

III. 事前準備編

事前準備編では、「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の4つのフェーズにおいて、

- ・平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項
- ・準備にあたっての関係者・関係団体(都道府県、市町村、所有者、賃貸業団体、宅地建物取引業者、不動産流通団体、損害保険会社等、金融機関及び被災者)及び各者の役割
- ・事前に作成しておくべき資料・様式

等について、以下で解説する(図表3-1-1)。

図表3-1-1 事前に準備しておくべき事項と準備にあたっての関係者・関係団体

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損害保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請に係る準備	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	●	●		●	●	●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認に係る準備	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備	●	●		●	●	●			
フェーズ2: 入居の募集開始から入居決定まで									
1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備	●								
2. 賃貸型応急住宅の入居申込に係る準備	●			●		●			
フェーズ3: 入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	●								
2. 契約手続きの実施に係る準備	●			●		●			
3. 鍵の引渡しに係る準備	●			●		●			
フェーズ4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	●					●		●	
2. 関係者への支払方法の検討	●			●		●	●	●	

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始までの間に、都道府県は速やかに市町村、賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等及び金融機関に協力要請を行い、事務委任・業務委託の内容や賃貸型応急住宅の要件・供与方法等を決定するとともに、宅地建物取引業者の協力意向の確認、必要な資料の作成、相談窓口の開設を行うこととなる。

発災後に本フェーズにおける取組を可能な限り迅速に進めていくよう、平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項について、以下で解説する(図表 3-1-2)。

図表 3-1-2 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損害保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1:発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請に係る準備	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	●	●		●	●	●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認に係る準備	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備	●	●		●	●	●			

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-1. 関係団体への協力要請に係る準備

発災後、被災者に対して賃貸型応急住宅を速やかに供与するために、都道府県は市町村及び関係団体（賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等及び金融機関）に対して連絡を取り、協力要請を行うこととなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、平時より関係団体等と災害協定等を締結する等により協力体制を構築しておくとともに、関係団体等に協力要請を行う内容や被害状況等に応じた要請の方法(口頭による協力要請を含む。)等について、事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。

また、都道府県によっては、賃貸型応急住宅の供与を担当する部局が必ずしも不動産業や宅建業等を所管する部局であるとは限らない。その際には、賃貸借に係る契約方法等について事前に検討を行う場合には、不動産業や宅建業等を所管する部局の職員を交えて行なうことが望ましい。また、災害発生後においても、不動産業や宅建業等を所管する部局の職員を担当者として加えることが望ましい。

○ 空き家・空き室を活用した賃貸型応急住宅の積極的な供与

- (1) 各自治体の保有する空き家情報を集約した「全国空き家・空き地バンク」等を活用し、空き家の物件情報や周辺地域の情報等を平常時から確認しておくことにより、発災後、速やかに賃貸型応急住宅として活用できるようにしておくことが望ましい。
- (2) 空き家の所有者が当該空き家を改修して賃貸型応急住宅として提供する場合には、空き家の改修に対して独自の支援制度を設けている市町村と連携し、条件が合う場合には当該支援制度を活用可能であることを当該所有者に周知すること。
- (3) 既に存する業界団体による被災者向けの民間賃貸住宅の検索システム（例えば公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の「安心ちんたい検索サイト」
(<http://www.saigaishienjutaku.com/>)）や国土交通省による「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく住宅確保要配慮者向けの登録住宅（以下「登録住宅」という。）の検索システムである「セーフティネット住宅情報提供システム」(<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>)等を活用し、平常時から賃貸型応急住宅の候補となる住宅を幅広く把握しておくことが望ましい。
- (4) 発災後の登録住宅の活用方法や手順について、平常時から市町村及び居住支援協議会と調整しておくことが望ましい。
- (5) 大規模災害発生時には、賃貸型応急住宅の候補となる民間賃貸住宅も被災する可能性が高いことから、当該住宅の構造毎に安全確認・補修の方法や役割分担等について、平常時から関係部局、市町村及び建設団体等の関係団体と検討・調整しておくことが望ましい。

詳細は、「大規模災害時における被災者の住まいの確保に係る留意事項等について」（平成30年3月30日府政防第556号、国土動第173号、国住備第506号、国住生第811号）を参照のこと。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(参考)「大規模災害時における被災者の住まいの確保に係る留意事項等について」

(平成 30 年 3 月 30 日府政防第 556 号、国土動第 173 号、国住備第 506 号、国住生第 811 号)

府政防第 556 号
国土動第 173 号
国住備第 506 号
国住生第 811 号
平成 30 年 3 月 30 日

各都道府県

災害救助担当主管部（局）長 殿
住宅・宅地建物取引業主管部（局）長 殿

内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（被災者行政担当）
(公印省略)
参事官（事業推進担当）
(公印省略)

国土交通省土地・建設産業局不動産業課長
(公印省略)
住 宅 局住宅総合整備課長
(公印省略)
住 宅 局住宅生産課長
(公印省略)

大規模災害時における被災者の住まいの確保に係る留意事項等について

今後発生するおそれのある首都直下地震や南海トラフ地震等の大規模災害が発生した際には、圧倒的に住まいが不足し、被災者が広域的に避難することにより、応急的・一時的な住まいの生活が長期化することや、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが想定される。

これらの状況に的確に対応し、被災者の住まいを迅速に確保するとともに、住宅再建・生活再建を円滑に進めるため、平成 28 年 11 月以降、「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」において計 6 回にわたり議論を重ね、平成 29 年 8 月に、大規模災害時における応急段階及び復旧・復興段階における被災者の住まいの確保に関する課題や今後の方向性についての論点整理が公表されたところである。

本論点整理においては、「地方公共団体に事前に周知し検討や対応を求めるべき事項等については、内閣府（防災担当）において、関係省庁等と連携しながら、速やかに必要な対応を行っていくこと、また、対応後も定期的に進捗状況や成果を確認し、必要に応じて取組を更に改善していくことを期待する」とされ、また、「国の検討事項とした

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

中長期的に更なる検討を行う必要がある事項については、被災者を始め、関係者に与える影響も大きいことを念頭に置き、内閣府（防災担当）においては、学識経験者、関係業界団体、地方公共団体、被災者等、様々な関係者の意見を更によく聞きながら丁寧な検討を行うこととされたところである。

本論点整理を踏まえ、今般、内閣府（防災担当）では、都道府県において、大規模災害発生時の応急段階及び復旧・復興段階における住まいの確保に取り組む際に留意することが望ましい事項等（以下「留意事項等」という。）を下記のとおり取りまとめたので、業務の参考資料として活用されたい。また、貴職におかれても、都道府県、市区町村及び関係団体の関係者への周知をお願いする。

なお、国において中長期的に更なる検討を行う必要がある事項については、結論が得られた段階で、お知らせすることとなるのでよろしくお願いする。

記

1. 基本的な考え方

大規模災害発生時に、応急段階においては、圧倒的な住宅の不足が想定されることから、全国に多数存在する空き家・空き室を活用し、応急借上住宅（「災害救助法による災害の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準」（平成25年内閣府告示第228号。以下「告示」という。）に規定する応急仮設住宅であり、住家が全壊、全焼又は流出し、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者に、民間賃貸住宅を借り上げて供与するものをいう。以下同じ。）としての積極的な供与が求められる。また、地域や被災者の特性、復興の方向性等を踏まえつつ、応急借上住宅とのバランスも考慮し、応急建設住宅

（告示に規定する応急仮設住宅であり、住家が全壊、全焼又は流出し、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ことができない者に、建設し供与するものをいう。以下同じ。）の迅速な供与が求められる。

また、被災した市区町村だけでは応急借上住宅を確保することが困難な場合には、当該市区町村又は都道府県を越えた広域的な避難も余儀なくされる可能性が高いことから、広域ブロック等における避難者の受入れや、広域避難者の把握とニーズを踏まえた適切な支援を行える体制を整えておくことも求められる。

一方で、大規模災害発時には、自宅が全壊している場合や広域的な避難をしている場合を除き、被災した住宅での生活を送らざるを得ない可能性も高いことから、被災した自宅で円滑かつ早期に最低限の生活が営めるよう、被災者が自宅を応急的に修理することができる体制を整えておくことが求められる。

さらに、復興まちづくりを円滑に進めていくため、災害発生後に取り組むべき応急対策、復旧・復興対策の項目及びその方向性を事前に検討しておくことが求められる。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

2. 留意事項等

1. の基本的な考え方について、留意事項等について、次のとおり取りまとめたので、今後の取組を行う上での参考とされたい。

(1) 空き家・空き室を活用した応急借上住宅の積極的な供与

- ① 膨大な住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害発生時には、民間賃貸住宅を借り上げて供与する応急借上住宅を積極的に活用すること。
- ② 応急借上住宅を迅速に提供するには、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複数の不動産関係団体との協定の締結に加え、平常時から、当該協定を締結した団体との間で、応急借上住宅の物件の選定方式、契約方式、家賃、敷金・礼金、家財保険等の契約条件に係る調整を行うことが望ましい。また、当該協定を締結した団体との定期的な打合せや訓練等の実施、発災後の手続を時系列で定めた事務マニュアルや民間賃貸住宅の借上げに係る契約書様式の作成等を進めておくことが望ましい。
- ③ 応急借上住宅に係る事務のうち、契約書類の作成、入居者の要件確認、賃料等の支払など、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を締結した団体の協力を得て実施することが可能な事務については、平常時から当該協定を締結した団体と役割の分担について調整し、委託等に向けた準備を進めておくことが望ましい。なお、当該協定を締結した団体の協力を得て実施することが特に効果的と考えられる事務の範囲については別添を参考にされたい。
- ④ 避難所が逼迫し、親族宅等を含め、避難所以外の場所に避難せざるを得ない被災者や避難所に行けない要配慮者が多数発生するような大規模災害の際には、住家被害等の要件を満たし、避難所にいる被災者と同じ期間内に申込みをする被災者については応急借上住宅の供与の対象とすることが可能であることに留意すること。
- ⑤ 大規模災害発生時には被災者の数が膨大であり、個々の被災者の状況を十分に確認することは困難であるため、発災当初においては、明らかに住家被害の程度が全壊であると確認できる場合には、罹災証明書の交付前でも供与できることに留意すること。
- ⑥ 各自治体の保有する空き家情報を集約した「全国版空き家・空き地バンク」等を活用し、空き家の物件情報や周辺地域の情報等を平常時から確認しておくことにより、発災後、速やかに応急借上住宅として活用できるようにしておくことが望ましい。
- ⑦ 空き家の所有者が当該空き家を改修して応急借上住宅として提供する場合には、空き家の改修に対して独自の支援制度を設けている市区町村と連携し、条件が合う場合には当該支援制度を活用可能であることを当該所有者に周知すること。
- ⑧ 既に存する業界団体による被災者向けの民間賃貸住宅の検索システム（例：公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の「安心ちんたい検索サイト」）

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(<http://www.saigaishienjutaku.com/>) や、国土交通省による住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅確保要配慮者向けの登録住宅（以下「登録住宅」という。）の検索システムである「セーフティネット住宅情報提供システム」（<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>）等を活用し、平常時から応急借上住宅の候補となる住宅を幅広く把握しておくことが望ましい。

- ⑨ 発災後の登録住宅の活用方法や手順について、平常時から市区町村及び居住支援協議会と調整しておくことが望ましい。
- ⑩ 大規模災害発生時には、応急借上住宅の候補となる民間賃貸住宅も被災する可能性が高いことから、当該住宅の構造毎に安全確認・補修の方法や役割分担等について、平常時から関係部局、市区町村及び建築団体等の関係団体と検討・調整しておくことが望ましい。

（2）公的住宅の有効活用

公営住宅等の公的賃貸住宅や公務員宿舎等の空き室については、発災後に一時提供住宅として活用できることに加え、入居者要件をきめ細かに決められることから、要配慮者世帯向けに活用する等、平常時から災害発生時における活用方法や手順について、公的住宅の関係部署、市区町村及び関係機関と調整しておくことが望ましい。

（3）応急建設住宅の迅速な供与

- ① 平常時から市区町村と連携し、応急段階から復旧・復興段階までの様々な災害対応業務における用地の活用見込みを集約・調整しておくとともに、応急建設住宅の建設候補地についてもリストアップしておくことが望ましい。

この際、建設候補地が被災し、活用できなくなる可能性があることにも留意することが望ましい。特に、南海トラフ地震の際には、広い地域で津波が発生し、堤防の破堤や長期間の浸水によって使用できなくなる土地が発生する可能性があることから、できる限り津波浸水想定区域内の用地以外を候補地として検討しておくことが望ましい。

- ② 大規模災害発生時において応急建設住宅を始め、仮設店舗、被災した建物や解体後のがれき処理に係る仮置き場等の用地確保に当たっては、被災地短期借地権を活用することが効果的であり、平常時から、公有地が確保できない地域等における活用について具体的に検討しておくことが望ましい。
- ③ 応急建設住宅を改修して引き続き活用することを予定する場合等においては、市区町村と連携し、その用地が中長期的に使用できるかどうか、権利関係等について応急建設住宅の建設前に確認しておくことが望ましい。
- ④ 土地には限りがあることから、応急建設住宅と災害公営住宅については、市区町村と連携し、戦略的・長期的な用地活用のビジョンを持ってそれぞれの立地を検討

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

しておくことが望ましい。

- ⑤ 告示に規定する支出できる費用の範囲内で、災害の規模、用地の状況、地域の気候等を考慮して、応急建設住宅の規模、災害の規模や用地の状況等に応じた工法（プレハブ・木造等）や仕様について、平常時から関係団体と連携して検討・調整しておくことが望ましい。
- ⑥ 大規模災害発生時には、圧倒的な住宅の不足により、大量の応急建設住宅が求められることから、一般社団法人プレハブ建築協会との協定に加えて、木造建築事業者等の関係団体とも協定を締結しておくことが考えられる。この場合において、関係団体との協定締結に当たっては、当該団体の供給能力、供給体制、供給可能な仕様、入居後の維持管理や補修・改修等を行う体制等を考慮することが望ましい。

（4）被災者の状況に応じた適切な支援

- ① 被災者自身が、住まいに係る支援策の中からニーズに合った支援策を選べるよう、市区町村と連携し、被災程度に応じた支援策や申請様式等について、平常時から整理し、住民に対して情報提供を行うことが望ましい。
- ② 大規模災害発生時には、応急仮設住宅の入居期間が長期間に及ぶことが想定されることから、市区町村やNPO等の取組とも連携しつつ、その地域に住み続けたいという被災者に対して、住まいの確保に加え、生業や就労の回復による生活資金の継続的確保、コミュニティの維持回復等の生活全般にわたるきめ細かい支援を行うことが望ましい。
- ③ 災害救助法の救助期間の終了に伴い、広域避難している被災者も含め、円滑に住まいの再建に移ることができるよう、市区町村と連携し、被災者の属性や居住形態に応じた支援策を講じることが望ましい。例えば、応急建設住宅の再活用も含めた低廉な住宅再建モデルプランの提示、住宅再建に対する融資制度（リバースモービージ型のローン制度を含む。）や子世代との同居支援等の具体的かつきめ細やかな支援プランが考えられる。

（5）災害への備え、自力再建の促進

- ① 平常時における住宅の耐震化、保険・共済への加入等の事前の対策や、発災後の住宅の補修などの自力再建策について、住民があらかじめ知り、理解しておくことができるよう、市区町村や自治会等の地域コミュニティとも連携しながら、様々な情報を平常時から提供しておくことが望ましい。
- ② 被災した住宅の修理や解体、建替え・購入等に際し、自力再建を促進するために必要となる法律、建築、金融、税制等の幅広い分野について相談できるよう、市区町村と連携し、被災者が法律・建設・不動産・金融関係の専門家・事業者等とワンストップで相談できる総合相談窓口の設置をあらかじめ検討しておくことが望ましい。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(6) 住宅の応急的な修理の迅速化等

- ① 災害救助法に基づく応急修理を含む住宅の応急的な修理について、災害発生後に速やかに開始できるよう、平常時から、応急的な修理に係る相談体制について検討するとともに、市区町村や住宅・建築関係団体と連携し、応急的な修理に係る実施要領等の作成、当該団体との協定締結、事業者の指定等の準備を進めることが望ましい。
- ② 平常時から、市区町村と連携し、被災者が事業者を選ぶ際に参考となるよう、請け負うことができる工事の種類やリフォーム技術の向上等に関する研修の受講状況等の情報も盛り込んだ、住宅の応急的な修理に係る指定業者のリストを作成し、情報提供を行う体制を整備しておくことも考えられる。
- ③ 大規模災害発生時には、住宅の応急修理の件数がこれまでと比べものにならないほど膨大となることが予想されることから、手続の簡略化や協定団体への委託等による事務負担の軽減についても検討しておくことが望ましい。
- ④ 大規模災害発生時には建築技術者が不足するため、近隣都道府県等の事業者も活用し、迅速に応急的な修理を実施することについて、平常時から検討しておくことが望ましい。また、住宅・建築関係団体と連携し、広域ブロック等における事業者の融通・活用についても検討しておくことも考えられる。

(7) 復興まちづくりとの連携

- ① 復興まちづくりを円滑に進めていくため、市区町村と連携し、災害発生後に取り組むべき応急対策、復旧・復興対策の項目及びその方向性を事前に検討しておくことが望ましい。検討に当たっては、特に集合住宅・戸建住宅といった居住形態の動向や、若年層の大都市への移転など過去の大規模災害における広域避難から避難元市区町村への帰還の動向等も考慮することが望ましい。
- ② 地域内に活用可能な宅地がない場合、津波被害を回避する安全な高台での再建が求められる場合、個人が分散して再建すると地域コミュニティや家族・親族関係の維持の観点から問題がある場合は、地域単位での集団的な再建を重視し、まとまった形の宅地の供給が行えるよう、市区町村と連携し、平常時から候補地の選定を進めておくことが考えられる。また、地域内に活用可能な宅地や空き地が一定程度ある場合は、個人単位での自力再建の促進を検討することが考えられる。

(8) 業務体制の整備

- ① 大規模災害に備え、市区町村と連携し、災害対応経験のある現役職員や退職職員のリスト化、他の地方公共団体からの応援職員による支援を受けることを前提とした業務体制の構築に努めることが望ましい。
- ② 発災後にスムーズに広域応援を行えるよう、市区町村と連携し、平常時から広域ブロック等において連絡体制の整備、訓練の実施等を行い、「顔の見える支援体制」の構築に努めることが望ましい。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

別添

関係団体の協力を得て実施することが可能な事務及び特に効果的と考えられる事務について

		特に効果的と考えられる事務※2
	関係団体の専門知識・ネットワークを活用	地方公共団体の事務負担の軽減
災害発生前	応急借上住宅の候補となる住宅の募集、登録に関する事務 応急借上住宅の候補となる住宅の空室状況及び事業者への書き上げ希望意思の確認に関する事務 応急借上住宅に協力する意向のある生毛所有者、団体会員のリストアップ・定期的な更新（可能であればばあ物件情報の事前リストアップ） 応急借上住宅の候補物件リストの作成（応急危険度判定の結果・ライフラインの使用可否・住宅所有者の意向の確認を含む） 借上決定通知（住宅所有者へ） 借上決定通知（住宅所有者へ）の文書の作成 被災者への入居確定までのスケジュール等の説明 入居者の裏住確認 入居者への裏住確認 入居手続を行なう建業者等を紹介 被災者への注意事項説明（禁止行為、普管注意義務、原状回復等）・鍵渡し 被災者の入居実態の定期的な確認 被災者の（借去修繕負担金、賃料）の支払い業務（個別の住宅所有者への支払い） 修繕行為（契約により都道府県が行うこととされたもの） 近隣地域との調整、騒音、迷惑行為対応等 緊急時巡回 他の用途との併用の承認に関する申請の受付、承認の通知行為 模様替え・塗装の承認に関する申請の受付、承認の通知行為 中途同居者の承認申請への通知 入居者の死亡・退去時ににおける同居者の入居承継の承認申請の受付、承認の通知 不正入居者等に対する明渡しの通知行為 借上契約満了の場合の借地借家法第38条第4項（普通借家契約の場合は第34条第1項）に基づく通知行為 入居者からの退去予定日の取次 退去時の物件確認（退去修繕負担金を超える原状回復費用・残存物の処分費用について説明、鍵・退去届け等の受取り） 収入の申告の受付 媒介業者に対する仲介手数料の支払い業務 損害保険会社に対する借家人監督責任保険料の支払い業務	関係団体の専門知識・ネットワークを活用
災害発生から入居確定		
入居期間中		
退去時		
その他		

※1 上表の「関係団体の協力を得て実施することが可能な事務（事実行為に関する事務）」は、「被災者の住まいの確保に関する取組事例集」（平成27年3月内閣府）に掲載している

※2 「外部委託が可能な事務（事実行為に関する事務）」は、「被災者自らが探す方式」を採用した場合を想定。
※2 「特に効果的と考えられる事務」は、応急借上住宅の物件の選定において「被災者自らが探す方式」を採用した場合を想定。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備

賃貸型応急住宅への入居の募集開始後は、賃貸型応急住宅への入居に係る個別の相談、入居申込書の内容確認・審査や賃貸借契約書の作成等、非常に多くの事務への対応が必要となる。

都道府県知事は、災害救助法第13条第1項に基づき、救助を迅速に行うため必要があると認めるときは、その権限に属する救助の実施に関する事務の一部を災害が発生した市町村(特別区を含み、同法第2条の2第1項に規定する救助実施市を除く。以下同じ。)の長が行うこととすること(以下「事務委任」という。)ができ、この場合は事務委任の内容及び当該事務を行うこととする期間を市町村に通知することとされている(図表3-1-3、図表3-1-4)。

また、災害による被害の規模が大きく、都道府県及び市町村の事務処理に係るマンパワーが不足すると見込まれる場合、被災者への賃貸型応急住宅の供与のスピードが低下することが想定されることから、これを補完するべく、相談対応、入居申込み受付、契約書の作成・説明等の事実行為に関する事務等について、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ことが考えられる(図表3-1-5、図表3-1-6)。さらに、「入居後の支払」のフェーズにおいて行う、所有者への家賃等の支払等については、金融機関と協定を締結する等により、支払業務を委託することも考えられる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、事務委任又は業務委託を行うのか、行う場合はどの事務について事務委任又は業務委託を行うのかについて、市町村、賃貸業団体、不動産流通団体及び金融機関と事前に検討・調整し、準備しておく必要がある。

その際、複数の者が同じ事務を重複して行う等、事務委任又は業務委託を行うことでより非効率になる、総合すると事務量が増加する等といったことがないように検討・調整することが重要である。また、発災後に実際に事務委任又は業務委託を行う際には、災害の規模や被害状況等の他、事務委任又は業務委託を行う市町村又は関係団体等の体制等も十分考慮して行うことが重要である。

なお、このような事務委任・業務委託の内容及び実施期間についての調整が整った際には、当該事務委任・業務委託を踏まえた詳細な業務内容や業務の流れ・タイムスケジュール、各業務の役割分担等について、関係者・関係団体等の間で的確に共有することができ

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

るよう、「賃貸型応急住宅の供与に係る業務マニュアル」を事前に作成しておくことも必要である。

図表 3-1-3 災害救助法(昭和 22 年 10 月 18 日法律第 118 号) (抄)

(事務処理の特例)

第 13 条 都道府県知事は、救助を迅速に行うため必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、その権限に属する救助の実施に関する事務の一部を災害発生市町村の長が行うこととすることができる。

2 (略)

図表 3-1-4 災害救助法施行令(昭和 22 年 10 月 30 日政令第 225 号) (抄)

(災害発生市町村の長による救助の実施に関する事務の実施)

第 17 条 都道府県知事は、法第 13 条第 1 項の規定により救助の実施に関するその権限に属する事務の一部を災害発生市町村の長が行うこととするときは、災害発生市町村の長が行うこととする事務の内容及び当該事務を行うこととする期間を災害発生市町村の長に通知するものとする。この場合においては、当該災害発生市町村の長は、当該期間において当該事務を行わなければならない。

- 2 都道府県知事は、法第 13 条第 1 項の規定により救助の実施に関するその権限に属する事務(法第 7 条から第 10 条までに規定する事務に限る。)の一部を災害発生市町村の長が行うこととし、前項前段の規定による通知をしたときは、直ちにその旨を公示しなければならない。
- 3 法第 13 条第 1 項の規定により救助の実施に関するその権限に属する事務の一部を災害発生市町村の長が行うこととした場合においては、法の規定中当該事務に係る都道府県知事に関する規定は、災害発生市町村の長に関する規定として災害発生市町村の長に適用があるものとする。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-5 賃貸型応急住宅の供与に係る事務委任・業務委託の例

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき事務の例
事務委任	市町村	<ul style="list-style-type: none"> ・被災者からの電話・窓口での相談対応 ・賃貸型応急住宅への入居申込みの受付 ・申込み書類の不足の有無の確認 ・申込書の記載内容の不備の確認 ・申込み書類に基づく賃貸型応急住宅の各種要件及び被災者の要件への適合性の確認 等
業務委託	賃貸業団体 不動産流通団体	<ul style="list-style-type: none"> ・被災者からの電話・窓口での相談対応 ・賃貸型応急住宅の候補物件リストの作成(応急危険度判定の結果、上下水道・電気・ガス等の使用可否、補修の必要性、住宅所有者の意向の確認を含む) ・賃貸型応急住宅への入居申込みの受付 ・申込み書類の不足の有無の確認 ・申込書の記載内容の不備の確認 ・申込み書類に基づく賃貸型応急住宅の各種要件への適合性の確認 ・重要事項説明書の作成と重要事項の説明 ・賃貸借契約書の作成と説明 ・入居に係る注意事項(例:禁止行為、善管注意義務、原状回復)等の説明 ・賃貸借契約書等への署名捺印の依頼 ・賃貸型応急住宅への入居までのスケジュール等の説明 ・賃貸型応急住宅の鍵の引渡し ・宅地建物取引業者への仲介手数料の支払事務 等
	金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・個別の賃貸住宅の所有者への費用(賃料、退去修繕負担金等)の支払業務 等

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-6 関係団体の協力を得て実施することが可能な事務及び特に効果的な事務の例

関係団体の協力を得て実施することが可能な事務 (事実行為に関する事務) ※1		特に効果的と考えられる事務 ※2	
		関係団体の専門知識・ネットワークを活用	地方公共団体の事務負担の軽減
災害発生前	賃貸型応急住宅の候補となる住宅の募集、登録に関する事務		
	賃貸型応急住宅の候補となる住宅の空家状況及び事業者への借上げ希望意思の確認に関する事務		
	賃貸型応急住宅に協力する意向のある住宅所有者、団体会員のリストアップ・定期的な更新(可能であれば物件情報の事前リストアップ)	○	
災害発生から入居確定	賃貸型応急住宅の候補物件リストの作成(応急危険度判定の結果・ライフラインの使用可否・住宅所有者の意向の確認を含む)	○	
	借上げ決定通知(住宅所有者へ)		
	住宅所有者に対する「賃貸借契約書」の説明、署名捺印依頼と、当該物件に係る「重要事項説明書」の作成	○	○
	募集のための文書の作成		
	申込みの受付		○
	被災者への入居確定までのスケジュール等の説明	○	○
	入居者の要件確認		○
	使用許可決定通知(被災者へ)		
	入居手続を行う宅建業者等を紹介		
入居期間中	被災者の入居実態の定期的な確認	○	○
	家賃等(退去修繕負担金、資料)の支払い業務(個別の住宅所有者への支払い)		○
	修繕行為(契約により都道府県が行うこととされたもの)	○	
	近隣地域との調整、騒音・迷惑行為対応等	○	
	緊急時巡回	○	
	他の用途との併用の承認に関する申請の受付、承認の通知行為		
	模様替え・増築の承認に関する申請の受付、承認の通知行為		
	中途同居者の承認申請の受付、承認の通知		
	入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認申請の受付、承認の通知		
	不正入居者等に対する明渡しの通知行為		
退去時	賃貸借契約満了の場合の借地借家法第38条第4項(普通借家契約の場合は第34条第1項)に基づく通知行為		
	入居者からの退去予定届の取次ぎ		
	退去時の物件確認(退去修繕負担金を超える原状回復費用・残存物の処分費用について説明、鍵・退去届等の受取り)	○	
その他	収入の申告の受付		
	媒介業者に対する仲介手数料の支払い業務		○
	損害保険会社に対する借家人賠償責任保険の保険料の支払い業務		○

※1 上表の「関係団体の協力を得て実施することが可能な事務(事実行為に関する事務)」は、『被災者の住まいの確保に関する取組事例集』(平成27年3月内閣府)に掲載している「外部委託が可能な事務(事実行為に関する事務)」を転載。

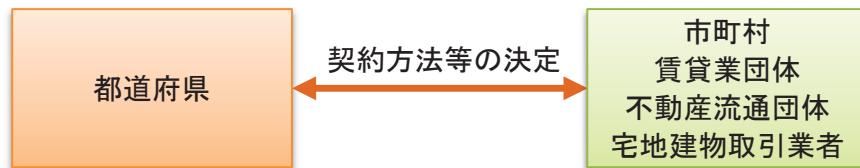
※2 「特に効果的と考えられる事務」は、賃貸型応急住宅の物件の選定において「被災者が自ら探す方式」を採用し場合を想定。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討

都道府県は、賃貸型応急住宅の契約方式、契約者及び賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先について、市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体に確認を行い決定することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、契約方式、契約者及び賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先について、市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である(図表 3-1-7)。

また、賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先については、過去の事例によれば、賃貸型応急住宅の入居申込み件数がそれほど多くなると見込まれない場合には直接都道府県において受け付けたケースや、同件数が多くなると見込まれる場合には被災者が賃貸型応急住宅の候補の選定や入居の相談等で訪問する宅地建物取引業者において受け付けたケースがある。このように災害の規模や被害の状況等により、賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先が変わってくる可能性があり、この点も含めて不動産流通団体等と事前に検討・調整しておくことが重要である。

図表 3-1-7 賃貸型応急住宅の契約方法等

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
契約方式	賃貸業団体 不動産流通団体	・「普通建物賃貸借契約」 又は ・「定期建物賃貸借契約」
契約者	賃貸業団体 不動産流通団体	・「3者間契約」(所有者・都道府県・被災者) 又は ・「2者間契約」(所有者・都道府県、都道府県・被災者)
賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先	市町村 不動産流通団体 宅地建物取引業者	・都道府県・市町村 又は ・宅地建物取引業者

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(1) 契約方式について

建物の賃貸借の契約方式としては、一般的に「普通建物賃貸借契約」と「定期建物賃貸借契約」の2種類がある(図表3-1-8、図表3-1-9)。

普通建物賃貸借契約は、一般的な賃貸借契約の方式であり、民法及び借地借家法(平成3年法律第90号)第26条から第37条に定められている契約方式である。書面はもちろん口頭でも契約を締結することが可能であり、原則、契約は更新される。また、借主からの解約の申し入れは、期間の定めがない場合はいつでも可能(民法第617条)、期間の定めがあつても特約があれば可能(民法第618条)であるが、所有者からの解約申し入れは、正当事由が必要となる(借地借家法第28条)。

一方、定期建物賃貸借契約は、借地借家法第38条に基づく契約方式(平成12年に導入)である。契約するためには公正証書による等の書面が必要であり、契約で定めた期間が満了することにより更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する。例えば、契約で定めた期間の満了後も借主に居住し続ける意向があり、所有者がこれに異議を述べないような場合であっても定期建物賃貸借契約は終了し、居住し続けるには改めて所有者と借主の間で新たな賃貸借契約を締結する必要がある。

供与期間が原則2年間(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25年内閣府告示第228号、平成31年4月1日最終改正))と決まっている賃貸型応急住宅の契約方式としては、一般的には定期建物賃貸借契約が適していると考えられる。

ただし、賃貸型応急住宅の供与期間(延長される場合はその期間)が終了するまでに定期建物賃貸借契約で定めた期間が満了した場合、当該満了をもって当該契約は終了するため、継続して賃貸借するには別途新たな契約を締結する必要があることに留意する必要がある。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-8 普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約との違い

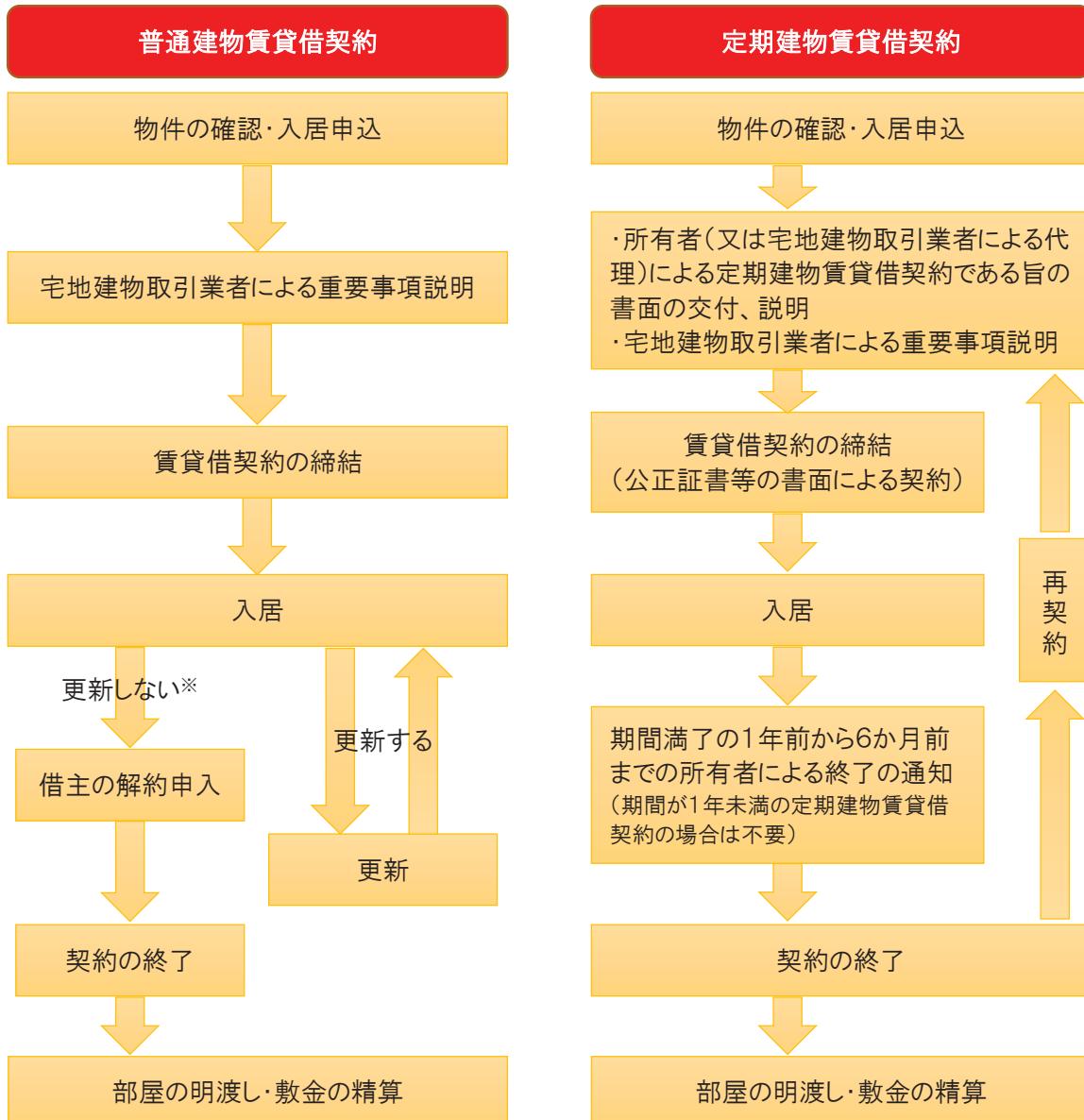
契約方式	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約の形態	・書面でも口頭でも可能。	<ul style="list-style-type: none"> ・公正証書による等の書面による（当事者間で作成した書面でもよい）。 <p>【借地借家法第38条第1項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない。 <p>【借地借家法第38条第2項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、予め書面を交付して説明をしなかった場合、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる。 <p>【借地借家法第38条第3項】</p>
契約期間の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・制限なし（2000年3月1日より前の契約は最大20年）。 <p>【民法第604条】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約期間を1年未満とした場合は「期間の定めがない」とみなす。 <p>【借地借家法第29条】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・制限なし（1年未満の契約も可能）。
更新の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・正当事由がない限り更新される。 <p>【借地借家法第28条】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・更新されない。 ・継続して賃貸借するには、当事者間の合意により、別途新たな契約を締結することが必要となる。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

契約方式	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約で定めた期間の満了にあたっての手続	<ul style="list-style-type: none"> (契約期間が1年以上の場合)当事者が相手方に更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一条件で契約が更新される。 更新される期間については定めがない。 <p>【借地借家法第26条第1項】</p>	<ul style="list-style-type: none"> (契約期間が1年以上の場合)契約で定めた期間の満了によって終了する旨を、期間の満了の1年前から6カ月前までの間に通知する。 <p>【借地借家法第38条第4項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該通知後、6カ月の経過により明渡し請求が可能。
賃借料の増減に関する特約の効力	<ul style="list-style-type: none"> 契約当事者は、賃借料の増減を請求できる(賃料増額請求特約は借主に不利なものは無効) <p>【借地借家法第32条】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 賃料改定特約の定めに従う。 <p>【借地借家法第38条第7項】</p>
中途解約の可否	<ul style="list-style-type: none"> 契約当事者からの解約の申し入れは、期間の定めがない場合はいつでも可能。 <p>【民法第617条】</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約当事者からの解約の申し入れは、期間の定めがあっても、特約があれば可能。 <p>【民法第618条】</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者からの解約申し入れは、正当事由が必要。 <p>【借地借家法第28条】</p>	<p>①床面積が200m²未満の居住用建物で、やむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても中途解約が可能。</p> <p>【借地借家法第38条第5項】</p> <p>②上記以外の場合は、中途解約に関する特約があれば、その定めに従う。</p>

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-9 普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の場合の契約から明渡しまでの流れ



(2) 契約者について

賃貸型応急住宅の場合、1つの物件に係る契約者としては3者の場合(3者間契約)と2者の場合(2者間契約)の2種類が想定される(図表 3-1-10)。

3者間契約の場合は、賃貸住宅の所有者、都道府県知事及び当該賃貸住宅に入居する被災者の3者で賃貸借契約を締結することとなる。

一方、2者間契約の場合は、賃貸住宅の所有者及び都道府県知事の2者で賃貸借契約を締結し、さらに、都道府県知事及び当該賃貸住宅に入居する被災者の2者で使用貸借契約を締結することとなる。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-10 3 者間契約と 2 者間契約について

	3 者間契約	2 者間契約
概要	・賃貸住宅の所有者、都道府県知事及び当該賃貸住宅に入居する被災者の 3 者で賃貸借契約を締結	・賃貸住宅の所有者及び都道府県知事の 2 者で賃貸借契約を締結 ・都道府県知事及び当該賃貸住宅に入居する被災者の 2 者で使用貸借契約を締結
メリット	・契約書が 1 種類(賃貸借契約書)だけで済む ・入居する被災者も賃貸借契約の当事者となるため、契約期間中の問題等については当事者間で協議することとなる 等	・契約関係や各契約者の責務等が明確かつ分かりやすい ・契約書が 2 種類(賃貸借契約書と使用貸借契約書)あり、別の契約書となるため、賃貸住宅の所有者と入居する被災者の双方の署名捺印を同時並行で集めことが可能である 等
デメリット	・契約関係や各契約者の責務等が明確かつ分かりやすくなるよう契約書を作成する必要がある ・契約書が 1 種類で、同じ契約書となるため、賃貸住宅の所有者と入居する被災者の署名捺印を順に集めていくことが必要となり、その分時間がかかる 等	・契約書を 2 種類用意する必要がある ・賃貸住宅の所有者と入居する被災者との間には契約関係がないため、契約期間中の問題等への対応は都道府県が行う必要がある 等

(3) 賃貸型応急住宅への入居申込書の提出先

賃貸型応急住宅への入居申込書の提出先については、被害状況や被災者及び行政の負担等を踏まえて決定することが重要である。具体的な提出先として、以下のケースを考えられる。

- ①都道府県・市町村に提出(例:山形県(東日本大震災)、岡山県(平成 30 年 7 月豪雨))
- ②宅地建物取引業者に提出(例:広島県(平成 30 年 7 月豪雨))

いずれの場合も、スムーズに事務処理を行うことができるよう、事前に「賃貸型応急住宅の供与に係る業務マニュアル(III.1-2、P.24 参照)」に記載しておくことが重要である。

また、②の場合、宅地建物取引業者が所属する不動産流通団体を経由して都道府県に提出する場合(例:広島県(平成 30 年 7 月豪雨))もある。

なお、本手引きでは、近年の大規模な災害において比較的採用されている「被害者自らが探す方式」による供与方法を前提としていることから、入居申込書の提出先を「宅地建物取引業者」として以下解説する。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討

都道府県は、賃貸型応急住宅を供与するにあたり、賃貸型応急住宅に係る各種要件（「賃貸型応急住宅としての要件」及び「賃貸型応急住宅に係る金員の要件」）を決定することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



都道府県は、賃貸型応急住宅に係る各種要件（「賃貸型応急住宅としての要件」及び「賃貸型応急住宅に係る金員の要件」をいう。以下同じ。）について、賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等及び金融機関と、事前に検討・調整しておくことが必要である。

具体的には、「賃貸型応急住宅としての要件」には建物の耐震性、規模・間取り、世帯人數毎の賃料の限度額があり（図表 3-1-11）、「賃貸型応急住宅に係る金員の要件」には賃料、共益費（管理費）、退去修繕負担金（※）、礼金、仲介手数料及び損害保険料の限度額や、入居時負担金、駐車場使用料、自治会費、光熱水費等がある（図表 3-1-12）。

※一般的に民間賃貸住宅を賃借するためには敷金が必要となるが、民法改正（一部の規定を除き 2020 年 4 月 1 日施行）により、敷金は「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と新たに定義され、「賃貸人が受け取った敷金の額から債務不履行額（賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額）を控除した残額を賃借人に返還しなければならない」と規定されたところである（改正民法第 622 条の 2）。このため、改正民法の施行後は、賃貸借契約において都道府県が所有者に敷金を支払うとされた場合は、賃貸借契約が満了した際には、所有者は都道府県に対して敷金から都道府県の債務不履行額を控除した残額を返還しなければならないことに留意する必要がある。なお、本手引きでは、事務の効率化の観点から、所有者によるこのような敷金の返還を必ずしも必要としないことも想定し、「退去修繕負担金」として取り扱うこととする。

なお、災害発生後には、賃貸型応急住宅に係る各種要件について内閣府と協議を行うことが必要となるが、なるべく時間をかけずに協議を終わらせるためにも、都道府県においては事前に関係団体等と検討・調整し、準備しておくことが必要である。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(1) 賃貸型応急住宅としての要件について

賃貸型応急住宅としての要件の各項目には、「建物の耐震性」、「規模・間取り」、及び「世帯人数毎の賃料の限度額」があり、それぞれの検討・調整相手及び検討・調整しておく内容は以下のとおりである(図表 3-1-11)。

図表 3-1-11 賃貸型応急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	<p>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。</p> <p>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。</p>
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、賃貸型応急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～3 LDK 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、賃貸型応急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。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(2) 賃貸型応急住宅に係る金員の要件について

賃貸型応急住宅に係る金員の要件の各項目には、「賃料」、「共益費」、「退去修繕負担金」、「礼金」、「仲介手数料」、「損害保険料」、「入居時負担金」、「駐車場料金」、「自治会費」、「光熱水費その他専用設備に係る使用料」及び「入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用」があり、それぞれの検討・調整相手及び検討・調整しておく内容は以下のとおりである(図表 3-1-12)。

図表 3-1-12 賃貸型応急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	金融機関 賃貸業団体 不動産流通団体	<p>賃料は、世帯人数毎の限度額を定め(図表 3-1-11 参照)、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>世帯人数毎の賃料の限度額の他、賃貸型応急住宅として供与した後の賃料の支払方法(金融機関への業務委託の有無等)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、当該地域の金融機関・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>
共益費 (注)主にマンションの場合に、共益費のことを管理費と呼ぶ場合があるが、本手引きでは、共益費と記述する。	金融機関 賃貸業団体 不動産流通団体	<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、賃貸型応急住宅として供与した後の共益費の支払方法(金融機関への業務委託の有無等)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、当該地域の金融機関・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、賃貸型応急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>

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
退去修繕負担金	金融機関 賃貸業団体 不動産流通団体	<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の他、退去修繕負担金の支払方法（金融機関への業務委託の有無、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、当該地域の金融機関・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>
礼金	金融機関 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の他、礼金の支払方法（金融機関への業務委託の有無等）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、当該地域の金融機関・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>

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
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：消費税10%の場合には、月額賃料の0.54倍相当額(消費税相当額含む))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の他、仲介手数料の支払方法(不動産流通団体への業務委託の有無等)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(消費税10%の場合には、月額賃料の0.54倍相当額(消費税相当額含む))以内とされている。</p>

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
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や、家財補償及び類焼損害補償については災害救助法の対象とならない(Ⅲ. 1-4. (3)、P. 42 参照)。</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情報を収集し、発災後の損害保険会社等の選定方法を含め、事前に検討しておくことが望ましい(図表 3-1-13~17)。</p> <p>なお、賃貸型応急住宅の供与の数が多大に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(VI、P. 105 参照)。</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>損害保険会社等との契約方式(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、損害保険会社等と事前に検討しておくことが望ましい。</p>

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
入居時負担金	金融機関 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方が異なる入居時負担金の必要性の他、入居時負担金の支払方法（金融機関への業務委託の有無等）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、当該地域の金融機関・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	賃貸業団体 不動産流通団体	<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>

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
光熱水費その他 専用設備に係る 使用料	賃貸業団体 不動産流通団体	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。 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。
入居者の故意又 は過失による損 壊に対する修繕 費用	—	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。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

(3) 賃貸型応急住宅に係る損害保険の考え方について

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、601条)を負い、退去時に原状回復義務(民法第621条)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円滑に回収することができるよう、賃借人に損害保険に加入しておいてもらうことが必要となる。

このようなことから、住宅の賃貸借契約を締結する際に、一般的に所有者は建物に損害が発生した場合の修繕等に係る費用の回収を円滑に行えるよう、賃借人が損害保険に加入することを賃貸借契約締結の条件としていることから、賃借人はこのような損害保険に加入することが必要となる。これは賃貸型応急住宅として賃貸借契約を締結する場合においても同様であり、都道府県は被災者(入居者)を被保険者とした損害保険に加入が必要となることから、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必要である。

なお、賃貸型応急住宅においては、平時の賃貸借契約の締結の際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(家財補償)や近隣の住宅・家財に対する補償(類焼損害補償)については、最低限救助のために必要な費用とは言えず、また、今後は包括保険の契約を推奨していくことから、令和元年以降に加入する保険は、家財補償や類焼損害補償は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。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-13 賃貸型応急住宅に係る損害保険の考え方に関する関係法令について

■民法（明治 29 年法律第 89 号）【抄】

（特定物の引渡しの場合の注意義務）

第 400 条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

（債務不履行による損害賠償）

第 415 条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をできなくなったときも、同様とする。

（期間満了等による使用貸借の終了）

第 597 条 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。

2 当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによつて終了する。

3 （略）

（賃貸借）

第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

（不法行為による損害賠償）

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

■失火ノ責任ニ関スル法律（明治 32 年法律第 40 号）

民法第 709 条ノ規定ハ失火ノ場合ニハ之ヲ適用セス但シ失火者ニ重大ナル過失アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-14 損害保険に関する用語解説

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。ただし、近隣の住宅・家財が対象で加入している火災保険の補償額を除く。
建物の構造種別	M構造 (マンション構造) 鉄筋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

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-15 損害保険の内容の例

民間賃貸住宅借上げ事業に係る損害保険 補償内容について

■借家人賠償責任保険

火災、破裂・爆発、水濡れ、その他の不測かつ突発的な事故によって借用住宅が破損し、貸主に対する法律上の損害賠償責任を負った場合の賠償金等を補償します。

お支払する保険金の額

- 損害賠償金 1回の事故につき 2000万円が限度（免責金額3万円）



事故例：タバコの火の消し忘れから、ボヤを出してしまった。等

■個人賠償責任保険

日本国内において発生した住宅の所有・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るたりして、法律上の損害賠償責任を負った場合の賠償金等を補償します。

お支払する保険金の額

- 損害賠償金 1回の事故につき 1億円が限度



事故例：浴槽のお湯をあふれさせ、階下の家財に損害を与えてしまった。等

■修理費用保険

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（法律上の損害賠償責任を負担する場合を除きます。）の修理費用を補償します。

お支払する保険金の額

- 損害賠償金 1回の事故につき 100万円が限度（免責金額3千円）



事故例：泥棒が入って割られた窓ガラスを貸主との契約に基づき、自己の費用で修理した。等

以上

(出典)岡山県「岡山県が加入している「みなし仮設住宅入居者向け損害保険」の御案内」(抜粋)

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-16 平成 28 年熊本地震における損害保険の内容について（全て包括契約）

		熊本県（熊本市以外が対象）	熊本市
契約関係	保険契約者	熊本県	熊本市
	被保険者	入居者	入居者
補償内容	家財補償	100 万円 (破汚染のみ免責金額：10,000 円)	80 万円 (免責金額：100,000 円)
	借家人賠償責任補償	2,000 万円 (免責金額：0 円)	2,000 万円 (免責金額：0 円)
	個人賠償責任補償	1 億円 (免責金額：0 円)	1 億円 (免責金額：0 円)
	修理費用補償	100 万円 (免責金額：3,000 円)	100 万円 (免責金額：3,000 円)
	類焼損害補償	1 億円	無し
保険料		M 構造：9,220 円/戸・2 年 T 構造：9,220 円/戸・2 年 H 構造：19,310 円/戸・2 年	M 構造：5,140 円/戸・2 年 T 構造：5,140 円/戸・2 年 H 構造：12,940 円/戸・2 年
契約期間		2 年契約	2 年契約
支払方法		入居時に契約期間分保険料を一括払	入居時に契約期間分保険料を一括払
損害保険会社選定方法		一般競争入札	一般競争入札

図表 3-1-17 平成 30 年 7 月豪雨における損害保険の内容について（全て包括契約）

		岡山県	広島県	愛媛県
契約関係	保険契約者	岡山県	広島県	愛媛県
	被保険者	入居者	入居者	入居者
補償内容	家財補償	無し	無し	80 万円 (免責金額：0 円)
	借家人賠償責任補償	2,000 万円 (免責金額：30,000 円)	2,000 万円 (免責金額：30,000 円)	2,000 万円 (免責金額：30,000 円)
	個人賠償責任補償	1 億円 (免責金額：0 円)	1 億円 (免責金額：0 円)	1 億円 (免責金額：0 円)
	修理費用補償	100 万円 (免責金額：3,000 円)	100 万円 (免責金額：3,000 円)	100 万円 (免責金額：3,000 円)
	類焼損害補償	無し	無し	1 億円
保険料		構造種別に関わらず一律 2,130 円/戸・年	構造種別に関わらず一律 2,265 円/戸・年	M 構造：8,920 円/戸・2 年 T 構造：8,920 円/戸・2 年 H 構造：18,270 円/戸・2 年
契約期間		1 年契約	1 年契約	2 年契約
支払方法 *		入居時に契約期間分保険料を一括払	入居時に契約期間分保険料を一括払	入居時に契約期間分保険料を一括払
損害保険会社選定方法		随意契約	随意契約	随意契約

* 支払時期について…3 県とも、(N 月分の構造別新規入居世帯数 × 上記構造別保険料) を(N+1) 月末日支払

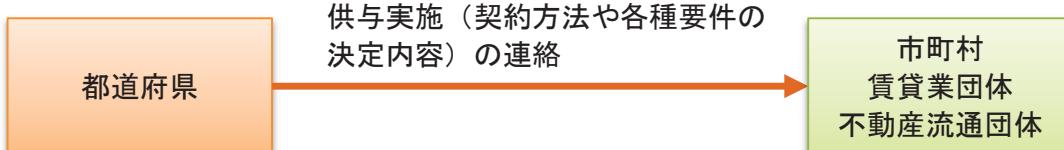
*これまでの災害では、「家財補償」及び「類焼損害補償」についても災害救助法の対象としていた

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備

賃貸型応急住宅の契約方法や各種要件を決定した後、都道府県は、市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体に対して、その内容を連絡することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、災害の規模や被害状況等により通信網や郵便・宅配便等の復旧状況は異なるが、様々な状況を想定し、市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体に確実に連絡できる方法や、連絡内容及び連絡する際の書式等についても、事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。

連絡する具体的な内容としては、事務委任・業務委託の内容、賃貸型応急住宅の契約方法等(図表 3-1-7)、賃貸型応急住宅としての要件(図表 3-1-11)、賃貸型応急住宅に係る金員の要件(図表 3-1-12)の他、住宅の被害の程度(住宅被害要件)の確認^{*1}や被災者自らの資力では住宅を確保することができない状況(資力要件)の確認^{*2}が必要となること、賃貸型応急住宅に係る入居申込書や契約書のひな形、供与決定通知から鍵の引渡しまでの流れ等が考えられる(III. 1-7、P. 50 参照)。

※1 住宅の被害の程度(住宅被害要件)の確認について

賃貸型応急住宅の供与にあたっては、被災者は、自身が居住していた住宅が全壊、全焼又は流失し、居住する住宅がないかどうか(以下「住宅被害要件」という。)を確認する必要がある。住宅被害要件への適合を確認する代表的な方法としては、災害対策基本法(昭和 36 年法律第 223 号)第 90 条の 2 に規定されている市町村長が交付する、災害による住宅の被害の程度を証明する書面(罹災証明書)がある。なお、災害の規模や被害状況等によっては、賃貸型応急住宅への入居の申込み時点において、罹災証明書が交付されていないことも想定されるため、賃貸型応急住宅への入居の申込み時点においては必ずしも罹災証明書の提出を要しないが、罹災証明書等による住宅被害要件への適合が確認できなければ入居決定ができないこと、申込みをしても結果的に住宅被害要件に適合していなかった場合は賃貸型応急住宅として供与できること等について、申込みの際に被災者に伝えるとともに、誓約書を作成しておくことが重要である。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

※2 被災者自らの資力では住宅を確保することができない状況（資力要件）の確認について

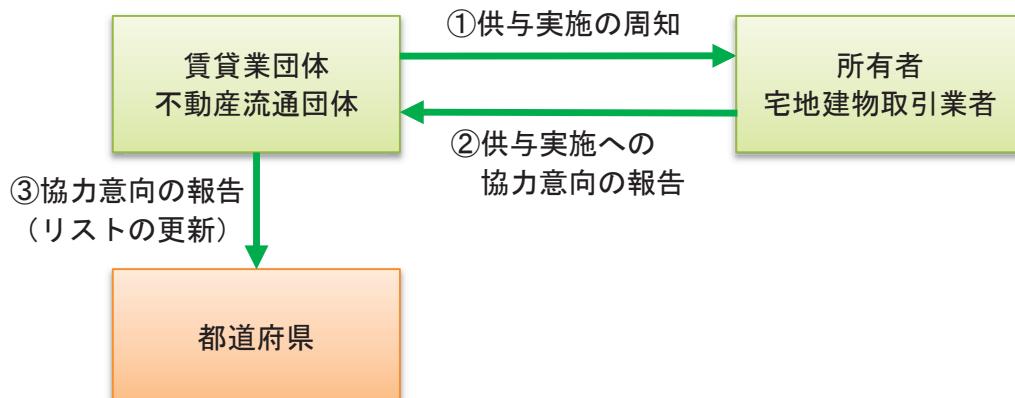
賃貸型応急住宅の供与にあたっては、被災者自らの資力では住宅を確保することができない状況かどうか（以下「資力要件」という。）を確認する必要がある。確認方法としては、入居申込書に被災者自らの資力では住宅を確保することができない旨のチェック欄を設け、チェックした場合はそれが虚偽の申告でないことの証拠として署名捺印を求めている事例がある。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-6. 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認に係る準備

都道府県から賃貸型応急住宅の供与実施の連絡を受けた賃貸業団体及び不動産流通団体は、その内容を各団体の構成員（所有者及び宅地建物取引業者）に対して周知するとともに、各構成員が賃貸型応急住宅の供与に関して協力する意向があるか、また構成員の被災状況等を踏まえて協力が可能かどうかを確認した上で、都道府県に報告することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、賃貸業団体及び不動産流通団体に対して、各構成員との連絡方法や都道府県への報告方法等について、事前に検討し、準備しておくよう依頼することが必要である。

また、都道府県は、発災後に多くの被災者が宅地建物取引業者の協力の下に意向にあった民間賃貸住宅を自ら探すことを念頭に、賃貸業団体及び不動産流通団体の協力を得て、被災者に対して賃貸型応急住宅の供与に協力する意向のある各構成員に関する情報（構成員名、所在地、電話番号等の連絡先、協力可能な物件の情報等）を被災者に提供する仕組み（情報の収集・整理・提供に係る作業フロー等）について、事前に検討しておくことが必要である。民間賃貸住宅を自らの力で探すことが困難な高齢者・障害者等の被災者に対する賃貸型応急住宅の供与方法についても、事前に検討し、準備しておくことが必要である。

さらに、都道府県は、発災時に迅速に被災者に情報提供できるよう、前述の賃貸業団体及び不動産流通団体の協力を得て収集した協力意向のある各構成員に関する情報をまとめてリスト化したものを事前に作成し、賃貸業団体及び不動産流通団体の協力を得て、定期的に更新しておくことが望ましい。

なお、都道府県において、「ある時点における提供可能な民間賃貸住宅の戸数」を公表する可能性がある場合には、発災後の情報収集方法、集計方法、公表方法等についても、賃貸業団体及び不動産流通団体の協力を得て、事前に検討し、準備しておくことが望ましい。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成

都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始までに相談窓口を設置し(III. 1-8、P. 52 参照)、入居募集の周知、入居申込み及び入居決定後の契約手続に必要となる資料を当該相談窓口等に備え付けるとともに、入居の募集開始と同時にこれらの資料をホームページ等で公表することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】

都道府県等

賃貸型応急住宅の供与に
必要な資料の更新・決定

このため、都道府県は、これらの必要な資料について、関係団体等と事前に検討・調整し、ひな形等を作成しておくことが必要である(図表 3-1-18)。なお、詳細な解説及び事例については、「III. 事前準備編」及び「VI. 参考資料」の各項目において掲載している。

図表 3-1-18 入居募集の周知、入居申込み及び入居決定後の契約手続に必要となる資料の例

資料（例）	III. 事前準備編	VI. 参考資料
賃貸型応急住宅の供与に係る業務マニュアル	1-2(P. 24)	—
募集パンフレット	2-1(P. 55)	P. 115
賃貸型応急住宅への入居申込書	2-2(P. 56)	P. 117
住宅被害要件への適合を確認する書類 (罹災証明書(写し)等)	1-5(P. 47)	—
資力要件への適合を確認する書類 (入居申込書にて自己申告等)	1-5(P. 48)	P. 117
誓約書	2-2(P. 56)	P. 120
賃貸型応急住宅申込み一覧表	2-2(P. 58)	—
賃貸型応急住宅供与決定通知書	3-1(P. 60)	—
供与決定通知後の手續の流れ	3-1(P. 62)	—
重要事項説明書(都道府県・被災者)(3者間契約の場合)	3-2(P. 64)	P. 121
賃貸型応急住宅賃貸借契約書(所有者・都道府県・被災者) (3者間契約の場合)	3-2(P. 64)	P. 123
定期建物賃貸借契約についての説明書 (所有者・都道府県・被災者)(3者間契約の場合)	3-2(P. 64)	P. 127

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

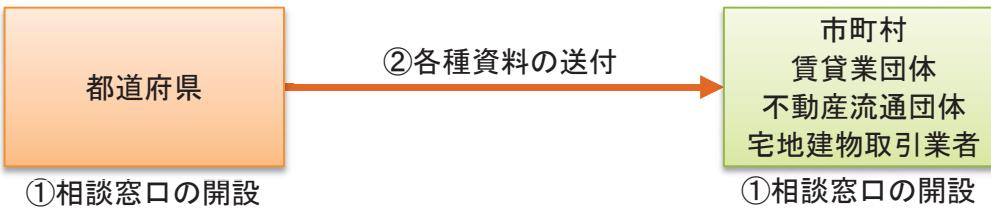
重要事項説明書（都道府県）（2者間契約の場合）	3-2(P. 65)	P. 128
賃貸型応急住宅賃貸借契約書（所有者・都道府県） （2者間契約の場合）	3-2(P. 65)	P. 130
定期建物賃貸借契約についての説明書（所有者・都道府県） （2者間契約の場合）	3-2(P. 65)	P. 138
賃貸型応急住宅使用貸借契約書（都道府県・被災者） （2者間契約の場合）	3-2(P. 66)	P. 139
契約書等送付リスト	3-2(P. 65)	—
損害保険の内容	1-4(P. 34)	P. 106
損害保険包括契約書	1-4(P. 34)	P. 108
鍵を受け取ったことを証する書類	3-3(P. 67)	—

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備

都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始までに、賃貸型応急住宅に係る相談窓口を開設するとともに、当該相談窓口に置いておく各種資料を送付することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始後には、被災者からの相談が急増することを想定し、相談業務の実施体制(関係者の役割分担・人員体制等)、相談窓口の設置場所及び各相談窓口に置いておく各種資料について、市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である(図表 3-1-19)。

相談窓口における具体的な業務内容については、賃貸型応急住宅の制度内容、賃貸型応急住宅の候補となる空き室の情報、入居申込み・契約手続等に関する相談に対応する他、相談内容や相談への回答の整理、質疑応答集の作成・更新等が想定される。

また、相談業務の実施にあたっては、賃貸住宅に関する専門的な知識を有している賃貸業団体・不動産流通団体及びその構成員である宅地建物取引業者等の協力を得て実施することが不可欠であることから、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体等に相談業務を業務委託することについて、事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。

相談窓口を設置する場所としては、庁舎等の公共施設に加え、避難所、関係団体の事務所や宅地建物取引業者の店舗等が想定される。

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-1-19 賃貸型応急住宅への入居に係る相談窓口の開設にあたり準備が必要な項目

項目	検討・調整相手	検討・調整しておくべき内容
相談業務の実施体制	市町村 賃貸業団体 不動産流通団体 宅地建物取引業者	<p>相談窓口での各種相談(賃貸型応急住宅の制度内容、賃貸型応急住宅の候補となる空き室の情報、入居申込み・契約手続等に関する相談)への対応、相談内容や相談への回答の整理、質疑応答集の作成・更新等に係る関係者間の役割分担及び人員体制について、市町村、当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体等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、相談窓口を複数設置する場合、相談内容や回答について各相談窓口で共有するための方法についても検討しておくことが望ましい。</p> <p>また、相談業務を当該地域の賃貸業団体・不動産流通団体等に業務委託する場合、委託する業務の内容、委託費用、委託する期間等についても検討しておくことが望ましい。</p>
相談窓口の設置場所	市町村 賃貸業団体 不動産流通団体 宅地建物取引業者	相談窓口の設置場所の候補としては、庁舎等の公共施設の他、避難所、関係団体の事務所や宅地建物取引業者の店舗等が想定されるが、具体的にどこに、どの程度(箇所数、1箇所あたりの窓口数等)の相談窓口を設置するかについて、事前に検討・調整しておくことが望ましい。
各相談窓口に置いておく各種資料	市町村 賃貸業団体 不動産流通団体	<ul style="list-style-type: none"> ・募集パンフレット ・賃貸型応急住宅への入居申込書 ・住宅被害要件への適合を確認する書類(罹災証明書(写し)等) ・資力要件への適合を確認する書類(入居申込書にて自己申告等) ・誓約書 ・質疑応答集 ・供与決定通知後の手続の流れが分かる資料 ・重要事項説明書及び契約書のひな形 等

2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける事前準備

2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける事前準備

都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始から入居決定までの間に、被災者に賃貸型応急住宅への入居の募集を開始する旨について周知し、不動産流通団体や宅地建物取引業者と連携して被災者からの入居の相談対応を行いつつ、宅地建物取引業者を通じて被災者自らが探した物件に係る申込みを受け付け、入居申込書等の審査を行い、入居決定を行うこととなる。

本フェーズにおける取組を可能な限り迅速に進めていけるよう、平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項について、以下で解説する(図表 3-2-1)。

なお、解説に当たっては、可能な限り効率的かつ迅速に賃貸型応急住宅を供与するという観点から、被災者自らが探す方式により賃貸型応急住宅の候補となる物件を探すこと、業務委託により宅地建物取引業者が必要書類の過不足や入居申込書等の記載内容の確認を行うことを前提としているが、必ずしもこのような前提で実施しなければならないということではないことに留意が必要である。

図表 3-2-1 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

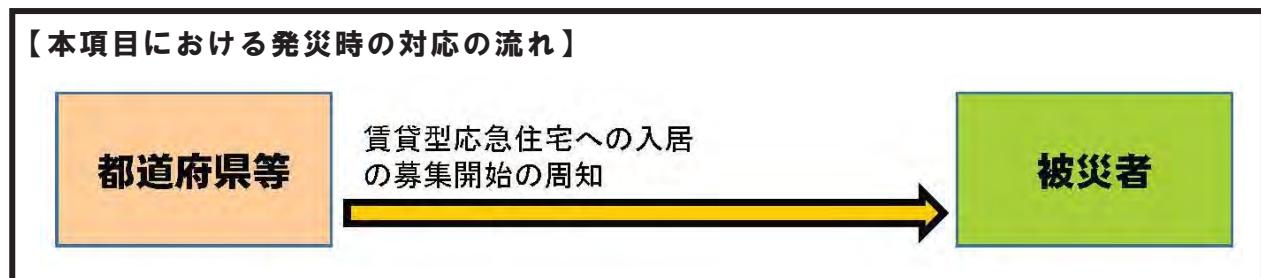
	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ2: 入居の募集開始から入居決定まで									
1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備	●								
2. 賃貸型応急住宅の入居申込に係る準備	●			●		●			

2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける事前準備

2-1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備

(1) 募集パンフレット等の作成

都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始の準備が整い次第、入居の募集開始について被災者に周知することとなる。



このため、都道府県は、周知する内容を簡潔にまとめた「募集パンフレット」のひな形について事前に作成しておくことが望ましい(図表 3-2-2)。

募集パンフレットに掲載して周知する内容としては、賃貸型応急住宅への入居に係る被災者の要件（住宅被害要件及び資力要件(III. 1-5、P. 47 参照)をいう。以下同じ。）、賃貸型応急住宅の各種要件、損害保険に関する内容、入居期間、入居を希望する物件の候補を被災者自らが宅地建物取引業者等から提供される情報を元に探すこと（被災者自らが探す方式）、入居のための申込み手続の方法、申込み先（宅地建物取引業者の店舗等）、入居までの流れ、入居後の注意事項等などが考えられる。

なお、民間賃貸住宅を自らが探すことが困難な高齢者・障害者等の被災者に対して、都道府県が賃貸型応急住宅の候補を賃貸業団体・不動産流通団体と連携して確保し供与する場合は、その旨についても記載しておくことが望ましい。

また、周知の方法としては、庁舎等の公共施設、避難所、関係団体の事務所や協力意向のある宅地建物取引業者の店舗等での募集パンフレットの掲示・配布の他、都道府県・市町村・関係団体等のホームページ、広報カー・行政連絡放送、テレビ・ラジオ・新聞等を通じた広報、説明会の開催等が考えられる。

なお、ホームページにおいては、賃貸型応急住宅の概要を掲載して周知を図るとともに、募集パンフレット、関係資料（協力意向のある宅地建物取引業者のリスト、入居申込書、契約書等）を掲載し、被災者・関係団体・宅地建物取引業者等が自由にダウンロードできるようにしておくことが望ましい。

図表 3-2-2 賃貸型応急住宅への入居の募集開始時に周知する資料の例

資料（例）	VI. 参考資料
募集パンフレット	P. 115

2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込みに係る準備

(1) 入居申込書等のひな形の作成

都道府県が賃貸型応急住宅の入居募集を開始することを被災者に対して周知した後、被災者は賃貸型応急住宅の供与に協力する意向の宅地建物取引業者の店舗を訪問し、賃貸型応急住宅の各種要件に適合する民間賃貸住宅の空き室の情報を提供してもらい、それを元にして入居を希望する物件の候補を探すこととなる。被災者が入居を希望する物件の候補があった場合、宅地建物取引業者は、当該物件の所有者の意向を確認し、当該所有者から被災者に賃貸することについての同意が得られれば、被災者は当該宅地建物取引業者の協力を得て、賃貸型応急住宅の入居申込書を作成することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、「賃貸型応急住宅への入居申込書」について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、ひな形を作成しておくことが重要である。なお、その際、あわせて「住宅被害要件への適合を確認する書類（罹災証明書（写し）等）」及び「資力要件への適合を確認する書類（入居申込み書にて自己申告等）」のひな形についても同様に事前に準備しておくことが望ましい（III. 1-5、P. 47 参照）。

入居申込書の記載内容としては被災者に関する情報（世帯主の氏名、住所、世帯人数、電話番号等）、賃貸住宅に関する情報（物件名称、物件所在地、間取り・面積、月額賃料等）、仲介業者（宅地建物取引業者）に関する情報（社名、連絡先、免許番号、所属団体等）が考えられる。

また、申込みの時点では賃貸型応急住宅として供与されるかは確定していないため、申込みの際に、

- ・賃貸型応急住宅への入居に係る被災者の要件（III. 1-5、P. 47 参照）及び賃貸型応急住宅の各種要件（III. 1-4、P. 34 参照）に適合しない場合は、賃貸型応急住宅として取り扱われないこと
- ・入居後であっても、申込書の記載内容の不実及び契約違反等が判明した場合、自らの費用で原状回復を行い、直ちに退去すること

等の事項について誓約するための誓約書を提出させることも考えられる。当該誓約書を提出させる場合は、事前に誓約書のひな形を作成しておくことが望ましい（図表 3-2-3）。

2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける事前準備

図表 3-2-3 入居申込みに必要な資料の例①

資料（例）	VI. 参考資料
賃貸型応急住宅への入居申込書	P. 117
住宅被害要件への適合を確認する書類（罹災証明書（写し）等）	—
資力要件への適合を確認する書類（入居申込書にて自己申告等）	P. 117
誓約書	P. 120

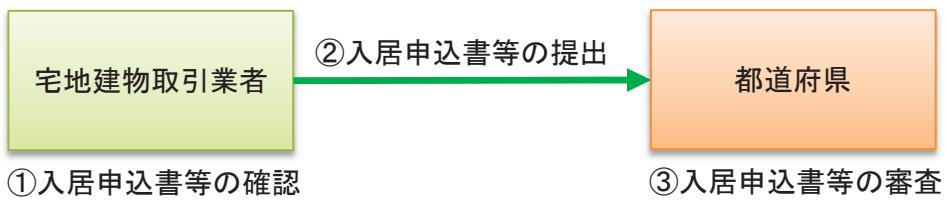
(2) 入居申込書等の確認・提出

宅地建物取引業者は、当該入居申込書等に過不足はないか、記載内容に誤りがないか、入居を希望する物件が賃貸型応急住宅の各種要件に適合しているか、被災者が住宅被害要件及び資力要件に適合しているかを確認することとなる。

記載内容に誤りがなく、各種要件を満たしていることが確認できた場合、宅地建物取引業者は入居申込書のうちの主要な情報を整理してリスト化した「賃貸型応急住宅申込み一覧表」を作成の上、入居申込書等とあわせて都道府県に提出することとなる。

都道府県は、宅地建物取引業者から提出された入居申込書等に基づき、賃貸型応急住宅に係る各種要件、被災者に係る住宅被害要件及び資力要件に適合しているか、審査を行うこととなる。

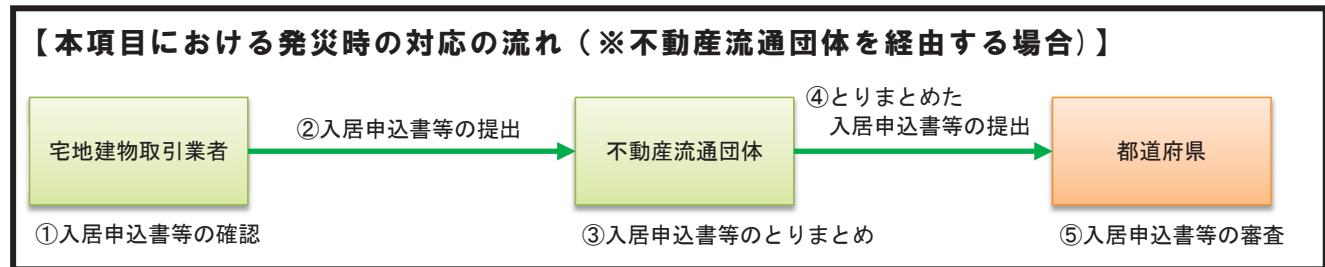
【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、賃貸型応急住宅申込み一覧表について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、ひな形を作成しておくことが望ましい（図表 3-2-4）。

一方、災害の規模により、賃貸型応急住宅への入居申込みの件数や賃貸型応急住宅の供与に協力する意向の宅地建物取引業者の数が多いと見込まれる場合、宅地建物取引業者に対する仲介手数料の支払を不動産流通団体に業務委託する場合等においては、宅地建物取引業者が都道府県に直接入居申込書等を提出するのではなく、当該宅地建物取引業者が所属する不動産流通団体において取りまとめの上、都道府県に提出することにより、都道府県における入居申込書等の確認・整理・審査等の事務処理がより効率的に行われることとなる。

2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける事前準備



図表 3-2-4 入居申込みに必要な資料の例②

資料（例）	VI. 参考資料
賃貸型応急住宅申込み一覧表	—

3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける事前準備

都道府県は、不動産流通団体より提出された各被災者の賃貸型応急住宅への入居申込書等の記載内容及び各種要件への適合について審査を行い、問題がなければ賃貸型応急住宅の供与を決定した旨を被災者に通知し、宅地建物取引業者の協力の下、賃貸型応急住宅への入居に係る契約手続を行うこととなる。

本フェーズにおける取組を可能な限り迅速に進めていけるよう、平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項について、以下で解説する(図表 3-3-1)。

なお、解説に当たっては、可能な限り効率的かつ迅速に賃貸型応急住宅を供与するという観点から、所有者、都道府県、被災者の間で締結する契約に係る手続については、宅地建物取引業者が各者の間に入って、必要な手続を執り行うことを前提としているが、必ずしもこのような前提で実施しなければならないということではないことに留意が必要である。

図表 3-3-1 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損害保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ3: 入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	●								
2. 契約手続きの実施に係る準備	●			●	●				
3. 鍵の引渡しに係る準備	●			●	●				

3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備

(1) 賃貸型応急住宅供与決定通知書のひな形の作成

都道府県は、宅地建物取引業者又は不動産流通団体より提出された各被災者の賃貸型応急住宅への入居申込書等の記載内容及び各種要件への適合について審査を行い、当該記載内容に問題がなく、各種要件への適合が確認できれば、当該被災者に連絡し、賃貸型応急住宅の供与を決定した旨の通知(以下「賃貸型応急住宅供与決定通知書」という。)を送付することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、賃貸型応急住宅供与決定通知書について、そのひな形を事前に作成しておくことが望ましい(図表 3-3-2)。

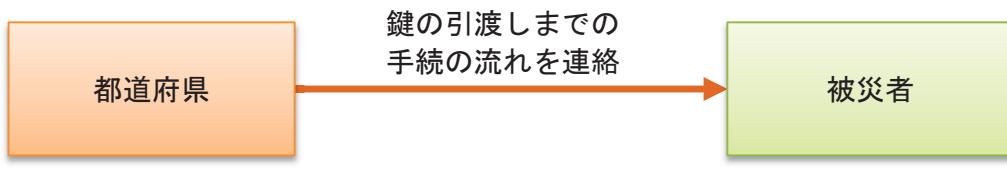
図表 3-3-2 賃貸型応急住宅の供与の決定の通知に必要な資料の例

資料（例）	VI. 参考資料
賃貸型応急住宅供与決定通知書	—

(2) 賃貸型応急住宅供与決定通知書の受領後の手続の流れを示した資料の作成

都道府県は、賃貸型応急住宅供与決定通知書を受け取った被災者が契約手続を円滑に行えるよう、賃貸型応急住宅供与決定通知書を渡す際に、当該通知書の受領後の手続の流れを示した資料をあわせて送付することとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、賃貸型応急住宅供与決定通知書の受領後の手続の流れを示した資料について、そのひな形を事前に作成しておくことが望ましい(図表 3-3-4)。

なお、賃貸型応急住宅供与決定通知書の受領後の手続の流れについては、「3者間契約」の場合と「2者間契約」の場合とで異なるため、以下で解説する(図表 3-3-3)。

① 3者間契約の場合の手続の流れの例

- ・都道府県は、被災者に連絡し賃貸型応急住宅の供与決定を通知、その後、被災者は賃貸型応急住宅の入居申込書を提出した宅地建物取引業者に連絡し、賃貸借契約の手続を行う日程を調整する。
- ・被災者は、調整した日時に宅地建物取引業者の店舗を訪問し、賃貸借契約に係る重要事項説明及び賃貸借契約書の説明を受け、重要事項説明書（既に宅地建物取引業者の署名捺印がなされたもの）2枚及び賃貸借契約書3枚に署名捺印する。
- ・賃貸借契約書に残りの2者（所有者・都道府県）の署名捺印がなされた後、被災者は当該宅地建物取引業者との間で、重要事項説明書及び賃貸借契約書の手交、並びに、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを行う日時について調整する。
- ・被災者は、当該日時に宅地建物取引業者の店舗を再度訪問し、全関係者の署名捺印がなされた重要事項説明書1枚及び賃貸借契約書1枚を受け取るとともに、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを受け、入居する。

② 2者間契約の場合の手続の流れの例

- ・都道府県は、被災者に連絡し賃貸型応急住宅の供与決定を通知、その後、被災者は賃貸型応急住宅の入居申込書を提出した宅地建物取引業者に連絡し、使用貸借契約の手続を行う日程を調整する。
- ・被災者は、調整した日時に宅地建物取引業者の店舗を訪問し、使用貸借契約書の説明を受け、使用貸借契約書2枚に署名捺印する。
- ・使用貸借契約書に残りの1者（都道府県）の署名捺印がなされた後、被災者は当該宅地建物取引業者との間で、使用貸借契約書の手交、並びに、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを行う日時について調整する。
- ・被災者は、当該日時に宅地建物取引業者の店舗を再度訪問し、関係者の署名捺印がなされた使用貸借契約書1枚を受け取るとともに、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを受け、入居する。

図表 3-3-3 賃貸型応急住宅供与決定通知書の受領後の手続の流れの違いの例



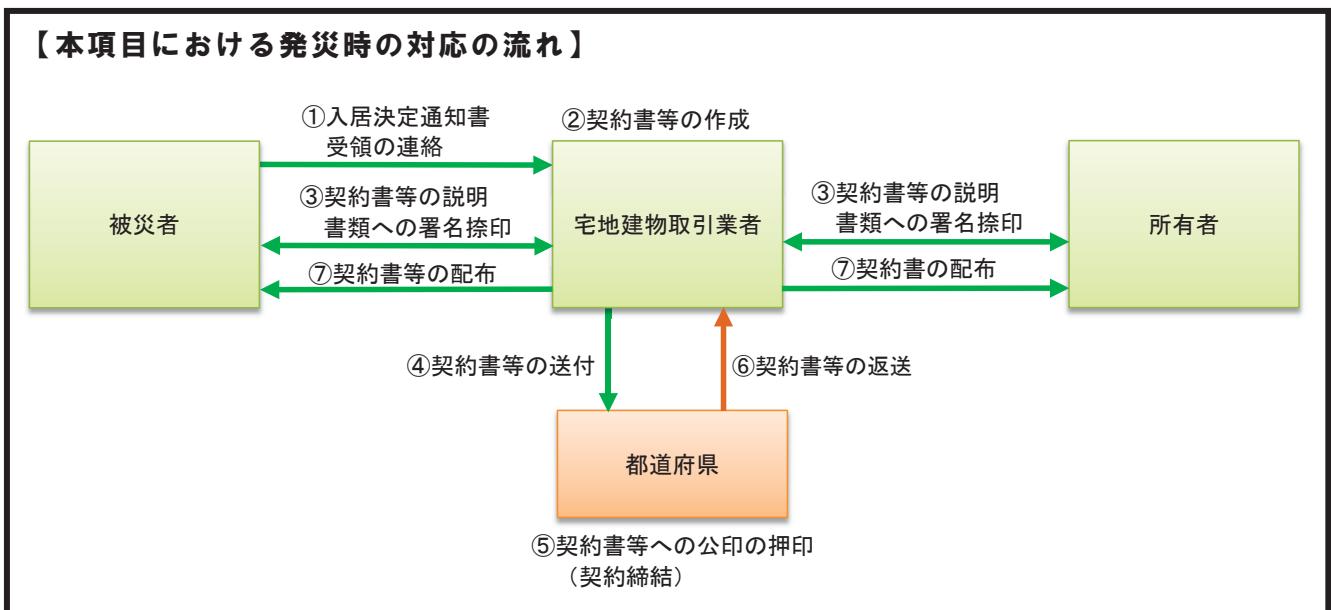
図表 3-3-4 賃貸型応急住宅供与決定通知書の受領後の手続の流れを示した資料の例

資料（例）	VII. 参考資料
供与決定通知後の手続の流れ	—

3-2. 契約手続の実施に係る準備

(1) 重要事項説明書及び契約書等のひな形の作成

都道府県は、賃貸型応急住宅供与決定通知書を被災者に渡した後、宅地建物取引業者の協力の下に、賃貸型応急住宅への入居に係る3者間契約(所有者・都道府県・被災者の賃貸借契約)又は2者間契約(所有者・都道府県間の賃貸借契約及び都道府県・被災者間の使用貸借契約)を締結することとなる。

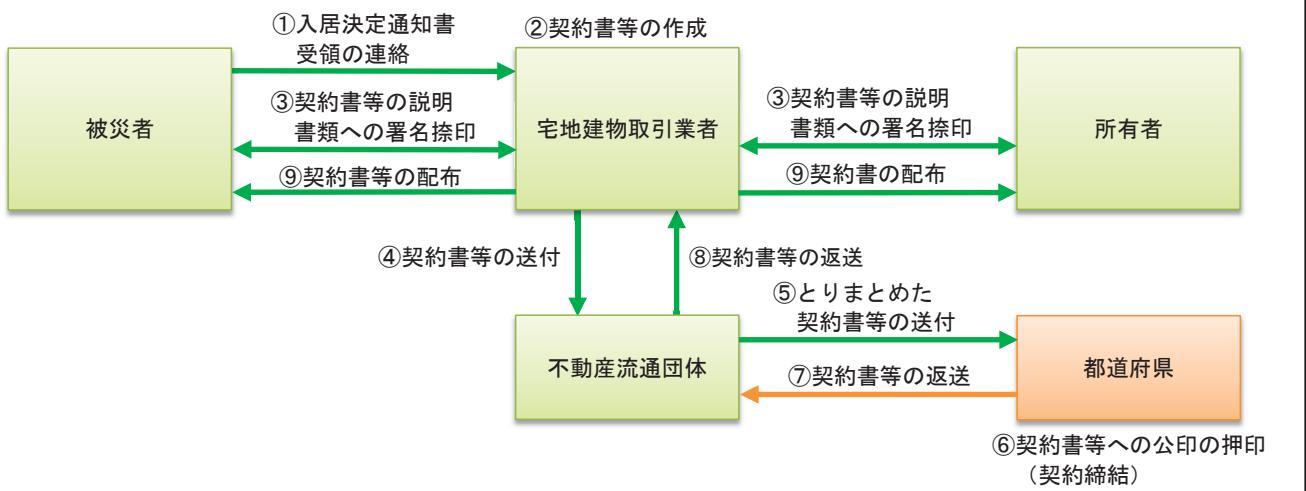


このため、都道府県は、重要事項説明書並びに賃貸借契約書及び使用貸借契約書について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、これらのひな形を作成しておくことが必要である(図表3-3-5、図表3-3-6)。

また、宅地建物取引業者と都道府県との間での書類のやりとりを適切に管理するため、「契約書等送付リスト」のひな形についても事前に作成しておくことが望ましい(図表3-3-5、図表3-3-6)。当該リストには、宅地建物取引業者名、所属団体名、申込み者(被災者)の氏名、住所、所有者氏名、物件所在地(住所)、契約関係者(所有者・被災者・宅地建物取引業者)の署名捺印が揃った日、公印が押された日等を記入することが考えられる。

一方、災害の規模により、賃貸型応急住宅の契約件数や契約を媒介する宅地建物取引業者の数が多いと見込まれる場合、宅地建物取引業者に対する仲介手数料の支払を不動産流通団体に業務委託する場合等においては、宅地建物取引業者が都道府県に直接契約書等を送付するのではなく、当該宅地建物取引業者が所属する不動産流通団体において取りまとめの上、都道府県に契約書等を送付することにより、都道府県における契約書等のやり取りが適切に管理され、また、都道府県からの公印が押印された契約書等が不動産流通団体のみに返送されることにより、事務処理がより効率的に行われることとなる。

【本項目における発災時の対応の流れ（※不動産流通団体を経由する場合）】



なお、契約に必要な資料については、「3者間契約」の場合と「2者間契約」の場合とで異なるため、以下で解説する。

① 3者間契約に必要な書類

3者間契約の場合、所有者・都道府県・被災者の3者で「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」を用いて賃貸借契約を締結する。

(ア) 重要事項説明書(都道府県・被災者)

媒介等を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づき、賃貸借契約を締結するまでの間に、入居予定者に対して対象物件や契約条件に関する重要事項の説明をしなければならない。したがって、宅地建物取引業者は、重要事項を記載した書面（重要事項説明書）を作成し、署名捺印の上、重要事項説明書を用いて当該重要事項について説明を行い、都道府県及び被災者に交付する。

(イ) 賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県・被災者)

3者間契約は、所有者・都道府県・被災者の3者で賃貸借契約を締結するため、一般的な2者間での賃貸借契約と違い、3者の役割を「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」上で明らかにする工夫を行う必要がある。

なお、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」以外の契約書が使われた場合、都道府県は当該契約書の内容の確認に時間を要することとなるので、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」の使用を徹底することが重要である。また、契約書を袋とじにすると、割印等を押す事務作業が必要となるため、契約書の枚数を1枚（例えばA3用紙両面）にする等、工夫することが望ましい。

図表 3-3-5 契約手続の実施に必要な資料の例（3者間契約）

資料（例）	VI. 参考資料
重要事項説明書(都道府県・被災者)(2枚)	P. 121
賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県・被災者)(3枚)	P. 123
契約書等送付リスト	—

② 2者間契約の場合

2者間契約の場合、所有者・都道府県間では「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」を用いて賃貸借契約を、都道府県・被災者間では「賃貸型応急住宅用使用貸借契約書」を用いて使用貸借契約を締結する。

（ア）重要事項説明書（都道府県）

一般的に媒介等を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づき、賃貸借契約を締結するまでの間に、入居予定者に対して対象物件や契約条件に関する重要事項の説明をしなければならない。したがって、宅地建物取引業者は、重要事項を記載した書面（重要事項説明書）を作成し、署名捺印のうえ、重要事項説明書を用いて当該重要事項について説明を行い、都道府県に交付する。

なお、2者間契約の場合、都道府県・被災者間では使用貸借契約となるため、宅地建物取引業者は被災者に対しては、法的には重要事項の説明は不要であるが、入居中及び退去時のトラブルを避けるためにも、民間賃貸住宅で生活する上で守るべきルールや、契約書に定める「禁止行為」、「善管注意義務違反」、「住宅所有者が定める細則」及び「特約条項」等について、宅地建物取引士が被災者に對面で説明することが望ましい。

（イ）賃貸型応急住宅用賃貸借契約書（所有者・都道府県）

2者間契約は、所有者・都道府県間では賃貸借契約を締結する。賃貸型応急住宅の借主は都道府県であり、都道府県は実際に入居する被災者に対して賃貸型応急住宅の使用承諾を行う。このため、賃貸借契約書には、都道府県が賃借している賃貸型応急住宅を被災者に対して使用貸借させることを所有者が了承する旨を盛り込む必要がある（例：東日本大震災時の宮城県等の契約書）。

なお、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書（所有者・都道府県）」以外の契約書が使われた場合、都道府県は当該契約書の内容の確認に時間を要することとなるので、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書（所有者・都道府県）」の使用を徹底することが重要である。また、契約書を袋とじにすると、割印等を押す事務作業が必要となるため、契約書の枚数を1枚（例えばA3用紙両面）にする等、工夫することが望ましい。

3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける事前準備

(ウ) 賃貸型応急住宅使用貸借契約書(都道府県・被災者)

2者間契約は、都道府県・被災者間では使用貸借契約を締結する。賃貸型応急住宅の借主は都道府県であり、都道府県は実際に入居する被災者に対して賃貸型応急住宅の使用承諾を行う。「賃貸型応急住宅使用貸借契約書(都道府県・被災者)」には、入居者には善良なる管理者としての責任をもって賃貸住宅で生活する必要があることや、賃貸住宅で行ってはならない事項(禁止事項)等について記載することが望ましい。

なお、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)」以外の契約書が使われた場合、都道府県は当該契約書の内容の確認に時間要することとなるので、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)」の使用を徹底することが重要である。また、契約書を袋とじになると、割印等を押す事務作業が必要となるため、契約書の枚数を1枚(例えばA3用紙両面)にする等、工夫することが望ましい。

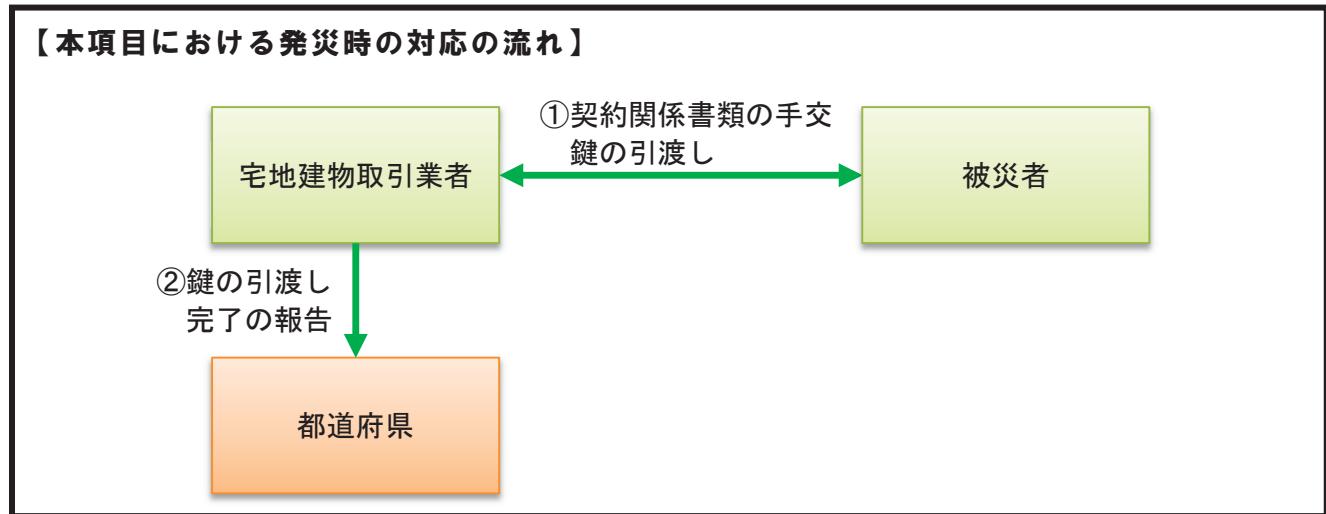
図表 3-3-6 契約手続の実施に必要な資料の例(2者間契約)

資料(例)	VII. 参考資料
重要事項説明書(都道府県)(1枚)	P. 128
賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県)(2枚)	P. 130
賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)(2枚)	P. 139
契約書等送付リスト	—

3-3. 鍵の引渡しに係る準備

(1) 鍵を受け取ったことを証する書類のひな形の作成

宅地建物取引業者は、被災者と契約関係書類の手交及び対象物件の鍵の引渡しに係る日時の調整を行い、対象物件の鍵を被災者に引渡すこととなる。都道府県は、賃貸型応急住宅の供与の完了を確認するため、被災者が賃貸型応急住宅に入居したことを探る必要がある。



このため、都道府県は、被災者が入居したことを確認するための書類である「鍵を受け取ったことを証する書類」について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、当該書類のひな形を作成しておくことが望ましい(図表 3-3-7)。

当該書類には、被災者の氏名、電話番号、物件所在地(住所)、鍵の引渡しを受けた日等を記入することが考えられる。なお、2者間契約の場合、所有者・被災者間には直接の契約関係はないが、賃貸型応急住宅の供与を可能な限り迅速に行う観点から、宅地建物取引業者から被災者に鍵を引渡すことを前提としている。

図表 3-3-7 鍵の引渡しに必要な資料の例

資料（例）	VI. 参考資料
鍵を受け取ったことを証する書類	—

4. 「入居後の支払」のフェーズにおける事前準備

都道府県は、供与した賃貸型応急住宅に係る契約の開始日以降に、当該賃貸型応急住宅の所有者、当該契約に係る宅地建物取引業者及び損害保険会社等に対して、退去修繕負担金、仲介手数料、損害保険料等の入居に際して必要となる費用や賃料等の毎月必要となる費用の精算・支払を行うこととなる。

本フェーズにおける取組を可能な限り迅速に進めて行けるよう、平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項について、以下で解説する(図表 3-4-1)。

図表 3-4-1 「入居後」のフェーズにおける対応フロー

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	●					●		●	
2. 関係者への支払方法の検討	●			●		●	●	●	

4-1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備

都道府県は、供与した賃貸型応急住宅に係る契約の開始日以降に、当該賃貸型応急住宅の所有者、当該契約に係る宅地建物取引業者及び損害保険会社等に対して、退去修繕負担金、仲介手数料、損害保険料等の入居に際して必要となる費用や賃料等の毎月必要となる費用の精算・支払をそれぞれの賃貸型応急住宅の関係者毎に行うこととなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は支払事務に係る処理を可能な限り効率的かつ迅速に行うべく、都道府県内の支払に係る事務処理の方法について事前に確認するとともに、必要に応じて、金融機関や不動産流通団体と協定を締結する等により、所有者や宅地建物取引業者等への費用の支払事務に係る業務委託について、事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。

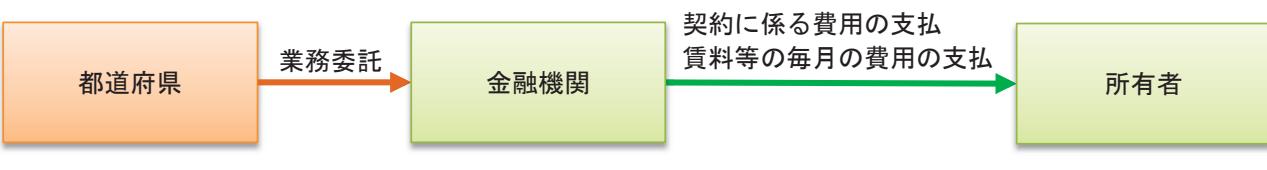
なお、以下の解説にあたっては、金融機関及び不動産流通団体に業務委託することを前提としている。

4-2. 関係者への支払方法の検討

(1) 所有者への支払方法

都道府県は、賃貸型応急住宅の所有者に対して、退去修繕負担金等の契約に係る費用と賃料等の毎月必要となる費用を支払うこととなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、これらの費用の支払に係る事務処理の方法(業務委託を含む。)や支払のスケジュール等について、金融機関、賃貸業団体及び不動産流通団体と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である(図表 3-4-2、図表 3-4-3)。なお、所有者によっては賃貸型応急住宅を複数提供する場合も想定されることから、支払の明細書の作成等についても、事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。

図表 3-4-2 支払スケジュールの例①（契約開始の当月から支払う場合）

(N)月(P)日	契約開始日
(N)月末日	退去修繕負担金等の契約に係る費用 + (N)月分の賃料・共益費 (1月分の賃料・共益費 × (31-P)/30) + (N+1)月分の賃料・共益費 を支払う
(N+1)月末日	(N+2)月分の賃料・共益費 を支払う ※翌月以降も同様の額を支払う

図表 3-4-3 支払スケジュールの例②（契約開始の翌月から支払う場合）

(N)月(P)日	契約開始日
(N+1)月末日	退去修繕負担金等の契約に係る費用 + (N)月分の賃料・共益費 (1月分の賃料・共益費 × (31-P)/30) + (N+1)月分の賃料・共益費 + (N+2)月分の賃料・共益費 を支払う
(N+2)月末日	(N+3)月分の賃料・共益費 を支払う ※翌月以降も同様の額を支払う

(2) 宅地建物取引業者への支払方法

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(消費税 10% の場合には、月額賃料の 0.54 倍相当額(消費税相当額含む))以内とされている。

都道府県は、賃貸型応急住宅の仲介を行った宅地建物取引業者に対して、上記の通り、当該賃貸型応急住宅の賃貸借契約に係る仲介手数料を支払うこととなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、仲介手数料の支払に係る事務処理の方法(業務委託を含む。)や支払のスケジュール等について、不動産流通団体と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。なお、宅地建物取引業者によっては賃貸型応急住宅を複数仲介する場合も想定されることから、支払の明細書の作成等についても、事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。

(3) 損害保険会社等への支払方法

都道府県は、賃貸型応急住宅の損害保険を契約(個別契約又は包括契約)した損害保険会社等に対して、損害保険料を支払うこととなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



このため、都道府県は、損害保険料の支払に係る事務処理の方法や支払のスケジュール等について、当該損害保険会社等と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。なお、賃貸型応急住宅の供与の数が多大に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。包括契約の場合、都道府県は損害保険会社等との契約時点では損害保険料を支払う必要がなく、損害保険の始期以降に支払うこととして契約を締結することが可能となる。包括契約に係る過去の事例では、損害保険会社等に対して毎月の構造別(M構造・T構造・H構造別)の契約件数、被保険者の氏名・住所等の情報を報告し、当該損害保険会社等からの毎月の請求書に係る支払手続を行っている。