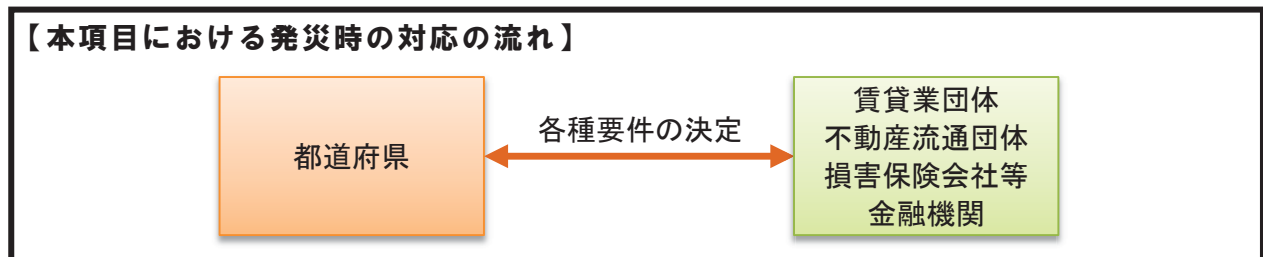


1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

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。



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	<p>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。</p> <p>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）などの実際のお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。</p>
礼金	金融機関 賃貸業団体 不動産流通団体	<p>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。</p> <p>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）などの実際のお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。</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

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	<p>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。</p> <p>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)などの実際の実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。</p> <p>(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。</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

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	<p>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)。</p> <p>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)。</p> <p>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)。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p>
駐車場料金	賃貸業団体 不動産流通団体	<p>駐車場料金は、原則被災者が負担する。</p> <p>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。</p>
自治会費	賃貸業団体 不動産流通団体	<p>自治会費は、原則被災者が負担する。</p> <p>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。</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

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

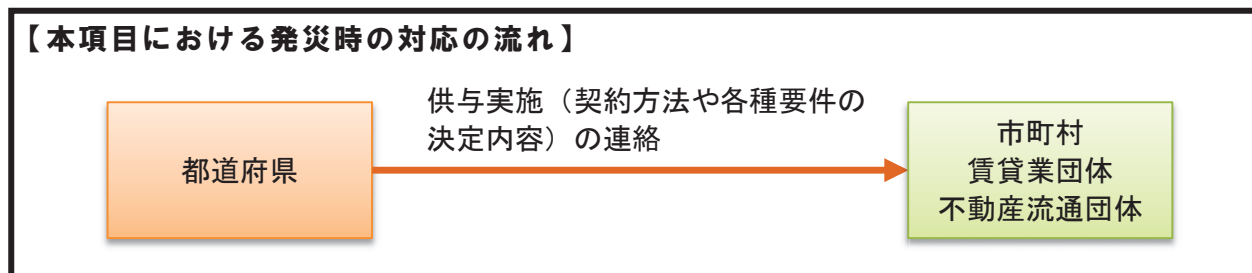
※支払時期について…3 県とも、(N 月分の構造別新規入居世帯数×上記構造別保険料)を(N+1)月末日支払

※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。



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

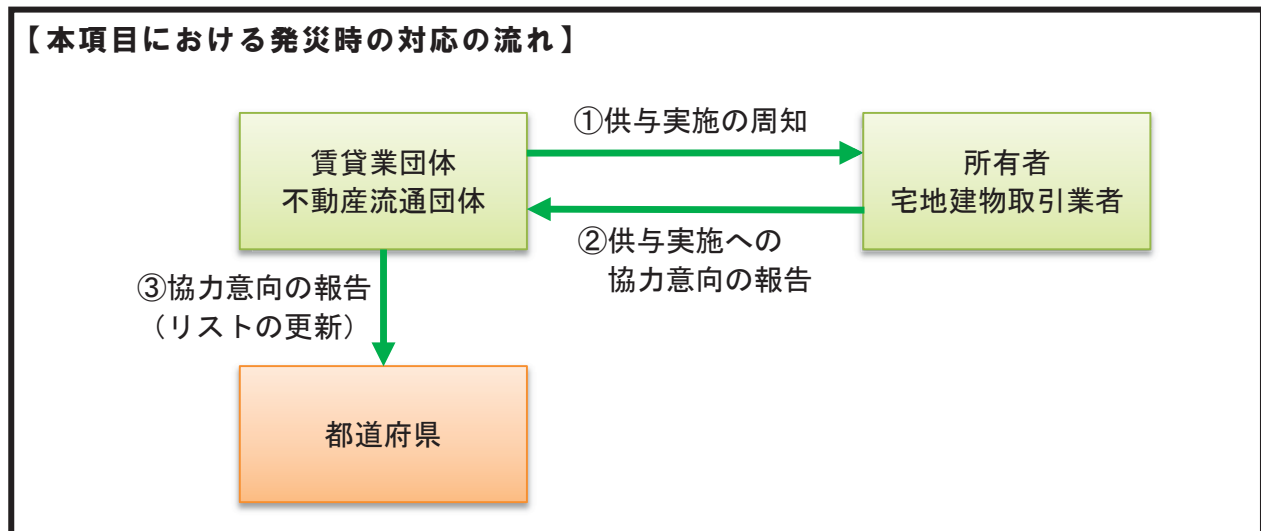
※2 被災者自らの資力では住宅を確保することができない状況（資力要件）の確認について

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。



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. 「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

1-7. 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

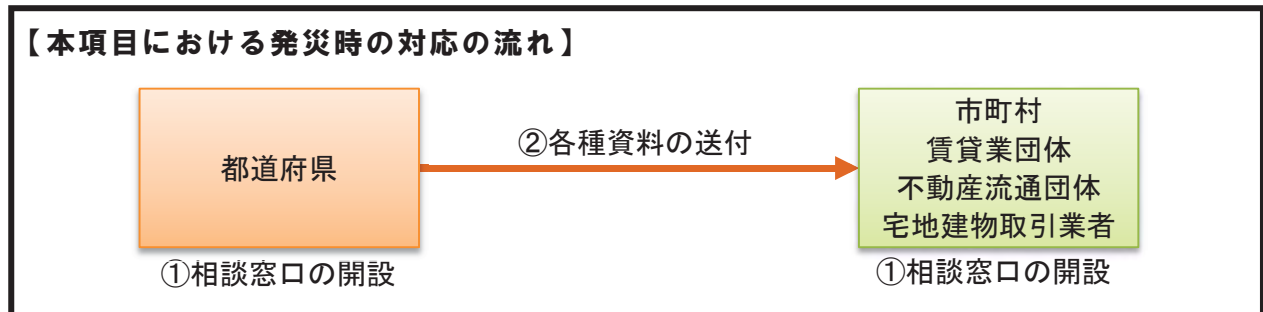
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

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。



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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

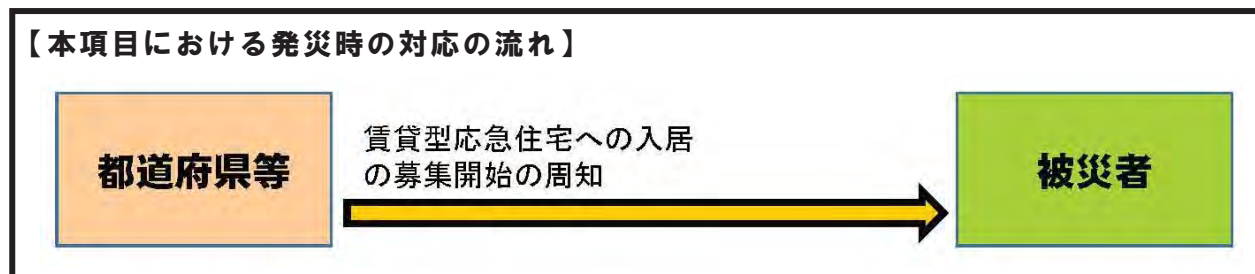
図表 3-2-1 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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

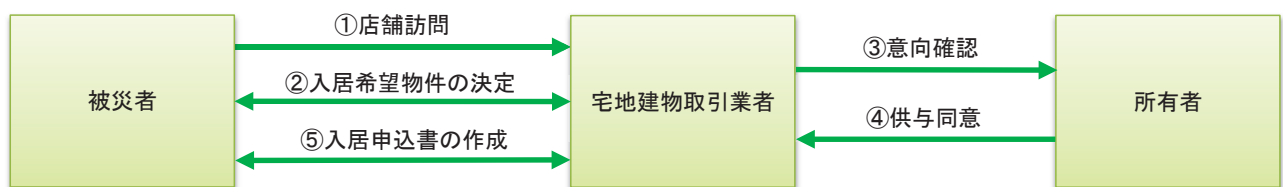
資料（例）	Ⅵ. 参考資料
募集パンフレット	P. 115

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

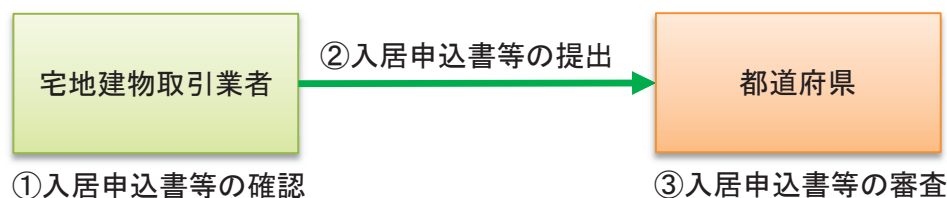
(2) 入居申込書等の確認・提出

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。

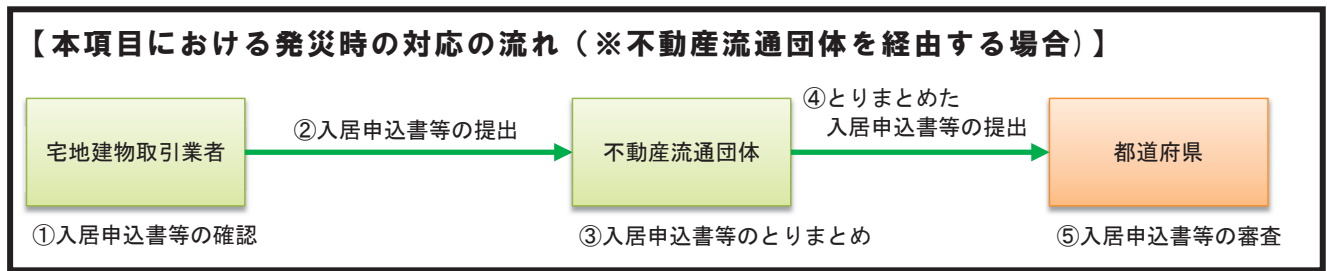
【本項目における発災時の対応の流れ】



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



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。

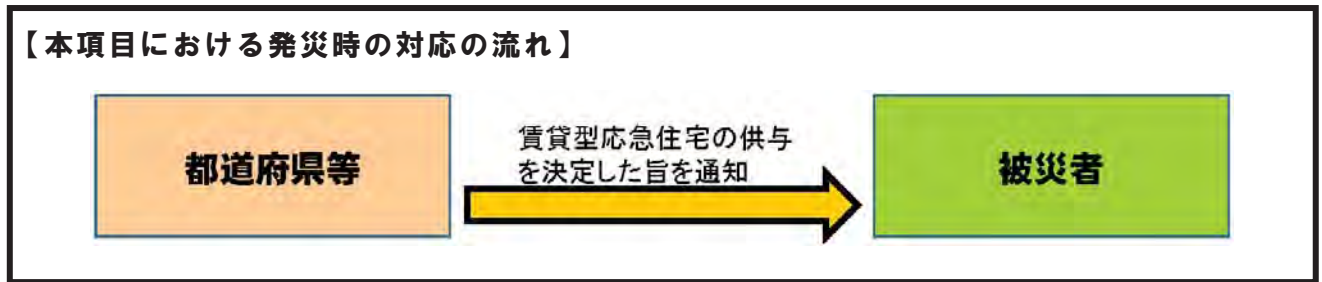
図表 3-3-1 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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。



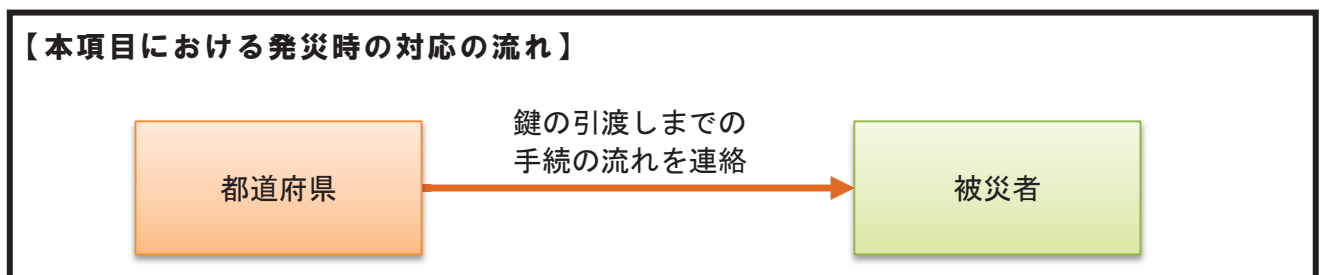
このため、都道府県は、賃貸型応急住宅供与決定通知書について、そのひな形を事前に作成しておくことが望ましい(図表 3-3-2)。

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。



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。

3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける事前準備

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	—