

## 静岡県被災者受入支援応急住宅借上げ事業 Q&A【H23.9.20】

### <入居対象者関係>

Q1-1 岩手、宮城、福島県以外の県からの避難者は対象とならないのか？

A1-1 本事業における支払いは一時的に本県が行うが、後程被災県へ求償することとなる。災害救助法上、被災県からの要請があった場合のみ被災県以外でも救助法が適用となる。現在要請があったのは3県のみであり、この3県のみ事業の対象とする。

Q1-2 原子力事故関係の自主避難者は本事業の対象となるか？

A1-2 本来仮設住宅への入居は、住家が全壊、全焼又は流出するなど居住する住戸がない者が前提であるが、平成23年4月4日に厚労省が各都道府県に出した通知で、原発事故にて自主的に避難する者も災害救助法の対象とすることが明確になったため、本事業においても自主避難者を対象とする。ただし、現在要請があった福島県からの避難者に限る。

Q1-3 既に自分で民間賃貸住宅を契約した被災者は仮設住宅入居対象にならないのでは？

A1-3 既に被災者名義で契約したものであっても、県の契約名義に置き換えた場合に、一般の借上げ仮設と同様に扱うよう、平成23年4月30日に厚労省が各被災県に通知した文書に示されている。

Q1-4 既に被災地で仮設住宅に入居していた方が避難してきた場合に対象となるか？

A1-4 一度仮設住宅に入居した方は、災害救助法において「救助が完了した方」と位置付けられるため、原則的に他の仮設住宅には入居できないため、当県の借上げ制度の対象とはならない。ただし被災県と個別の調整において変更する可能性があるため、住まいづくり課に相談する。

Q1-5 申出書の「緊急連絡先」に記載がない場合に入居ができないか。

A1-5 「緊急連絡先」は入居者の不払い家賃等の処理をする「保証人」とは異なるが、入居者が死亡若しくは何らかの理由で無断退去された等の場合の連絡先になるため必ず記入が必要となる。

Q1-6 被災前に一つの世帯だった家族が、被災地の仮設住宅に入っている夫を残して、残りの家族が静岡県の借上げ応急住宅に入居することは可能か。

A1-6 被災前の世帯を分離してそれぞれ仮設住宅に入居することは可能。しかし一度仮設住宅に入った方は別の仮設住宅に入居はできないため、静岡県の借上げ住宅に入居する方々が、確実に他県（被災地を含む）で仮設住宅に入居していなかったか確認が必要。

Q1-7 罹災証明で「大規模半壊」とされた方は対象となるか。

A1-7 大規模半壊とされた方は対象となる。申出の際、申出書（別紙―1）裏面の被災状況等の確認の「1 被災状況」の部分には「（3）長期にわたり自ら居住する住家が確保できない。」の欄に○印を付ける。

#### <対象建物・支払い金額関係>

Q2-1 建設年の確認はどの書類をもって行うか？

A2-1 原則的には検査済証、登記簿謄本、建築確認済証のいずれかで確認するが、その他の資料でも建設年が分かれば問題ない。

Q2-2 「戸建、長屋建て、共同建てを問わない」とあるが、住戸の一部を間借りする様な場合も対象となるか？

A2-2 本事業における賃貸借契約を結ぶことができれば対象となる。

Q2-3 「一般的な住宅としての機能を備えているもの」とはどんな住宅か？

A2-3 風呂、トイレ、台所がある住宅を指す。

Q2-4 一人の世帯でも3DK以上の部屋であれば家賃上限を10万円となるのか？

A2-4 五人以上の世帯でかつ3DK以上の広さであれば家賃上限は10万円となるため、一人の世帯では上限は8万円となる。

Q2-5 3DK以上とは2LDKも含まれるか？

A2-5 本事業における3DK以上とは、ダイニング及びキッチン（ダイニングとキッチンが一体か分離かは問わない）以外に4畳半以上の居室が3部屋以上あることを指すこととする。従って2LDKや4Kの形態であっても3DK以上に相当する。

Q2-6 退去時修繕相当費は「賃料の2か月分」となっているが、「賃料」とは共益費及び管理費は含まれるか？

A2-6 毎月の賃料は、駐車場料金は含まれるが、共益費及び管理費は含まれない。「保険料及び入居仕度金相当費」及び「仲介料」を算出する際の「賃料」も同様。

Q2-7 貸主が請求書（別紙4-1）を提出する際に、「入居者が継続して入居している」ことを確認する方法は？

A2-7 入居者が死亡もしくは何らかの理由で既に退去しているかを確認することが目的のため、電話、訪問等手段は問わない。

Q2-8 請求書がどうしても提出期限に間に合わない場合は？

A2-8 やむを得ない事情がある場合は土木事務所でFAXにて仮受付をする。その後必ず本書を土木事務所へ送付すれば可とする。

Q2-9 鍵の交換やハウスクリーニングは入居者に請求できるか。

A2-9 鍵の交換やハウスクリーニングは、貸主が負担すべき費用であるため、入居者に請求できない。

Q2-10 仲介手数料（賃料×0.5ヶ月）は消費税込みの金額か。

A2-10 仲介手数料は消費税込みで「賃料×0.5ヶ月」としている。

Q2-11 毎月の家賃の支払い口座に、管理者の口座を指定できるか。

A2-11 契約書上、甲が指定する口座が自分の口座でなく、管理者の口座の場合は、契約書別紙(6)「①甲が指定する口座」の下に「管理者の口座」と明記する。

土木事務所は貸主の債務者登録をし、支出負担行為後、契約書別紙(7)に示された管理者の住所名前、及び管理者の口座で債権者登録を行う。

請求書は貸主が提出し、振込口座は「Aあて名登録済預金口座（被災者受入支援応急住宅借上げ事業賃貸借契約書にて指定した口座）」を指定する。

土木事務所は支出票作成時に「委任払い」を選択し、振込み先に管理者の口座を指定する。契約書にて貸主が管理者の口座を指定したことが明確なため、委任状は不要とする。（H23. 8. 5会計指導課確認済）

Q2-12 駐車を複数台借りることができるか。

A2-12 家賃等と同一契約として借りる場合は複数台も可とする。ただし、世帯員のうち、車を運転できる人数を借りる台数の上限とする。(例：1人暮らしの方は1台まで)

Q2-13 日割り家賃が発生したときの計算方法は？

A2-13 「毎月の賃料・駐車場料金」、「共益費・管理費」とに分けて、それぞれ1ヶ月を実日数で日割り計算し(1円未満は切り捨てる。)、その合計を支払う。

Q2-14 入居仕度金相当費とは具体的に何を整備する費用か。

A2-14 入居の際に必要なカーテン、照明、ガスコンロ、台所給湯器を整備する費用を指す。

<既に個人で契約して入居している方の切替え関係>

Q3-1 既に契約している賃貸借契約は解除する必要があるか？

A3-1 本事業の契約は県が借主となり被災者に転貸する形となるため、一旦既契約は同意解除し、新たに県を含んだ三者契約を締結する必要がある。

Q3-2 入居する際に既に宅建業者から重要事項説明を受けているが、再度受ける必要があるか？

A3-2 今回新たに契約を締結し直すため、再度重要事項説明を受ける必要がある。

Q3-3 既に支払った敷金、礼金の扱いは？

A3-3 敷金相当費は新たな契約にて県が支払うため、家主へ二重支払いとならない為に、既契約の解除時に入居者へ返金(清算)をしてもらう。礼金については本事業では支払わないため、入居者と家主との協議による。

Q3-4 既に被災者が損害保険に入っているが、入り直す必要があるか？

A3-4 既に入っている保険が総合保険で、かつ保険期間が2年等となっており、本契約の契約期間を含んでいる保険であれば入り直す必要は無い。

既に入っている保険期間が、本賃貸借契約の途中で切れてしまう場合は、既契約を解除後再契約、又は延長し、保険期間が本賃貸借契約期間を含む形にする必要がある。この場合も県から支払われる保険料及び入居仕度金相当費は家賃の0.5ヶ月分となる。

<市町確認事項関係>

Q4-1 岩手、宮城、福島県の災害救助法の対象となる市町村とは？

A4-1 岩手、宮城、福島県内の全市町村が対象。

Q4-2 罹災証明や被災証明がない場合の確認方法は？

A4-2 免許証や保険証にて被災時の住所を確認し、被災状況と資力関係は、申出書裏面の自己申告の内容の確認で足りるものとする。

Q4-3 「自らの資力で再建できない理由」のその他とは？

A4-3 「仕事を失って被災地で家賃が払えなくなった場合」や、「大家が被災して大家が避難所生活をしており申し訳なくなり退去せざるを得なかった」等、住宅を必要とする理由を幅広く認めて構わない。

Q4-4 契約書の被災者の住所は、どこの住所を記載すべきか。

A4-4 既に民間賃貸住宅に入居しており契約を切替える方は契約する賃貸住宅の住居を記載する。これから新たに契約する方は被災地の住所を記載する。

Q4-5 申出書の「緊急連絡先」は契約する住宅に同居する者でも可能か。

A4-5 緊急連絡先は、契約する住宅に同居する者は不可とする。同居人以外であれば契約者との関係は問わない。

<その他>

Q5-1 契約書は袋とじが必要か？

A5-1 両面印刷3枚を、左側2箇所ホチキス止めし、内側に割り印をすれば袋とじする必要はない。

Q5-2 単年度予算であるが、年度をまたいだ一年契約が可能か？

A5-2 地方自治法第234条の3に定めがある「長期継続契約」の形をとるため、年度をまたいだ契約が可能となる。

Q5-3 債権者登録は改めて登録申請書を提出させる必要があるか？

A5-3 登録申請書は不要。支出負担行為の段階では債権者の住所及び氏名を登録する（債務者登録）。被災者の住所は契約する賃貸住宅の住所を登録する。

契約成立後、契約書全ページの写しを取り、写しの1ページの右上に「入力票」と朱書きする。写しの6ページの下部に土木事務所担当者の「所属名」、「担当者職・氏名」を記入し押印する。その下に「貸主、仲介業者、入居者の口座情報の変更を行う」旨を記入したものを登録申請書に換える。

Q5-4 土木事務所で財産登録する必要があるか？

A5-4 各土木事務所で作成する必要はない。住まいづくり課で一括登録する。財産登録については、貸し借りの両方について台帳を整備する必要がある。土木事務所から送付された契約書の写しをもって、住まいづくり課で台帳を作成する。

Q5-5 契約書の印紙は必要か。

A5-5 住宅の賃貸借契約であるため印紙は必要ない(H23. 8. 2静岡税務署確認済)

Q5-6 土木事務所から住まいづくり課への報告の時期は

A5-6 土木事務所は契約が成立した際、速やかに「契約書の写し」及び「申出書（添付書類も含む）の写し」を住まいづくり課へ送付する。支出関係書類は送付不要。

Q5-7 UR都市機構及び住宅供給公社が貸主となる物件にも仲介業者の仲介が必要か。

A5-7 UR都市機構及び住宅供給公社が貸主となる物件については、仲介業者の仲介は不要。本事業の事務取扱い上「仲介業者」が行う事務については、貸主であるUR都市機構及び住宅供給公社が行う。

契約書中「第16条」、「仲介業者名」及び「仲介業者の指定する口座」欄は斜線にて削除する。

(UR都市機構及び住宅供給公社は宅建業法上、「国及び地方公共団体」とみなされるため、同法第78条第1項により宅建業法の適用除外となっている。)