

# 静岡県被災者受入支援応急住宅借上げ事業事務取扱い

静岡県くらし・環境部

東日本大震災被災県からの要請により、応急仮設住宅として以下により民間賃貸住宅を借り上げる。

## 1 入居対象者（要件）

- (1) 東日本大震災により住家が全壊、全焼又は流出するなど居住する住家がない者で、自らの資力をもってしては、住家を確保することができないなど、災害救助法による応急仮設住宅の収容対象者となる者で、岩手県、宮城県及び福島県からの避難者。
- (2) 福島第1原子力発電所事故による健康被害等の不安のため、福島県から避難した者で、自らの資力をもってしては、住家を確保することができない者。

## 2 借り上げの対象となる物件

以下の条件に該当する民間賃貸住宅（アパート、貸家等）で、貸主が県を借主とする三者契約に同意するもの。

項目	基準
耐震性	昭和56年6月以降に建築した住宅又は、昭和56年5月以前に建築した住宅のうち耐震診断（耐震補強後のものを含む。）の結果が1.0以上のもの
建て方	戸建、長屋建て、共同建てを問わない
間取り・面積	1ルーム～3LDK程度 通常の間取りに対応した面積
設備	一般的な住宅としての機能を備えているもの なお、エアコンは任意
家賃	月額8万円以内（ただし、5人以上の世帯で、かつ3DK以上の住宅では、月額10万円以内。共益費、管理費、駐車場代を含み、自治会費、電気ガス水道料金は除く。）

※駐車場については、その有無を問わない。

## 3 賃貸借契約の基本事項

- (1) 賃貸借契約は、貸主・県（借主）・被災者（入居者）の三者により締結し、県は借り上げた物件を被災者に転貸する。
- (2) 県は、毎月の賃料（駐車場料金を含む。）及び共益費・管理費を貸主に支払う。
- (3) 県は(2)の支払いを、翌月15日までに行うものとする。ただし初回の支払いについては契約月の翌月末までに行うものとする。
- (4) 県は、火災保険等損害保険料及び入居仕度金相当費（賃料の0.5か月分）を入居者に、仲介料（賃料の0.5か月分）をこの取引を媒介する宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、退去時の修繕相当費（賃料の2か月分、敷金及び礼金はなし。）を貸主に対して支払うものとし、支払時期は契約月の翌月末までとする。
- (5) 入居期間は原則1年間とする。ただし、入居者の生活再建の状況により、災害救助法の適用となる範囲内で延長することができる。

- (6) 家賃等を払い受ける者は、下記のとおり土木事務所へ請求書（別紙４－１～４－３）を提出するものとする。

	内容	請求書提出期限	請求書様式
貸主	初回家賃、退去修繕相当費	契約翌月15日まで	別紙４－１
	毎月の家賃	翌月５日まで	
入居者	火災保険等損害保険料及び入居仕度金相当費	契約翌月15日まで	別紙４－２
仲介業者	仲介手数料	契約翌月15日まで	別紙４－３

#### 4 既に個人で契約し民間賃貸住宅に入居している世帯の取扱い

平成23年3月11日の発災以降、既に個人で契約し入居している世帯についても、貸主の同意が得られる場合には、県が三者契約を締結し、県の借上げ住宅として家賃等を負担する。この場合、2の借上げの対象となる物件要件については、家賃要件を除きこの限りでない。

#### 5 事務の流れ（別添フロー図のとおり）

##### (1) 入居

##### ① 入居希望者からの申込み（入居希望者⇒市町）

- ・市町は、応急仮設住宅としての民間賃貸住宅に入居を希望する者（既に個人で契約し、民間賃貸住宅に入居している者を含む。）からの申し出を、別紙1「被災者受入支援応急住宅借上げ申出書」（以下「申出書」という。）により受け付ける。

##### ② 事前審査（市町）

- ・市町は、申出書により、貸主の契約意思及び仲介業者の協力意思を確認する。
- ・別紙1により入居対象者要件と入居対象物件要件が問題ないことを確認する。
- ・既に応急修理制度を利用していないかどうか確認する。

##### ③ 契約手続（市町⇒仲介業者）

- ・市町は要件に該当したものについて、仲介業者を通じ賃貸借契約書(以下「契約書」という。)4部の作成を依頼する。4部のうち3部は貸主及び入居者の押印を依頼し、1部は押印なしのものを作成する。

##### ④ 契約書の送付（仲介業者⇒市町）

- ・仲介業者は契約書3部に入居者及び貸主の押印があり、1部に押印がないことを確認し、市町へ送付する。

##### ⑤ 契約書等の送付（市町⇒土木事務所）

- ・市町は内容を確認し、申出書、契約書及び添付書類を土木事務所へ進達する。

##### ⑥ 契約の内定（土木事務所）

- ・土木事務所は内容に問題がなければ支出負担行為何の決裁をとる。
- ・契約締結日は支出負担行為何決裁日の7日後とする。

##### ⑦ 契約日（保険加入日）の通知（土木事務所⇒仲介業者）

- ・土木事務所は契約日を電話にて宅建業者へ伝え、借家人賠償責任保険への加入を指導する。

- ⑧ 保険証書の送付（入居者⇒土木事務所）
  - ・ 仲介業者は借家人賠償責任保険の申請書控えの写しを土木事務所へ送付する（FAX可）。
  - ・ 仲介業者は後日、保険証書の控えを土木事務所へ送付する。
- ⑨ 契約確定（土木事務所）
  - ・ 土木事務所は保険開始日を確認し、併せて契約書に契約日を記入し、知事印を押印する。
- ⑩ 契約書の送付（土木事務所⇒仲介業者）
  - ・ 土木事務所は契約書1部を保管し、残り2部を仲介業者へ送付する（簡易書留）。
- ⑪ 請求書の送付（仲介業者⇒土木事務所）
  - ・ 仲介業者は各種請求書（別紙4-1～4-3）を3(6)に定めた期日までに土木事務所へ送付する。貸主が提出する請求書（別紙4-1）については、入居者が継続して入居していることを確認したうえで提出する。
- ⑫ 家賃等の支払（土木事務所⇒入居者、貸主、仲介業者）
  - ・ 土木事務所は入居者、貸主、仲介業者にそれぞれ契約書に定めた金額を支払う。
- ⑬ 契約完了の報告（土木事務所⇒住まいづくり課）
  - ・ 土木事務所は、申出書及び契約書の写し1部を住まいづくり課に送付する。
  - ・ 契約を切り替えた場合は、既契約書の写しを添付する。
- ⑭ 契約の報告（土木事務所⇒市町）
  - ・ 土木事務所は、契約書の写しを市町へ送付する（FAX可）。

## (2) 退去

- ① 入居者から退去届の提出（入居者⇒市町）
  - ・ 市町は入居者から提出される別紙2「静岡県被災者受入支援応急住宅退去届」（以下「退去届」という。）を受け付ける（郵送又は持参）。
- ② 退去届の送付（市町⇒土木事務所）
  - ・ 市町は退去届を土木事務所へ送付する。
- ③ 退去届の写しの送付（土木事務所⇒宅建業者）
  - ・ 土木事務所は退去届の写しを仲介業者へ送付する。FAX可。
- ④ 退去確認立会い調整（仲介業者⇄入居者、貸主）
  - ・ 仲介業者は退去の立会いについて、入居者及び貸主と日程等を調整する。
- ⑤ 退去立会い（入居者）
  - ・ 入居者は貸主の求めに応じ立会いに応じる。
- ⑥ 退去の確認（仲介業者）
  - ・ 仲介業者は、確実に退去が完了したことを確認し、別紙3の退去確認書を作成する。
- ⑦ 退去報告、最終月家賃報告（仲介業者⇒土木事務所）
  - ・ 仲介業者は退去確認書を土木事務所へ送付する（FAX後郵送）。
- ⑧ 最終月家賃支払い（土木事務所⇒貸主）
  - ・ 土木事務所は、最終月家賃を貸主に支払う。
- ⑨ 退去完了報告（土木事務所⇒住まいづくり課）

- ・土木事務所は、退去の完了について住まいづくり課へ報告する。
- ⑩ 退去完了報告（土木事務所⇒市町）
- ・土木事務所は、退去の完了について市町へ報告する。

## 6 その他

- (1) 民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅に入居した場合、救助が完了したものとみなされ、災害救助法による自宅の応急修理が対象外となるので、市町は、入居希望者に十分説明し、確認すること。
- (2) 宅地建物取引業法第35条の重要事項説明は、被災者が申出書を提出する前に仲介業者が被災者に直接説明することとする。
- (3) 本事業の契約書は、静岡県財務会計事務の手引きにおける「口座振替による支払及びファクスによる口座振替通知登録申出書」を兼ねるため、支払先となる住所、氏名及び口座情報等は静岡県のコンピュータに登録される。
- (4) 県の借上げ期間終了後も継続して居住する場合も、入居者は契約期限の1か月以上前に退去届を市町へ提出する。退去手続きは5（2）と同様に行い、契約が終了と同時に新たな契約を貸主と結ぶ。
- (5) この取扱いに定めのない事項については、静岡県住まいづくり課と協議すること。