

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		○

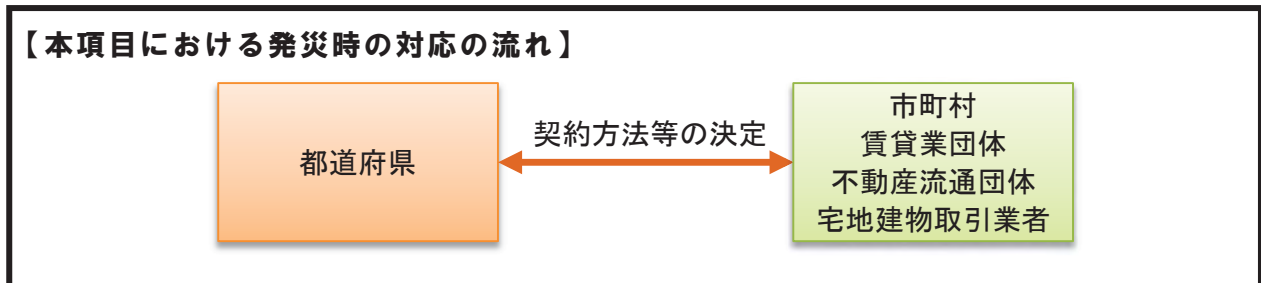
※1 上表の「関係団体の協力を得て実施することが可能な事務(事実行為に関する事務)」は、『被災者の住まいの確保に関する取組事例集』(平成27年3月内閣府)に掲載している「外部委託が可能な事務(事実行為に関する事務)」を転載。

※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」を採用し場合を想定。

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

1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討

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



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

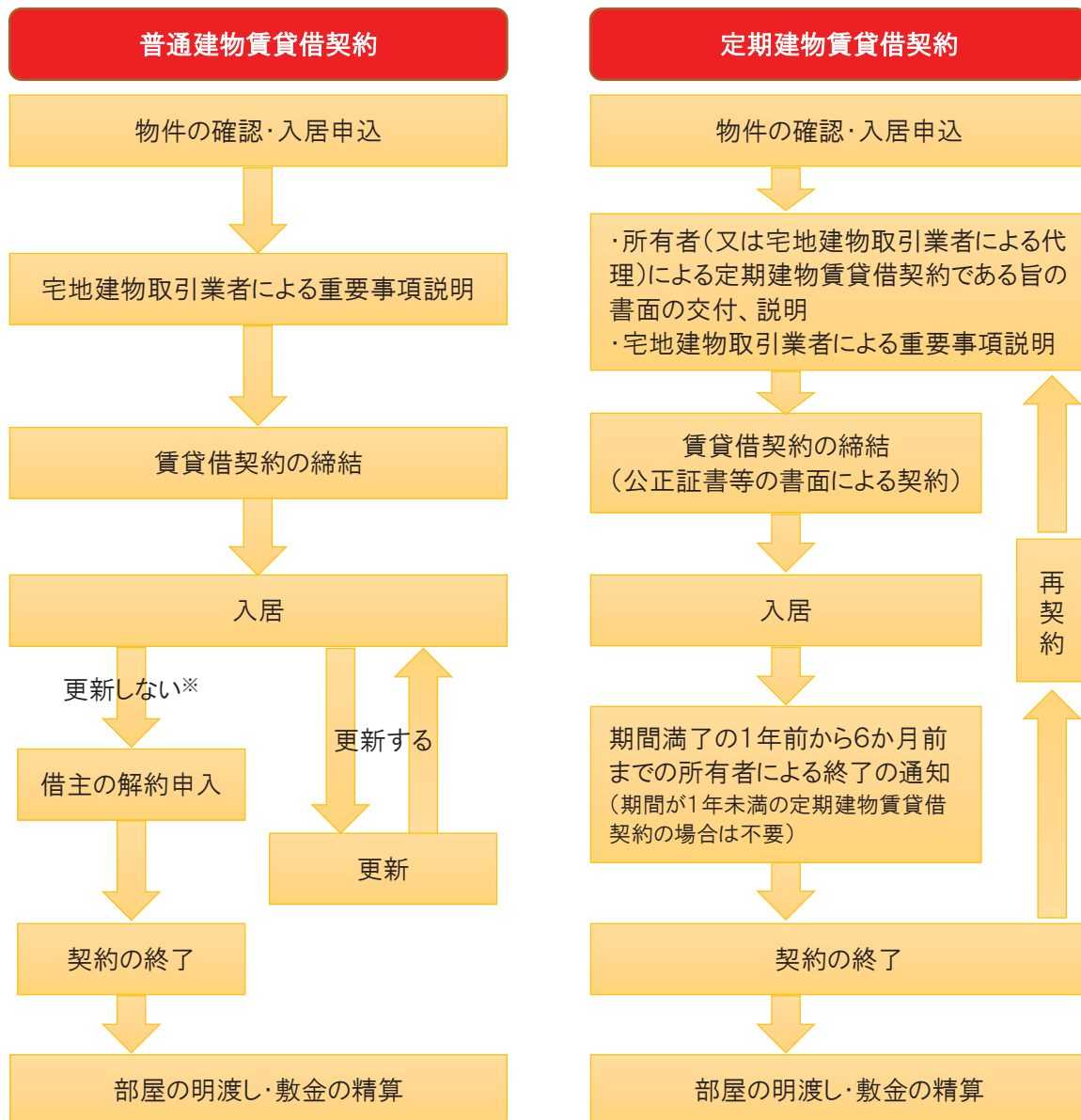
契約方式	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約の形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 書面でも口頭でも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公正証書による等の書面による（当事者間で作成した書面でもよい）。 【借地借家法第 38 条第 1 項】 ・ 「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない。 【借地借家法第 38 条第 2 項】 ・ 「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、予め書面を交付して説明をしなかった場合、契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

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

契約方式	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
<p>契約で定めた期間の満了にあたっての手續</p>	<p>・(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】</p>	<p>・(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。</p>
<p>賃借料の増減に関する特約の効力</p>	<p>・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】</p>	<p>・賃料改定特約の定めに従う。 【借地借家法第38条第7項】</p>
<p>中途解約の可否</p>	<p>・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】</p>	<p>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。</p>

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

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



※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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。