

賃貸型応急住宅の供与に係る 事前準備及び訓練実施のための手引き

令和 2 年 5 月

内閣府政策統括官(防災担当)

※災害救助法第2条の2の規定により、救助実施市が行うこととされている事務については、「都道府県」とあるのは「都道府県又は救助実施市」に、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事又は救助実施市の長」と読み替えるものとする。

【参考：災害救助法】

(救助実施市の長による救助の実施)

第2条の2 救助実施市(その防災体制、財政状況その他の事情を勘案し、災害に際し円滑かつ迅速に救助を行うことができるものとして内閣総理大臣が指定する市をいう。以下同じ。)の区域内において前条に規定する災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対する救助は、同条の規定にかかわらず、当該救助実施市の長が行う。

目 次

I. はじめに	1
1. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の目的	1
2. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の構成	2
3. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の概要	4
II. 基礎知識編	6
1. 賃貸型応急住宅の制度概要	6
2. 賃貸型応急住宅の供与	9
2-1. 民間賃貸住宅の関係者及び関係団体	9
2-2. 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者	10
2-3. 賃貸型応急住宅の供与方法	12
III. 事前準備編	13
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	14
1-1. 関係団体への協力要請に係る準備	15
1-2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	24
1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	28
1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	34
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	47
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	49
1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	50
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	52
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	54
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	55
2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込みに係る準備	56
3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける事前準備	59
3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	60
3-2. 契約手続の実施に係る準備	63
3-3. 鍵の引渡しに係る準備	67
4. 「入居後の支払」のフェーズにおける事前準備	68
4-1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	69
4-2. 関係者への支払方法の検討	70

IV. 発災時対応編	72
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発災時の対応	73
1-1. 関係団体への協力要請	74
1-2. 事務委任・業務委託の実施	75
1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	76
1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	77
1-5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	78
1-6. 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認	79
1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・決定	80
1-8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	81
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発災時の対応	82
2-1. 賃貸型応急住宅への入居募集開始の周知	83
2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込み・審査	84
3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける発災時の対応	86
3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知	87
3-2. 契約手続の実施	88
3-3. 鍵の引渡し	91
4. 「入居後の支払」のフェーズにおける発災時の対応	92
4-1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施	93
4-2. 関係者への支払	94
V. 訓練実施編	95
1. 賃貸型応急住宅の円滑かつ迅速な供与のための訓練の意義・目的	95
2. 各種訓練の概要	96
3. 訓練の実施に係る準備	98
VI. 参考資料	106
参考資料 1. 損害保険の内容	107
参考資料 2. 損害保険包括契約書	108
参考資料 3. 募集パンフレット	115
参考資料 4. 賃貸型応急住宅への入居申込み書	117
参考資料 5. 誓約書	120
参考資料 6. 重要事項説明書(被災者・都道府県用)(3者間契約の場合)	121
参考資料 7. 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)	123
参考資料 8. 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)	127
参考資料 9. 重要事項説明書(都道府県用)(2者間契約の場合)	128
参考資料 10. 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)	130
参考資料 11. 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)	138
参考資料 12. 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)	139

1. はじめに

1. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の目的

大規模な災害が発生した際に、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には、「防災基本計画」（平成 30 年 6 月、中央防災会議）や「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」（事務局：内閣府（防災担当））の「論点整理」（平成 29 年 8 月）においても指摘されている通り、まずは全国に多数存在している民間賃貸住宅の空室を活用し、賃貸型応急住宅として積極的に供与していくことが必要である。

しかしながら、発災後に被災者に賃貸型応急住宅を速やかに供与するためには、行政や民間賃貸住宅関係団体・事業者等の的確な対応が必要となり、そのためには関係各位の平時からの準備や訓練が極めて重要となる。

このため、今後の災害に備え、関係各位が賃貸型応急住宅の速やかな供与の必要性について改めて認識し、平時より借り上げる民間賃貸住宅の要件を整理し、地方公共団体と民間賃貸住宅関係団体等との役割分担の調整を行うとともに、これらを踏まえて発災後の業務オペレーションを想定した訓練を実施する等必要な対策を講じ、実際に発災した後に一日でも早く、一人でも多くの被災者が賃貸型応急住宅に入居することができるよう、「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」を作成した。関係各位におかれては、本手引きを参考にして、賃貸型応急住宅の速やかな供与に係る一層の取組をお願いします。

なお、本手引きの内容については、関係各位の取組や実務の参考としていただけるよう、賃貸型応急住宅の供与に関する解説をできるだけわかりやすく、実態に即して記述するとともに、各段階における関係者にとって、それぞれ必要となる資料等についても整理を行っているが、必ずしも整理のとおり対応しなければならないものではないので、地域の実情を踏まえつつ、想定を含む災害の規模、被災の状況等に応じて柔軟に対応されるようお願いする。

2. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の構成

本手引きは、「I. はじめに」、「II. 基礎知識編」、「III. 事前準備編」、「IV. 発災時対応編」、「V. 訓練実施編」及び「VI. 参考資料」の6編から構成されており、各編の概要は以下の通りである。

「I. はじめに」では、本手引きにおける中心的な解説事項である「III. 事前準備編」、「IV. 発災時対応編」及び「V. 訓練実施編」の各編の関係が把握しやすいように本手引きの構成等について解説を行っている。

「II. 基礎知識編」では、賃貸型応急住宅の概要や、賃貸型応急住宅の供与の各段階における関係者・関係団体について解説を行っている。

「III. 事前準備編」では、発災時に「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対応すべき事項のうち、平時において検討・調整を行い、準備しておくべき事項について解説を行っている。なお、本編は「IV. 発災時対応編」及び「V. 訓練実施編」のベースとなる本手引きの中で最も重要な部分であることから、関係各位が事前に準備しておくべき事項を確認し、必要な準備を積極的に行うことを期待する。

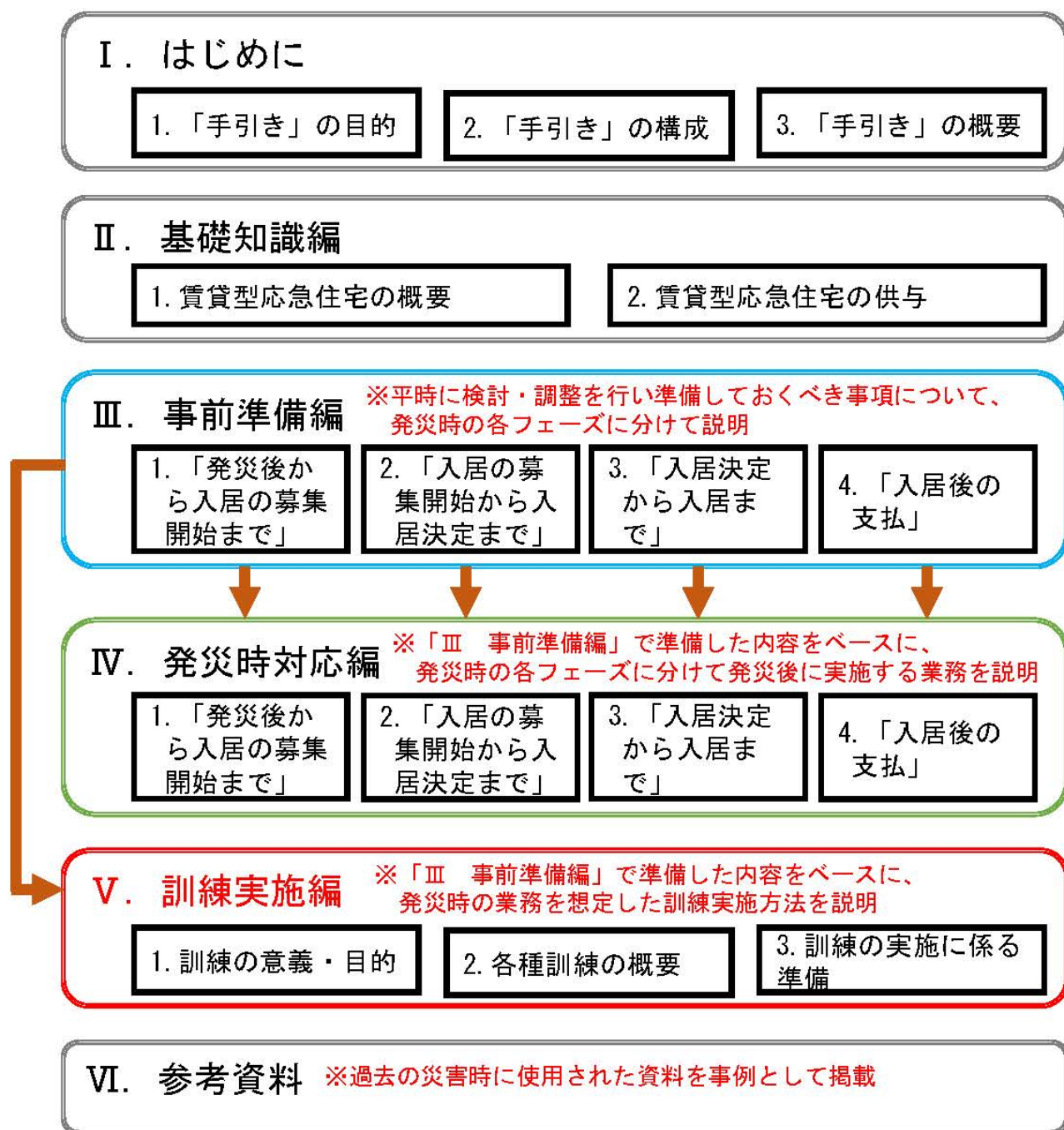
「IV. 発災時対応編」では、「III. 事前準備編」で準備したことをベースとして、必要な事項が発災後に迅速かつ的確に実施できるよう、発災後の具体的な業務オペレーションについて解説を行っている。

「V. 訓練実施編」では、「III. 事前準備編」で準備したことをベースとして、必要な事項が発災後に迅速かつ的確に実施できるよう、「IV. 発災時対応編」に基づく発災後の具体的な業務オペレーションを想定した平時に行う訓練の準備や実施方法等について解説を行っている。特に、発災後の地方公共団体と民間賃貸住宅関係団体等との連絡に係る訓練や、地方公共団体・被災者・民間賃貸住宅の所有者・宅地建物取引業者等による入居手続の事務の実施に係る訓練等について、その実施方法や留意点等を整理している。

「VI. 参考資料」では、過去の災害対応において実際に使用された各種書類等について、例示している。

なお、「III. 事前準備編」及び「IV. 発災時対応編」については、東日本大震災、平成28年熊本地震及び平成30年7月豪雨における賃貸型応急住宅の供与の実態を踏まえて作成している。

図表 1-2-1 本手引きの構成イメージ



3. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の概略表

「Ⅲ. 事前準備編」・「Ⅳ. 発災時対応編」・「Ⅴ. 訓練実施編」の各編に関して、以下で解説する。事前に準備しておくべき事項及び発災時に対応すべき事項と、当該事項への対応にあたっての関係者・関係団体について、発災後のフェーズ1～4毎に以下のとおり整理している(図表 1-2-1、図表 1-2-2)。

図表 1-2-1 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
(「Ⅲ. 事前準備編」にて解説)

	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	●			●		●	●	●	

図表 1-2-2 発災時に対応すべき事項と対応にあたっての関係者・関係団体
(「Ⅳ. 発災時対応編」、「Ⅴ. 訓練実施編」にて解説)

	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	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			
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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●
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	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●
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実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

II. 基礎知識編

1. 賃貸型応急住宅の制度概要

災害救助法は、災害に際して、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ことを目的としている。

大規模な災害が発生した場合において、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者であって、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、応急救助として一時的な居住の場を確保するために、同法に基づき、被災者に対して「応急仮設住宅の供与」が行われる。この応急仮設住宅には、都道府県等が災害発生後に緊急的に建設して供与する「建設型応急住宅」と、民間賃貸住宅を借り上げて供与する「賃貸型応急住宅」の2種類があるが、本手引きにおいては「賃貸型応急住宅」について取り扱う（図表 2-1-1～図表 2-1-4）。

図表 2-1-1 災害救助法(昭和 22 年 10 月 18 日法律第 118 号)(抄)

(最終改正：平成 31 年 4 月 1 日施行)

(目的)

第 1 条 この法律は、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ことを目的とする。

(救助の対象)

第 2 条 この法律による救助（以下「救助」という。）は、都道府県知事が、政令で定める程度の災害が発生した市（特別区を含む。以下同じ。）町村（以下「災害発生市町村」という。）の区域（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市にあっては、当該市の区域又は当該市の区の区域とする。次条第 1 項において同じ。）内において当該災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対して、これを行う。

(救助の種類等)

第 4 条 救助の種類は、次のとおりとする。

一 避難所及び応急仮設住宅の供与

二～十（略）

2 （略）

3 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

図表 2-1-2 災害救助法施行令(昭和 22 年 10 月 30 日政令第 225 号)(抄)

(最終改正：平成 31 年 4 月 1 日施行)

(救助の程度、方法及び期間)

第 3 条 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、内閣総理大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事又は救助実施市の長（以下「都道府県知事等」という。）が、これを定める。

2 前項の内閣総理大臣が定める基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事等は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。

図表 2-1-3 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 10 月 1 日内閣府告示第 228 号)(抄)

(最終改正：令和元年 10 月 23 日施行)

(避難所及び応急仮設住宅の供与)

第 2 条 法第 4 条第 1 項第 1 号の避難所及び応急仮設住宅の供与は、次の各号に掲げる施設ごとに、当該各号に定めるところにより行うこととする。

二 応急仮設住宅

応急仮設住宅は、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ものに、建設し供与するもの（以下「建設型応急住宅」という。）、民間賃貸住宅を借上げて供与するもの（以下「賃貸型応急住宅」という。）、又はその他適切な方法により供与するものであること。

イ 建設型応急住宅

(1) (略)

(2) 一戸当たりの規模は、応急救助の趣旨を踏まえ、実施主体が地域の実情、世帯構成等に応じて設定し、その設置のために支出できる費用は、設置にかかる原材料費、労務費、付帯設備工事費、輸送費及び建築事務費等の一切の経費として、571 万 4 千円以内とすること。

(3) ～ (5) (略)

(6) 建設型応急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。

(7) (略)

ロ 賃貸型応急住宅

- (1) 賃貸型応急住宅の一戸当たりの規模は、世帯の人数に応じてイ(2)に定める規模に準ずることとし、その借上げのために支出できる費用は、家賃、共益費、敷金、礼金、仲介手数料又は火災保険等その他民間賃貸住宅の貸主又は仲介業者との契約に不可欠なものとして、地域の実情に応じた額^{※1}とすること。

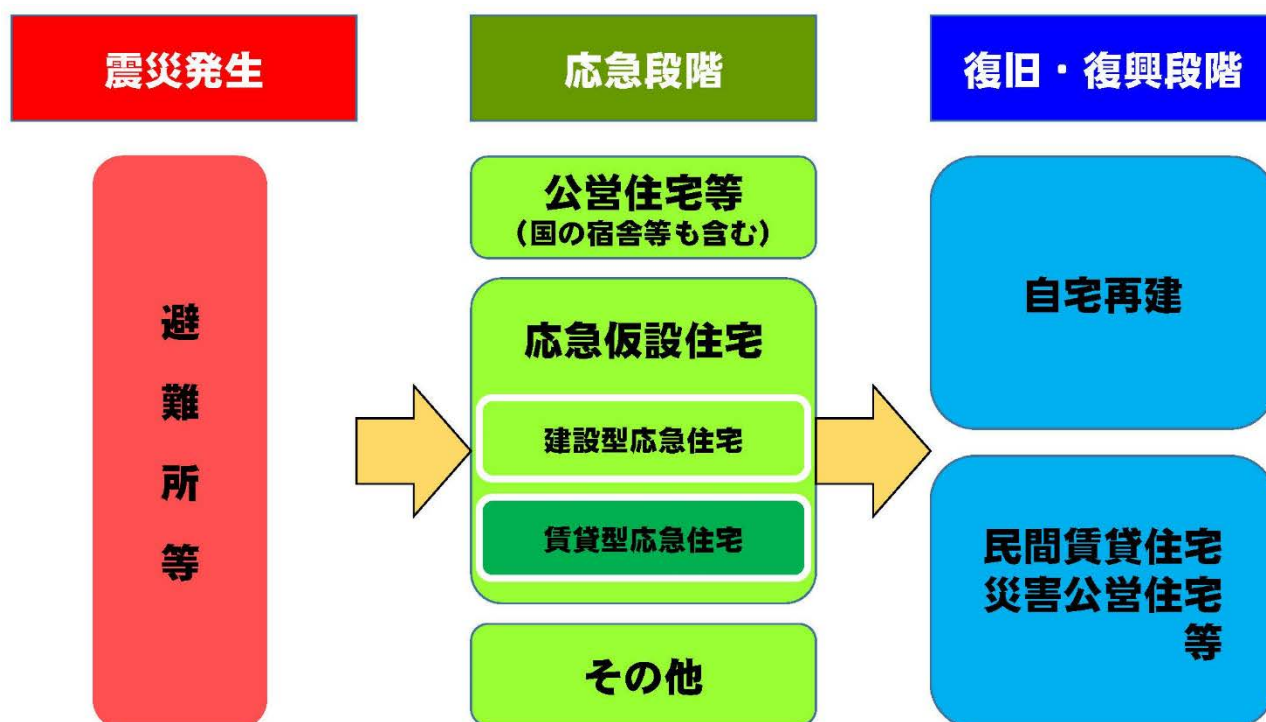
^{※1} ただし、光熱水費及び駐車場料については自己負担を原則とする（令和2年4月、災害救助事務取扱要領）。

- (2) 賃貸型応急住宅は、災害発生の日から速やかに民間賃貸住宅を借上げ、提供しなければならないこと。

- (3) 賃貸型応急住宅を供与できる期間は、イ(6)^{※2}と同様の期間とすること。

^{※2} 供与期間は原則2年以内の範囲内とする（令和2年4月、災害救助事務取扱要領）。

図表 2-1-4 賃貸型応急住宅の位置づけ



2. 賃貸型応急住宅の供与

2-1. 民間賃貸住宅の関係者及び関係団体

民間賃貸住宅の関係者としては、民間賃貸住宅の貸主である所有者（以下「所有者」という。）と借主である被災者（入居者）（以下「被災者」という。）の他、民間賃貸住宅の媒介を行う宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）や、民間賃貸住宅の管理を所有者から委託されている管理業者等が存在する。また、これらの関係者にそれぞれ関係する団体が存在する。

所有者から構成される団体としては、例えば「公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会」があり、全国に支部を置いている。本手引きでは、このような所有者から構成される団体を「賃貸業団体」ということとする。

宅地建物取引業者から構成される団体としては「公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会」（以下「全宅連」という。）や「公益社団法人全日本不動産協会」（以下「全日」という。）がある。全宅連は各県に協会（例：「公益社団法人東京都宅地建物取引業協会」（東京都））があり、同協会の中にさらに地域毎に支部を置いている。全日は各県に地方本部（例：「公益社団法人全日本不動産協会東京都本部」（東京都））があり、同地方本部の中に支部を置いている。本手引きでは、全宅連及び全日を「不動産流通団体」ということとする。

さらに、賃貸借契約を行う際に必要となる損害保険を提供している損害保険会社等（以下「損害保険会社等」という。）がある。

なお、地域によっては、これらの団体以外にも関係する団体が存在していることもある。

2-2. 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者

本手引きでは、賃貸型応急住宅の供与のフローとして、大きくは「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つのフェーズに分け、さらに各フェーズにおいて対応すべき事項と対応者を以下のとおり整理している(図表 2-2-1)。

図表 2-2-1 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者

	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	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			
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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●
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	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●
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実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズは、賃貸型応急住宅への入居の募集を開始するために必要な準備を行うフェーズであり、当該フェーズでは、関係団体への協力要請、事務委任・業務委託の決定、賃貸型応急住宅の契約方法等の決定、賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定、賃貸型応急住宅の供与実施の連絡・周知、協力意向の確認・報告、賃貸型応急住宅の供与に必要な資料等の決定・公表・送付、相談窓口の開設を行う。なお、賃貸型応急住宅への速やかな入居を実現するためには、当該フェーズに係る期間を可能な限り短くすることが不可欠である。

「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズでは、賃貸型応急住宅への入居の募集開始を周知し、被災者の状況や被災者より申し込まれた民間賃貸住宅について、賃貸型応急住宅として供与するための要件に適合しているかどうかの審査を行う。

「入居決定から入居まで」のフェーズでは、賃貸型応急住宅としての供与の決定の通知、賃貸借契約書等の作成、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを行い、被災者が当該賃貸型応急住宅に入居する。

「入居後の支払」のフェーズでは、所有者への退去修繕負担金等の初期費用や毎月の家賃等の支払、当該賃貸型応急住宅を媒介した宅地建物取引業者への仲介手数料の支払、当該賃貸型応急住宅の賃貸借契約に係る損害保険を受け持つ損害保険会社等への損害保険料の支払を行う。

なお、各フェーズにおいて対応すべき事項のうち、平時より検討・調整し、準備しておくべき事項については「Ⅲ. 事前準備編」において、また、発災後の具体的な業務オペレーションについては「Ⅳ. 発災時対応編」において詳細に解説を行っている。

2－3. 賃貸型応急住宅の供与方法

東日本大震災、平成 28 年熊本地震及び平成 30 年 7 月豪雨においては、都道府県による賃貸型応急住宅への入居の募集開始の公表をもって、被災者自ら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探す方式（以下「被災者自らが探す方式」という。）により、賃貸型応急住宅の候補を見つけた上で、都道府県に賃貸型応急住宅としての供与の申込みを行い、賃貸型応急住宅として供与するための要件への適合性の審査を経て、賃貸型応急住宅として決定・供与されたケースが多く見られた。

一方、自ら賃貸型応急住宅の候補としての民間賃貸住宅を探すことが困難な高齢者・障害者等の被災者については、都道府県・賃貸業団体・不動産流通団体が協力して、その意向にあった民間賃貸住宅を探し、賃貸型応急住宅として決定・供与する方式（以下「自治体等が決定・供与する方式」という。）で対応してきたところである。

本手引きにおいては、近年の大規模な災害において比較的多く採用されている「被災者自らが探す方式」による供与方法を基本として、以下解説を行うこととする。

なお、大規模災害等、災害の規模・態様によって、被災自治体の被害の状況は異なることが考えられ、また、高齢者や障害者等の要援護者についても迅速な対応が必要であり、平常時から「被災者自らが探す方式」及び「自治体等が決定・供与する方式」の両面で検討されることが望まれる。

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	損保保険会社等	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 3-1-2)。

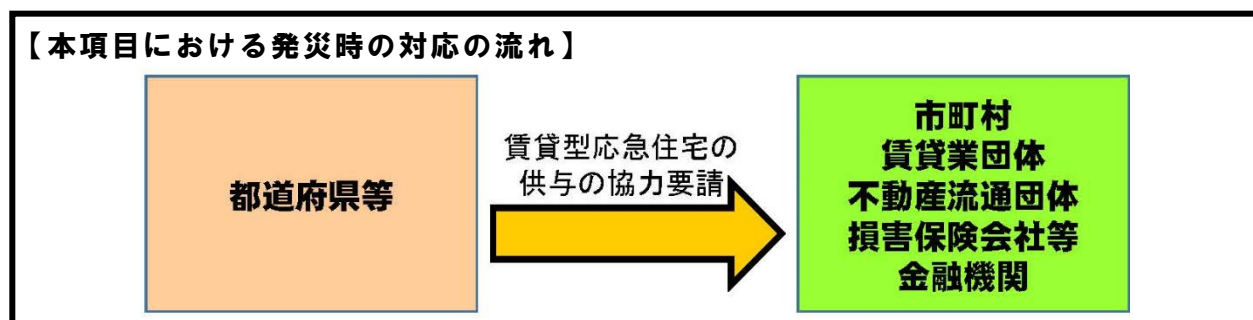
図表 3-1-2 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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	損保保険会社等	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。



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」と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りしくお願いする。

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る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、大規模災害発生時には、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、被災した自宅が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沿って、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（リバースモーゲ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等は、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

	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	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 応急借上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 ストアアップ）	○	
災害発生から 入居確定	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		
	被災者への注意事項説明（禁止行為、善管注意義務、原状回復等）、譲渡し	○	○
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、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		
	帳簿書き・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通知行為		
退去時	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届の取次ぎ 退去時の物件確認（退去修繕負担金を収める原状回復費用について説明、鍵・退去届け等の受取り）	○	
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、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

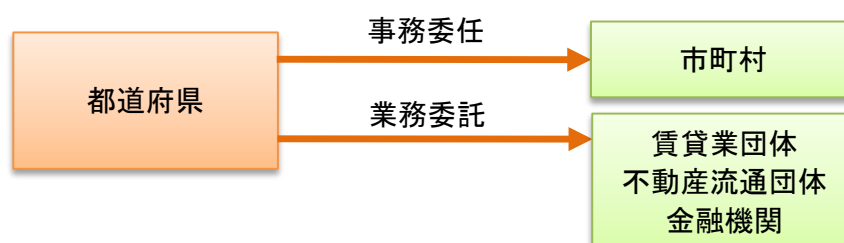
1-2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備

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	・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	・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	・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		
	被災者への注意事項説明(禁止行為、善管注意義務、原状回復等)、鍵渡し	○	○
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		○

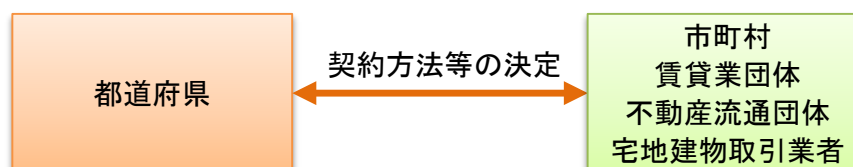
※1 上表の「関係団体の協力を得て実施することが可能な事務(事実行為に関する事務)」は、『被災者の住まいの確保に関する取組事例集』(平成27年3月内閣府)に掲載している「外部委託が可能な事務(事実行為に関する事務)」を転載。

※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」を採用した場合を想定。

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)、期間の定めがあっ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

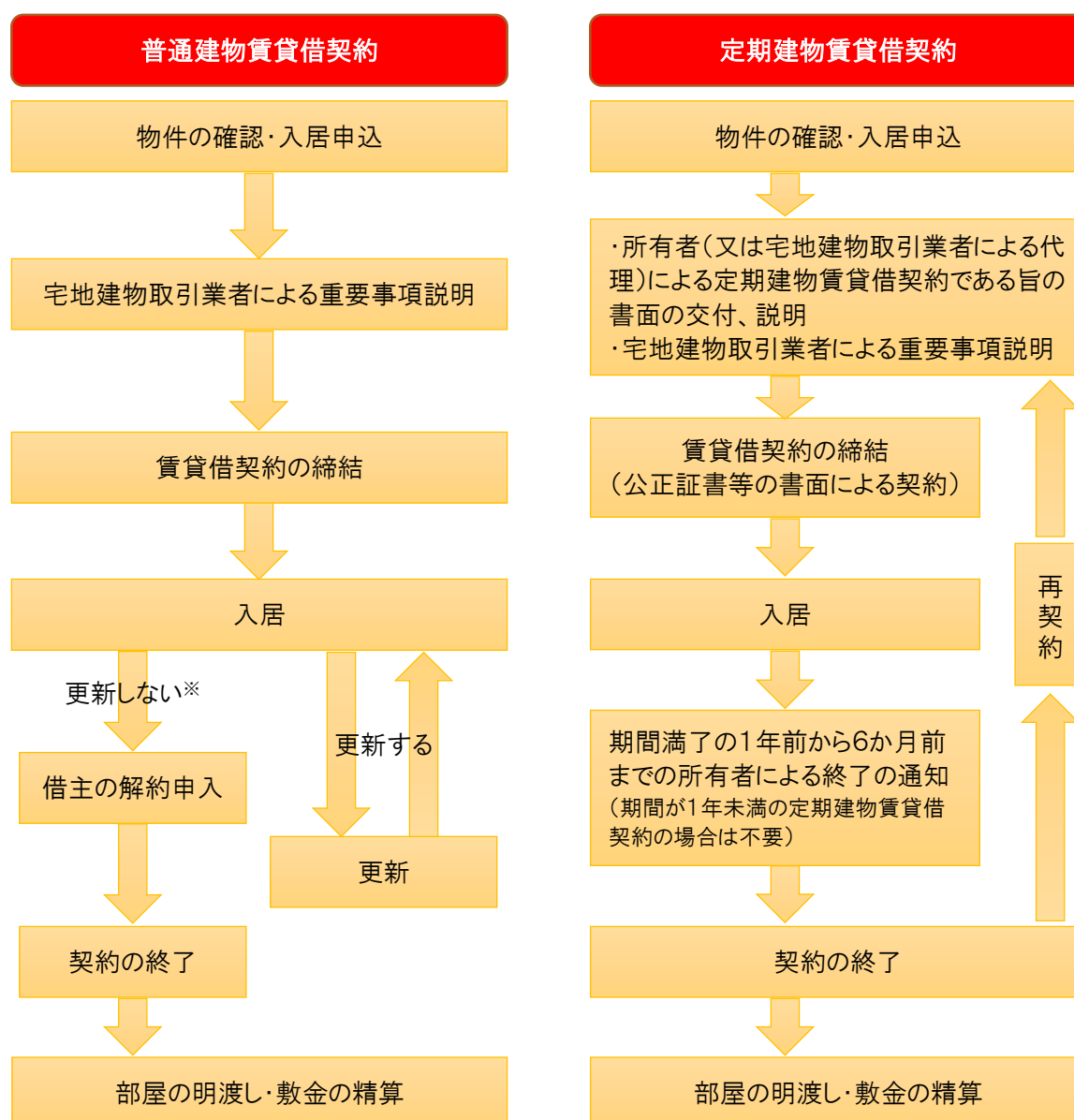
契約方式	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約の形態	・ 書面でも口頭でも可能。	・ 公正証書による等の書面による（当事者間で作成した書面でもよい）。 【借地借家法第 38 条第 1 項】 ・ 「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない。 【借地借家法第 38 条第 2 項】 ・ 「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、予め書面を交付して説明をしなかった場合、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる。 【借地借家法第 38 条第 3 項】
契約期間の制限	・ 制限なし（2000 年 3 月 1 日より前の契約は最大 20 年）。 【民法第 604 条】 ・ 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。 【借地借家法第 29 条】	・ 制限なし（1 年未満の契約も可能）。
更新の有無	・ 正当事由がない限り更新される。 【借地借家法第 28 条】	・ 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續	・(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。 【借地借家法第26条第1項】	・(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。 【借地借家法第38条第4項】 ・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	・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) 【借地借家法第32条】	・賃料改定特約の定めに従う。 【借地借家法第38条第7項】
中途解約の可否	・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。 【民法第617条】 ・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。 【民法第618条】 ・所有者からの解約申し入れは、正当事由が必要。 【借地借家法第28条】	①床面積が200㎡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。 【借地借家法第38条第5項】 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。

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



※正当な事由がない限り、所有者からの解約・更新拒絶はできない。

(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、以下のケースが考えられる。

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、世帯人数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	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、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	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。 世帯人数毎の賃料の限度額その他、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。
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	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。 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。 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。

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	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。 退去修繕負担金の限度額その他、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。
礼金	金融機関 賃貸業団体 不動産流通団体	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。 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（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。

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	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。 仲介手数料の限度額その他、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。 (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。

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	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)。 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)。 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)。 (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。 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。

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	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。 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。 （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。
駐車場料金	賃貸業団体 不動産流通団体	駐車場料金は、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。
自治会費	賃貸業団体 不動産流通団体	自治会費は、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。

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。

(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すること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することが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って終了する。

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

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

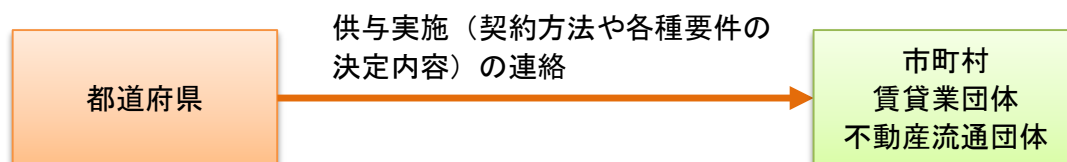
※これまでの災害では、「家財補償」及び「類焼損害補償」についても災害救助法の対象としていた

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、全焼又は流出し、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ないこと等について、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

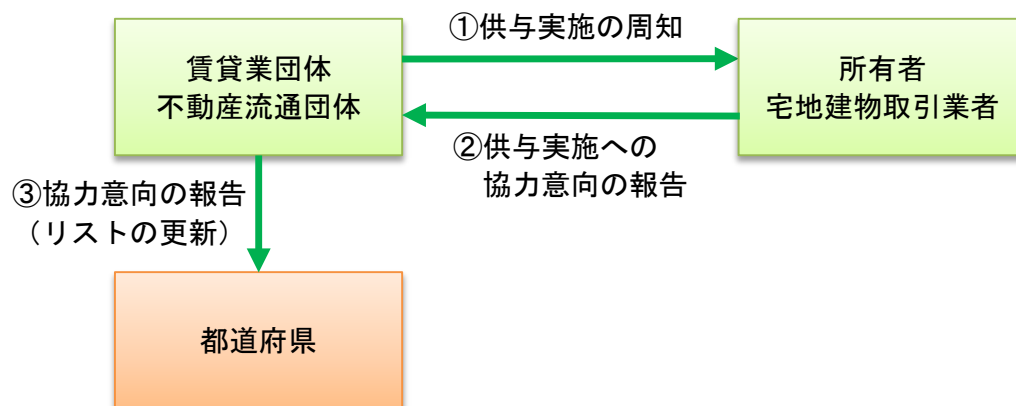
賃貸型応急住宅の供与にあたっては、被災者自らの資力では住宅を確保することができない状況かどうか（以下「資力要件」という。）を確認する必要がある。確認方法としては、入居申込書に被災者自らの資力では住宅を確保することができない旨のチェック欄を設け、チェックした場合はそれが虚偽の申告でないことの証拠として署名捺印を求めている事例がある。

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。

1-7. 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な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な資料の例

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続の流れ	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

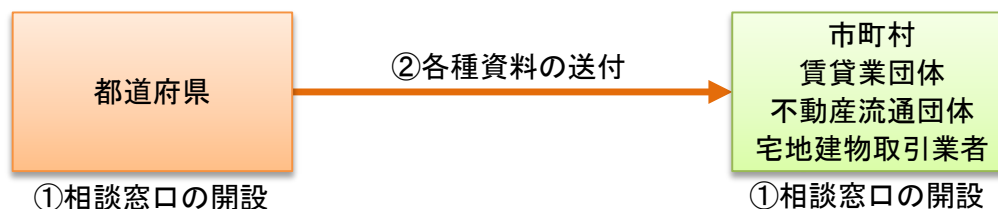
重要事項説明書（都道府県）（２者間契約の場合）	3-2 (P. 65)	P. 128
賃貸型応急住宅賃貸借契約書（所有者・都道府県） （２者間契約の場合）	3-2 (P. 65)	P. 130
定期建物賃貸借契約についての説明書（所有者・都道府県） （２者間契約の場合）	3-2 (P. 65)	P. 138
賃貸型応急住宅使用貸借契約書（都道府県・被災者） （２者間契約の場合）	3-2 (P. 66)	P. 139
契約書等送付リスト	3-2 (P. 65)	—
損害保険の内容	1-4 (P. 34)	P. 106
損害保険包括契約書	1-4 (P. 34)	P. 108
鍵を受け取ったことを証する書類	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、当該相談窓口にお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お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	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。 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。 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。
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。
各相談窓口においておく各種資料	市町村 賃貸業団体 不動産流通団体	・ 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。

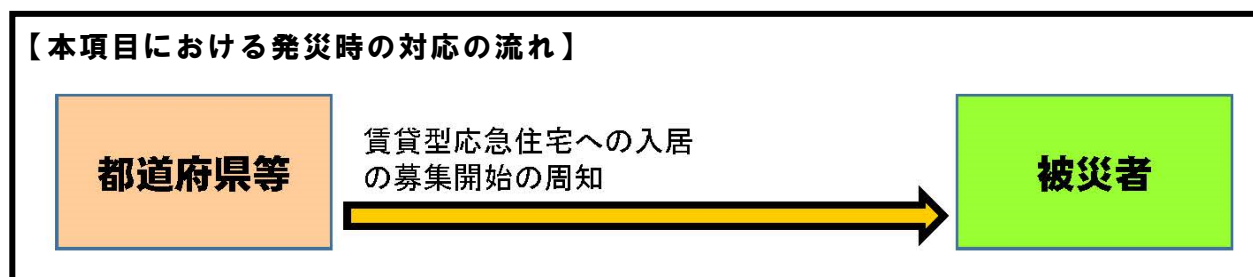
図表 3-2-1 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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	●			●		●			

2-1. 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

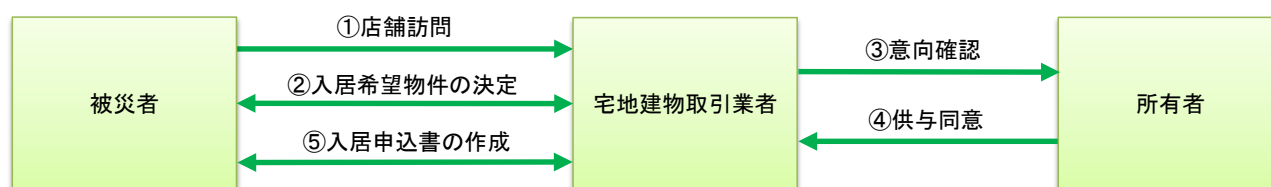
資料（例）	Ⅵ. 参考資料
募集パンフレット	P. 115

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

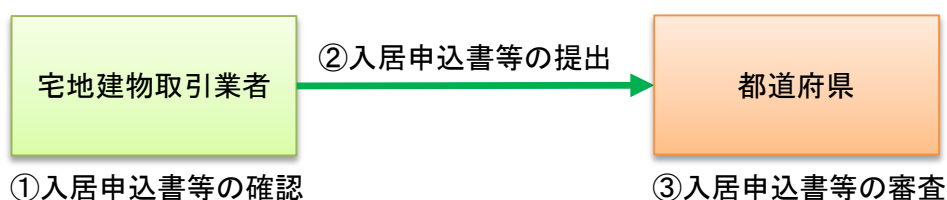
（2）入居申込書等の確認・提出

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】

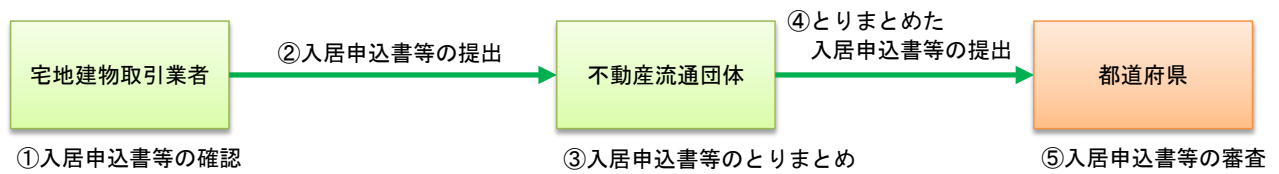


このため、都道府県は、賃貸型応急住宅申込み一覧表について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、ひな形を作成しておくことが望ましい(図表 3-2-4)。

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

【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）】



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

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

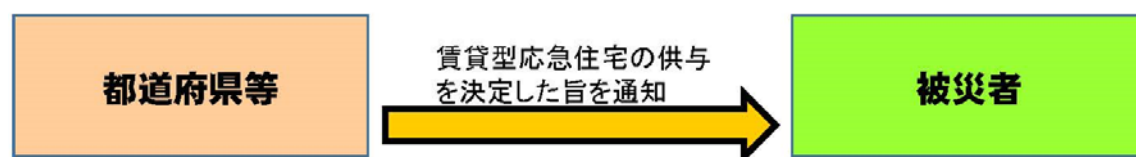
	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ3: 入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	●								
2. 契約手続きの実施に係る準備	●			●		●			
3. 鍵の引渡しに係る準備	●			●		●			

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)。

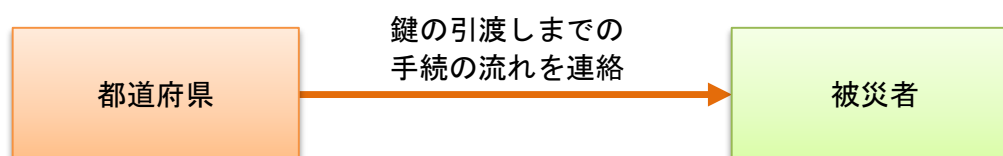
図表 3-3-2 賃貸型応急住宅の供与の決定の通知に必要な資料の例

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

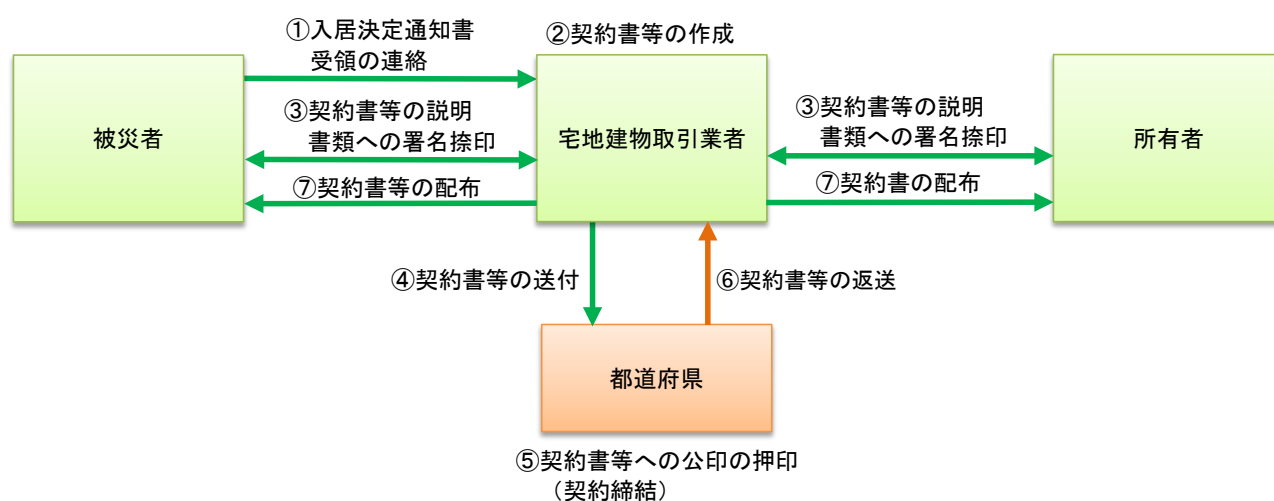
資料（例）	Ⅵ. 参考資料
供与決定通知後の手続の流れ	—

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。

【本項目における発災時の対応の流れ】

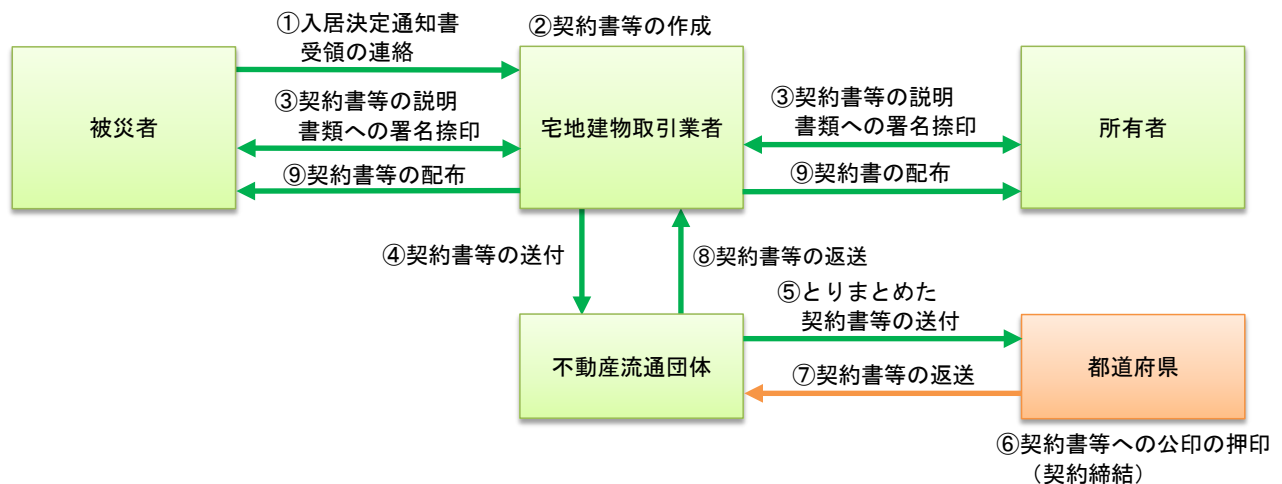


このため、都道府県は、重要事項説明書並びに賃貸借契約書及び使用貸借契約書について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、これらのひな形を作成しておくことが必要である(図表 3-3-5、図表 3-3-6)。

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対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。

(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 3-3-6 契約手続の実施に必要な資料の例(2者間契約)

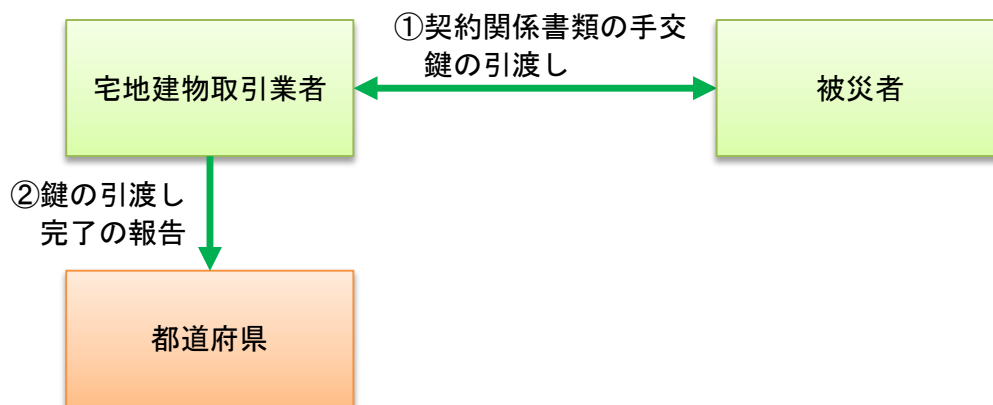
資料(例)	VI. 参考資料
重要事項説明書(都道府県)(1枚)	P. 128
賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県)(2枚)	P. 130
賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)(2枚)	P. 139
契約書等送付リスト	—

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把握する必要がある。

【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、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。

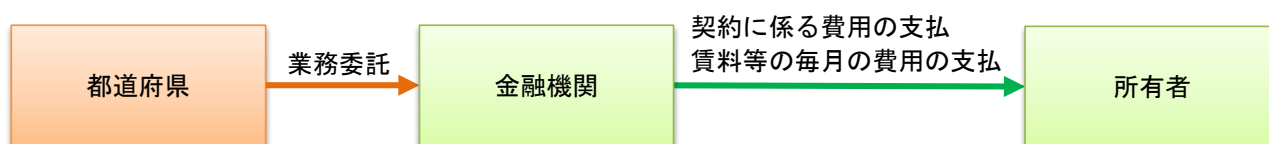
なお、以下の解説にあたっては、金融機関及び不動産流通団体に業務委託することを前提としている。

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）

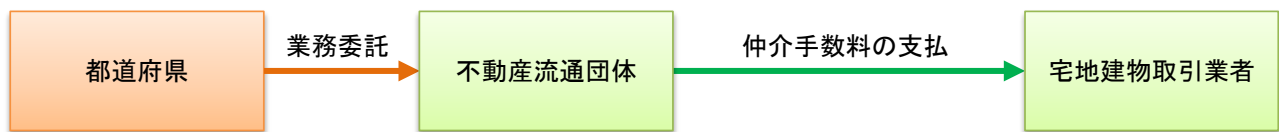
(N) 月 (P) 日	契約開始日
(N+1) 月末日	退去修繕負担金等の契約に係る費用＋ (N) 月分の賃料・共益費 (1 月分の賃料・共益費 × (31-P)/30) ＋ (N+1) 月分の賃料・共益費 ＋ (N+2) 月分の賃料・共益費 を支払う
(N+2) 月末日	(N+3) 月分の賃料・共益費 を支払う ※翌月以降も同様の額を支払う

(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】

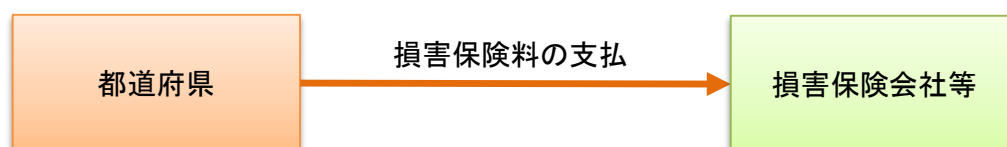


このため、都道府県は、仲介手数料の支払に係る事務処理の方法(業務委託を含む。)や支払のスケジュール等について、不動産流通団体と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。なお、宅地建物取引業者によっては賃貸型応急住宅を複数仲介する場合も想定されることから、支払の明細書の作成等についても、事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。

(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。

IV. 発災時対応編

発災時対応編では、「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、「Ⅲ. 事前準備編」に基づいて平時に準備した事項を、関係者・関係団体がそれぞれの役割に沿って実行に移すための具体的なオペレーションについて、以下で解説する(図表 4-1-1)。

図表 4-1-1 発災時に対応すべき事項と対応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	損保保険会社等	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	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			
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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●
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	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●
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実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

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発災時の対応

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発災時の対応

発災後、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連絡し、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

特に、発災後に行う最も重要な事項の一つとして、賃貸型応急住宅の各種要件(Ⅲ. 1-4、P. 34 参照)の決定がある。とりわけ、当該要件に係る内閣府との協議の遅延や、損害保険の内容の決定及び損害保険会社等との契約の遅延は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始の遅れに直結することに留意することが必要である。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-1-2)。

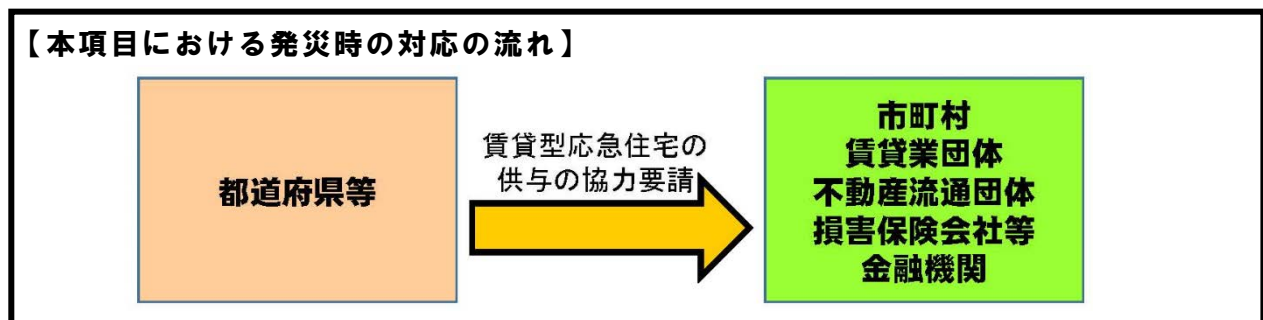
図表 4-1-2 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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	損保保険会社等	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発災時の対応

1-1. 関係団体への協力要請

災害発生後、都道府県は、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対し、事前に締結した災害協定等に基づいて、事前に検討・調整した要請の方法により協力要請を行う。



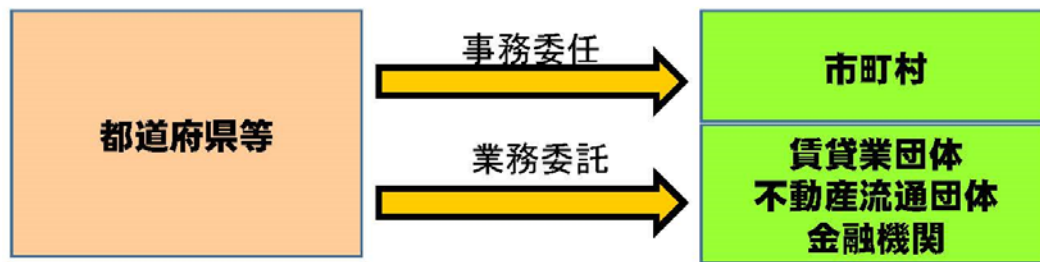
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1-1. 関係団体への協力要請に係る準備 (P. 15)】

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発災時の対応

1－2. 事務委任・業務委託の実施

都道府県は、事前に市町村及び関係団体と検討・調整した事務委任及び業務委託の内容及び実施期間について、当該市町村及び関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて、事務委任及び業務委託を実施すると判断した場合は、必要に応じて当該事務委任及び業務委託の内容及び実施期間を見直した上で決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



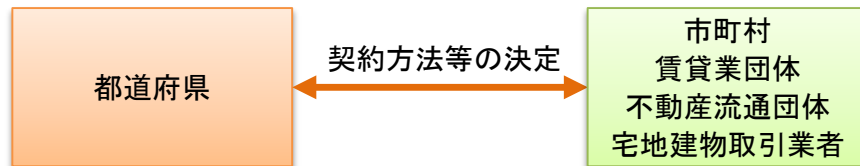
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1－2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備 (P. 24)】

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発災時の対応

1－3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定

都道府県は、事前に市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整した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、当該市町村及び関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



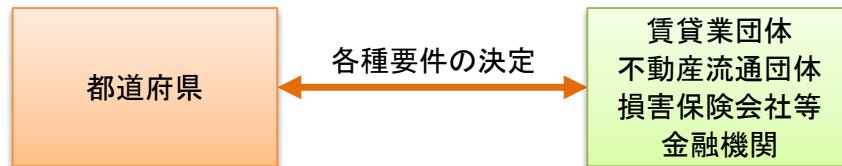
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1－3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討(P. 28)】

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発災時の対応

1－4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定

都道府県は、事前に賃貸業団体、不動産流通団体及び損害保険会社等と検討・調整した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」）について、当該関係団体等に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



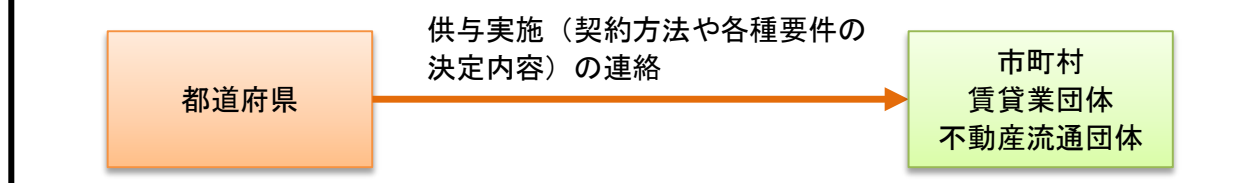
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1－4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討 (P. 34)】

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発災時の対応

1－5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡

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、正式に賃貸型応急住宅の供与実施（役割分担、契約方法、各種要件、手続方法等の決定事項を含む。）の通知を行う。その際、事前に検討・調整した連絡方法により、必要な資料を当該市町村及び関係団体に送付する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編

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 (P. 47)】

その際、既存ストックの有効活用や民間団体との連携の観点から、個人所有の空き家の活用や「空き家バンク」に登録された住宅の活用についても、関係部局や民間団体の協力を得た上で実施する。

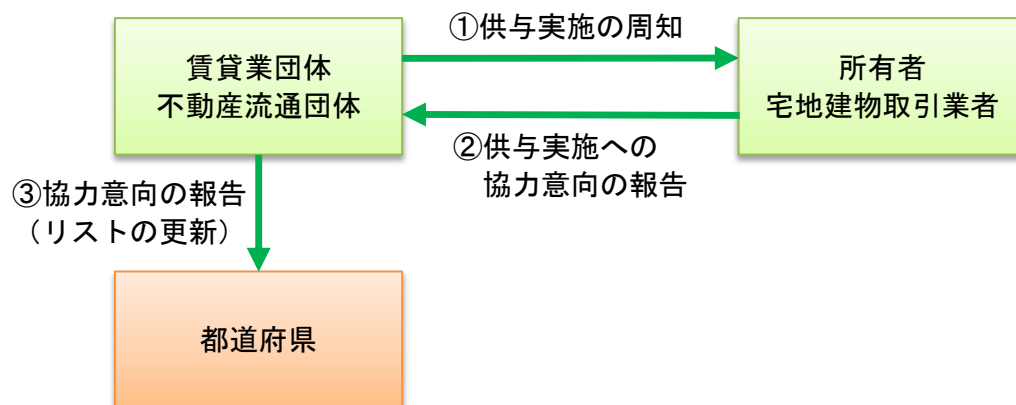
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける発災時の対応

1-6. 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認

都道府県から賃貸型応急住宅の供与実施の通知を受けた賃貸業団体及び不動産流通団体は、速やかに各団体の構成員（所有者及び宅地建物取引業者）に対して、当該通知の内容について、事前に検討した連絡方法により連絡し、各構成員の協力意向について把握した上で、事前に作成した協力意向のある各構成員に関する情報をまとめたリストを更新し、都道府県に報告する。

なお、都道府県は、「ある時点で提供可能な民間賃貸住宅の戸数」を公表することとした場合には、事前に検討した情報収集方法、集計方法、公表方法等を必要に応じて見直した上で、その数を把握する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編

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 (P. 49)】

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発災時の対応

1－7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・決定

都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集を開始する前に、事前に作成した賃貸型応急住宅の供与に必要な全ての資料について、災害の規模や被災状況等を踏まえて必要に応じて更新・見直した上で決定する。

【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**

【参考：Ⅲ. 事前準備編 1－7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成 (P. 50)】

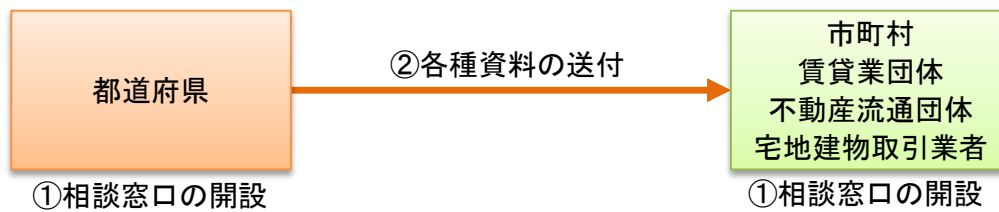
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける発災時の対応

1－8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設

都道府県は、事前に市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整した相談窓口や当該相談窓口においておく各種資料について、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定し、相談窓口の開設及び各種資料の送付を実施する。

なお、相談窓口の開設までに、決定した賃貸型応急住宅の供与に必要な全ての資料(Ⅲ. 1-7、P. 50 参照)を当該相談窓口に必要な部数送付する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編

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 (P. 52)】

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発災時の対応

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発災時の対応

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等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う。

この際、都道府県は、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-2-1)。

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 4-2-1 「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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●

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発災時の対応

2-1. 賃貸型応急住宅への入居募集開始の周知

都道府県は、事前に市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整した周知する内容、周知の方法及び募集パンフレット等の周知に係る資料その他の関係資料について、当該市町村及び関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定し、被災者に向けて賃貸型応急住宅への入居の募集開始を公表・周知する。その際、賃貸型応急住宅の供与に協力する宅地建物取引業者等のリストもあわせて公表・周知する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



- ・自ら賃貸型応急住宅の候補としての民間賃貸住宅を探すことが困難な高齢者・障害者等の被災者について、都道府県・賃貸業団体・不動産流通団体が協力して、その意向にあった民間賃貸住宅を探し、賃貸型応急住宅として決定・供与する方式で対応する場合は、その旨も周知することが必要である。

【参考：Ⅲ. 事前準備編

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 (P. 55)】

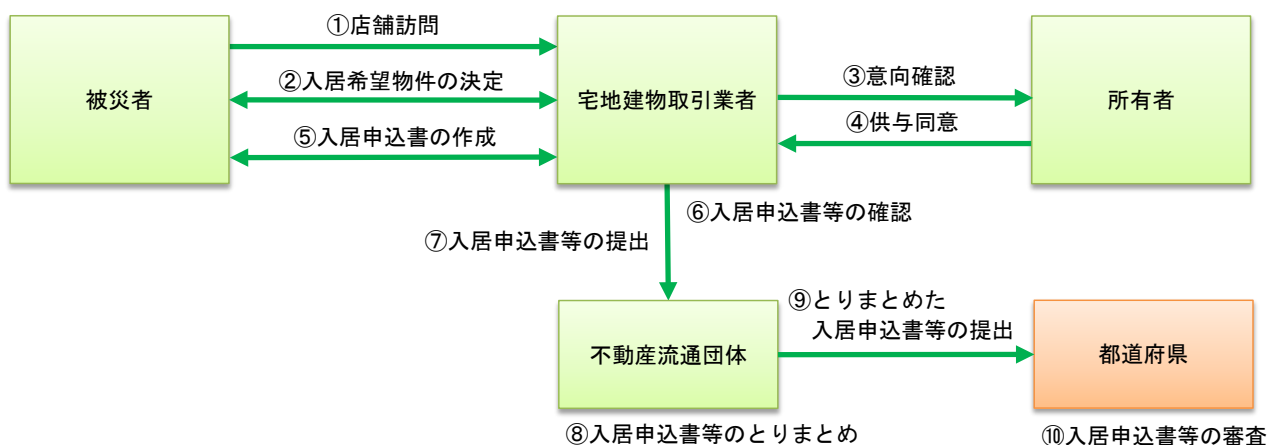
2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込み・審査

被災者は、賃貸型応急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、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を探し、希望する物件が賃貸型応急住宅の各種要件(Ⅲ. 1-4、P. 34 参照)に適合していることについて宅地建物取引業者の確認を受け、かつ所有者の同意が得られた場合は、当該宅地建物取引業者の協力を得て入居申込書、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(Ⅲ. 1-5. (1)、P. 47 参照)への適合を確認する書類(入居申込み書にて自己申告等)及び誓約書(被災者が各種要件に適合しなかった場合に賃貸型応急住宅として供与されないことに係る誓約事項を記載等)を作成・用意する。

宅地建物取引業者は、これらの書類について、被災者が住宅被害要件及び資力要件に適合していることを確認した上で、「賃貸型応急住宅申込み一覧表」に必要事項を記入し、これとあわせて入居申込書等を都道府県に提出する。

都道府県は、宅地建物取引業者から提出された各被災者の入居申込書等について確認し、賃貸型応急住宅に係る各種要件、住宅被害要件及び資力要件への適合を審査する。

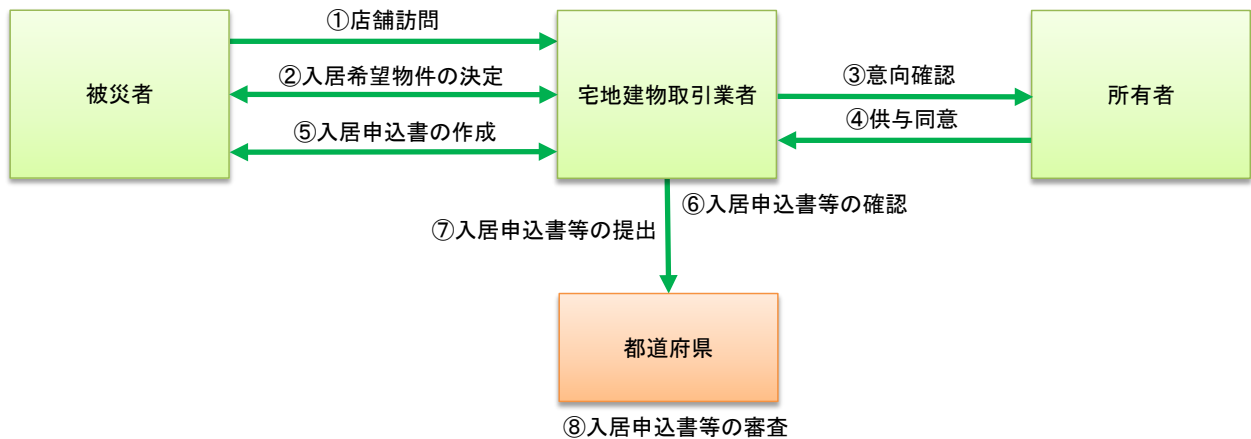
【本項目における発災時の対応の流れ】



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、入居申込書等の確認・整理・審査等の事務処理の効率化の観点から、不動産流通団体を経由して都道府県に入居申込書等を提出することが想定される。

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発災時の対応

【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）】



- ・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、住宅被害要件への適合を確認するために用いる罹災証明書(写し)の提出を必ずしも必要とせず、住宅被害要件への適合の確認を後で行う運用も考えられる。ただし、罹災証明書(写し)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、入居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ないこと等について、入居申込みの際に被災者に伝えるとともに、誓約書を提出させることも考えられる。
- ・都道府県内に不動産流通団体の支部等があり、支部等を通じて構成員である個々の宅地建物取引業者とやりとりするほうが効率的な場合は、支部等に協力してもらうことも考えられる。

【参考：Ⅲ. 事前準備編 2－2. 賃貸型応急住宅の入居申込みに係る準備(P. 56)】

3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける発災時の対応

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。

この際、都道府県は、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-3-1)。

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 4-3-1 「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	損保保険会社等	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	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●

3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知

都道府県は、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、事前に作成した賃貸型応急住宅供与決定通知書のひな形に必要事項を記入した上、同じく事前に作成した賃貸型応急住宅供与決定通知書の受領後の手続の流れ(鍵の引渡しまで)を示した資料とともに、当該被災者に連絡の上、受領可能な方法を確認し、郵送または手交等により通知する。

【本項目における発災時の対応の流れ】

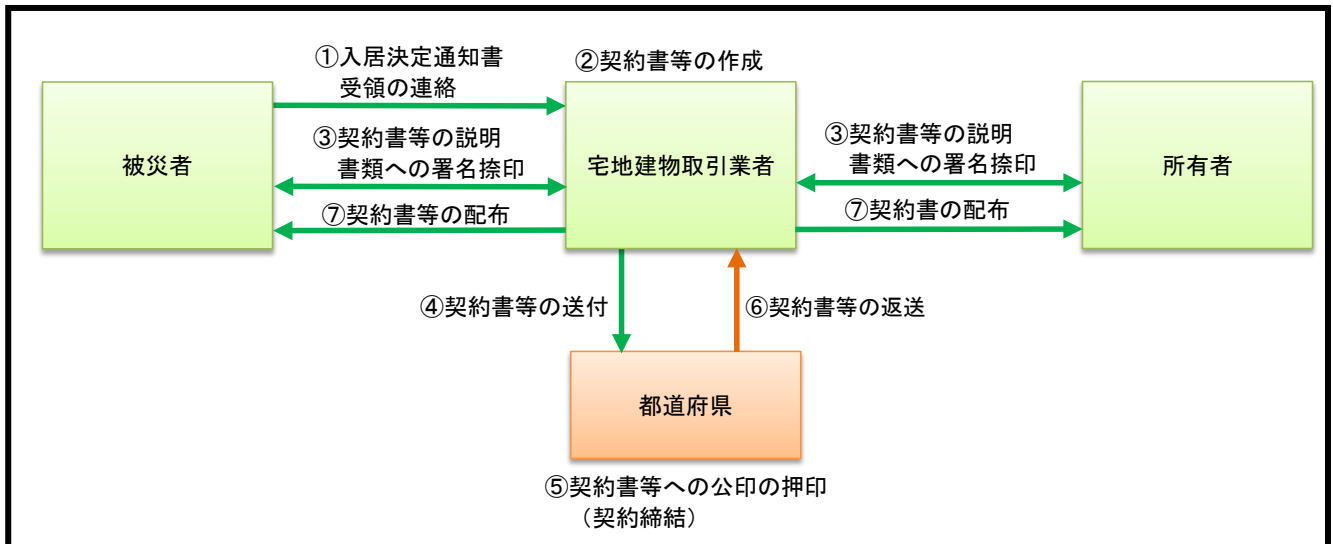


【参考：Ⅲ. 事前準備編 3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備 (P. 60)】

3-2. 契約手続の実施

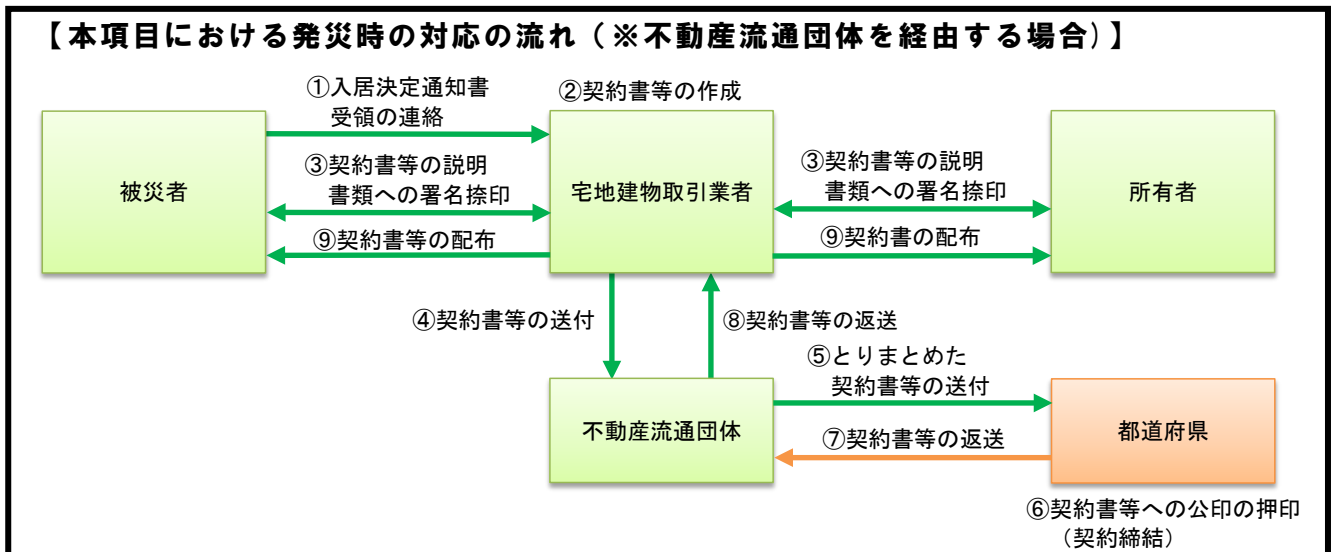
被災者は、都道府県から賃貸型応急住宅供与決定通知書等を受領した後、宅地建物取引業者の協力の下に、賃貸型応急住宅への入居に係る3者間契約(所有者・都道府県・被災者間の賃貸借契約)又は2者間契約(所有者・都道府県間の賃貸借契約及び都道府県・被災者間の使用貸借契約)を締結する(図表 4-3-2、図表 4-3-3)。

【本項目における発災時の対応の流れ】



なお、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、契約書類のやり取りを適切に管理し、また、都道府県からの公印が押印された契約書類を返送する事務処理を効率化する観点から、不動産流通団体で取りまとめて都道府県と契約書類をやり取りする方法について、不動産流通団体と協議し、対応の流れを決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ（※不動産流通団体を經由する場合）】



3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける発災時の対応

賃貸型応急住宅供与決定通知書の送付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」の場合とで異なり、それぞれ以下のとおり(図表 4-3-2、図表 4-3-3)。

図表 4-3-2 3者間契約の場合の手続の流れの例

不動産流通団体を経由しない場合	不動産流通団体を経由する場合
・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。	同左
・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。	同左
・宅地建物取引業者は、賃貸借契約書3枚に所有者の署名捺印をもらい、その後、賃貸借契約書3枚に署名捺印を行う。	同左
・宅地建物取引業者は、重要事項説明書2枚及び賃貸借契約書3枚を都道府県に送付する。	・宅地建物取引業者は、重要事項説明書2枚及び賃貸借契約書3枚を不動産流通団体に送付する。
↓	・不動産流通団体は、宅地建物取引業者から受領した重要事項説明書及び賃貸借契約書を取りまとめ、都道府県に送付する。
・都道府県は、重要事項説明書2枚及び賃貸借契約書3枚に公印を押印し、当該宅地建物取引業者に送付する。	・都道府県は、重要事項説明書及び賃貸借契約書に公印を押印し、これらのうち物件毎に各一部を残して、残りを不動産流通団体に送付する。
↓	・都道府県から押印済みの重要事項説明書及び賃貸借契約書を送付された不動産流通団体は、媒介を行った宅地建物取引業者毎に書類を分け、宅地建物取引業者に重要事項説明書及び賃貸借契約書を送付する。
・都道府県から押印済みの重要事項説明書1枚及び賃貸借契約書2枚を送付された宅地建物取引業者は、所有者に賃貸借契約書1枚を送付する。	・不動産流通団体から、当該物件に係る押印済みの重要事項説明書1枚及び賃貸借契約書2枚を送付された宅地建物取引業者は、所有者に賃貸借契約書1枚を送付する。
・宅地建物取引業者は、被災者への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に係る日時について、被災者と調整する。	同左
・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。	同左

3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける発災時の対応

図表 4-3-3 2 者間契約の場合の手続の流れの例

不動産流通団体を經由しない場合	不動産流通団体を經由する場合
・ 都道府県は入居申込書に記載された連絡先に連絡し、被災者に賃貸型応急住宅供与決定通知書を送付、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。	同左
・ 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。その後、宅地建物取引業者は、使用貸借契約書 2 枚に署名捺印する。	同左
・ 宅地建物取引業者は、賃貸借契約書 2 枚に所有者の署名捺印をもらい、その後、賃貸借契約書 2 枚に署名捺印を行う。	同左
・ 宅地建物取引業者は、重要事項説明書 1 枚（宅地建物取引業者の署名捺印がなされたもの）、賃貸借契約書 2 枚及び使用貸借契約書 2 枚を都道府県に送付する。	・ 宅地建物取引業者は、重要事項説明書 1 枚（宅地建物取引業者の署名捺印がなされたもの）、賃貸借契約書 2 枚及び使用貸借契約書 2 枚を不動産流通団体に送付する。
↓	・ 不動産流通団体は、宅地建物取引業者から受領した重要事項説明書、賃貸借契約書及び使用貸借契約書を取りまとめ、都道府県に送付する。
・ 都道府県は、重要事項説明書 1 枚、賃貸借契約書 2 枚及び使用貸借契約書 2 枚に公印を押印し、当該宅地建物取引業者に送付する。	・ 都道府県は、重要事項説明書、賃貸借契約書及び使用貸借契約書に公印を押印し、これらのうち物件毎に各一部を残して、残りを不動産流通団体に送付する。
↓	・ 都道府県から押印済みの賃貸借契約書及び使用貸借契約書を送付された不動産流通団体は、媒介を行った宅地建物取引業者毎に書類を分け、宅地建物取引業者に賃貸借契約書及び使用貸借契約書を送付する。
・ 都道府県から押印済みの賃貸借契約書 1 枚及び使用貸借契約書 1 枚を送付された宅地建物取引業者は、所有者に賃貸借契約書 1 枚を送付する。	・ 不動産流通団体から、当該物件に係る賃貸借契約書 1 枚及び使用貸借契約書 1 枚を送付された宅地建物取引業者は、所有者に賃貸借契約書 1 枚を送付する。
・ 宅地建物取引業者は、被災者への使用貸借契約書の手交及び当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しに係る日時について、被災者と調整する。	同左
・ 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、都道府県の公印が押印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。	同左

【参考：Ⅲ. 事前準備編 1－3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討 (P. 28)、

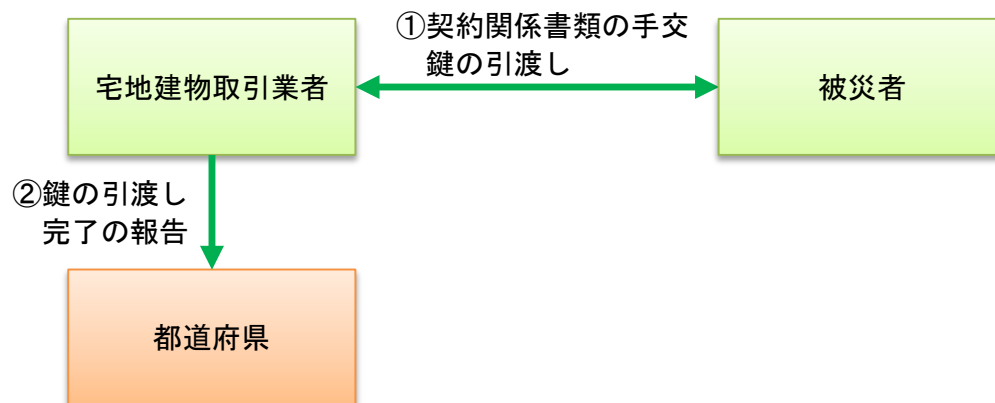
1－4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討 (P. 34)、

3－2. 契約手続の実施に係る準備 (P. 63)】

3-3. 鍵の引渡し

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、これらを被災者に引渡すとともに、事前に作成した「鍵を受け取ったことを証する書類」を被災者に作成してもらい、当該書類を都道府県に送付する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編 3-3. 鍵の引渡しに係る準備 (P. 67)】

4. 「入居後の支払」のフェーズにおける発災時の対応

4. 「入居後の支払」のフェーズにおける発災時の対応

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。

この際、都道府県は、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-4-1)。

図表 4-4-1 「入居後の支払」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4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

4－1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施

都道府県は、事前に金融機関及び不動産流通団体と検討・調整した費用の支払事務に係る業務委託の内容について、当該関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて、業務委託を実施すると判断した場合は、必要に応じて当該業務委託の内容を見直した上で決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ】

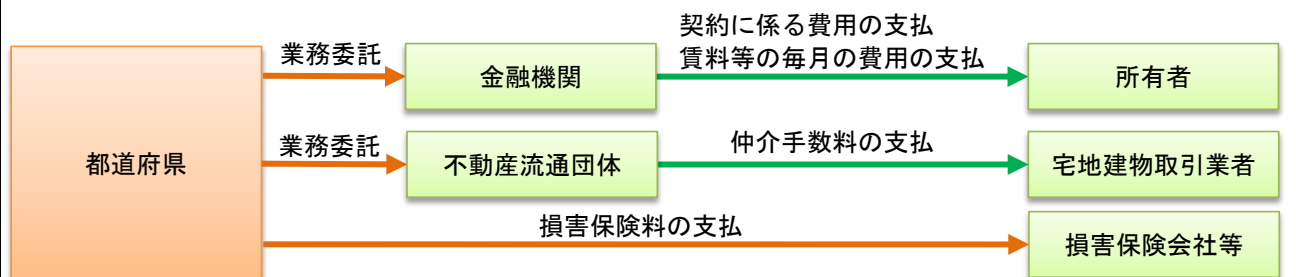


【参考：Ⅲ. 事前準備編 4－1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備（P. 69）】

4-2. 関係者への支払

都道府県は、事前に金融機関、賃貸業団体、不動産流通団体及び損害保険会社等と検討・調整した費用の支払方法について、当該関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定し、支払う。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編 4-2. 関係者への支払方法の検討（P. 70）】

V. 訓練実施編

1. 賃貸型応急住宅の円滑かつ迅速な供与のための訓練の意義・目的

現在多くの都道府県では、賃貸業団体や不動産流通団体等との間で、被災者に提供可能な民間賃貸住宅の情報提供等に関して、賃貸型応急住宅の供与に係る災害協定等を締結しているが、これだけでいざ災害が発生した際に賃貸型応急住宅を円滑かつ迅速に供与できるとは限らない。例えば、災害が発生した際の業務マニュアル等を事前に準備していても、関係者が当該マニュアルの内容について習熟しておらず、また発災時のオペレーションを体験したことがなければ、発災時に迅速かつ適切に判断し、行動することは困難である。

このため、平時に関係者が賃貸型応急住宅の円滑かつ迅速な供与のための訓練を実施し、当該訓練を通じて発災後の状況に対応した判断及び行動をできるようにしておくことが極めて重要である。これにより、発災後の関係者毎のオペレーション上の課題を見出し、必要に応じて業務マニュアル等を見直す等、各種の課題を解決していくことで、関係者の適切な役割分担の下、円滑かつ迅速な賃貸型応急住宅の供与が可能となる。

以下では、具体的に「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」を想定した『情報連絡に係る訓練』、「入居の募集開始から入居決定までのフェーズ」を想定した『申込み・審査に係る訓練』及び「入居決定から入居までのフェーズ」を想定した『入居手続に係る訓練』の3つの訓練について解説する。

なお、訓練実施編に沿って訓練を実施するに当たっては、「Ⅲ. 事前準備編」での各種準備や「Ⅳ. 発災時対応編」での対応イメージを踏まえて、都道府県が実施主体となり、関係者の参画の下に訓練を実施することが望ましい。

2. 各種訓練の概要

(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を想定した「情報連絡に係る訓練」

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では、賃貸型応急住宅の供与の前提となる役割分担、契約方法及び各種要件を決定した上で、関係者間でこれらの情報を迅速にやりとりし、共有できることが重要である。

このため、情報連絡に係る訓練は、このような都道府県と被災市町村や関係団体等との連絡及び関係団体等と構成員である個々の事業者間の連絡を円滑かつ迅速に行えるようにすることを目的として実施する(図表 5-2-1 の着色箇所参照)。

なお、訓練には賃貸業団体、不動産流通団体及び宅地建物取引業者の他、民間賃貸住宅の所有者、損害保険会社等及び金融機関にも参加してもらうことが望ましい。

図表 5-2-1 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を想定した「情報連絡に係る訓練」(着色箇所)

	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	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			

(2) 入居の募集開始から入居決定までのフェーズを想定した「申込み・審査に係る訓練」

入居の募集開始から入居決定までのフェーズでは、賃貸型応急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た被災者に対して、当該宅地建物取引業者が賃貸型応急住宅の各種要件に適合する民間賃貸住宅を迅速に探し、その所有者に賃貸型応急住宅として契約することの確認を取るまでを迅速に行うこと、被災者が作成した賃貸型応急住宅への入居申込書等について当該宅地建物取引業者が迅速に確認を行うこと、当該入居申込書等を(不動産流通団体を經由して)迅速に都道府県に提出すること、都道府県が当該入居申込書等を迅速に審査することが重要である。

このため、申込み・審査に係る訓練は、これらの取組を円滑かつ迅速に行えるようにすることを目的として実施する(図表 5-2-2 の着色箇所参照)。

なお、訓練には市町村、不動産流通団体及び宅地建物取引業者の他、民間賃貸住宅の所有者及び被災者役となる方にも参加してもらうことが望ましい。

図表 5-2-2 入居の募集開始から入居決定までのフェーズを想定した
「申込み・審査に係る訓練」（着色箇所）

	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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●

（３）入居決定から入居までのフェーズを想定した「入居手続に係る訓練」

入居決定から入居までのフェーズでは、賃貸型応急住宅への入居申込みを担当した宅地建物取引業者が被災者に対して賃貸借契約に係る重要事項説明等を行い、賃貸型応急住宅への入居に係る各種契約書の作成を迅速に行うこと、当該宅地建物取引業者が各種契約書に被災者及び所有者の署名捺印をもらった上で（不動産流通団体を経由して）迅速に都道府県に送付すること、都道府県が各種契約書に公印を押印し、（当該不動産流通団体及び）当該宅地建物取引業者を経由して被災者及び所有者に迅速に送付することが重要である。

このため、入居手続に係る訓練は、このような重要事項説明等、各種契約書の作成、署名捺印された契約書の都道府県への送付、都道府県の契約書への公印の押印及び当該契約書の返送を円滑かつ迅速に行えるようにすることを目的として実施する（図表 5-2-3 の着色箇所参照）。

なお、訓練には宅地建物取引業者の他、民間賃貸住宅の所有者及び被災者役となる方にも参加してもらうことが望ましい。

図表 5-2-3 入居決定から入居までのフェーズを想定した
「入居手続に係る訓練」（着色箇所）

	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	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●

3. 訓練の実施に係る準備

(1) 実施する訓練の決定

「V. 訓練実施編」2.(1)～(3)で示した「情報連絡に係る訓練」、「申込み・審査に係る訓練」及び「入居手続に係る訓練」のうち、どの訓練を行うかを決定する。

(2) 訓練の参加者の決定

実施する訓練を決定した後、当該訓練の参加者について調整を行い、決定する。

なお、訓練の参加者としては「都道府県」、「市町村」、「賃貸業団体」、「不動産流通団体」、「宅地建物取引業者」、「損害保険会社等」、「金融機関」、「所有者」及び「被災者役」が想定されるが、実施する訓練の種類によって、実施主体である都道府県が必要と考える関係者を選定し、参加を要請することとなる。

(3) 訓練の実施日時及びタイムスケジュールの決定

実施する訓練及び訓練の参加者を決定した後、当該参加者の間で訓練の実施日時について調整を行い、決定する。その上で、実施する訓練に応じたタイムスケジュールを決定する（図表5-3-1）。

なお、訓練の実施日時の決定に当たっては、不動産流通業界では、慣習として水曜日を定休日としていること、大安等の吉日は不動産に係る契約締結が行われることが多いこと等も考慮することが望ましい。

図表 5-3-1 訓練当日のタイムスケジュールの例

時間	項目
10:00～10:30	訓練の概要説明（訓練の主旨、タイムスケジュール等）
10:30～11:00	「情報連絡に係る訓練」の説明
11:00～12:00	「情報連絡に係る訓練」の実施（昼食休憩）
12:00～13:00	（昼食休憩）
13:00～13:30	「申込み・審査に係る訓練」の説明
13:30～14:30	「申込み・審査に係る訓練」の実施
14:30～15:00	（休憩）
15:00～15:30	「入居手続に係る訓練」の説明
15:30～16:30	「入居手続に係る訓練」の実施
16:30～17:00	訓練全体についてのふりかえり・意見交換

（４）訓練の実施場所の決定

訓練の実施場所については、訓練の種類や関係者の参加状況等を踏まえ、当該訓練の参加者間で調整を行い、決定する。

なお、訓練の実施場所については、大きく分けて、①各関係者が通常業務を行っている事務所等でそれぞれが訓練を実施する場合と、②各関係者が一同に会して関係者毎に同じ会場内の分けられた部屋やブースに分散して訓練を実施する場合とが想定される。

①の場合は、実際の災害発生時と同じ場所や利用機器（電話、FAX、パソコンなど）等の状況下で訓練することとなり、実務における課題等が直接把握できるメリットがある一方、訓練の他の関係者の動向が把握しづらく、実務における課題等を共有するのに手間がかかるというデメリットがある。

②の場合は、逆に訓練の他の関係者の動向が把握しやすく、実務における課題等を共有するのが容易であるというメリットがある一方、実際の災害発生時とは異なる場所や利用機器（電話、FAX、パソコンなど）等の状況下で訓練することとなり、実務における課題等が直接把握できないというデメリットがある。

このようなメリット・デメリットも踏まえつつ、訓練の実施場所を決定することが望ましい。

（５）訓練のシナリオの作成

各種の訓練を実施するため、それぞれの訓練のシナリオを作成する。

その際、訓練を実施する前提として、都道府県において災害の発生日時、災害の規模、被害想定を設定するとともに、以下に掲げる事項について事前に定めていない場合は、「Ⅲ．事前準備編」を参考にして設定する（図表 5-3-2）。

図表 5-3-2 訓練実施前に定める事項

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 事務委任・業務委託の内容・ 賃貸型応急住宅の契約方式（普通建物質貸借・定期建物質貸借）・ 賃貸型応急住宅の契約者（２者間契約・３者間契約）・ 賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先及び確認・審査者・ 賃貸型応急住宅への入居に係る被災者の住宅被害要件（全壊等）・ 賃貸型応急住宅としての要件（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）・ 賃貸型応急住宅に係る金員の要件（賃料、共益費、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等）・ 入居に係る各種契約書のやりとりの流れ・ 関係者間の連絡手段 等 |
|--|

なお、以下の各種訓練の具体的なシナリオ例の説明にあたっては、

- ・事務委託・業務委託を行う
- ・賃貸型応急住宅の契約方式：定期建物賃貸借
- ・賃貸型応急住宅の契約者：3者間契約
- ・賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先
：被災者は宅地建物取引業者に提出、宅地建物取引業者は不動産流通団体に送付し、当該不動産流通団体で取りまとめの上、都道府県に提出
- ・賃貸型応急住宅の入居申込書の確認・審査者
：宅地建物取引業者、都道府県（ただし、宅地建物取引業者は、入居申込書への記載漏れやその他必要書類の過不足等を確認し、各種要件への適合の確認についてはできる範囲のみ行う。都道府県は、これらの書類の記載事項を元に各種要件への適合を審査し、入居決定を判断する。）
- ・入居に係る各種契約書のやりとりの流れ
：被災者・所有者・宅地建物取引業者・不動産流通団体（経由）・都道府県間と設定する。

①「情報連絡に係る訓練」のシナリオの例

訓練の項目	シナリオ
(i) 関係団体への協力要請の連絡	・都道府県は、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対して、協力要請の連絡を行う。 ・各関係者は、協力する意向を都道府県に連絡する。
(ii) 事務委任・業務委託の連絡	・都道府県は、市町村に事務委任する又は関係団体等に業務委託する場合は、その旨を連絡する。 ・各関係者は、当該内容について了承する場合は、その旨を都道府県に連絡する。 <ポイント> ※事務委任・業務委託の内容を事前に定めておくこと。
(iii) 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	・都道府県は、事前に準備しておいた賃貸型応急住宅の契約方法等（契約方式、契約者、賃貸型応急住宅の入居申込書の提出先）及び賃貸型応急住宅に係る各種要件（規模、各種金員の限度額等）を決定し、これらをまとめた資料について、市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体に対して渡す。 ・各関係者は、当該資料を受領した場合は、その旨都道府県に連絡する。 <ポイント> ※連絡の際に用いる資料及び送付方法を事前に定めておくこと。

訓練の項目	シナリオ
(iv) 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認	・都道府県から連絡を受けた賃貸業団体及び不動産流通団体は、各団体の構成員に対して、賃貸型応急住宅の供与実施を周知し、協力意向について把握する。 ・各構成員から協力する意向の報告を受けた賃貸業団体及び不動産流通団体は、事前に作成した協力意向のある各構成員に関する情報をまとめたリストを更新し、都道府県に報告する。 ＜ポイント＞ ※周知する資料及び報告の際に用いる資料を事前に定めておくこと。 ※協力する意向の宅地建物取引業者リストの公表用資料のひな形を事前に定めておくこと。
(v) 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設及び必要書類の送付	・都道府県は、相談窓口を設置する場所を庁舎等の公共施設、避難所、関係団体の事務所や宅地建物取引業者の店舗等から選んで決定し、賃貸型応急住宅の入居募集開始の予定日とともに相談窓口の開設を指示する。 ・都道府県は、賃貸型応急住宅の供与に必要な全ての資料について、必要部数は当該相談窓口に渡す。 ・相談窓口の開設の指示及び各種資料の送付を受けた関係者は、迅速に相談窓口の開設の準備を行う。 ＜ポイント＞ ※相談窓口においておく賃貸型応急住宅の供与に必要な資料を事前に定めておくこと。

②「申込み・審査に係る訓練」のシナリオの例

訓練の項目	シナリオ
(i) 賃貸型応急住宅への入居申込み	・被災者は、相談窓口兼入居申込書の提出先である宅地建物取引業者の店舗を訪問し、賃貸型応急住宅への入居を希望する旨を伝える。 ・宅地建物取引業者は、賃貸型応急住宅としての要件(建物の耐震性、規模・間取り、世帯人数毎の賃料の限度額)や、賃貸型応急住宅に係る金員の要件(賃料、共益費、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等)に適合し、所有者より賃貸型応急住宅として供与することの同意が得られている民間賃貸住宅の空き室を被災者に紹介する。 ・被災者は、当該空き室が意向に合致し、賃貸型応急住宅としての供与を希望する場合には、賃貸型応急住宅の入居申込書等を作成し、当該宅地建物取引業者に提出する。(被災者の意向に合致しない場合は、宅地建物取引業者は再度条件に合う空き室を探し、紹介する。) ＜ポイント＞ ※賃貸型応急住宅の供与に必要な資料を事前に定めておくこと。 ※賃貸型応急住宅の入居申込書等の提出の時点で、住宅被害要件(全壊等)が確認できる罹災証明書が交付されておらず、入居申込書とあわせて提出ができない場合も、申込み自体は受け付けること。 ※ただし、罹災証明書(写し)が提出され、住宅被害要件への適合が確認されるまで、賃貸型応急住宅としての供与の決定がなされない旨、被災者に的確に伝えること。
(ii) 賃貸型応急住宅の入居申込書等の内容確認及び送付	・宅地建物取引業者は、入居申込書の記載漏れ及び誤記入を確認し、その他の必要な提出書類が全て揃っているかどうか確認する。 ・問題がなければ、宅地建物取引業者は、事前に定めた方法で、不動産流通団体に賃貸型応急住宅申込み一覧表及び入居申込書等を送付する。 ・不動産流通団体は、各宅地建物取引業者から送付された入居申込書等を取りまとめ、都道府県に渡す。 ＜ポイント＞ ※賃貸型応急住宅申込み一覧表のひな形を事前に定めておくこと。
(iii) 賃貸型応急住宅の入居申込書等の審査	・都道府県は、不動産流通団体から送付された入居申込書等について、審査に必要な書類が全て揃っているかどうか確認する。 ・問題がなければ、入居申込書及びその他の必要な提出書類の記載内容が、賃貸型応急住宅の各種要件、住宅被害要件(全壊等)、賃貸型応急住宅としての要件(世帯人数毎の賃料の限度額等)及び賃貸型応急住宅に係る金員の要件(賃料の限度額等)に適合しているかどうか審査する。

③「入居手続に係る訓練」のシナリオの例

訓練の項目	シナリオ
(i) 賃貸型応急住宅の入居決定通知書の送付	・都道府県は、入居申込書等の審査の結果、全ての要件に適合していることが確認できた場合は、被災者に賃貸型応急住宅の入居決定通知書を渡す。
(ii) 重要事項説明書及び賃貸借契約書の作成及び説明	・賃貸型応急住宅の入居決定通知書を受け取った被災者は、当該通知書をもって申込みを行った宅地建物取引業者を訪問し、賃貸型応急住宅への入居手続を依頼する。 ・宅地建物取引業者は、重要事項説明書及び賃貸借契約書のひな形に必要な事項を記入した上で、重要事項説明書に署名捺印し、これらの重要事項説明書及び賃貸借契約書について被災者に説明し、必要な箇所に被災者の署名捺印をもらう。 ・宅地建物取引業者は、被災者が署名捺印した賃貸借契約書について所有者に説明し、必要な箇所に所有者の署名捺印をもらう。 ・宅地建物取引業者は、被災者及び所有者が署名捺印した後、賃貸借契約書の必要な箇所に署名捺印する。 ＜ポイント＞ ※重要事項説明書及び賃貸借契約書のひな形を事前に定めておくこと。
(iii) 重要事項説明書及び賃貸借契約書の送付(宅地建物取引事業者→不動産流通団体→都道府県)	・宅地建物取引業者は、署名捺印が全てなされた重要事項説明書及び賃貸借契約書について、不動産流通団体に送付する。 ・不動産流通団体は、各宅地建物取引業者から送付された賃貸借契約書等を取りまとめ、事前に定めた方法で都道府県に送付する。
(iv) 賃貸借契約書への公印の押印	・都道府県は、不動産流通団体より送付された重要事項説明書及び賃貸借契約書を確認した上で、賃貸借契約書に都道府県知事の公印を押印する。
(v) 重要事項説明書及び賃貸借契約書の送付(都道府県→不動産流通団体→宅地建物取引業者→所有者・被災者)	・都道府県は、事前に定めた方法で重要事項説明書及び公印が押印された賃貸借契約書を不動産流通団体に送付する。 ・不動産流通団体は、媒介を行った宅地建物取引業者毎に書類を分け、当該契約に係る宅地建物取引業者に送付する。 ・当該宅地建物取引業者は、所有者に賃貸借契約書を、被災者に重要事項説明書及び賃貸借契約書を配布する。

(6) 訓練実施後に行うアンケート調査票の作成

各種の訓練を実施した後、訓練の前提条件・シナリオや事前に準備した資料に係る問題点、オペレーション上の課題や参加者による気付き等を把握するため、実施した訓練の内容に沿ったアンケート調査票を作成する(図表 5-3-3)。

なお、訓練当日に、参加者全員によるふりかえり・意見交換を実施することが望ましい。

図表 5-3-3 アンケート調査票における設問の例

情報連絡に係る訓練	・事前に定めておいた連絡方法が発災時に機能しなかった場合に備え、どのような連絡方法を事前に準備しておく必要があるか ・各種質問については、各宅地建物取引業者から都道府県に対して個別に行うべきか、所属する不動産流通団体からまとめて行うべきか ・各連絡において用いる資料に過不足はないか ・業務フローに改善点はないか ・各連絡において追加で必要なプレーヤーはいるか ・各連絡において不要なプレーヤーはいるか ・発災後に所有者の意向の確認はどのように行うのが妥当か ・相談窓口の開設にあたって、必要な人員・体制の確保は可能か 等
申込み・審査に係る訓練	・各種質問については、各宅地建物取引業者から都道府県に対して個別に行うべきか、所属する不動産流通団体からまとめて行うべきか ・審査にあたって資料に過不足はないか ・業務フローに改善点はないか ・申込み・審査において追加で必要なプレーヤーはいるか ・申込み・審査において不要なプレーヤーはいるか ・申込み・審査に係る業務委託の内容は妥当か ・申込み・審査にあたって、必要な人員・体制の確保は可能か 等
入居手続に係る訓練	・各種質問については、各宅地建物取引業者から都道府県に対して個別に行うべきか、所属する不動産流通団体からまとめて行うべきか ・入居手続にあたって資料に過不足はないか ・業務フローに改善点はないか ・入居手続において追加で必要なプレーヤーはいるか ・入居手続において不要なプレーヤーはいるか ・入居手続に係る業務委託の内容は妥当か ・入居手続にあたって、必要な人員・体制の確保は可能か 等

VI. 参考資料

本手引きにおいて示した、賃貸型応急住宅の供与に必要な資料について、参考資料として、過去の災害時に使用された資料を事例として以下に掲載している。事前準備、発災時対応及び訓練実施に際して参考とされたい。

番号	資料名	Ⅲ. 事前準備編	Ⅵ. 参考資料
1	損害保険の内容 【岡山県】	1-4 (P. 34)	P. 101
2	損害保険包括契約書 【広島県】	1-4 (P. 34)	P. 103
3	募集パンフレット 【岡山県】	2-1 (P. 50)	P. 110
4	賃貸型応急住宅への入居申込書 【広島県】	2-2 (P. 51)	P. 112
5	誓約書 【広島県】	2-2 (P. 51)	P. 115
6	重要事項説明書(被災者・都道府県用)(3者間契約の場合) 【岡山県】	3-2 (P. 59)	P. 116
7	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) 【岡山県】	3-2 (P. 59)	P. 118
8	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) 【岡山県】	3-2 (P. 59)	P. 120
9	重要事項説明書(都道府県用)(2者間契約の場合) 【広島県において(公社)広島県宅地建物取引業協会が作成したサンプル】	3-2 (P. 60)	P. 121
10	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) 【広島県】 ※一部修正	3-2 (P. 60)	P. 123
11	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) 【広島県】 ※一部修正	3-2 (P. 60)	P. 131
12	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) 【広島県】	3-2 (P. 61)	P. 132

平成30年7月豪雨災害に係るみなし仮設住宅に対して 岡山県が包括契約で加入する損害保険の内容について

1 目的

平成30年7月豪雨災害で岡山県がみなし仮設住宅として借り上げた民間賃貸住宅について、県が損害保険に包括契約に基づき加入することにより、偶然の事故により生ずることのある県及び入居者への損害賠償責任の負担に備えるもの

2 保険契約者及び被保険者

(1) 保険契約者 県

(2) 被保険者 入居者 ただし、借家人賠償責任保険は、県（借主）及び入居者

3 契約する保険会社

三井住友海上火災保険株式会社 岡山支店 086-225-0703

4 保険の対象

平成30年7月26日以降の入居日から加入可能

5 保険の種類、保険金額及び免責金額

(1) 借家人賠償責任保険 保険金額 2,000万円 免責金額 3万円

(2) 個人賠償責任保険 保険金額 1億円 免責金額 0円

(3) 修理費用保険 保険金額 100万円 免責金額 3千円

6 保険責任期間

保険責任期間は、平成30年7月26日以降の入居期間で最長2年間

ただし、借上げ期間内に入居者が退去した場合は、その退去日まで

7 保険の対象となる損害

(1) 県又は入居者が借上げ住宅所有者に対して法律上の賠償責任を負う場合の損害（不測かつ突発的な事故による破損、汚損による損害を含む「オール・リスク型」）

(2) 入居者が借上げ住宅の使用、管理に起因する法律上の賠償責任を負う場合の損害

(3) 入居者が賃貸借契約上又は緊急時に自己の費用で修理した場合の修理費用

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

民間賃貸住宅借上げ事業における火災保険等損害保険包括契約書

広島県（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、平成 30 年 7 月豪雨災害における民間賃貸住宅借上げ事業（みなし仮設住宅）において甲が民間賃貸住宅を借り上げる際に必要となる火災保険等損害保険（以下、「保険」という。）の加入について、次のとおり包括契約を締結する。

（目的）

第 1 条 この契約は、甲が実施する平成 30 年 7 月豪雨災害における民間賃貸住宅借上げ事業（みなし仮設住宅）において借り上げる民間賃貸住宅に入居する者（以下「入居者」という。）を被保険者として甲が乙の保険に加入することに関して定めるものとする。

（保険の内容）

第 2 条 甲が加入する保険の 1 物件当たりの保険金額及び保険料の単価は、次のとおりとする。

種 類	保険金額	保険料の単価 （1 年間一括）
借家人賠償責任補償 （借戸室賠償責任保険）	〇〇円（免責金額： 〇円）	〇〇円
個人賠償責任補償 （個人賠償責任保険）	〇〇円（免責金額： 〇円）	
修理費用補償 （普通火災保険）	〇〇円（免責金額： 〇円）	

（対象物件）

第 3 条 保険による補償の対象とする物件（以下「対象物件」という。）及び保険の申込単位は、次のとおりとする。

- (1)対象物件 平成 30 年 7 月豪雨災害における民間賃貸住宅借上げ事業（みなし仮設住宅）において甲が借り上げる民間賃貸住宅
- (2)申込単位 対象物件 1 件ごと

（加入申込期間）

第 4 条 保険の加入の申込みのできる期間（以下「加入申込期間」という。）は、平成 30 年 年 8 月 10 日から平成 30 年 3 月 31 日までとする。

(対象物件情報の通知)

第5条 甲は、毎月、その月の対象物件に係る次に掲げる情報を取りまとめ、翌月15日までに乙に通知するものとする。

- (1)対象物件の所在地
- (2)入居者の氏名
- (3)入居者の対象物件への入居日
- (4)その他甲乙協議して定める事項

2 前項の規定により通知した情報に変更が生じた場合は、甲は、その都度遅滞なく乙にその旨を通知するものとする。

(保険加入)

第6条 甲は、前条の規定により、第1回目の報告を行うときに、加入申込期間における保険の加入申請を行うこととする。

2 乙は、前項の申請を受け、甲と保険契約を締結した場合には、保険契約書を送付するものとする。

3 乙は、前条の規定により、甲から報告を受けたときは、保険加入件数を整理した上、甲に対して加入件数を通知する。

(保険責任期間)

第7条 保険の責任期間（以下「保険責任期間」という。）は、第5条第1項の規定により通知された各入居者の対象物件への入居日からそれぞれ1年間とする。

(保険料の支払い)

第8条 乙は、第2条第1項の保険料の単価及び第5条の規定による報告に基づき、保険料を確定させ、甲に対して保険料額を支払請求額とする支払請求書を送付するものとする。

2 甲は、前項の支払請求書を受理した後、これらの書類を適当と認めたときは、乙に対し、次のとおり、乙指定の銀行口座にその支払請求額を払い込むものとする。なお、支払いは前払いを可能とする。

- (1) 第1回目の支払については、支払請求書を受理した月の当月末まで
- (2) 第2回目以降の支払いについては、支払請求書を受理した日から30日を経過するまで

3 甲の責に帰すべき事由により前項に規定する期限までに甲が乙の支払請求書を支払わない場合においては、乙は、その遅延日数に応じ、未支払額に対し政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の財務大臣の決定する率で計算して得た額の遅延利息の支払を甲に請求することができるものとする。

(保険加入済の中途解約)

第9条 保険責任期間中に入居者が対象物件を退去した場合は、甲は、その旨を乙に通知するものとする。

2 乙は、前項の規定による通知を受けた対象物件に係る保険について、中途解約し、乙所定の計算方法により返還保険料を確定させ、すみやかに、甲に返還をする。

3 第1項の通知は、第5条を準用する。

(契約保証金)

第10条 契約保証金は、免除する。

(秘密の保持)

第11条 乙は、この契約に基づき知り得た甲の業務上の秘密を他人に漏らしてはならない。

2 乙は、甲の承諾なく、業務を行う上で得られた記録等を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。

(個人情報の保護)

第12条 乙は、業務を取り扱うに当たっては、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

(契約の解除)

第13条 甲は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、この契約を解除することができる。

(1) 乙が正当な理由なくこの契約の全部若しくは一部を履行しないとき、又はその履行の見込みがないことが明らかになったとき。

(2) 乙がこの契約の解除を申し出たとき。

(3) 次のアからキまでのいずれかに該当するとき。

ア 乙の役員等（乙が個人である場合はその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が、集团的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。

イ 乙の役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

ウ 乙の役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実

- 質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- エ アからウのほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に避難されるべき関係を有していると認められるとき。
- オ 乙の経営に暴力団の実質的な関与があると認められるとき。
- カ 再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を再委託契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、保険契約額の 100 分の 10 に相当する額の違約金を甲に支払うものとする。

（談合その他不正行為による甲の解除権）

- 第 14 条 甲は、乙がこの契約に関して、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。
- (1) 公正取引委員会が乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 49 条に規定する排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
 - (2) 公正取引委員会が乙に違反行為があったとして独占禁止法第 62 条第 1 項に規定する納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
 - (3) 乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）に対する刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条の規定による刑が確定したとき。
- 2 前条第 2 項の規定は、前項の規定による解除の場合に準用する。

（賠償の予約）

- 第 15 条 乙は、前条第 1 項各号のいずれかに該当するときは、甲がこの契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、保険契約額の 100 分の 20 に相当する金額を支払わなければならない。この契約の履行が完了した後も同様とする。ただし、前条第 1 項第 3 号に該当する場合のうち、乙に対する刑法第 198 条の規定による刑が確定したときはこの限りではない。
- 2 前項の規定は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額及び第 14 条第 2 項に規定する違約金の額の合計額を超える場合においては、超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

(報告及び調査)

第 16 条 甲は、加入申込期間中及び加入申込期間の終了後において必要と認める場合は、乙に対しこの契約に関し必要な報告を求め、又はその職員に、乙の事務所に立ち入り、帳簿、書類その他の物件を調査させることができる。

2 乙は、甲が前項の規定により報告を求め、又は調査を行うときは、これに応じるものとする。

(紛争等の解決)

第 17 条 保険に関しこの契約に定めのない事項については、この契約の趣旨に反しない限り、別添の普通保険約款及び特約の規定を準用する。

2 前項を定めるもののほか、この契約に定めのない事項又は甲、乙間に紛争若しくは疑義を生じた事項については、その都度甲、乙誠意をもって協議して定める。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 30 年 8 月 10 日

甲 広島県知事 湯 崎 英 彦

乙 ○○県○○市
○○株式会社
代表取締役社長 ○○ ○○

別記

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 乙は、この契約による業務（以下「業務」という。）を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2 乙は、業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

(収集の制限)

第3 乙は、業務を行うために個人情報を収集するときは、当該業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外利用・提供の禁止)

第4 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報をこの契約の目的以外に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(適正管理)

第5 乙は、業務に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(従事者への周知及び監督)

第6 乙は、業務に従事している者（以下「従事者」という。）に対し、在職中及び退職後において、業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことを周知するとともに、業務を処理するために取り扱う個人情報の安全管理が図られるよう、従事者に対して必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(個人情報の持ち出しの禁止)

第7 乙は、甲の指示又は承諾を得た場合を除き、個人情報が記録された資料等をこの契約に定める実施場所その他甲が定める場所の外に持ち出してはならない。

(複写・複製の禁止)

第8 乙は、甲の承諾があるときを除き、業務を行うために甲から引き渡された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(業務の再委託)

第9 乙は、甲の承諾を得て業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせること（以下「再委託等」という。）をする場合には、再委託等の相手方にこの契約に基づく個人情報の取扱いに関する一切の義務を遵守させるとともに、再委託等の相手方との契約内容にもかかわらず、甲に対して再委託等の相手方による個人情報の処理に関する責任を負

うものとする。

第 10 乙は、甲の承諾を得て再委託等をする場合には、委託する業務における個人情報の適正な取扱いを確保するため、再委託等の相手方に対し適切な管理および監督をするとともに、甲から求められたときは、その管理及び監督の状況を報告しなければならない。
(資料等の返還等)

第 11 乙は、業務を行うために甲から提供を受け、又は自らが収集した個人情報が記録された資料等をこの契約の終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その指示に従うものとする。
(取扱状況の報告及び調査)

第 12 甲は、必要があると認めるときは、業務を処理するために取り扱う個人情報の取扱状況を乙に報告させ、又は随時、実地に調査することができる。
(事故発生時における報告等)

第 13 乙は、この契約に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。
(損害賠償)

第 14 業務の処理に関し、個人情報の取扱いにより発生した損害（第三者に及ぼした損害を含む。）のために生じた経費は、乙が負担するものとする。

平成30年7月豪雨災害による被災者の皆様へ

民間賃貸住宅の借上げの申込受付は3月29日（金）に終了します。

※アンダーラインは今回変更部分

受付終了日

平成31年3月29日（金曜日）

個別の事情により、期限までにやむを得ず申込みができない入居希望者については、5月31日（金）まで申込を受け付けます。

対象になる方（概要）

災害時において、岡山県（災害救助法の適用を受けた市町村）に居住する方	原則として、次のいずれにも該当する方 （１）当該災害により住家が全壊、全焼、流失又は半壊（大規模半壊を含む。以下同じ。）し、居住する住宅がない方であって、自らの資力をもってしては、住居を確保することができない方。ただし、半壊については、流入した土砂や流木等により住宅としての再利用ができない方となります。 （２）災害救助法に基づく、被災した住宅の応急修理及び災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去（いわゆる、障害物の除去）の救助制度を利用していない方
------------------------------------	--

民間賃貸住宅の条件 ※避難者は、自ら条件にあった物件を探して頂きます。

次の①、②のいずれにも該当する県内の住宅となります。

- | |
|--|
| <p>① 耐震性が確保された住宅（昭和56年6月1日以降に建築された住宅等）</p> <p>ただし、発災以降、本制度開始前に既に入居している場合や、耐震性を有する物件でニーズに合うものが市場にない場合など、やむを得ない事情がある場合は除きます。</p> |
| <p>② 家賃・・・2人以下の世帯は月額6万円以下、3人～4人の世帯は月額8万円以下
5人以上の世帯は月額9万円以下</p> |

県が負担する経費

- 毎月の家賃、礼金（家賃1ヶ月分以下）、退去修繕負担金（家賃2ヶ月分以下）
 - 諸経費：仲介手数料（家賃の0.54ヶ月分以下）、損害保険料（県が包括契約で加入）、管理費、共益費、入居時鍵等交換費
- ※貸主又は仲介業者との契約に不可欠なものに限ります。
 ※上記以外の光熱水費、駐車場料金、自治会費等は入居者の負担となります。
 ※被服、寝具その他生活必需品につきましては、市町村にご相談ください。

入居期間

入居時から2年以内

既に個人で契約して民間賃貸住宅に入居している方

平成30年7月5日（矢掛町は7月6日）の災害救助法適用以降、既に個人で契約して入居している場合でも、上記の「対象になる方（概要）」、「民間賃貸住宅の条件」等を満たし、貸主の同意が得られる場合には、県、貸主、入居者が三者契約を締結することで、入居日に遡って本事業の対象となります。

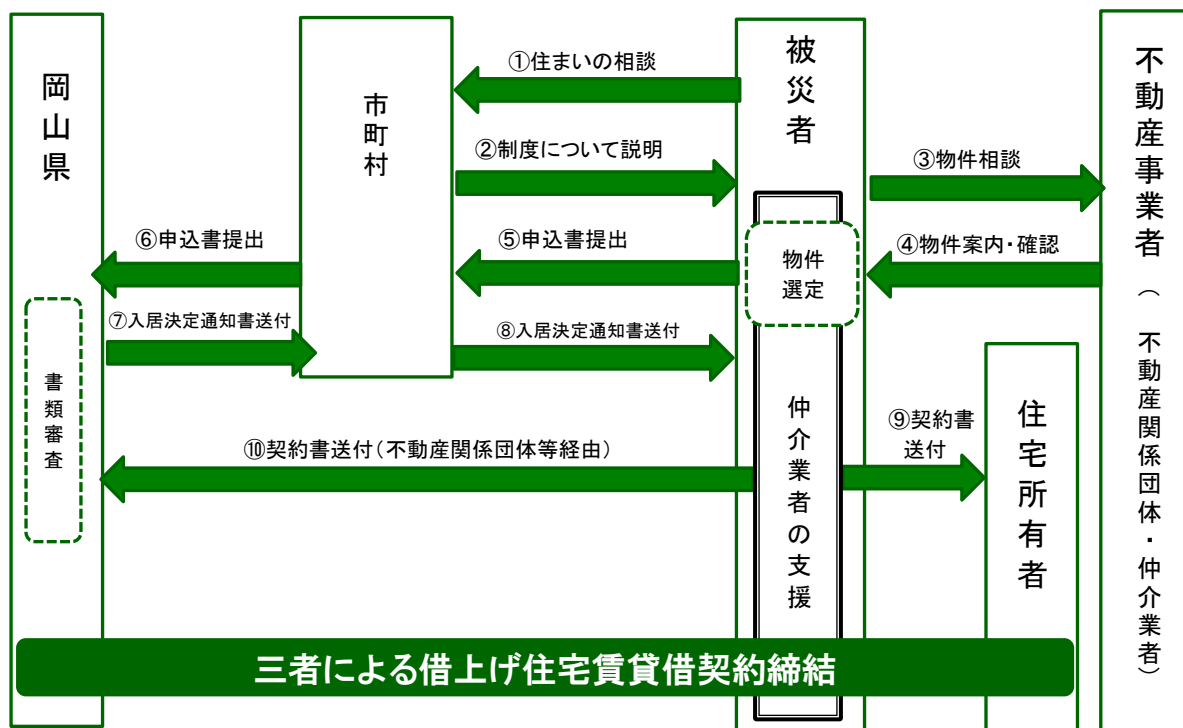
その他

- ① 受付の際には住所や家族構成などに関する事項をお聞きすることもありますのでご了承ください。
- ② 受付後、事実と相違することが判明した場合や、必要な証明書等が未提出の場合は契約ができないことがあります。入居後、判明した場合は契約を解除し、県が支払った家賃等は返還していただきます。
- ③ 県が借り上げた住宅から一旦退去されますと、原則、その後は災害救助法の対象となりません。
- ④ 県が借り上げる住宅は、災害により住宅が被災し、居住することが困難になった方に住宅再建までの間、一時的に住宅を提供するものです。通常の賃貸借契約と異なり定期賃貸借契約ですので、期間が満了すると退去しなければなりません。
- ⑤ 契約期間内に退去する場合でも違約金は発生しないものとします。

平成30年7月豪雨災害による被災者に対する民間賃貸住宅提供に係る手続きの流れ

岡山県、貸主、被災者（入居予定者）の三者契約となります。

民間賃貸住宅提供に係る手続きの流れ



平成30年7月豪雨災害による被災者に対する民間賃貸住宅の借上げ対象となる経費

経費の区分	負担区分	備 考
家賃の条件	県	・2人以下の世帯は月額6万円以下 ・3人～4人の世帯は月額8万円以下 ・5人以上の世帯は月額9万円以下 ※上記の家賃の賃貸住宅に限ります（それ以外は、みなし仮設の対象外です）。
退去修繕負担金	県	家賃の2ヶ月分以下。これを超える修繕費については、入居者の負担となります。
礼金	県	家賃の1ヶ月分以下。契約締結後、県が家主等に支払います。
仲介手数料	県	家賃の0.54ヶ月分以下。契約締結後、県が仲介業者に支払います。
共益費	県	通常徴収している額
管理費	県	同上
入居時鍵等交換費	県	同上
損害保険料	県	県が包括契約により加入
光熱水費	入居者	入居者の負担となります。
駐車場	入居者	同上

※ 上記経費で県が負担することとなるものについては、貸主又は仲介業者との契約に不可欠なものに限ります。

【みなし仮設住宅についてのお問い合わせ先】

岡山県土木部都市局住宅課(086-226-7314)又は保健福祉部被災者生活支援室(086-226-7876)

借上げ住宅申込書 「平成30年7月豪雨災害」

以下により、借上げ住宅に決定するよう、添付資料(住民票、り災証明書等)を添えて、審査を申込みます。

審査申込者

フリガナ	
氏 名	※世帯主名としてください。
住 所 (被災時)	
現在の居所	現在の居住地について、下記のいずれかに○をしてください。 ・避難所 ・ホテル旅館 ・自宅 ・親戚、友人宅 ・その他() ※避難所名、ホテル旅館名を記載してください。 ※親戚宅等に居住されている場合は、名前と住所等を記載してください。
電話番号	
(携帯電話)	

※ 昼間に連絡が取れる番号をご記入ください。

借上げ住宅の状況

所在地			
住宅の名称・室名			
間取り	() ・ LDK ・ DK ・ K ・ ワンルーム 人数:		
建設時期	被災状況	年 月	建設
費用	家 賃	月額	円 県負担 ※別表を上限とする
	共益費・管理費	月額	円 入居者負担
	駐車場使用料	月額	円 入居者負担
	礼 金		円 県負担 ※上限: 家賃1か月分
	保険料等	年額	円 県負担 ※上限額15,000円/年
	仲介手数料		円 県負担 ※上限: 賃料0.54か月分
	退去時修繕費		円 県負担 ※上限: 1年当たり家賃1か月分

※光熱水費、自治会費、駐車場料その他経費は入居者負担です。

※更新手数料がいる物件は対象外です。

貸 主			
仲介業者	担当者:		
仲介業者住所・連絡先	(〒 -) (TEL: - -)		
仲介業者 所属団体	☐ 宅建業協会 ☐ 全国賃貸住宅経営者協会連合会 ☐ 全日本不動産協会		

団体受付番号

所属団体事務局で記入→

入居予定者（審査申込者本人分も記入してください。）

入居する親族等	フリガナ氏名	性別	続柄	年齢	備 考 (高齢者, 障がい者, 要介護等の特記事項など)

人数 計 人

【注意！】必ずお読みください！

※ 入居予定者全員が記載された住民票を添付してください。

※ 世帯人員の構成は、被災時のものと同一であることが原則です。
審査申込みに当たって、世帯を分離したり、結合したりすることはできません。

※ 借上げにより提供できる住宅は、一つのみです。
被災時に、いわゆる2世帯住宅・3世代住宅にお住まいの場合も、
提供できる住宅は、1戸（戸建ての場合は1棟）です。

【審査申込者記入欄】確認事項

該当する項目の□に✓を付けてください。

① 平成30年7月豪雨災害に伴う被災者であることを証明するもの(添付書類)

□ リ災証明書 □ 住民票 □ その他()

※不足の添付書類は、不動産仲介業者を通じて提出してください。

② リ災証明書の内容

□ 全壊 □ 半壊(大規模半壊) □ 半壊
□ 一部損壊 □ 床上浸水

その他()

③ 既に市営住宅・県営住宅・公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等に入居している。

□ はい □ いいえ
□ 入居することが決定しているが、まだ入居していない。
□ その他()

④ 自らの資力をもっては住宅を確保することができない。

□ はい □ いいえ

⑤ 記載された個人情報について、被災者支援上他の行政機関等に提供することの同意

□ 同意する □ 同意しない

※ 「借上げ住宅」とは、民間の賃貸アパートなどを広島県が借り上げ、
提供する住宅です。

家賃は無料ですが、光熱水費、管理費・共益費などは入居者負担となります。

この申込書に記載の内容について事実と相違ありません。

※ この書類は、審査の申込書であり、契約書ではありませんのでご注意ください。

※ 書類の訂正、審査結果、契約書作成、入居時期などは、

不動産仲介業者からご連絡します。

平成 30年 月 日

氏名

印

(市町確認欄)

借上げ住宅の基準	□ 家賃 円以下 □ 人数
り災証明, 住民票等	□ リ災証明書 □ 住民票 □ その他証明書()
その他確認事項	災害救助法適用対象 □ 有 □ 無

誓 約 書

広島県知事
湯崎 英彦 様

私が、この度入居します、被災者向け借上げ住宅につきましては、入居条件を遵守して使用し、定められた期限までに必ず退去いたします。

なお入居後、申請内容の不実及び入居条件違反等が判明した場合、原状回復し、直ちに退去します。

平成 年 月 日

住 所

氏 名

印

重要事項説明書（建物賃貸借用）

借主 岡山県知事 転借人（入居者）様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。ただし、☒ 印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係のないことを示します。

宅地建物取引業者	A		B	
	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名	印	代表者の氏名	印
	主たる事務所所在地	TEL	主たる事務所所在地	TEL
	免許証番号		免許証番号	
説明を 取る 土宅地	氏名	印	氏名	印
	登録番号		登録番号	
	業務に従事する 事務所名		業務に従事する 事務所名	
	事務所所在地	TEL	事務所所在地	TEL
	取引態様			
供託 所等 に 関 する 説 明				

建物及び貸主等の表示

名称	階		号	所在地			
構造	階建		間取り			床面積	
種類	☐ マンション ☐ アパート ☐ 戸建 ☐		新築年月				
貸主の住所・氏名							
管理の	氏名（商号又は名称）		TEL				
委託先	住所（主たる事務所の所在地）		TEL				
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による登録を受けている場合はその番号							

1 建物登記簿に記載された事項等（平成 年 月 日 現在）

甲区	名義人の住所氏名					
	所有権にかかる 権利に関する事項	☐ 無 ・ ☐ 有	☐ 差押登記	☐ 仮処分	☐ ()	
乙区	所有権以外の 権利に関する事項	☐ 無 ・ ☐ 有	☐ 仮差押	☐ 所有権移転仮登記	☐ ()	
	登記名義人と貸主が	☐ 同じ ☐ 異なる → 理由：				

※抵当権に対抗することができない賃借権については、抵当権の実行による競売がなされた場合、賃借人は競落人の買受の日から6か月に限り、当該不動産の明渡しを拒むことができます。なお、敷金は競落人に引き継がれません。

2 建物賃貸借契約の種類・期間・更新等

種類	定期借家契約
期間	から まで (間)
更新	定期借家契約は更新のない借家契約です。

3 用途その他の利用の制限

用途制限	住宅専用
利用の制限	☐ ペット不可 ☐ ピアノ不可 ☐

4 法令に基づく制限の概要

法令名	☐ 新住宅市街地開発法 ☐ 新都市基盤整備法 ☐ 流通業務市街地整備法 ☐ 農地法
	☐ その他（法令名： 制限の内容：)
	土砂災害防止対策推進法による土砂災害警戒区域： ☐ 外 ☐ 内
	宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域： ☐ 外 ☐ 内
津波災害防止対策推進法による津波災害警戒区域： なし	

5 工事完了時における形状・構造等（未完成物件の場合）

本物件は未完成物件に ☐ 該当します。 ☐ 該当しません。

6 定期賃貸借に伴い授受される金銭

月 額		額		支払い時期・方法
入居者負担部分		岡山県負担部分		
駐車場使用料(税込)	円	家賃	円	岡山県借上住宅賃貸借契約書 頭書 (3) 賃料等の記載内容に準じる
		共益費	円	
		管理費	円	
合 計 月 額	円	合 計 月 額	円	
月額以外の費用 岡山県の負担	仲介手数料 (家賃の0.54ヶ月分)	円	損害保険料 (年1万円以内)	別途
	退去修繕負担金 (家賃の2ヶ月分以内)	円	礼金 (家賃の1ヶ月分以内)	円
	その他 ()	円		

7 契約解除に関する事項

岡山県借上住宅賃貸借契約書第13条から第16条による。

8 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め有り(岡山県借上住宅賃貸借契約書 頭書(7) 特約事項記載)

9 施設・設備の状況(完成物件の場合)

① 電 気	☐ 中国電力・ ☐ その他 ()	[メーター]	☐ 専・ ☐ 子・ ☐ 割当・ ☐
② ガ ス	☐ 都市・ ☐ プロパン(☐ 集中・ ☐ 個別) ・ ☐ 無	[メーター]	☐ 専・ ☐ 子・ ☐ 割当・ ☐
③ 水 道	☐ 公営・ ☐ 私設・ ☐ 井戸	[メーター]	☐ 専・ ☐ 子・ ☐ 割当・ ☐
④ 排 水	☐ 公共下水・ ☐ 浄化槽・ ☐ 側溝		
⑤ ト イ レ	☐ 専用(浴室と ☐ 別・ ☐ 一緒) ・共用/ ☐ 水洗・ ☐ 汲取	⑩ 冷暖房	☐ 有(使用可) 台 ☐ 無(☐ 設置可・ ☐ 不可)
⑥ 浴 室	☐ 有・ ☐ 無	⑪ 台 所	☐ 専用・ ☐ 共用
⑦ シャワー	☐ 有・ ☐ 無	⑫ コ ン ロ	☐ 有(使用可)・ ☐ 無
⑧ 洗 面 所	☐ 有・ ☐ 無	⑬ 電話設置	☐ 可(ヶ所)・ ☐ 不可
⑨ 給 湯	☐ 有(使用可)・ ☐ 無	⑭ 照明器具	☐ 有 ☐ 無

10 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項※有の場合は補足資料にも記載

石綿使用調査結果の記録の有無	☐ 無 ☐ 不明 ☐ 有
	【照会先】 ☐ 所有者 ☐ 管理者 ()
	☐ 管理組合(区分所有建物の場合) ☐ 施工会社 ()

11 建物の耐震診断に関する事項

※有の場合は補足資料にも記載

耐震診断の有無	☐ 該当しません。 ☐ 該当します。(☐ 無 ☐ 有)
	【照会先】 ☐ 所有者 ☐ 管理者 ()
	☐ 管理組合(区分所有建物の場合)

12 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)

建物状況調査の実施の有無※	☐ 無 ☐ 有(別添「建物状況調査の結果の概要参照」)
	【照会先】 ☐ 所有者 ☐ 管理者 ()
	☐ 管理組合(区分所有建物の場合)

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合に説明

13 金銭の貸借のあつせん ☒無 ☐有

あつせんの内容	金銭貸借が成立しないときの措置
---------	-----------------

14 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	☒ 講じません ☐ 講じます(保全措置を行う機関)
--------------	--

15 添付書類

1.	2.	3.
4.	5.	6.

16 備考

--

宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受け十分理解しました。

平成 年 月 日
転借人(入居者) (住所)

(氏名) 印

岡山県確認欄

(借主) (住所) 岡山市北区内山下二丁目4番6号
平成 年 月 日 (氏名) 岡山県知事 伊原木 隆太 印

(※捨印は、書類に訂正があった場合の手続を迅速に行うためのものです。
主旨に同意される場合は押印をお願いします。)

捨印 乙

捨印 丙

岡山県借上住宅賃貸借契約書（定期建物賃貸借契約）

借主岡山県（以下「甲」という。）、貸主 _____（以下「乙」という。）
及び入居者（以下「丙」という。）は、不動産に関し、別記のとおり定期賃貸借契約を締結する。

頭書（１）目的物件の表示

建 物	名称			部屋	号室	
	所在地					
	構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造 ・その他（ ）／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺 ・陸屋根・その他（ ）／（ ）階建 ／全（ ）戸				
	駐車場	有 （ ）台 ・ 無				
	種類	マンション・アパート・戸建・（ ）		新築年月	年 月	
住 戸 部 分	間取り	（ ）LDK・DK・K・ワンルーム		床面積	㎡	
	設備等	トイレ	有 ・ 無	浴室	有 ・ 無	
		シャワー	有 ・ 無	給湯設備	有 ・ 無	
		上水道	有 ・ 無	冷暖房設備	有（ ）台 ・ 無	
		下水道	有 ・ 無	ガス	プロパンガス・都市ガス	

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名
	住所

頭書（２）入居期間 ※入居期間は２年以内とすること。

平成 年 月 日	から	平成 年 月 日	まで
-------------------	----	-------------------	----

頭書（３）賃料等

項 目	負担者	支払先	支払時期	金 額
賃料	甲	乙が指定する口座	支払時期については次のとおりとする。ただし、特別の事情がある場合は、甲と乙は協議により支払時期を定めるものとする。 （初回支払分）契約成立日の翌月末日まで （第２回支払分）当月分を当月末日まで （第３回以降支払分）当月分を前月末日まで （４月分については、当月末日まで）	月 額 円
共益費	甲	乙が指定する口座	同上	月 額 円
管理費	甲	乙が指定する口座	同上	月 額 円
駐車場使用料	丙	乙が指定する口座	乙と丙の協議による	月 額 円

※ただし、１か月に満たない期間に係る賃料、共益費及び管理費の額は、別記契約条項第４条第２項及び第３項の規定によるものとする。

頭書（４）一時金等

項 目	使 途	負担者	支払先	支払時期	金 額
礼金	礼金として	甲	乙が指定する先	契約成立日の翌月末日まで	円
退去修繕負担金	原状回復（通常損耗及び経年劣化の修繕を含む。）に要する費用として	甲	乙が指定する先	契約成立日の翌月末日まで	円
仲介手数料	賃貸借契約の媒介報酬として	甲	仲介業者が指定する先	契約成立日の翌月末日まで	円
保険料	火災保険等の損害保険の加入費用として	甲	損害保険代理店	別途	損害保険加入費用実費（１年当たり１万円を限度とする。）
その他 （ ）					円

頭書（５）丙を除く入居者

入居者の氏名			

頭書（６）管理者（乙から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）

管理者	住所			
	氏名		電話番号	
			F A X	

頭書（７）特約事項

- 1 頭書（２）の入居期間の途中で丙が本物件を退去する場合、乙は甲及び丙のいずれに対しても違約金の請求をしない。
- 2 頭書（２）の入居期間が満了した場合、本契約は終了し、甲と乙とは原則として再契約をしない。この場合において、丙が引き続き頭書（１）の目的物件に居住を希望する場合は、乙及び丙で協議する。
- 3 ２の協議の結果、合意が得られた場合は乙と丙との間で新たな契約を締結し、合意が得られない場合は丙は直ちに当該物件を乙に明渡し、退去するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書を３通作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自１通を保有する。

平成 年 月 日

甲・借主	氏名	岡山県知事 伊原木 隆太	㊟	電話番号 086-226-7527
	住所	岡山市北区内山下２－４－６		
乙・貸主	氏名		㊟	電話番号
	住所			
（貸主代理の場合）	氏名		㊟	電話番号
	住所			
丙・入居者	氏名		㊟	電話番号
	住所			

仲 介 業 者	宅地建物取引業者		宅地建物取引士	
	商号又は名称	㊟	氏名	㊟
	代表者の氏名		登録番号	知事 第 号
	主たる事務所		業務に従事する事務所名 事務所所在地 電話番号	
	所在地			
	電話番号			
	免許証番号			
	免許年月日	（ ）第 号	年 月 日	

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 甲、乙及び丙は、頭書（１）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住を目的とする借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条の規定による定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下に定める条項により締結する。

(契約の目的)

第2条 甲は、平成３０年７月豪雨により被災した丙の居住を目的とする住宅を確保するため、乙から本物件を賃借する。
２ 乙は、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、以下に定める条項において、丙が行うべき義務は、甲が責任をもって丙に行わせるものとする。

(入居期間)

第3条 本契約に係る入居期間（以下「入居期間」という。）は、頭書（２）に記載するとおりとする。
(賃料等)

第4条 甲は、頭書（３）の記載に従い、賃料、共益費及び管理費を乙が指定する口座に支払うものとする。

２ １か月に満たない期間に係る賃料、共益費及び管理費は、実日数で日割計算した額とする。

３ 前項の規定により計算した額に１円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。
(駐車場使用料)

第5条 丙は、頭書（３）の記載に従い、駐車場使用料を乙が指定する口座に支払うものとする。

２ １か月に満たない期間に係る駐車場使用料の算定方法は、乙及び丙が協議して定めるものとする。

(礼金)

第6条 甲は、頭書（４）の記載に従い、礼金を乙が指定する口座に支払うものとする。

(退去修繕負担金)

第7条 甲は、頭書（４）の記載に従い、本物件の明渡し時における原状回復（通常損耗及び経年劣化に係るものを含む。）に要する費用に充てるための退去修繕負担金を乙が指定する口座に支払うものとする。

(損害保険)

第8条 甲は、本契約の締結後、損害保険代理店が取り扱う火災保険等の損害保険に加入するものとする。

(負担の帰属)

第9条 本物件の所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

２ 丙は、電気、ガス、水道その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

３ 甲は、前条の損害保険に係る保険料を負担するものとする。

(禁止又は制限される行為)

第10条 丙は、乙の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

２ 丙は、本物件の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (１) 鉄砲、刀剣類又は爆発性若しくは発火性を有する危険な物品等を製造し、又は保管すること。
- (２) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付けること。
- (３) 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
- (４) 大音量でのテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作又はピアノ等の演奏を行うこと。
- (５) 猛獣、毒蛇、鳴き声が大きい動物、異臭のする動物等明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
- (６) 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）を本物件に同居させ、又は暴力団員に本物件を使用させること。
- (７) 乙の書面による承諾を得ることなく、頭書（５）に記載する者以外の者を本物件に同居させ、若しくは当該者に本物件を使用させ、又は丙を変更すること。

３ 丙は、本物件の使用に当たり、乙の書面による承諾を得ることなく、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (１) 犬、猫その他の小動物等ペットの飼育
 - (２) 階段、廊下等共用部分への物品の設置及び看板、ポスター等の広告物の掲示
- (丙の善管注意義務等)

第11条 丙は、本物件を善良な管理者の注意をもって使用する義務を負う。

２ 丙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

３ 丙は、乙が定める管理規約、使用細則等を遵守するものとする。また、乙が本物件の管理上必要な事項を丙に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

４ 丙は、乙から渡された鍵を善良な管理者の注意をもって保管し、かつ、使用しなければならない。丙は万一当該鍵を紛失し、又は破損したときは、直ちに乙に連絡の上、乙が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。この場合において、新たな鍵の設置に要する費用は、丙の負担とする。

５ 丙は、鍵の追加設置及び交換を乙の承諾なく行ってはならない。

(入居期間中の修繕)

第12条 乙は、丙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、丙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、丙が負担しなければならない。

２ 前項の規定により乙が修繕を行う場合は、乙は、あらかじめ、その旨を丙に通知しなければならない。この場合において、丙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

３ 本物件内に破損箇所が生じた場合は、丙は、乙に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて乙に損害が生じたときは、丙は、これを賠償する。

(契約の解除)

第13条 乙は、丙が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、乙が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

２ 乙は、丙が次に掲げる行為をしたことにより本契約を継続することが困難であると認めるときは、丙及び甲に催告することなく直ちに本契約を解除することができる。

- (１) 本物件を居住の用以外の用に使用したとき。
- (２) 第１０条各項に規定する義務に違反をしたとき。
- (３) その他本契約に関し看過できない重大な違反をしたとき。

３ 丙が次のいずれかに該当する場合は、前項に規定する本契約を継続することが困難であると認めるときに該当する場合とみなす。

- (１) 丙が暴力団員であることが判明したとき。
- (２) 丙が本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき。

(丙からの解約)

第14条 丙は、入居期間の途中で本物件を退去しようとする場合、当該退去日の４０日前までに、甲に対して、解約の申出を行わなければならない。

(甲からの解約)

第15条 甲は、乙に対して１か月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

２ 前項の規定にかかわらず、甲は、１か月分の賃料又は賃料相当額を乙に支払うことにより、解約の申入れの日から起算して１か月を経過する日までの間、随時本契約を終了させることができる。

３ 本契約の締結日の属する年度の翌年度以降において、本契約に係る甲の歳出予算について減額又は削除があったとき、甲は、本契約を変更し、又は解除することができるものとする。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第16条 前２条の規定により甲又は丙が、本契約を終了させる場合には、明渡しの日の一か月前までに乙に通知しなければならない。

２ 甲及び丙は、第１３条の規定により本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を乙に明け渡さなければならない。

３ 甲及び丙は、明渡しの際、引渡しを受けた本物件の鍵（複製したものを含む。）を、乙に返還するものとする。

４ 本契約終了時に本物件等に残置された丙の所有物について、本物件を維持管理するために当該丙の所有物を緊急に処分しなければならないやむを得ない事情がある場合は、丙がその時点で当該丙の所有物に係る所有権を放棄したものとし、乙は、これを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を丙に請求することができる。

５ 本物件の明渡し時における原状回復は、乙が行うものとする。

６ 乙は、本物件の明渡しの際、甲及び丙の故意又は過失による本物件の損壊に対する修繕に要する費用を除き、甲及び丙に対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求を行わない。

７ 乙は、丙の故意又は過失による本物件の損壊に対する修繕に要する費用について、退去修繕負担金を超える金額については、丙に請求することができる。

(立入り)

第17条 乙は、本物件の防火、構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があると認めるときは、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

２ 丙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定による乙の立入りを拒否することができない。

３ 入居期間中本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、乙及び物件の確認をする者は、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

４ 乙は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要があると認められる場合においては、あらかじめ丙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、乙は、丙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を丙に通知しなければならない。

(仲介業者の報酬)

第18条 甲は、この取引の代理又は媒介をする宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、頭書（４）に記載する仲介手数料を原則として契約成立日の翌月末日までに、仲介業者が指定する口座に支払うものとする。

(免責)

第19条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故又は甲、乙若しくは丙の責によらない電気、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲、乙又は丙の損害について、甲、乙又は丙は、互いにその責を負わないものとする。

(協議)

第20条 甲、乙及び丙は、本契約に定めがない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法（明治29年法律第89号）その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

第21条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、岡山地方裁判所又は岡山簡易裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特約事項)

第22条 本契約に係る特約事項については、頭書（７）に記載するとおりとする。

平成 年 月 日

定期賃貸住宅契約についての説明書

貸主（乙）住所 _____
氏名 _____ 印

代理人 住所 _____
氏名 _____ 印

甲及び乙並びに丙が、下記住宅について定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

記

(1)住宅	所在地			
	名称・部屋番号			
(2)入居期間	始期	平成 年 月 日から	年 月間	
	終期	平成 年 月 日まで		

この住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、特段の事情のない限り、期間の満了の日までに、上記住宅を明け渡さなければなりません。

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（甲）住所 岡山市北区内山下二丁目4番6号
氏名 岡山県知事 伊原木 隆太 印

入居者（丙）住所 _____
氏名 _____ 印

重要事項説明書（定期借家用）

借主 広島県知事 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条・同35条の2の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。ただし ☒ 印のない口欄、又は線で抹消した説明等は、関係のないことを示します。

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の氏名	㊞	代表者の氏名	㊞
	主たる事務所所在地	TEL	主たる事務所所在地	TEL
	免許証番号	広島県知事（ ）第 号	免許証番号	
	免許年月日	平成 年 月 日	免許年月日	
説 明 書 を 取 引 す る 土 地	氏 名	㊞	氏 名	㊞
	登 録 番 号	広島県知事 第 号	登 録 番 号	
	業務に従事する 事 務 所 名		業務に従事する 事 務 所 名	
	事務所所在地	TEL	事務所所在地	TEL
取引 態様	媒 介			
供 託 所 等 に 関 する 説 明	宅地建物取引保証協会の名称及び所在地		(公社)広島県宅地建物取引業協会の記入	
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号			
	所属地方本部の名称及び所在地			
	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 広島本部 広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館			
	弁済業務保証金の供託所及び所在地			
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号			

建物及び貸主等の表示

名 称	階 号		所在地		
構 造	階建		間取り	床面積	m ²
種 類	☐ マンション ☐ アパート ☐ 戸建 ☐			新築年月	
貸主の住所・氏名					
管理の	氏名（商号又は名称）		TEL		
委託先	住所（主たる事務所の所在地）		TEL		
「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」による登録を受けている場合はその番号					

1 建物登記簿に記載された事項等（平成 年 月 日 現在）

甲区	名義人の住所氏名				
	所有権にかかる 権利に関する事項	☐ 無 ・ ☐ 有	☐ 差押登記	☐ 仮処分	☐ ()
乙区	所有権以外の 権利に関する事項	☐ 無 ・ ☐ 有	☐ 仮差押	☐ 所有権移転仮登記	
		☐ 無 ・ ☐ 有	☐ 抵当権	☐ 根抵当権	☐ 賃借権 ☐ ()
登記名義人と貸主が ☐ 同じ ☐ 異なる→ 理由：					

※抵当権に対抗することができない賃借権については、抵当権の実行による競売がなされた場合、賃借人は競落人の買受の日から6か月に限り、当該不動産の明渡しを拒むことができます。なお、敷金は競落人に引き継がれません。

2 建物賃貸借契約の種類・期間・更新等

種 類	定期借家契約
期 間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 まで（ 1年間 ）
更 新	定期借家契約は更新のない借家契約です。

3 用途その他の利用の制限

用 途 制 限	住宅専用
利用の制限	☐ ペット不可 ☐ ピアノ不可 ☐

4 法令に基づく制限の概要

法令名	☐ 新住宅市街地開発法 ☐ 新都市基盤整備法 ☐ 流通業務市街地整備法 ☐ 農地法
	☐ その他（法令名： 制限の内容：)
	土砂災害防止対策推進法による土砂災害警戒区域： ☐ 外 ☐ 内
	宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域： ☐ 外 ☐ 内
津波災害防止対策推進法による津波災害警戒区域：	

5 工事完了時における形状・構造等（未完成物件の場合）

本物件は未完成物件に ☐ 該当します。 ☐ 該当しません。

6 定期賃貸借に伴い授受される金銭

月 額		支払い時期・方法	
入居者負担部分		広島県負担部分	
管理費	円	家賃	円
共益費	円		
合 計 月 額	円	合 計 月 額	円
月額以外の費用 広島県の負担	仲介手数料 (定額:家賃0.54か月分)	円	火災保険等損害保険料 (上限額:年15,000円)
	退去修繕負担金 (定額:家賃1か月)	円	礼金 (上限額:家賃1か月)
	その他 ()	円	

7 契約解除に関する事項

被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書第12条から第13条による。

8 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

定め有り(被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書 頭書(8) 特約事項記載)

9 施設・設備の状況(完成物件の場合)

① 電 気	☐ 中国電力・ ☐ その他 ()	TEL	[メーター] ☐ 専・ ☐ 子・ ☐ 割当
② ガ ス	☐ 都市・ ☐ プロパン(☐ 集中・ ☐ 個別)・ ☐ 無	TEL	[メーター] ☐ 専・ ☐ 子・ ☐ 割当
③ 水 道	☐ 公営・ ☐ 私設・ ☐ 井戸	TEL	[メーター] ☐ 専・ ☐ 子・ ☐ 割当
④ 排 水	☐ 公共下水・ ☐ 浄化槽・ ☐ 側溝		
⑤ ト イ レ	☐ 専用(浴室と ☐ 別・ ☐ 一緒) ・共用/ ☐ 水洗・ ☐ 汲取	⑩ 冷暖房	☐ 有(使用可) 台 ☐ 無(☐ 設置可・ ☐ 不可)
⑥ 浴 室	☐ 有・ ☐ 無	⑪ 台 所	☐ 専用・ ☐ 共用
⑦ シャワー	☐ 有・ ☐ 無	⑫ コ ン ロ	☐ 有(使用可)・ ☐ 無
⑧ 洗面所	☐ 有・ ☐ 無	⑬ 電話設置	☐ 可(ヶ所)・ ☐ 不可
⑨ 給 湯	☐ 有(使用可)・ ☐ 無	⑭ 照明器具	☐ 有 ☐ 無

10 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

※有の場合は補足資料にも記載

石綿使用調査結果の記録の有無	☐ 無 ☐ 不明 ☐ 有
	【照会先】 ☐ 所有者 ☐ 管理業者 () ☐ 管理組合(区分所有建物の場合) ☐ 施工会社 ()

11 建物の耐震診断に関する事項

※有の場合は補足資料にも記載

耐震診断の有無	☐ 該当しません。 ☐ 該当します。(☐ 無 ☐ 有)
	【照会先】 ☐ 所有者 ☐ 管理業者 () ☐ 管理組合(区分所有建物の場合)

12 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき)

建物状況調査の実施の有無※	☐ 無 ☐ 有(別添「建物状況調査の結果の概要参照」)
	【照会先】 ☐ 所有者 ☐ 管理業者 () ☐ 管理組合(区分所有建物の場合)

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査で、1年以内に実施したものがある場合に説明

13 金銭の貸借のあつせん ☐無 ☐有

あつせんの内容	金銭貸借が成立しないときの措置
---------	-----------------

14 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	☐ 講じません ☐ 講じます(保全措置を行う機関)
--------------	---

15 添付書類

1. 被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書(案)	2. 建物登記情報	3. 土砂災害警戒及び特別警戒区域
4.	5.	6.

16 備考

--

宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受け十分理解しました。

平成 年 月 日

借 主 (住所) 広島市中区基町10-52

(氏名) 広島県 代表者 広島県知事 湯崎 英彦

転借人 (住所)

(上記代理人)

(氏名)

㊞

被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書（定期借家契約）

貸主（貸主名）（以下「甲」という。）と
借主 広島県（以下「乙」という。）は、この契約書により頭書（１）に表示する不動産に関し定期建物賃貸借契約を締結した。

頭書（１）目的物件の表示（※別紙とすることを可とする。）

建 物	名称・部屋	号室		
	所在地			
	構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・ その他（ ） / （ ）階建／全（ ）戸		
	種類	マンション・アパート・戸建・（ ）	新築年月	年 月
住戸 部分	間取り	（ ）LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	m ²

所 有 者 (該当する□ に チェック)	☐ 貸主と同じ ☐ 下記のとおり	
	商号又は名称	
	代表者の職名	
	代表者の氏名	
	所 在 地	TEL ()

頭書（２）契約期間（※１年間の定期建物賃貸借契約とする。）

平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで

頭書（３）家賃（※別紙とすることを可とする。）

家賃		月額 円	支払先	甲の指定する先	
設備費		家賃に含む。			
附 帯 設 備	設備の種類	設置状況の確認（入居者設置を除く。）		附帯設備費が家賃に含まれる 場合、通常の使用で故障など を起こした時は、修繕は貸主 の負担とする。	
	エアコン	新規	既存		無
	コンロ	新規	既存		無
	給湯設備	新規	既存		無
	照明器具	新規	既存		無
	カーテン	新規	既存	無	
支払時期		原則的に以下のように支払う。 初 回 支 払 分：契約成立の翌月末まで 第 2 回 支 払 分：当月分を当月末まで 第 3 回以降支払分：当月分を前月末まで ただし 4 月分については当月末までに支払う。			

頭書（３－２）管理費、共益費

項目	使 途	負担者	支払先	支払時期	金 額
管理費・共益費	階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等として	入居者	甲 が 指 定 する先	甲 の 指 定 に よる。	月額 円

頭書（４）一時金等（※別紙とすることを可とする。）

項目	使 途	負担者	支払先	支払時期	金 額
礼金	貸主に対する礼金	乙	甲 が 指 定 する先	原則的に 契約成立の 翌月末まで	円 (上限額：家賃１か月)
退去修繕負担金	退去時の原状回復の費用として	乙	甲 が 指 定 する先	原則的に 契約成立の 翌月末まで	円 (定額：家賃１か月)
仲介手数料	賃貸借契約の媒介報酬として	乙	仲 介 業 者 が 指 定 する先	原則的に 契約成立の 翌月末まで	円 (うち、消費税相当額 円) (定額：家賃0.5か月分 ※ 1 円未満の端数は切捨て(消費税別途))
保険料	火災保険等損害保険料の加入費として	乙	引 受 保 険 会 社 が 指 定する先	原則的に 契約成立の 翌月末まで	円 (上限額：15,000円/年 消費 税非課税)

頭書（５）管理業者（甲から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）※ 甲の自主管理の場合は記載不要

管 理 業 者	商号又は名称	
	所 在 地	TEL ()
受 託 業 務	甲と管理業者との間の管理委託契約等による。	
管 理 担 当 者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載	

頭書（５－２）仲介業者 後記の宅地建物取引業者のとおり

頭書（６）引受保険会社（甲から損害保険加入の委託を受けた損害保険会社と代理店）

引受保険会社	商号又は名称	
代 理 店 (該当する□ に チェック)	☐ 後記の宅地建物取引業者Aと同じ ☐ Bと同じ ☐ 下記のとおり	
	商号又は名称	
	代表者の職名	
	代表者の氏名	Ⓜ
業 務	所 在 地	TEL ()
	乙を契約者、入居者を被保険者とする、本物件の火災保険等の加入手続きを行うこと	

頭書（７）指定口座（※別紙とすることを可とする。）

① 甲が指定する口座（家賃，退去修繕負担金）

金融機関	支店名	種別	口座番号
		☐ 普通 ☐ 当座	
フリガナ			
口座名義人			

② 仲介業者が指定する口座（媒介報酬）

金融機関	支店名	種別	口座番号
		☐ 普通 ☐ 当座	
フリガナ			
口座名義人			

③ 引受保険会社が指定する口座（火災保険等損害保険料）

☐ ①と同口座 ☐ ②と同口座

※①又は②と同じ口座の場合は上記□にチェックを入れ，下表の記載を省略

金融機関	支店名	種別	口座番号
		☐ 普通 ☐ 当座	
フリガナ			
口座名義人			

頭書（８）特約事項（※別紙とすることを可とする。）

--

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲、乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成____年____月____日

甲・貸主	商号又は名称 代表者の職名 氏名		TEL ()
	住所	〒	
(貸主代理 の場合)	商号又は名称 代表者の職名 氏名		TEL ()
	住所	〒	
乙・借主	広島県 代表者 広島県知事 湯崎 英彦		TEL 082-513-4164
	住所 〒730-8511 広島市中区基町10-52		

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	商号又は名称 代表者の職名 代表者の氏名		商号又は名称 代表者の職名 代表者の氏名	
	所在地	〒	所在地	〒
	TEL		TEL	
	免許証番号	() 第 号	免許証番号	() 第 号
	免許年月日	年 月 日	免許年月日	年 月 日
	宅 地 建 物 取 引 士	氏名		氏名
登録番号		知事 第 号	登録番号	知事 第 号
業務に従事する 事務所名			業務に従事する 事務所名	
事務所所在地		〒	事務所所在地	〒
所 属 団 体	・ (公社)広島県宅地建物取引業協会 ・ (公社)全日本不動産協会 ・ (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 ※ 所属団体は、○で示す。		・ (公社)広島県宅地建物取引業協会 ・ (公社)全日本不動産協会 ・ (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 ※ 所属団体は、○で示す。	

※仲介業者が2者の場合は、一方が、他方を代理者並びに本人として仲介手数料の請求及び受領を委任するものとし、代理者の口座を頭書(7)②のとおりとする。

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条第2項に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により居住を目的とする借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

(契約の目的)

第2条 乙は、平成30年7月豪雨災害による被災者で住宅に困窮する者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。

2 甲は、本物件を、乙が別途使用貸借契約を締結する者（以下「入居者」という。）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。

(契約期間)

第3条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

(家賃)

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、原則、家賃の初回支払分については契約成立の翌月末までに、第2回支払分の当月分を当月末までに、第3回以降支払分の当月分を前月末までに甲が指定する口座に支払うものとする。ただし、4月分の家賃については当月末までに支払うものとする。

2 1か月に満たない期間の家賃は、先乗後除の方法で1か月を実日数で日割計算し1円未満の端数を切り捨てた額とする。ただし、本契約を解除又は解約した月の家賃は、1か月に切り上げて計算した額とする。

(管理費、共益費)

第5条 入居者は、頭書（3-2）の記載に従い、管理費・共益費を負担するものとし、甲は入居者にこれを請求するものとする。

2 1か月に満たない期間の管理費・共益費は、1か月を実日数で日割計算し1円未満の端数を切り捨てた額とする。ただし、本契約を解除又は解約した月の管理費・共益費は、1か月に切り上げて計算した額とする。

(退去修繕負担金)

第6条 乙は、頭書（4）の記載に従い、退去修繕負担金を甲が指定する口座に支払うものとする。

2 退去修繕負担金についてのその他の事項は、第14条に定めるとおりとする。

(礼金)

第7条 乙は、再契約の場合を除き、本契約と同時に頭書（4）に記載する礼金を甲に支払うものとする。乙は、甲に一度納めた礼金の返還を求めることは出来ない。

(負担の帰属)

第8条 建物所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 入居者は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 乙は、保険料を負担するものとし、頭書（4）記載の金額を、頭書（6）記載の引受保険会社からの請求に基づき、同者が指定する口座に支払うものとする。

(禁止又は制限される行為)

第9条 入居者は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

2 入居者は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 居住以外の目的に使用すること。

二 鉄砲、刀剣類若しくは爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。

三 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。

四 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

五 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。

六 猛獣、毒蛇、鳴き声、臭い等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

七 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）を同居させ、又は暴力団員に本物件を使用させること。

八 甲及び乙の承諾なしに、入居者及び入居者の同居人以外を同居させ若しくは本物件を使用させ又は入居

者を変更すること。ただし、出産及び死亡によるものを除く。

3 入居者は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- 一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育
- 二 階段・廊下等共用部分への物品の設置
- 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示
(入居者の善管注意義務)

第10条 入居者は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 入居者は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 入居者は、甲が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、甲が本物件管理上必要な事項を入居者に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

4 入居者は、甲より貸与された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、入居者は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は入居者の負担とする。

5 入居者は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第11条 甲は、入居者が入居中における次の各号に掲げる修繕を除き、入居者が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担しなければならない。

- 一 畳の取替え、裏返し
- 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え
- 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
- 四 その他費用が軽微な修繕

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を入居者に通知しなければならない。この場合において、入居者は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 入居者は、甲の承諾を得ることなく、第1項各号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第12条 甲は、入居者が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行しないときは本契約を解除することができる。

2 甲は、入居者が次の各号に掲げる行為をした場合において、当該行為により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、入居者及び乙に催告することなく直ちに本契約を解除することができる。

- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき。
- 二 第8条のいずれかの規定に違反したとき。
- 三 その他入居者が本契約の各条項に違反したとき。

3 入居者が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「本契約を継続することが困難であると認められるに至った」ものとみなす。

- 一 入居者又は入居者の同居人が、暴力団員であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき。
- 二 入居者が、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所として使用したとき。
- 三 入居者が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき。
- 四 入居者が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。
- 五 入居者が、第8条第2項第七号又は第八号の規定に違反したとき。
- 六 入居者が暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき。

(乙からの解約)

第13条 乙は、甲に対して1ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1か月分の家賃又は家賃相当額を甲に支払うことによ

り、解約申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

- 3 この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の3及び同法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の17の規定による長期継続契約であるため、本契約締結日の属する年度の翌年度以降において、乙の歳出予算の当該金額について減額又は削除があったとき、乙は、この契約を変更又は解約することができるものとする。

（明渡し及び明渡し時の修繕）

- 第14条** 乙及び入居者は、明渡し日を1か月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙及び入居者は、前2条の規定に基づき本契約が解除又は解約された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

- 3 乙及び入居者は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された入居者の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、入居者がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を入居者に請求することができる。

- 5 本物件の明渡し時における本物件の原状回復工事は甲が行うものとする。

- 6 乙は、甲に対し、前項の原状回復（通常損耗、経年劣化を含む。）に要する費用として、頭書（4）に記載する退去修繕負担金を初回家賃支払時に合わせて支払うものとする。

- 7 甲は、乙及び入居者に対し、退去修繕負担金以外の退去時修繕費用、機器・設備類の点検交換費用その他これらに類する費用を請求しないものとし、乙は、甲に対し、退去修繕負担金の返還請求は行わない。

- 8 甲は、入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を入居者に請求することができる。

（立入り）

- 第15条** 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

- 2 入居者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

- 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ入居者の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

- 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、入居者の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を入居者に通知しなければならない。

（宅地建物取引業者）

- 第16条** 乙は、頭書（4）に記載する仲介料を原則的に契約成立の翌月末までに、頭書（5-2）記載の仲介業者からの請求に基づき、同者が指定する口座に支払うものとする。

- 2 仲介業者は、この取引の代理又は媒介を行う。

（個人情報）

- 第17条** 乙は、入居者及び入居者の同居者の氏名等の個人情報を、本物件の管理を目的として甲に、被災者支援を目的として国及び地方公共団体に提供するものとする。

（協議）

- 第18条** 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（合意管轄裁判所）

- 第19条** 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、広島地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。

（特約事項）

- 第20条** 特約事項については、頭書（8）に記載するとおりとする。

定期建物賃貸借（定期借家）契約についての説明書

（賃貸人）住所

氏名

印

表記の建物賃貸借は、借地借家法（以下「法」という）第 38 条第 1 項の規定に基づく定期建物賃貸借（いわゆる定期借家契約）であることを、法第 38 条第 2 項の規定に基づき本書面を交付して説明致します。

この建物賃貸借では、契約の更新はありません。このため、契約期間満了によってこの賃貸借は終了いたします。従って、期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（「再契約」といいます）を締結する場合を除き、期間満了の日までに表記の建物を明渡さなければなりません。

記

建物所在地	〒										
建物名称											
契約期間	平成	年	月	日から	平成	年	月	日まで	年	ヶ月	
通知期間	平成	年	月	日から	平成	年	月	日まで			

契約期間が、一年未満の場合は、契約終了の通知をいたしません。

以上

この契約による建物賃貸借は、定期建物賃貸借（いわゆる定期借家契約）であって、契約の更新はなく、契約期間の満了によって本建物賃貸借は終了する旨を記載した書面の交付を受けるとともに、説明を受けました。つきましてはこの旨を承諾いたします。

平成 年 月 日

（貸借人） 氏名 広島県知事 湯崎 英彦

被災者向け借上げ住宅使用貸借契約書

貸主 広島県（以下「甲」という。）と借主_____（以下「乙」という。）は、この契約書により頭書（１）に表示する不動産に関し使用貸借契約を締結した。

頭書（１）目的物件の表示（※別紙とすることを可とする。）

建 物	名称・部屋	号室		
	所在地			
	構造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他（ ）／（ ）階建／全（ ）戸		
	種類	マンション・アパート・戸建・（ ）	新築年月	年 月
住戸 部分	間取り	（ ）LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	m ²

頭書（１－２）物件主 目的物件について甲が別途締結した定期賃貸借契約の貸主をいう。

甲への貸主	氏名
	住所

目的物件の 所有者 (該当する□ に チェック)	☐ 物件主と同じ ☐ 下記のとおり	
	商号又は名称	TEL ()
	代表者の職名	
	代表者の氏名	
	所在地	

頭書（２）契約期間

平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで

頭書（３）家賃（※別紙とすることを可とする。）

家賃			支払先		
設備費					
附帯 設備	設備の種類	設置状況の確認（乙設置を除く。）		通常の使用で故障などを起こしたときは、修繕は物件主の負担とする。	
	エアコン	新規	既存		無
	コンロ	新規	既存		無
	給湯設備	新規	既存		無
	照明器具	新規	既存	無	

	カーテン	新規	・	既存	・	無	
支払時期							

頭書（３－２）管理費、共益費

項目	用途	負担者	支払先	支払時期	金額
管理費・共益費	階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等として	乙	物件主が指定する先	物件主の指定による。	月額 円

頭書（４）一時金等（※別紙とすることを可とする。）

項目	用途	負担者	支払先	支払時期	金額
礼金	物件主に対する礼金	甲	物件主が指定する先	原則的に契約成立の翌月末まで	甲と物件主の定期賃貸借契約（別途締結）により負担
退去修繕負担金	退去時の原状回復の費用として	甲	物件主が指定する先	原則的に契約成立の翌月末まで	同上
仲介手数料	使用賃貸契約の媒介報酬として	甲	仲介業者が指定する先	原則的に契約成立の翌月末まで	同上
保険料	火災保険等損害保険料の加入費として	甲	引受保険会社が指定する先	原則的に契約成立の翌月末まで	同上（ 円）

頭書（５）管理業者（物件主から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）※ 物件主の自主管理の場合は記載不要

管 理 業 者	商号又は名称	
	所在地	TEL ()
受 託 業 務	物件主と管理業者との間の管理委託契約等による。	
管 理 担 当 者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載	

頭書（５－２）仲介業者 後記の宅地建物取引業者のとおり

頭書（６）引受保険会社（物件主から損害保険加入の委託を受けた損害保険会社と代理店）

引受保険会社	商号又は名称	
代 理 店 (該当する□ に チェック)	□後記の宅地建物取引業者Aと同じ □Bと同じ □下記のとおり	
	商号又は名称	TEL () ㊦
	代表者の職名	
	代表者の氏名	
業 務	所在地	
	甲を契約者、乙を被保険者とする、本物件の火災保険等の加入手続きを行うこと	

頭書（７）乙及び乙の同居人

氏名（フリガナ）	年齢	性別	続柄	氏名（フリガナ）	年齢	性別	続柄
			本人				

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲、乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

平成____年____月____日

甲・貸主	広島県 代表者 広島県知事 湯崎 英彦 (印)	TEL 082-513-4164
	住所 〒730-8511 広島市中区基町10-52	
乙・借主	氏名 (印)	TEL
	住所 〒	

宅 地 建 物 取 引 業 者	A		B	
	商号又は名称		商号又は名称	
	代表者の職名		代表者の職名	
	代表者の氏名	(印)	代表者の氏名	(印)
	所在地	〒	所在地	〒
	TEL		TEL	
	免許証番号	() 第 号	免許証番号	() 第 号
宅 地 建 物 取 引 士	免許年月日	年 月 日	免許年月日	年 月 日
	氏名	(印)	氏名	(印)
	登録番号	知事 第 号	登録番号	知事 第 号
	業務に従事する 事務所名		業務に従事する 事務所名	
	事務所所在地	〒	事務所所在地	〒
所 属 団 体	TEL		TEL	
	・ (公社)広島県宅地建物取引業協会 ・ (公社)全日本不動産協会 ・ (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 ※ 所属団体は、○で示す。		・ (公社)広島県宅地建物取引業協会 ・ (公社)全日本不動産協会 ・ (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 ※ 所属団体は、○で示す。	

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条第2項に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(契約の目的)

第1条 甲は、平成30年7月豪雨災害による被災者で住宅に困窮する者の居住を目的として物件主から貸借した本物件を、乙に無償で貸付け、乙はこれを自ら居住するために借り受ける。

(契約期間)

第2条 契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

(家賃)

第3条 家賃は無償とする。

(管理費・共益費)

第4条 乙は、頭書(3-2)の記載に従い、管理費・共益費を負担するものとし、乙は物件主からの請求に基づき支払うものとする。

2 1か月に満たない期間の管理費・共益費は、先乗後除の方法で1か月を実日数で日割計算した額とする。ただし、契約を解除又は解約した月の管理費・共益費は、1か月に切り上げて計算した額とする。

(退去修繕負担金)

第5条 甲は、頭書(4)の記載に従い、退去修繕負担金を負担するものとし、物件主からの請求に基づき支払うものとする。

2 退去修繕負担金についてのその他の事項は、第15条に定めるとおりとする。

(礼金)

第6条 甲は、再契約の場合を除き、本契約と同時に頭書(4)に記載する礼金を物件主に支払うものとする。

甲は物件主に対し、一度納めた礼金の返還を求めることは出来ない。

(仲介手数料)

第7条 甲は、頭書(4)により仲介手数料を負担する。

2 仲介業者は、この取引の媒介を行う。

(負担の帰属)

第8条 乙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

2 甲は、保険料を負担するものとし、頭書(4)記載の金額を、頭書(6)記載の引受保険会社からの請求に基づき、同者が指定する口座に支払うものとする。

(禁止又は制限される行為)

第9条 乙は、物件主の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

2 乙は、本物件の使用に当たり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 居住以外の目的に使用すること。

二 鉄砲、刀剣類若しくは爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。

三 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。

四 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。

五 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。

六 猛獣、毒蛇、鳴き声、臭い等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。

七 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)を同居させ、又は暴力団員に本物件を使用させること。

八 物件主及び甲の承諾なしに、乙及び頭書(7)に記載した乙の同居人以外を同居させ若しくは本物件を使用させ又は同居者を変更すること。

3 乙は、本物件の使用に当たり、物件主の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育

二 階段・廊下等共用部分への物品の設置

三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示

(乙の善管注意義務)

第10条 乙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。

3 乙は、物件主が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、物件主が本物件管理上必要な事項を乙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。

4 乙は、物件主より貸与された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、乙は、直ちに物件主に連絡の上、物件主が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は乙の負担とする。

5 乙は、鍵の追加設置、交換、複製を物件主の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

第11条 物件主は、乙が入居中における次の各号に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行うものとする。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

- 一 畳の取替え、裏返し
- 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え
- 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え
- 四 その他費用が軽微な修繕

2 前項の規定に基づき物件主が修繕を行う場合は、物件主は、あらかじめ、その旨を乙に通知するものとする。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

3 乙は、物件主の承諾を得ることなく、第1項各号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第12条 物件主は、乙が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、物件主が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行しないときは、甲に本契約の解除を求めることができる。

2 物件主は、乙が次の各号に掲げる行為をした場合において、当該行為により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、乙に催告することなく甲に直ちに本契約の解除を求めることができる。

- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき。
- 二 第9条のいずれかの規定に違反したとき。
- 三 その他乙が本契約の各条項に違反したとき。

3 乙が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「本契約を継続することが困難であると認められるに至った」ものとみなす。

- 一 乙又は乙の同居人が、暴力団員であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき。
- 二 乙が、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所として使用したとき。
- 三 乙が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団員を出入りさせたとき。
- 四 乙が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団員であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。
- 五 乙が、第9条第2項第七号又は第八号の規定に違反したとき。
- 六 乙が暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき。

(甲からの解除)

第13条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

- 一 甲が乙に住宅を貸し付ける必要がなくなつたと認めたとき。
- 二 本物件の借上げ申込書及び申込みに当たって乙が提出した文書に虚偽の事項を記載し、その他不正の行為により入居したとき。
- 三 乙が本契約又は甲の指示若しくは命令に違反したとき。
- 四 その他甲が本物件の管理上必要があると認めたとき。

2 前項第一号の規定により、甲が本契約を解除しようとするときは、契約解除日の1か月前までに、書面により乙に通知しなければならない。

3 甲は、甲が物件主と別途締結した本物件に係る賃貸借契約が解除されたときは、本契約を解除することができる。

4 甲は、乙が前条第2項に掲げる行為をした場合において、当該行為により本契約を継続することが困難で

あると認められるに至ったとき又は同条第3項の各号の一に該当するときは、乙に催告することなく直ちに本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第14条 乙は、甲から本物件を借り受ける必要がなくなったときは、本契約を解約することができる。

2 前項の規定により、乙が本契約を解約しようとするときは、契約解除日の1か月前までに、甲に契約解約申出書を提出しなければならない。

3 乙が契約解約申出書を甲に提出しないで本物件から退去したときは、甲が乙の退去の事実を知った日の翌日から起算して10日を経過した日をもって、本契約は解除されたものとする。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第15条 乙は、本契約の終了日までに本物件を明け渡さなければならない。

2 乙は、前2条の規定に基づき本契約が解除又は解約された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を物件主に返還し、複製した鍵は物件主に引き渡さなければならない。

4 本契約終了時又は解除時に本物件等内に残置された乙の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情があるときは、乙がその時点でこれを放棄したものとみなし、物件主はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を乙に請求することができる。

5 本物件の明渡し時における本物件の原状回復は物件主が行うものとする。

6 物件主は、乙の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を乙に請求することができる。

(立入り)

第16条 物件主は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく物件主の立入りを拒否することはできない。

3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、物件主及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

4 物件主は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、物件主は、乙の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を乙に通知しなければならない。

(個人情報)

第17条 乙は、甲が、乙及び乙の同居者の氏名等の個人情報を、本物件の管理を目的として物件主に、被災者支援を目的として国及び地方公共団体に提供することに同意する。

(疑義の決定)

第18条 本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、すべて甲及び物件主の決定するところによるものとする。

(合意管轄裁判所)

第19条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、広島地方裁判所を第一審管轄裁判所とする。