事前に検討する必要があるが、申込の流れとしては、被災者は、借上型仮設住宅の供与に協力する宅地建物取引業者の店舗を訪問し、空き室となっている民間賃貸住宅を探し、希望する物件があった場合、その賃貸住宅の所有者意向を確認し、所有者の同意が得られた場合は宅地建物取引業者の協力を得て申込書を作成することが想定される。 	(2)借上型仮設住宅の申込 ◇宅地建物取引業者 <ul style="list-style-type: none"> 被災者から相談を受けた場合、空き室となっている民間賃貸住宅を探し、必要に応じて内覧を行う。 被災者が希望する物件があった場合、借上型仮設住宅の要件を満たしているか確認した上で、所有者に連絡を取り、借上型仮設住宅として供与することについて同意を得る。 被災者及び所有者の申込書記入に協力し、署名捺印をもらう。 申込時点で被災者が罹災証明書の写しを持っている場合、併せて罹災証明書の写しを受領する。持っていない場合、罹災証明書が交付され次第、罹災証明書の写しを提出することを説明する。また、罹災証明書の写しの提出をもって、借上型仮設住宅を供与するための契約に移行することを伝える。 ◇被災者 <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅の供与に協力する宅地建物取引業者リストに掲載された業者の店舗を訪問し、当該宅地建物取引業者に協力してもらい、入居を希望する物件を探す。 	(2)借上型仮設住宅の申込 ◇宅地建物取引業者 <ul style="list-style-type: none"> 今後の流れについて説明する ◇所有者、申込者 <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等が用意した借上型仮設住宅の申込書の記載内容を確認する。 申込書に署名捺印する。

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
	<ul style="list-style-type: none"> 希望する物件を決め、所有者が借上型仮設住宅として供与することに同意が得られているか宅地建物取引業者に確認し、同意が得られている場合、申込書（被災者用）に記載された「注意事項」や「誓約事項」を読み、理解した上で、必要事項を記入して署名捺印し、宅地建物取引業者に申込書を提出する。 申込時点で罹災証明書の写しがある場合、併せて提出する。ない場合、罹災証明書が交付され次第、宅地建物取引業者に対して罹災証明書の写しを提出する。 <p>◇所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者から所有する賃貸住宅の空き家を借上型仮設住宅として入居希望する被災者がいる旨連絡があった場合、申込書（所有者用）に記載された「注意事項」や「誓約事項」をよく読み理解した上で、物件を提供することに同意し、必要事項を記入し、署名捺印する。 	
<p>(3)借上型仮設住宅入居申込書の内容確認に関する検討</p> <p>◇不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 申込書の記載内容、記入漏れ、物件が要件を満たしているか等について確認する必要があるため、申込内容の確認方法を事前に検討しておくことが望ましい。 会員が所属する不動産流通団体に申込書を送付する際に、ミスなくすため、宅地建物取引業者が不動産流通団体に申込書を送付するリストである「借上型仮設住宅申込一覧表」を事前に作成しておくことが望ましい。また、連絡方法についても事前に検討しておく必要があるが、復旧状況を踏まえて、より確実に不動産流通団体に連絡する方法を選択することが望ましい。 	<p>(3)借上型仮設住宅入居申込書の内容確認</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居申込書（被災者用）等の記載内容を確認し、記載漏れ等の不備があれば被災者に不備を修正してもらう。 被災者が希望している物件が借上型仮設住宅の要件を満たしていない場合、所有者及び被災者に対して、入居申込書を受理できないことを伝える。 申込書等に不備がなければ、これらの原本をセットにして、不動産流通団体に送付する。「借上型仮設住宅申込一覧表」を作成している場合は合わせて送付する。 <p>◇不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者から送付された申込書の記載内容を確認し、記載漏れ等の不備があった場合は、当該入居申込書を取り扱った宅地建物取引業者に不備の内容を連絡し、被災者並びに所有者に入居申込書の修正してもらう。 被災者が希望している物件が借上型仮設住宅の要件を満たしていない場合、当該入居申込書を取り扱った宅地建物取引業者に連絡し、入居申込書を受理できないことを伝える。 被災者が罹災証明書の写しを提出していることを確認する。 	<p>(3)借上型仮設住宅入居申込書の内容確認</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 申込書の記載内容を確認する。 被災者と所有者が署名夏した申込書を、事前に決めた方法で、不動産流通団体に対して送付する。 <p>◇不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者から送付された申込書等を確認する。
<p>(4)借上型仮設住宅の申込内容の報告に関する検討</p> <p>◇不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等に対して借上型仮設住宅の申込内容（審査結果）の報告方法を事前に検討しておくことが望ましい。 この段階において、申込内容等をデータ化（本手引きではエクセルでデータ化を想定）するため、データ化のフォーマットを事前に準備することが望ましい。 	<p>(4)借上型仮設住宅の申込内容の報告</p> <p>◇不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅への入居申込を行った被災者が借上型仮設住宅の供与要件（物件要件及び被災者要件）を満たしていることを、事前に検討・調整した方法で、都道府県等に対して報告する。 	<p>(4)借上型仮設住宅の申込内容の報告</p> <p>◇不動産流通団体</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等に対して事前に決めた方法で、申込書等を送付し併せて都道府県等が用意した審査内容を報告する。

3. 入居決定から入居まで

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
<p>(1) 借上型仮設住宅の供与の決定の通知に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者に借上型仮設住宅への「供与決定通知書」を事前に様式を作成し、送付方法についても事前に検討する必要がある。 被災者に対して「供与決定通知書」を送付する際、併せて決定通知後の手続きの流れ（鍵の引渡しが行われるまでの流れ）が分かる資料を添付するため、当該資料を事前に作成しておくことが望ましい。 所有者及び申込を支援した宅地建物取引業者に対しては供与決定通知を送付するか、関係団体等と協議することが望ましい。 	<p>(1) 借上型仮設住宅の供与の決定の通知</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者に対して借上型仮設住宅の「供与決定通知書」を送付する。 	<p>(1) 借上型仮設住宅の供与の決定の通知</p> <p>【訓練の対象外】</p>
<p>(2) 公印なし契約書等の作成・送付に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約書の内容について事前に検討し、契約書及び重要事項説明書の様式を事前に作成しておく必要がある。 契約書（公印なし）等を送付する際、ミスをなくすために、送付する契約書の「被災者名」「所有者名」「借上型仮設住宅の住所」等を記載した「契約書等送付リスト」を併せて送付することが望ましく、事前に様式を作成する必要がある。 作成した契約書（公印なし）等を宅地建物取引業者に送付する方法を事前に検討する必要がある。 	<p>(2) 公印なし契約書等の作成・送付</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 申込内容のデータを基に必要事項を記入して契約書（公印なし）を作成する。 「契約書等送付リスト」を作成し、契約書（公印なし）等と併せて宅地建物取引業者に送付する。 	<p>(2) 公印なし契約書等の作成・送付</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 事前に要しておいた契約書等を、事前に決めた方法で、宅地建物取引業者に送付する。
<p>(3) 公印なし契約書等への署名捺印に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <p>【作成物】 無</p> <ul style="list-style-type: none"> 2者間契約の場合、重要事項説明を行う義務は無いが、入居中及び退去時のトラブルを避けるためにも、被災者に対して説明することについて事前に検討しておくことが望ましい。 	<p>(3) 公印なし契約書等への署名捺印</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等から送付された契約書（公印なし）及び契約書等送付リストを確認する。 契約書（公印なし）の内容を基に、重要事項説明書を作成する。 所有者に連絡し、契約書（公印なし）に署名捺印をもらう。 被災者に連絡し、重要事項説明を行い、所有者が署名捺印した契約書（公印なし）及び重要事項説明書に署名捺印をもらう。 所有者及び被災者の署名捺印が完了後、契約書（公印なし）及び重要事項説明書に宅地建物取引業者が署名捺印する。 <p>◇所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者から契約内容の説明を受け、内容に問題無ければ、契約書（公印なし）に署名捺印する。 <p>◇被災者</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者から重要事項説明及び契約内容の説明を受け、内容に問題無ければ、契約書（公印なし）及び重要事項説明書に署名捺印する。 	<p>(3) 公印なし契約書等への署名捺印</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等が事前に用意した賃貸借契約書、及び、重要事項説明書の内容を確認する。 被災者と所有者に対して、賃貸借契約書の内容について説明し、必要な資料に署名捺印をもらう。 被災者と所有者が賃貸借契約書に署名捺印後、宅地建物取引業者も必要な箇所へ署名捺印する。 宅地建物取引業者は重要事項説明書に署名捺印し、被災者に対して、事前に決められた内容に基づいて説明し、被災者から重要事項説明書に署名捺印をもらう。

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
	印する。	
事前準備内容	発災時対応	訓練実施
<p>(4)所有者・被災者・宅地建物取引業者の署名捺印済契約書等の返送に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者が、所有者・被災者・宅地建物取引業者により署名捺印がなされた契約書（公印なし）等を都道府県等に返却する際、ミスをなくすために、都道府県等に返却する「契約書等返送リスト」を作成することが望ましい。 「契約書等返送リスト」の様式を事前に作成しておくことが望ましく、「契約書等送付リスト」に「関係者（所有者・被災者・宅地建物取引業者）の署名捺印が揃った日」を追加して作成しておくことが想定される。 	<p>(4)所有者・被災者・宅地建物取引業者の署名捺印済契約書等の返送</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者・被災者・宅地建物取引業者の署名捺印済の契約書（公印なし）及び重要事項説明書及び「契約書等返送リスト」を都道府県等に送付する。 	<p>(4)所有者・被災者・宅地建物取引業者の署名捺印済契約書等の返送</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 都道府県等に対して、事前に決めた方法で、関係者の署名捺印済契約書等を送付する送付する。
<p>(5)契約書等への公印押印・送付に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 本手引きでは公印を押印した日が「契約の開始日」と想定しているため、入居者が早期に入居できるよう、公印押印の処理を速やかに行う方法、を事前に検討することが望ましい。 公印押印後に、所有者に対する初期費用や賃料等の支払を速やかに行う方法を事前に検討しておくことが望ましい。 公印を押印した契約書等を宅地建物取引業者に送付する際、ミスをなくすために、「公印押印済契約書等送付リスト」を事前に作成することが望ましく、「契約書等返却リスト」に「公印押印日」を追加して作成しておくことが想定される。 	<p>(5)契約書等への公印押印・送付</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者から送付された所有者・被災者・宅地建物取引業者により署名捺印された契約書（公印なし）及び重要事項説明書を確認し、正しく署名捺印がされているか確認した上で、全ての書類に都道府県等の公印を押印する。 公印押印済の契約書及び重要事項説明書それぞれ1部を保管し、残りの書類及び「公印押印済契約書等送付リスト」を宅地建物取引業者に送付する。 損害保険会社等に対して損害保険料を支払うために、借上型仮設住宅の構造ごとの契約数を、毎月報告する。 	<p>(5)契約書等への公印押印・送付</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者・被災者・宅地建物取引業者の署名捺印済契約書等に、公印の代わりに担当者の印鑑を押す。 担当者の印鑑を押した契約書等を、事前に決めた方法で、宅地建物取引業者に送付する。
<p>(6)契約書等の配布に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 宅地建物取引業者が公印押印済の契約書及び重要事項説明書を所有者及び被災者に対して配布する方法に関して事前に検討しておくことが望ましい。 被災者に契約書等を配布する際に併せて鍵の引渡しを行うことが想定される。 	<p>(6)契約書等の配布</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者に連絡し、公印押印済の契約書を渡す。 被災者に連絡し、公印押印済の契約書（及び重要事項説明書（3者間契約の場合））を渡す。 	<p>(6)契約書等の配布</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者と所有者に対して、契約書等を配布する。
<p>(7)鍵の引渡しに関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者が入居したことを都道府県等及び市町村が確認できるよう、被災者から「鍵を受け取ったことを証明する書類」を提出してもらうことが望ましい。 「鍵を受け取ったことを証明する書類」の様式を事前に作成し、ま 	<p>(7)鍵の引渡し</p> <p>◇宅地建物取引業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者と鍵を引き渡す日程調整を行う。 被災者に物件に関する説明を行った後、鍵を引渡し、「鍵を受け取ったことを証明する書類」に署名捺印をもらう。 	<p>(7)鍵の引渡し</p> <p>【訓練対象外】</p>

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
た、書類の送付方法についても事前に検討しておくことが望ましい。	<ul style="list-style-type: none"> 都道府県等に署名捺印済の「鍵を受け取ったことを証明する書類」を送付する。 	

4. 入居後

事前準備内容	発災時対応	訓練実施
<p>(1) 契約に係る費用の支払に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 初期費用について、被災者が入居後にできるだけ早く所有者に支払えるよう、支払方法について事前に検討しておくことが望ましい。 所有者が、支払わ れた内容が所有するどの物件に対するものか判断ができず支払の明細書の発行を求められる可能性があるため、事前に明細書の作成を検討しておくことが望ましい。(「(2) 賃料等の支払いに関する検討」も同様) 都道府県等の支払の仕組みによっては、毎月の金員の支払処理にかなりの時間が必要となることが想定されるため、事前に支払の仕組みを確認しておき、支払担当部局と借上型仮設住宅に係る金員の支払方法を事前に検討・調整することが望ましい。(「以下、(2)～(4)」も同様) 	<p>(1) 契約に係る費用の支払</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅賃貸借契約の締結後（借上型仮設住宅の供与に係る全ての書類に都道府県等の公印を押した後）、当該賃貸借契約に基づき、所有者に対して、契約に係る費用を支払う。 	<p>(1) 契約に係る費用の支払</p> <p>【訓練対象外】</p>
<p>(2) 賃料等の支払に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <p>【作成物】 無</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者に対して毎月、賃料・共益費を支払うこととなるため、支払方法について事前に検討しておくことが望ましい。 	<p>(2) 賃料等の支払</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅の供与に係る全ての書類に都道府県等の公印を押した後、契約書に基づき、所有者に対して、賃料及び共益費を支払う。 	<p>(2) 賃料等の支払</p> <p>【訓練対象外】</p>
<p>(3) 損害保険料の支払に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <p>【作成物】 無</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者が入居した際に損害保険会社等に対して支払う損害保険料の支払方法について、事前に検討しておくことが望ましい。 	<p>(3) 損害保険料の支払</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約した損害保険会社等に対して、借上型仮設住宅の構造ごとの契約数を毎月報告する。 損害保険会社等に対して報告した結果に基づき、その月に支払う損害保険料を計算し、当該損害保険料を支払う。 	<p>(3) 損害保険料の支払</p> <p>【訓練対象外】</p>
<p>(4) 仲介手数料の支払に関する検討</p> <p>◇都道府県等</p> <p>【作成物】 無</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災者が入居した後、宅地建物取引業者に支払う仲介手数料の支払方法について、事前に検討しておくことが望ましい。 仲介手数料は賃料によって異なるため、宅地建物取引業者に対して支払う仲介手数料を算出して支払う手順等について、事前に支払担当部局と確認・調整しておく必要がある。 	<p>(4) 仲介手数料の支払</p> <p>◇都道府県等</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型仮設住宅の供与に係る全ての書類に都道府県等の公印を押した後、借上型仮設住宅の媒介を行った宅地建物取引業者に対して、契約に係る仲介手数料を支払う。 	<p>(4) 仲介手数料の支払</p> <p>【訓練対象外】</p>

借上型仮設住宅としての要件について

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
建物の耐震性	賃貸業団体 不動産流通団体	昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した新耐震基準を満たす民間賃貸住宅又は耐震診断、耐震改修等により耐震性が確認された民間賃貸住宅を対象とすることが望ましい。 ただし、賃貸住宅が被災し、対象となる物件が少ないなど、地域性や被害の程度によってはこのような物件の確保が難しい場合も想定されることから、対象とする物件の範囲について事前に検討・調整しておくことが望ましい。
規模・間取り	賃貸業団体 不動産流通団体	規模（面積）・間取りに応じた、地域における賃貸住宅の空き室の流通状況について、賃貸業団体・不動産流通団体から情報を提供してもらい、借上型仮設住宅とする際の規模・間取りについて事前に検討・調整しておくことが望ましい。（規模・間取りの例：1ルーム～3LDK程度で通常の間取りに対応した面積）
世帯人数毎の賃料の限度額	賃貸業団体 不動産流通団体	同じ規模・間取りの物件であっても、築年数・立地場所・仕様等によって賃料は異なることから、地域における規模・間取り別の平均的な賃料及び賃料に応じた空き室の流通状況について、賃貸業団体・不動産流通団体から情報を提供してもらい、借上型仮設住宅とする際の世帯人数毎の賃料の限度額について事前に検討・調整しておくことが望ましい。

借上型仮設住宅に係る金員の要件について

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
賃料	賃貸業団体 不動産流通団体	賃料は、世帯人数毎の賃料の限度額を定め、その範囲内であれば原則災害救助法の対象となる。 （ただし、限度額を超えた場合は災害救助法の対象とならない。）

		<p>世帯人数毎の賃料の限度額その他、借上型仮設住宅として供与した後の賃料の支払方法（業務委託の有無等）や支払時期（当月分を前月末までに支払う等）などの実際のオペレーションについて、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、検討・調整しておくことが望ましい。</p> <p>なお、借上型仮設住宅の供与は原則1世帯につき1住居であるが、ファミリー層向けの比較的規模の大きな賃貸住宅は、単身世帯や夫婦世帯向けの賃貸住宅と比べて数が少ないと想定されるため、世帯を分離して複数の借上型仮設住宅を申し込むことについても検討しておくことが望ましい。</p>
<p>共益費 （注）共益費のことを管理費と呼んでいる場合がある。 本手引きでは、共益費とする。</p>	<p>賃貸業団体 不動産流通団体</p>	<p>共益費は、限度額を設定する必要はなく、原則災害救助法の対象となる。ただし、特段の理由なく賃料に対して不自然に高額になる等の場合は災害救助法の対象とならないことに留意する必要がある。</p> <p>共益費の考え方の他、借上型仮設住宅として供与した後の共益費の支払方法（業務委託の有無等）や支払時期（当月分を前月末までに支払う等）などの実際のオペレーションについて、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、検討・調整しておくことが望ましい。</p> <p>なお、借上型仮設住宅以外の被災者の住まいとの横並びを考慮して、災害救助法の対象とせず、入居者負担とする運用も考えられる。</p>
<p>退去修繕負担金</p>	<p>賃貸業団体 不動産流通団体</p>	<p>退去修繕負担金は、限度額（例：賃料の2か月分を限度）を定め、その範囲内であれば原則災害救助法の対象となる。ただし、限度額を超えた場合は災害救助法の対象とならない。</p> <p>退去修繕負担金の限度額その他、退去修繕負担金</p>

		の支払方法（業務委託の有無、退去時の精算は不要とする等）や支払時期（賃料の初回の支払とあわせて支払う等）などの実際のオペレーションについて、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、検討・調整しておくことが望ましい。
礼金	賃貸業団体 不動産流通団体	<p>礼金は、限度額（例：賃料の1か月分を限度）を定め、その範囲内であれば原則災害救助法の対象となる。ただし、限度額を超えた場合は災害救助法の対象とならない。</p> <p>地域の商慣習によって考え方が異なる礼金の必要性及び限度額その他、礼金の支払方法（業務委託の有無等）や支払時期（賃料の初回の支払とあわせて支払う等）などの実際のオペレーションについて、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、検討・調整しておくことが望ましい。</p>
仲介手数料	不動産流通団体	<p>宅地建物取引業者に対して支払う仲介手数料は、限度額（例：賃料の半月分に消費税相当額を加えた金額を限度）を定め、その範囲内であれば原則災害救助法の対象となる。ただし、限度額を超えた場合は災害救助法の対象とならない。</p> <p>仲介手数料の限度額その他、仲介手数料の支払方法（業務委託の有無等）や支払時期（契約成立日の翌月末までに支払う等）などの実際のオペレーションについて、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、検討・調整しておくことが望ましい。</p> <p>（注）仲介手数料は、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和45年10月23日建設省告示第1552号）（最終改正；平成29年12月8日国土交通省告示第1155号）」により上限が</p>

		設定されており、居住用の建物の場合、所有者（貸主）と入居者（借主）の双方から月額賃料の半月分以内とされている。
損害保険料	損害保険会社等	<p>損害保険料は、1年あたりの限度額を定め、その範囲内であれば原則災害救助法の対象となる。ただし、限度額を超えた場合は災害救助法の対象とならない。</p> <p>損害保険の補償内容、損害保険料及び契約方法（個別契約又は包括契約）について、損害保険会社等より事前に情報収集を行い、発災後の損害保険会社等の選定方法を含め、検討しておくことが望ましい。</p> <p>なお、借上型仮設住宅の供与の数が多くなると見込まれる場合は、契約手続や支払に係る事務量等を考慮し、都道府県による包括契約を選択することが望ましい。</p> <p>（注）損害保険料は、損害保険の内容（対象）、補償上限金額、住宅の構造種別（マンション構造（M構造）、耐火構造（T構造）、非耐火構造（H構造））毎の契約見込戸数によって決まる。</p> <p>損害保険会社との契約方式（一般競争契約、指名競争契約又は随意契約）、損害保険料の算定や支払時期などの実際のオペレーションについて、事前に検討しておくことが望ましい。</p>
入居時負担金	賃貸業団体 不動産流通団体	<p>入居時負担金は、上記以外に入居時に必要となる費用（例：鍵の交換に係る費用）で、限度額を設定する必要はなく、原則災害救助法の対象となる。ただし、特段の理由なく賃料に対して不自然に高額になる等の場合は災害救助法の対象とならないことに留意する必要がある。</p> <p>地域の商慣習によって考え方が異なる入居時負担金の必要性その他、入居時負担金の支払方法（業</p>

		<p>務委託の有無等)や支払時期(賃料の初回の支払とあわせて支払う等)等の実際のオペレーションについて、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、検討・調整しておくことが望ましい。</p> <p>(注) 鍵の交換に係る費用は、原則として所有者の負担となるが、入居者が鍵の交換を希望する場合は入居者の負担となる。</p>
駐車場料金	賃貸業団体 不動産流通団体	<p>駐車場料金は、原則被災者が負担する。</p> <p>ただし、地域の商慣習により、賃料に含まれている場合はこの限りではないが、その実情については当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、災害救助法の対象の是非について検討・調整しておくことが望ましい。</p>
自治会費		<p>自治会費は、原則被災者が負担する。</p> <p>ただし、地域の商慣習により、賃料に含まれている場合はこの限りではないが、その実情については当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、災害救助法の対象の是非について検討・調整しておくことが望ましい。</p>
光熱水費その他専用設備に係る使用料	—	<p>光熱水費その他専用設備に係る使用料は、原則被災者が負担する。</p> <p>ただし、地域の商慣習により、賃料に含まれている場合はこの限りではないが、その実情については当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体と事前に意見交換を行い、災害救助法の対象の是非について検討・調整しておくことが望ましい。</p>
入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用	—	<p>入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用は、原則被災者が負担する。</p>

○借上型仮設住宅に係る損害保険料の考え方について

一般的に、民間賃貸住宅の所有者は当該賃貸住宅(建物)に火災保険をかけて、万一の場合に備えている。

一方、賃借人は借りている部屋で火災を起こしてしまった場合、賃借人に重大な過失がなければ、建物の修繕・建替費用や隣家等の損害が発生した家財の弁償費用を負担する等の不法行為による損害賠償責任(民法第709条)は負わなくてよいこととされている(失火ノ責任ニ関スル法律(明治32年法律第40号)、以下「失火責任法」という。)。逆に、隣家等からの出火により、自分が借りている部屋や自分の家財に被害があった場合でも、その隣家等の失火者に弁償させることはできない。

また、住宅の賃貸借契約においては、賃貸人には目的物(住宅)を賃借人に使用・収益させる義務を負う一方で、賃借人は善管注意義務(民法第400条)や目的物返還義務(民法第597条、616条)を負い、退去時に原状回復義務が課せられている。

このため、失火責任法により、重大な過失がない失火の場合は不法行為による損害賠償責任(民法第709条)は適用されないが、善管注意義務や目的物返還義務(原状回復義務)に係る債務不履行による損害賠償責任(民法第415条)については、同法による適用除外の対象とはなっていない(最高裁昭和30年3月25日判決:賃借物返還義務の履行不能による責任を免れない)。仮に火災を起こして建物に損害を与えた場合、賃借人は賃貸人に対して債務不履行による損害賠償責任を負うこととなり、原状回復を行う必要がある。その際、当該原状回復費用を賃借人が負担することとなるが、そのような状況に適切に対応できるよう、賃借人は当該損害賠償責任に係る損害保険に加入しておくことが必要となる。

所有者にとっても、賃借人の過失により建物に損害が発生した場合に、修繕等に係る費用について、損害賠償責任を負った賃借人から回収することができるよう、賃借人が損害保険に加入しておくことが必要となる。

住宅の賃貸借契約を行う際、賃借人はこのような損害保険に加入するのが一般的、所有者としても、建物に損害が発生した場合の修繕等に係る費用の回収のため、賃借人が損害保険に加入することを賃貸借契約締結のための条件とすることが一般的であるため、借上型仮設住宅として賃貸借契約を締結する場合も同様に損害保険に加入しておくことが必要であり、損害保険の内容や損害保険料等について、損害保険会社等と事前に検討・調整を行っておくことが望ましい。

なお、借上型仮設住宅においては、通常時の賃貸借契約の場合に加入する損害保険とは異なり、入居者が保有する家財に対する補償については、最低限救助のために必要な費用とは言えず、災害救助法の対象とはならないことに留意が必要である。

	用語	解説
補償の種類	家財補償	保有する家財が対象となる事故により損害を受けた場合に、損害額を補償
	借家人賠償責任補償	対象となる事故によって借用住宅が破損し、貸主に対する損害賠償責任を負った場合の賠償金等を補償
	個人賠償責任補償	住宅の所有・使用・管理に起因する事故や日常生活の事故により他人の身体を害したり、他人の財物に損害を与えたりして、損害賠償責任を負った場合の賠償金等を補償
	修理費用補償	不測かつ突発的な事故によって借用住宅に損害が生じ、貸主との契約に基づきまたは緊急的に自己の費用で修理した場合(損害賠償責任を負担する場合を除く。)の修理費用を補償
	類焼損害補償	保険の対象である家財またはそれを収容する建物から発生した火災、破裂・爆発の事故により、近隣の住宅・家財が損害を受けた場合(損害賠償責任を負担する場合を除く。)の修繕費用を補償
建物の構造種別	M構造(マンション構造)	コンクリート造等の耐火建築物
	T構造(耐火構造)	M構造に該当しない耐火建築物、準耐火建築物及び省令準耐火構造の建築物
	H構造(非耐火構造)	M構造及びT構造に該当しない建築物(=一般的な木造建築物)

(出典) 複数社の損害保険会社パンフレット等を基に作成