

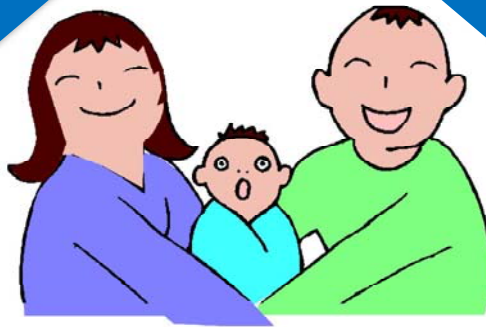


【平成26年12月版】

災害時における民間賃貸住宅の活用については、平成24年に協定例や手引書が取りまとめられておりますが、その後の災害での経験等を踏まえ、実務上必要と思われる事項をガイドブックとして取りまとめました。このガイドブックにより、災害発生時に被災者が民間賃貸住宅へ速やかに入居することができ、家主も安心して迎え入れられることを願っております。なお、事例集には、参考資料としての  と編集可能な  があります。



## 【行政担当者向け】

被災者に  
応急借上げ住宅へ  
スムーズに入居いただくための  
ガイドブック



作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 [略称：ちんたい協会]

協力： 内閣府（防災担当）  国土交通省

# 1. 災害発生前に確保すべき民間賃貸住宅の空き室情報

## ① 応急借上げ住宅となる空き室情報を事前に収集すべき

平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、「みなし仮設住宅」と呼ばれた応急借上げ住宅（民間賃貸住宅等を借り上げて供与する応急仮設住宅）の戸数が、応急建設住宅（災害発生後に緊急に建設して供与する応急仮設住宅）の戸数を約2万戸も上回り、約7万戸が借り上げられて被災者に提供されました。また、平成24年7月の九州北部水害では約60戸が借り上げられ、発災後2週間程度で被災者に提供されました。さらに、平成26年8月の広島土砂災害においては、県営住宅、市営住宅等の公的な住宅の空き家の提供に加え、応急借上げ住宅のほか、広島市が独自で借り上げを行った民間賃貸住宅の空き室が提供され、応急建設住宅の建設は行われませんでした。このように、被災者に対する仮の住まいの提供については、地域の状況に応じて様々な方法がとられるようになってきています。

このような応急借上げ住宅をはじめ被災者に対する仮住まいの提供に当たっては、災害が発生してから賃貸住宅の空き室情報を収集するのではなく、事前に応急借上げ住宅に協力する意向のある家主を把握するとともに、提供可能な空き室の「数量・所在地・間取り等」の必要な情報を確保し、定期的に更新していくことが重要と考えます。

なお、応急借上げ住宅に入居できるのは、基本的に自宅が全壊した世帯であることから、民間の賃貸住宅の空き室の状況をあらかじめ把握しておくだけでなく、同時に県営住宅、市営住宅等の公的な住宅の空き室状況を把握するなど、全体としてどのくらいの広さの住宅をどのくらいの期間でどの程度の戸数提供できるのかをあらかじめ把握し、災害発生後できるだけ早く、被災者の被災状況に応じた対応ができるようにしていくことが重要と考えます。

## ② 賃貸住宅関連団体との災害協定の締結について

民間賃貸住宅の空き室に関わる主な賃貸住宅関連団体は、以下の4団体になります。民間賃貸住宅を借り上げる際に不可欠な家主の理解と同意を迅速に得るためには、これらの団体との協定締結が有効です。

### ○公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会（略称：ちんたい協会）

家主の団体であり、被災者や住宅困窮者のための空き室情報提供サイト「安心ちんたい検索サイト（掲載数約50万戸：平成26年8月末）」を運営しています。常時約300名の不動産業務に詳しいボランティア人員を有し、いつでも派遣できる体制を整えています。〔公式ホームページ <http://www.chintai.or.jp>〕  
安心ちんたい検索サイト <http://www.saigaishienjutaku.com>

### ○公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会（略称：日管協）

全国の賃貸住宅管理会社約1,200社（平成26年8月末）の公益団体であり、賃貸住宅管理に関する調査研究、情報提供や各種研修等を行っています。〔公式ホームページ <http://www.jpjm.jp>〕

### ○公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会（略称：全宅連）

全国47の都道府県宅地建物取引業協会（宅建協会）を会員とする宅地建物取引業者の全国組織であり、各宅建協会の合計約98,000業者が加盟しています。取引の適正化と消費者保護、業界の健全な発達のため、不動産に関する調査研究、啓発活動、各種研修等を行っています。

〔公式ホームページ <http://www.zentaku.or.jp>〕

### ○公益社団法人 全日本不動産協会（略称：全日）

全国47の都道府県本部を持つ宅地建物取引業者の全国組織であり、約27,000業者が加盟しています。取引の適正化と消費者保護、業界の健全な発達のため、不動産に関する調査研究、啓発活動、各種研修等を行っています。〔公式ホームページ <http://www.zennichi.or.jp>〕

## 2. 災害発生時の賃貸住宅関連団体への支援要請

### ① 支援要請及び文書送達について

災害発生時には、災害協定に基づき、速やかに関連団体へ支援を要請することが重要です。

速やかに支援要請を行うための準備として、『民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への支援について〔要請〕』等の雛形文書は、事前に作成しておくべきでしょう。

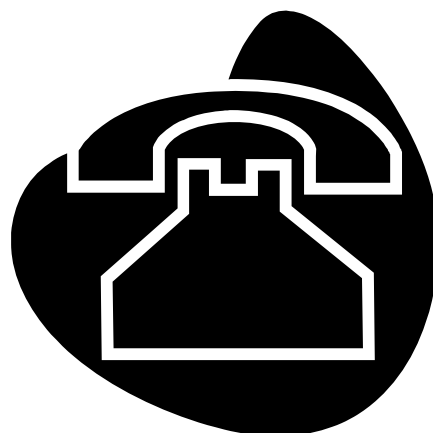
なお、過去の事例においても、協力要請文書の送達は、発災から数日後となっておりますので、まずは電話などで迅速に連絡し(下記参照)、同時に文書を送達するようにしてください。



### ② 電話連絡について

災害発生時には、取り急ぎ、災害協定の締結団体等へ電話で概要説明を行い、支援を要請することが重要です。

文書等の送達は事後でも構わないので、迅速性を優先してください。借り上げ等の諸条件が確定していなくても、協定締結団体に連絡を入れて、相手方の団体へ初動行為を促すことが重要となります。



## 3. 事前に設定しておくべき借上げ条件

### ① 契約形態について

応急借上げ住宅の賃貸借契約は、以下のいずれかが採用されていますが、『家主・自治体・被災者』の三者契約が多く採用されています。

- 【三者契約】 家主（貸主）・自治体（借主）・被災者（入居者）の三者により契約を締結し、自治体が借り上げた賃貸住宅を被災者に応急仮設住宅として提供します。
- 【二者契約】 家主（貸主）・自治体（借主）の二者により契約を結び、自治体が被災者に使用許可を与える方式(公営住宅と同様)で被災者に応急仮設住宅として提供します。

### ② 定期建物賃貸借契約による入居期間について

応急借上げ住宅は、応急的な救助として有期限で提供するものであることから、基本的に定期建物賃貸借契約としております。そのため、災害の規模や被災範囲に応じて、契約期間を設定する必要があります。

災害救助法では、入居期間は基本的に2年となっておりますので、契約期間については、例外を除き2年とする、または、被災状況に応じて2年より短く設定することも検討する必要があります。

### ③ 家賃設定について

当然のことながら、民間賃貸住宅の家賃は、同じ間取りであっても地域や築年数等によって異なります。

そのため、応急借上げ住宅の家賃の上限を設定する際には、他の自治体の事例や都道府県別の間取り単位の平均家賃を参考にしながら、事前に“間取り・築年数・家賃・付帯設備等”の基準を設定し、特に家賃については定期的に更新することとしておくべきでしょう。

災害が発生してから協議しては、応急借上げ住宅を提供するまでに多大な時間を費やすこととなりますので、くれぐれもご注意ください。

### ④ 諸費用等について

民間賃貸住宅においては、入居・退去時の際に様々な費用が発生します。

そのため、各自治体においては、自治体が負担するもの、入居者が負担するものを事前に取り決めておく必要があります。家賃設定同様、諸費用についても、他の自治体の事例等を参考に、事前に取り決めておく必要があります。

【自治体が負担するものの例】 家賃、損害保険料、仲介手数料、退去修繕負担金

【入居者が負担するものの例】 共益費、電気、水道、ガス料金、家賃に含まれない駐車場料金、自治会費  
また、『ペット飼育可』『駐車場有』等の条件も、住宅を決める上では重要な条件となります。

そのため、各自治体においては、対象戸数を事前に把握しておくことも必要と考えます。



## 4. 斡旋業務を担う宅地建物取引業者の確保

### ① 重要事項の説明について

家主(貸主)と自治体(借主)が定期建物賃貸借契約を結び、自治体が被災者(入居者)に使用許可を与える二者契約の場合、被災者に対して自治体や宅建業者が宅地建物取引業法に基づく重要事項説明を行う必要はありませんが、入居期間中や退去時における原状回復の問題を未然に防止するためにも、仲介を行う宅地建物取引業者が被災者に対して、「禁止行為」「善管注意義務」「住宅所有者が定める使用細則」「特約事項」等の注意事項の説明を行うことが望ましいです。

### ② 住宅の内見について

借り上げる住宅の内見については、過去の災害においては、応急借上げ住宅は、自治体によって、「すべて内見」「希望者のみ内見」「内見なし」というように、被災状況や対応人数等によって判断が異なっています。まずは、内見を行うかどうかについて決めていただくことが重要と考えます。

また、仮に内見を行うこととする場合には、宅地建物取引主任者が同行しなくてはならないという定めはありませんが、一定の専門知識を有している人員にて対応する方が望ましいと考えます。

### ③ 宅地建物取引業者の確保について

上記の他にも候補物件リストの作成、被災者と住宅のマッチング等の場面で宅地建物取引業者の協力が必要となります。そのため、賃貸住宅関連団体への協力を要請することが重要であり、災害協定の締結も事前に行っておくべきでしょう。協力団体の数が多いほど、人員の確保にも繋がり態勢の強化となります。また同時に、災害が広範囲に至る場合は、協力団体も被災し、協力を得られない可能性もありますので、それを補完する意味でも複数の団体と災害協定を締結し、事前に宅地建物取引主任者の資格を保有するボランティア要員として派遣できる人数等も調べておくべきでしょう。

## 5. 被災者への告知

### ① 避難所での告知について

公民館や学校の体育館等の避難所にいる方に対する「応急借上げ住宅の受付告知」等は、当然のことながら必要ですが、被災者は避難所にいる方だけではないことに留意しなければなりません。近隣の親戚宅や知人宅等に避難している場合もあるので、そのような方々にも告知できるよう、避難所での掲示だけでなく、自治体庁舎での対応や、被災範囲が比較的狭い場合には印刷物の戸別配布といった手段も含めた周知が必要となります。

避難所で掲示を行う場合には、多くの方々の目に付くよう、可能ならば新聞紙程度の大きさ、もしくは避難世帯分の印刷物での告知が望ましいと考えます。

### ② 自治体ホームページでの告知について

ホームページは広報ツールとして簡易で便利なものですが、使い慣れていない住民も多いものです。このため、自治体のホームページのトップ画面に告知内容を掲載するようにしていただくことが重要です。

## 6. 応急借上げ住宅の斡旋窓口

### ① 避難所での対応について

被災者の方に接する際は、第一に公平性が重要です。そのため、相談する順番や斡旋受付の順番は、くじ引きなどで決め、公平に対処してください。また、避難所に斡旋窓口を設置する際は、数日前に事前告知を行い、協力団体からボランティアの宅地建物取引業者等の派遣を要請することが適当と考えます。

ボランティア派遣を受ける場合は、少なくとも、当日の受付対応は二人一組とし、一人は宅地建物取引業者の従業員、もう一人はアシスタントとし、可能であれば、出来るだけ多くの被災者の相談が受けられるよう、多くの人員を確保することが望ましいと考えます。

行政担当者についても、全体を監督できるよう複数名を配置することが望ましいと考えます。

### ② 庁舎での対応について

被災者は避難所にいる方だけではなく、近隣の親戚宅や知人宅等に避難している場合もあります。

そのため、避難所での掲示による周知以外に、避難所以外の被災者にも周知できるよう、テレビ局や新聞社等を通じた様々な情報提供や庁舎における直接の対応が必要となります。

## 7. 申込受付の際に必要な書類

### ① 申込受付の際に、被災者が持参する書類について

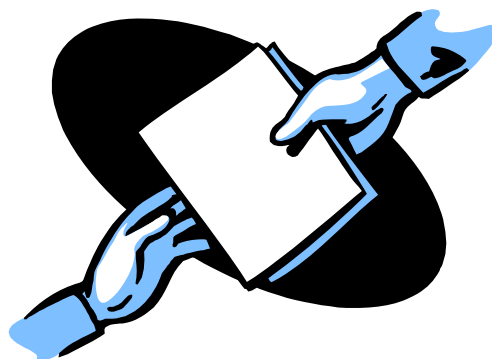
被災者の本人確認及び申込受付には、『住民票』『罹災証明書』が必要となります。

しかし、避難しているわけですから、これらの書類が揃わない場合もあります。早期の入居を優先させるためにも、それらの書類の提出は、後日であっても構わないとしている自治体が多いようです。

なお、必要とする書類については、事前に決めておくことが重要です。

### ② 申込受付の際に、自治体が用意する書類について

自治体が用意する書類は、『住民台帳』『民間賃貸借上げ住宅への審査申込書（入居申込書兼用）』『入居者負担一覧』『空き室情報を記したもの』、そして地図と筆記用具・卓上計算機等となります



## 8. その他の注意事項

### ① 生活必需品等の無償提供について

入居する住宅が決まっても、直ちに生活するためには寝具や食器等の『日用品』、また『電化製品』が必要となります。東日本大震災の時は、日本赤十字社が海外から寄せられた救援金を元に電化製品を無償で提供し、広島土砂災害の時は、地元企業が電化製品を無償提供しました。

東日本大震災の時は、配送に時間を要したため、被災者生活再建支援金や義援金等により既に自前で購入した被災者が多く見受けられました。災害発生時に被災者へ日用品や電化製品等が提供されることがあらかじめ想定されるのであれば、取扱業者のみならず配送業者との事前協議も行っておくことをお勧めします。

この際、速やかに手配するためにも、個別の要望に応えることを避けるためにも、日用品一式の「要・不要」及び電化製品一式の「要・不要」をたずねることとすべきでしょう。

### ② 民間から無償提供の申出のあった住宅について

広島土砂災害の時は、公的住宅や応急借上げ住宅のほかに、広島市のホームページで「民間から無償提供の申出のあった住宅」の情報を提供しておりました。

家賃が要らない住宅を提供された被災者にとっては、とても有難いことですが、どの住宅も数か月程度の期限が設けられておりますので、避難生活が長期にわたる場合には、再度、移転しなければなりません。

さらに、その情報公開のあとで、「応急借上げ住宅」の告知がなされたため、被災者からは“もっと長く避難できたのに”“また引越することになる”、また家主からは“行政が借り上げてくれる制度があるなら”という苦情が寄せられました。

東日本大震災の時も、多くの家主などから“住宅を無償提供します”との声がありましたが、善意がかえって行政・被災者や家主への混乱を招くこととなりますので、事前に協議して、「民間から無償提供の申出のあった住宅」の取扱いをルール化しておく必要があります。

### ③ 一時提供住宅との役割分担等について

災害発生時には、公営住宅や国家公務員宿舎等の公的住宅の空き室が、被災者へ「一時提供住宅」として提供されることがあります。

一時提供住宅と応急借上げ住宅を併用する場合には、応急的に住宅を必要とする被災世帯の特性（住家の被害程度、資力等）とこれらの住宅の特性（入居者資格、入居までに要する期間、入居可能期間等）を踏まえ、これらの住宅の間で適切な役割分担が図られるようにしてください。

また、こうした一時提供住宅や応急借上げ住宅には必ず入居期限が設定されていますので、入居前に入居者に対し、この期限について適切に説明することも必要です。



## 9. 事例集について

下記、事例集のすべての   がダウンロードできます⇒







[www.chintai.or.jp/hisai/zirei.pdf](http://www.chintai.or.jp/hisai/zirei.pdf)




















### I. 賃貸住宅関連団体との災害協定の締結について

-  I-01 協定文書について：協定例
-  I-02 調印式の式次第について：式次第 例1
-  I-03 調印式の式次第について：式次第 例2
-  I-04 調印式の進め方について：シナリオ例
-  I-05 調印式の進め方について：レイアウト例
-  I-06 防災訓練について：協力要請マニュアル
-  I-07 防災訓練について：借上げ住宅に係る情報伝達訓練例
-  I-08 防災訓練について：防災関係の協定締結一覧〔北海道〕
-  I-09 民間賃貸住宅の空き室情報サイトについて





### II. 応急借上げ住宅の賃貸借契約について

-  II-01 契約形態について 東日本大震災における契約形態
-  II-02 契約期間について 東日本大震災における契約期間
-  II-03 契約条項について 全国で統一されるべき応急借上げ住宅制度
-  II-04 契約条項について 応急借上げ住宅の契約条項例
-  II-05 都道府県別部屋数毎の平均家賃一覧
-  II-06 災害時に役立つ賃貸借契約に関するQ & A

### III. 応急借上げ住宅の受付要領について

-  III-01 被災者への告知文について 民間賃貸住宅の借上げによる住宅の提供(無償)について
-  III-02 被災者への告知文について 民間賃貸借上げ住宅・市営住宅・県営住宅等の無償提供
-  III-03 被災者への告知文について 民間賃貸借上げ住宅・市営住宅・県営住宅等の無償提供〔随時受付〕
-  III-04 被災者への告知文について 住宅の無償提供〔随時申込〕
-  III-05 審査申込書について 借上げ住宅審査申込書
-  III-06 斡旋受付体制について：応急借上げ住宅に係る受付・斡旋業務運営要領例①
-  III-07 斡旋受付体制について：応急借上げ住宅に係る受付・斡旋業務運営要領例②
-  III-08 斡旋受付体制について：応急借上げ住宅に係る受付・斡旋業務運営要領例③〔随時申込〕
-  III-09 重要事項説明について：都道府県別の重要事項説明の対応状況
-  III-10 重要事項説明について：重要事項説明書
-  III-11 定期建物賃貸借契約について：〇〇県借上げ住宅賃貸借契約書
-  III-12 定期建物賃貸借契約について：定期賃貸住宅契約の説明
-  III-13 定期建物賃貸借契約について：定期賃貸住宅契約終了の通知
-  III-14 誓約書について：借上げ住宅の誓約書
-  III-15 附帯設備の補助について：都道府県別の附帯設備補助
-  III-16 附帯設備の補助について：附帯設備における課題
-  III-17 附帯設備の設置費用請求書：民間賃貸住宅に係る附帯設備の設置費用請求書

### IV. 入居時の書類等について

-  IV-01 日用品・電化製品等の要否確認書：応急借上げ住宅に入居される被災者向け
-  IV-02 日用品・電化製品等の要否確認書：日用品等の要否確認書兼配達申込書
-  IV-03 日用品・電化製品等の要否確認書：日用品等の提供と配達について〔お申込み時のご注意〕
-  IV-04 入居者向け生活支援マニュアル：住まいのしおり