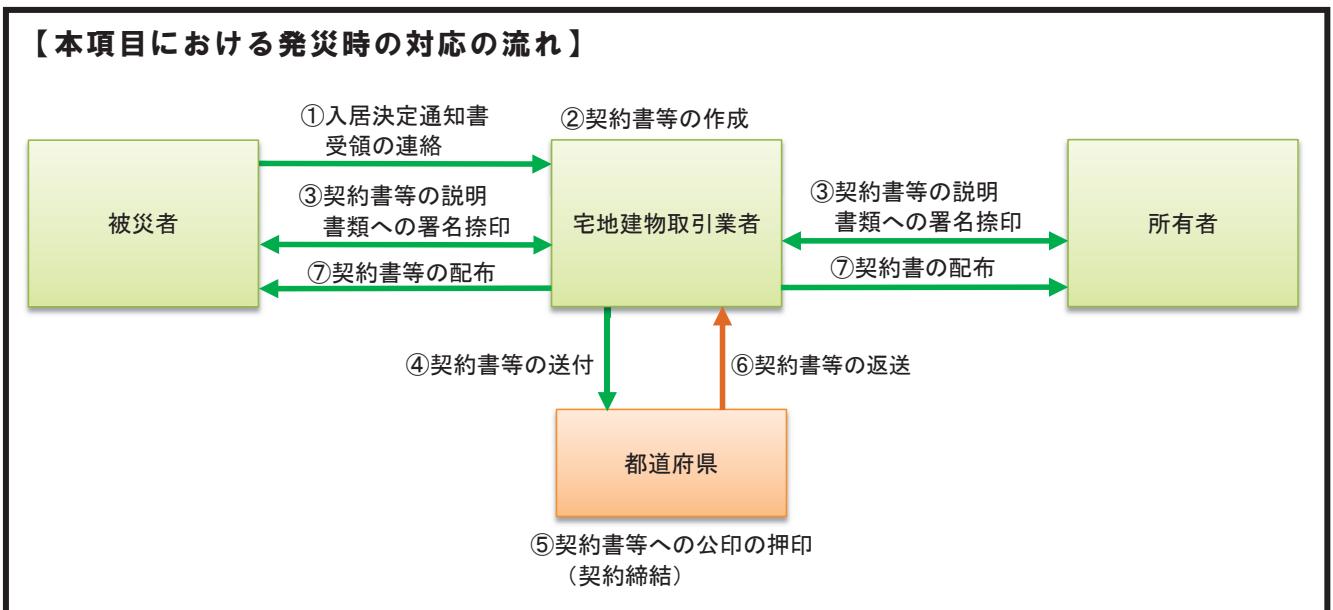


3-2. 契約手続の実施に係る準備

(1) 重要事項説明書及び契約書等のひな形の作成

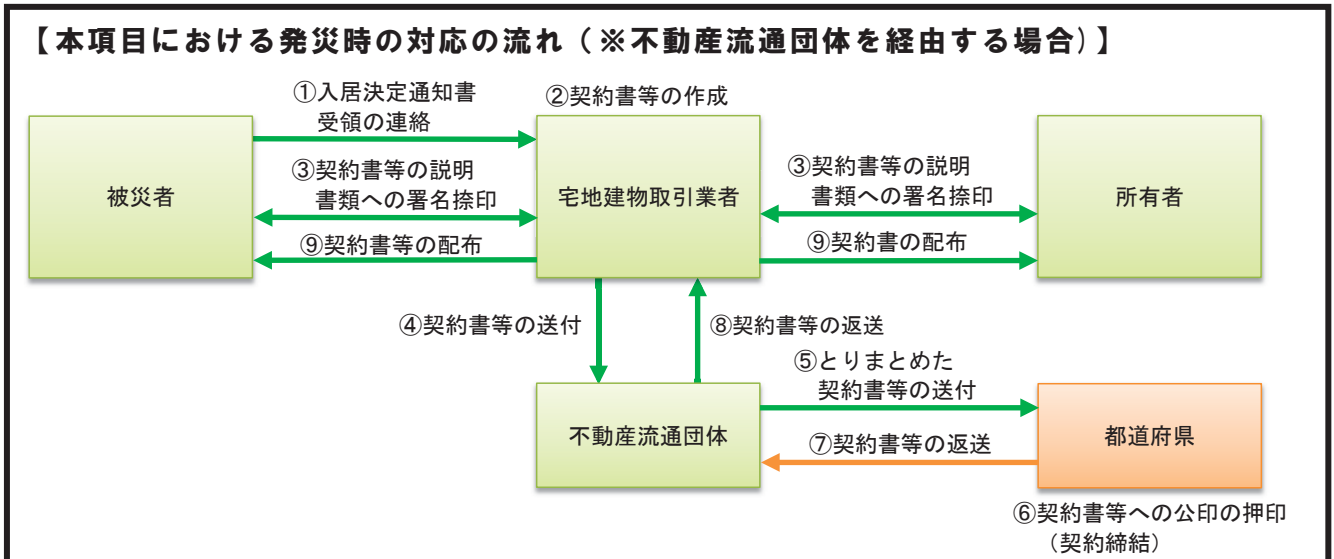
都道府県は、賃貸型応急住宅供与決定通知書を被災者に渡した後、宅地建物取引業者の協力の下に、賃貸型応急住宅への入居に係る3者間契約(所有者・都道府県・被災者の賃貸借契約)又は2者間契約(所有者・都道府県間の賃貸借契約及び都道府県・被災者間の使用貸借契約)を締結することとなる。



このため、都道府県は、重要事項説明書並びに賃貸借契約書及び使用貸借契約書について、事前に賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整し、これらのひな形を作成しておくことが必要である(図表 3-3-5、図表 3-3-6)。

また、宅地建物取引業者と都道府県との間での書類のやりとりを適切に管理するため、「契約書等送付リスト」のひな形についても事前に作成しておくことが望ましい(図表 3-3-5、図表 3-3-6)。当該リストには、宅地建物取引業者名、所属団体名、申込み者(被災者)の氏名、住所、所有者氏名、物件所在地(住所)、契約関係者(所有者・被災者・宅地建物取引業者)の署名捺印が揃った日、公印が押された日等を記入することが考えられる。

一方、災害の規模により、賃貸型応急住宅の契約件数や契約を媒介する宅地建物取引業者の数が多く見込まれる場合、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契約書等を送付するのではなく、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、都道府県に契約書等を送付することにより、都道府県における契約書等のやり取りが適切に管理され、また、都道府県からの公印が押印された契約書等が不動産流通団体のみに返送されることにより、事務処理がより効率的に行われることとなる。



なお、契約に必要な資料については、「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。

① 3者間契約に必要な書類

3者間契約の場合、所有者・都道府県・被災者の3者で「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」を用いて賃貸借契約を締結する。

(ア) 重要事項説明書(都道府県・被災者)

媒介等を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づき、賃貸借契約を締結するまでの間に、入居予定者に対して対象物件や契約条件に関する重要事項の説明をしなければならない。したがって、宅地建物取引業者は、重要事項を記載した書面（重要事項説明書）を作成し、署名捺印の上、重要事項説明書を用いて当該重要事項について説明を行い、都道府県及び被災者に交付する。

(イ) 賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県・被災者)

3者間契約は、所有者・都道府県・被災者の3者で賃貸借契約を締結するため、一般的な2者間での賃貸借契約と違い、3者の役割を「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」上で明らかにする工夫を行う必要がある。

なお、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」以外の契約書が使われた場合、都道府県は当該契約書の内容の確認に時間を要することとなるので、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」の使用を徹底することが重要である。また、契約書を袋とじにすると、割印等を押す事務作業が必要となるため、契約書の枚数を1枚(例えばA3用紙両面)にする等、工夫することが望ましい。

図表 3-3-5 契約手続の実施に必要な資料の例(3者間契約)

資料(例)	VI. 参考資料
重要事項説明書(都道府県・被災者)(2枚)	P. 121
賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県・被災者)(3枚)	P. 123
契約書等送付リスト	—

② 2者間契約の場合

2者間契約の場合、所有者・都道府県間では「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書」を用いて賃貸借契約を、都道府県・被災者間では「賃貸型応急住宅用使用貸借契約書」を用いて使用貸借契約を締結する。

(ア) 重要事項説明書(都道府県)

一般的に媒介等を行う宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)に基づき、賃貸借契約を締結するまでの間に、入居予定者に対して対象物件や契約条件に関する重要事項の説明をしなければならない。したがって、宅地建物取引業者は、重要事項を記載した書面(重要事項説明書)を作成し、署名捺印のうえ、重要事項説明書を用いて当該重要事項について説明を行い、都道府県に交付する。

なお、2者間契約の場合、都道府県・被災者間では使用貸借契約となるため、宅地建物取引業者は被災者に対しては、法的には重要事項の説明は不要であるが、入居中及び退去時のトラブルを避けるためにも、民間賃貸住宅で生活する上で守るべきルールや、契約書に定める「禁止行為」、「善管注意義務違反」、「住宅所有者が定める細則」及び「特約条項」等について、宅地建物取引士が被災者に対面で説明することが望ましい。

(イ) 賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県)

2者間契約は、所有者・都道府県間では賃貸借契約を締結する。賃貸型応急住宅の借主は都道府県であり、都道府県は実際に入居する被災者に対して賃貸型応急住宅の使用承諾を行う。このため、賃貸借契約書には、都道府県が賃借している賃貸型応急住宅を被災者に対して使用貸借させることを所有者が了承する旨を盛り込む必要がある(例:東日本大震災時の宮城県等の契約書)。

なお、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県)」以外の契約書が使われた場合、都道府県は当該契約書の内容の確認に時間を要することとなるので、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用賃貸借契約書(所有者・都道府県)」の使用を徹底することが重要である。また、契約書を袋とじにすると、割印等を押す事務作業が必要となるため、契約書の枚数を1枚(例えばA3用紙両面)にする等、工夫することが望ましい。

(ウ) 賃貸型応急住宅使用貸借契約書(都道府県・被災者)

2者間契約は、都道府県・被災者間では使用貸借契約を締結する。賃貸型応急住宅の借主は都道府県であり、都道府県は実際に入居する被災者に対して賃貸型応急住宅の使用承諾を行う。「賃貸型応急住宅使用貸借契約書(都道府県・被災者)」には、入居者には善良なる管理者としての責任をもって賃貸住宅で生活する必要があることや、賃貸住宅で行ってはならない事項(禁止事項)等について記載することが望ましい。

なお、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)」以外の契約書が使われた場合、都道府県は当該契約書の内容の確認に時間を要することとなるので、都道府県が事前に調整して準備した「賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)」の使用を徹底することが重要である。また、契約書を袋とじにすると、割印等を押す事務作業が必要となるため、契約書の枚数を1枚(例えばA3用紙両面)にする等、工夫することが望ましい。

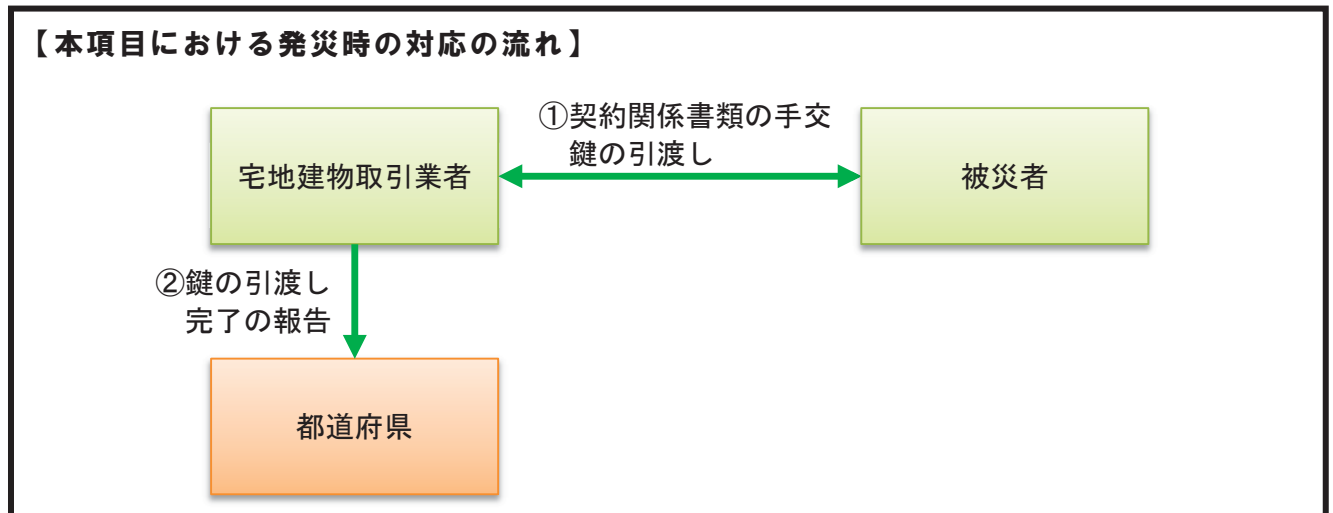
図表 3-3-6 契約手続の実施に必要な資料の例(2者間契約)

資料(例)	VI. 参考資料
重要事項説明書(都道府県)(1枚)	P. 128
賃貸型応急住宅用貸借契約書(所有者・都道府県)(2枚)	P. 130
賃貸型応急住宅用使用貸借契約書(都道府県・被災者)(2枚)	P. 139
契約書等送付リスト	—

3-3. 鍵の引渡しに係る準備

(1) 鍵を受け取ったことを証する書類のひな形の作成

宅地建物取引業者は、被災者と契約関係書類の手交及び対象物件の鍵の引渡しに係る日時の調整を行い、対象物件の鍵を被災者に引渡すこととなる。都道府県は、賃貸型応急住宅の供与の完了を確認するため、被災者が賃貸型応急住宅に入居したことを把握する必要がある。



このため、都道府県は、被災者が入居したことを確認するための書類である「鍵を受け取ったことを証する書類」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、当該書類のひな形を作成しておくことが望ましい(図表 3-3-7)。

当該書類には、被災者の氏名、電話番号、物件所在地(住所)、鍵の引渡しを受けた日等を記入することが考えられる。なお、2者間契約の場合、所有者・被災者間には直接の契約関係はないが、賃貸型応急住宅の供与を可能な限り迅速に行う観点から、宅地建物取引業者から被災者に鍵を引渡すことを前提としている。

図表 3-3-7 鍵の引渡しに必要な資料の例

資料(例)	VI. 参考資料
鍵を受け取ったことを証する書類	—

4. 「入居後の支払」のフェーズにおける事前準備

都道府県は、供与した賃貸型応急住宅に係る契約の開始日以降に、当該賃貸型応急住宅の所有者、当該契約に係る宅地建物取引業者及び損害保険会社等に対して、退去修繕負担金、仲介手数料、損害保険料等の入居に際して必要となる費用や賃料等の毎月必要となる費用の精算・支払を行うこととなる。

本フェーズにおける取組を可能な限り迅速に進めて行けるよう、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 3-4-1)。

図表 3-4-1 「入居後」のフェーズにおける対応フロー

	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4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	●					●		●	
2. 関係者への支払方法の検討	●			●		●	●	●	

4-1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備

都道府県は、供与した賃貸型応急住宅に係る契約の開始日以降に、当該賃貸型応急住宅の所有者、当該契約に係る宅地建物取引業者及び損害保険会社等に対して、退去修繕負担金、仲介手数料、損害保険料等の入居に際して必要となる費用や賃料等の毎月必要となる費用の精算・支払をそれぞれの賃貸型応急住宅の関係者毎に行うこととなる。

【本項目における発災時の対応の流れ】



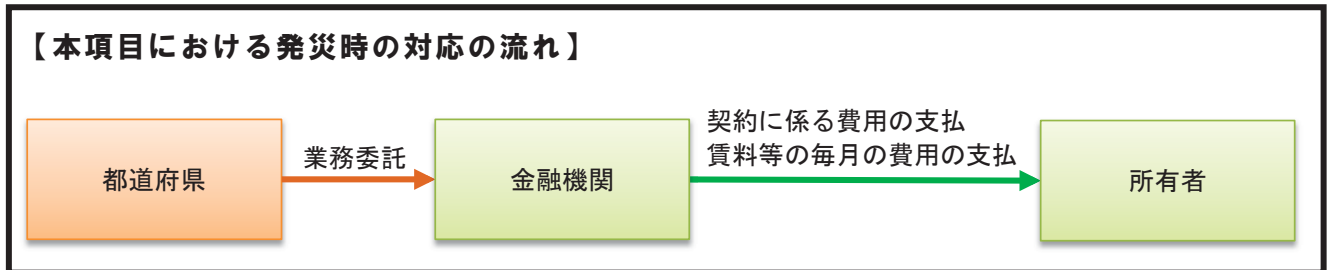
このため、都道府県は支払事務に係る処理を可能な限り効率的かつ迅速に行うべく、都道府県内の支払に係る事務処理の方法について事前に確認するとともに、必要に応じて、金融機関や不動産流通団体と協定を締結する等により、所有者や宅地建物取引業者等への費用の支払事務に係る業務委託について、事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。

なお、以下の解説にあたっては、金融機関及び不動産流通団体に業務委託することを前提としている。

4-2. 関係者への支払方法の検討

(1) 所有者への支払方法

都道府県は、賃貸型応急住宅の所有者に対して、退去修繕負担金等の契約に係る費用と賃料等の毎月必要となる費用を支払うこととなる。



このため、都道府県は、これらの費用の支払に係る事務処理の方法(業務委託を含む。)や支払のスケジュール等について、金融機関、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 3-4-2、図表 3-4-3)。なお、所有者によっては賃貸型応急住宅を複数提供する場合も想定されることから、支払の明細書の作成等についても、事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。

図表 3-4-2 支払スケジュールの例①(契約開始の当月から支払う場合)

(N)月(P)日	契約開始日
(N)月末日	退去修繕負担金等の契約に係る費用＋ (N)月分の賃料・共益費(1月分の賃料・共益費×(31-P)/30) ＋(N+1)月分の賃料・共益費 を支払う
(N+1)月末日	(N+2)月分の賃料・共益費 を支払う ※翌月以降も同様の額を支払う

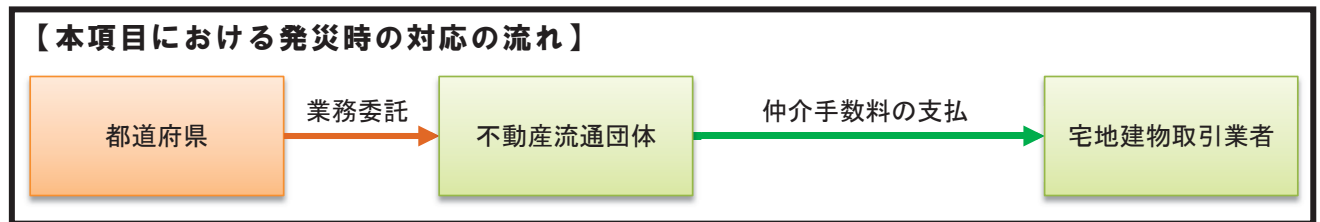
図表 3-4-3 支払スケジュールの例②(契約開始の翌月から支払う場合)

(N)月(P)日	契約開始日
(N+1)月末日	退去修繕負担金等の契約に係る費用＋ (N)月分の賃料・共益費(1月分の賃料・共益費×(31-P)/30) ＋(N+1)月分の賃料・共益費 ＋(N+2)月分の賃料・共益費 を支払う
(N+2)月末日	(N+3)月分の賃料・共益費 を支払う ※翌月以降も同様の額を支払う

(2) 宅地建物取引業者への支払方法

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。

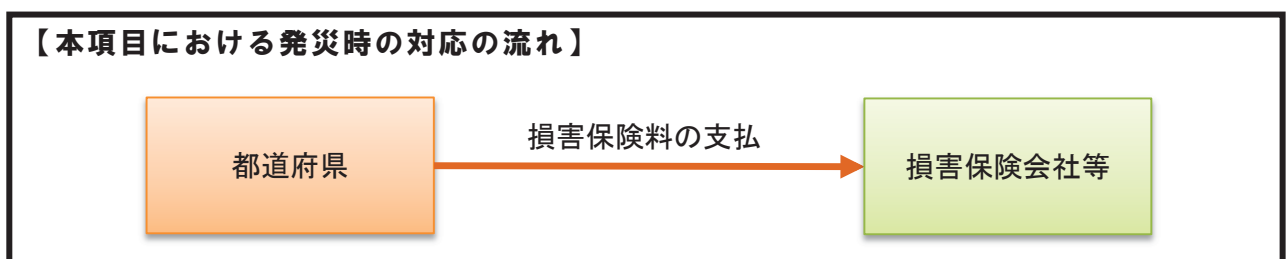
都道府県は、賃貸型応急住宅の仲介を行った宅地建物取引業者に対して、上記の通り、当該賃貸型応急住宅の賃貸借契約に係る仲介手数料を支払うこととなる。



このため、都道府県は、仲介手数料の支払に係る事務処理の方法(業務委託を含む。)や支払のスケジュール等について、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。なお、宅地建物取引業者によっては賃貸型応急住宅を複数仲介する場合も想定されることから、支払の明細書の作成等についても、事前に検討・調整し、準備しておくことが望ましい。

(3) 損害保険会社等への支払方法

都道府県は、賃貸型応急住宅の損害保険を契約(個別契約又は包括契約)した損害保険会社等に対して、損害保険料を支払うこととなる。



このため、都道府県は、損害保険料の支払に係る事務処理の方法や支払のスケジュール等について、当該損害保険会社等と事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。なお、賃貸型応急住宅の供与の数が多く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。包括契約の場合、都道府県は損害保険会社等との契約時点では損害保険料を支払う必要がなく、損害保険の始期以降に支払うこととして契約を締結することが可能となる。包括契約に係る過去の事例では、損害保険会社等に対して毎月の構造別(M構造・T構造・H構造別)の契約件数、被保険者の氏名・住所等の情報を報告し、当該損害保険会社等からの毎月の請求書に係る支払手続を行っている。

IV. 発災時対応編

発災時対応編では、「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の4つのフェーズにおいて、「Ⅲ. 事前準備編」に基づいて平時に準備した事項を、関係者・関係団体がそれぞれの役割に沿って実行に移すための具体的なオペレーションについて、以下で解説する(図表 4-1-1)。

図表 4-1-1 発災時に対応すべき事項と対応にあたっての関係者・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1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			
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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●
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	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●
フェーズ4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

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発災時の対応

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発災時の対応

発災後、都道府県は速やかに市町村、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に連絡し、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

特に、発災後に行う最も重要な事項の一つとして、賃貸型応急住宅の各種要件(Ⅲ. 1-4、P. 34 参照)の決定がある。とりわけ、当該要件に係る内閣府との協議の遅延や、損害保険の内容の決定及び損害保険会社等との契約の遅延は、賃貸型応急住宅への入居の募集開始の遅れに直結することに留意することが必要である。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-1-2)。

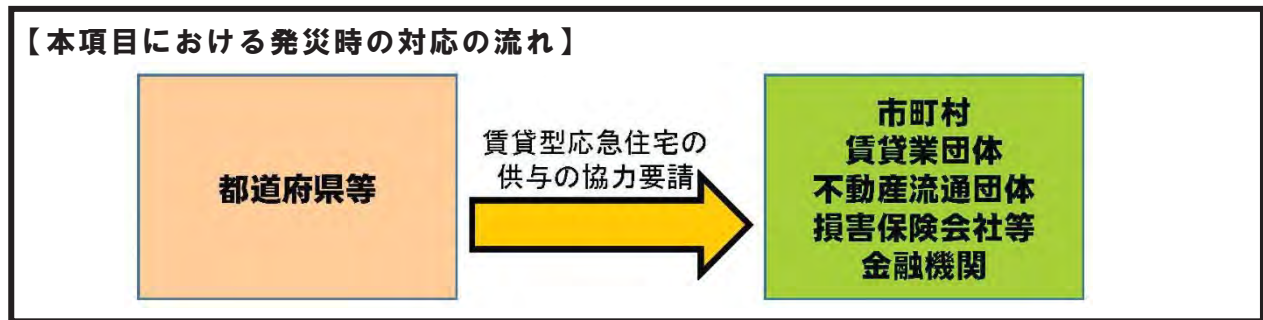
図表 4-1-2 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請に係る準備	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	●	●		●	●	●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	●			●		●	●	●	
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	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認に係る準備	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	●								
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	●	●		●	●	●			

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発災時の対応

1-1. 関係団体への協力要請

災害発生後、都道府県は、市町村、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に対し、事前に締結した災害協定等に基づいて、事前に検討・調整した要請の方法により協力要請を行う。

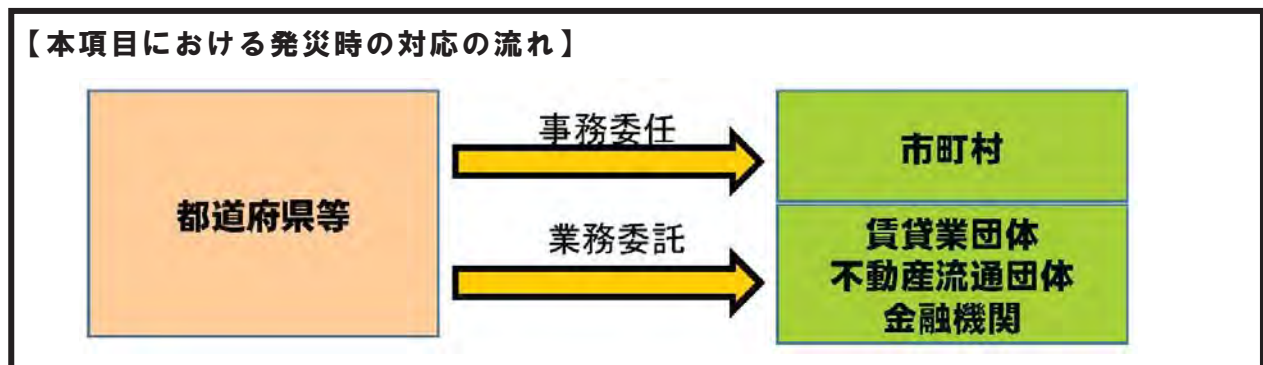


【参考：Ⅲ. 事前準備編 1-1. 関係団体への協力要請に係る準備(P.15)】

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発災時の対応

1-2. 事務委任・業務委託の実施

都道府県は、事前に市町村及び関係団体と検討・調整した事務委任及び業務委託の内容及び実施期間について、当該市町村及び関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて、事務委任及び業務委託を実施すると判断した場合は、必要に応じて当該事務委任及び業務委託の内容及び実施期間を見直した上で決定する。



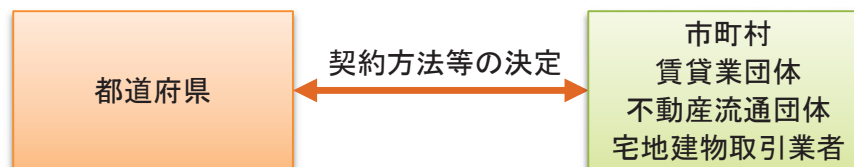
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1-2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備(P. 24)】

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発災時の対応

1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定

都道府県は、事前に市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整した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、当該市町村及び関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



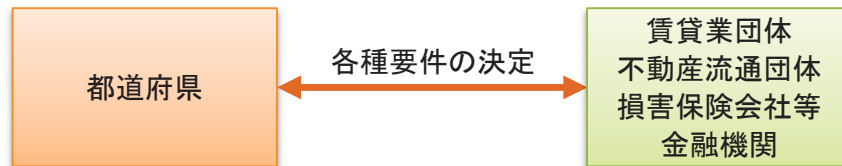
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討(P. 28)】

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発災時の対応

1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定

都道府県は、事前に賃貸業団体、不動産流通団体及び損害保険会社等と検討・調整した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」）について、当該関係団体等に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



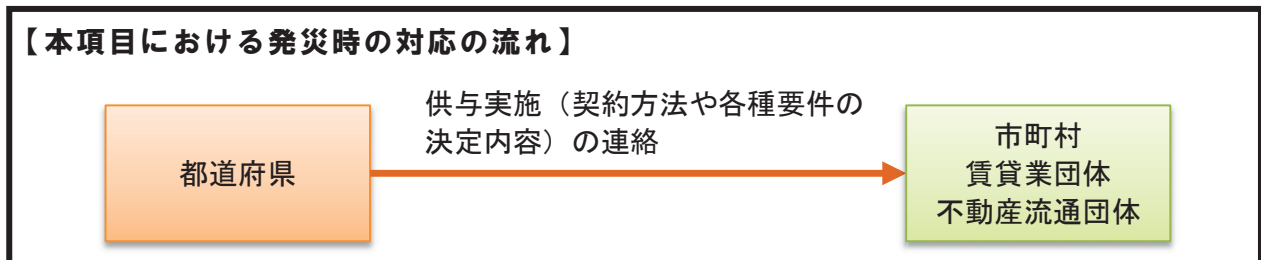
【参考：Ⅲ. 事前準備編 1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討(P. 34)】

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発災時の対応

1-5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡

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、正式に賃貸型応急住宅の供与実施（役割分担、契約方法、各種要件、手続方法等の決定事項を含む。）の通知を行う。その際、事前に検討・調整した連絡方法により、必要な資料を当該市町村及び関係団体に送付する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編】

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 (P. 47)】

その際、既存ストックの有効活用や民間団体との連携の観点から、個人所有の空き家の活用や「空き家バンク」に登録された住宅の活用についても、関係部局や民間団体の協力を得た上で実施する。

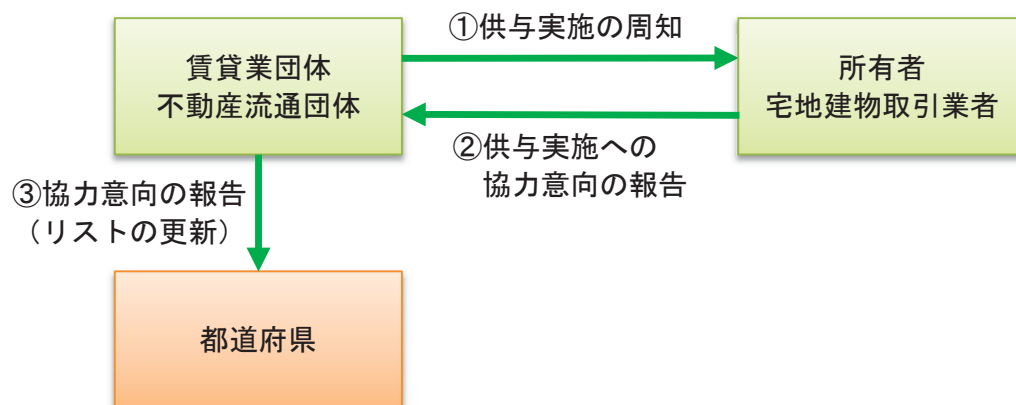
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける発災時の対応

1-6. 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認

都道府県から賃貸型応急住宅の供与実施の通知を受けた賃貸業団体及び不動産流通団体は、速やかに各団体の構成員(所有者及び宅地建物取引業者)に対して、当該通知の内容について、事前に検討した連絡方法により連絡し、各構成員の協力意向について把握した上で、事前に作成した協力意向のある各構成員に関する情報をまとめたリストを更新し、都道府県に報告する。

なお、都道府県は、「ある時点で提供可能な民間賃貸住宅の戸数」を公表することとした場合には、事前に検討した情報収集方法、集計方法、公表方法等を必要に応じて見直した上で、その数を把握する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編

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(P. 49)】

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発災時の対応

1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・決定

都道府県は、賃貸型応急住宅への入居の募集を開始する前に、事前に作成した賃貸型応急住宅の供与に必要な全ての資料について、災害の規模や被災状況等を踏まえて必要に応じて更新・見直した上で決定する。

【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**

【参考：Ⅲ. 事前準備編 1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成 (P. 50)】

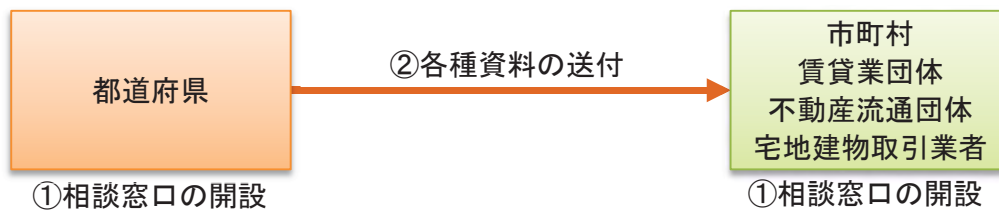
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける発災時の対応

1-8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設

都道府県は、事前に市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整した相談窓口や当該相談窓口においておく各種資料について、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定し、相談窓口の開設及び各種資料の送付を実施する。

なお、相談窓口の開設までに、決定した賃貸型応急住宅の供与に必要な全ての資料(Ⅲ. 1-7、P. 50 参照)を当該相談窓口に必要な部数送付する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



【参考：Ⅲ. 事前準備編】

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 (P. 52)】

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発災時の対応

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発災時の対応

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等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う。

この際、都道府県は、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-2-1)。

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。

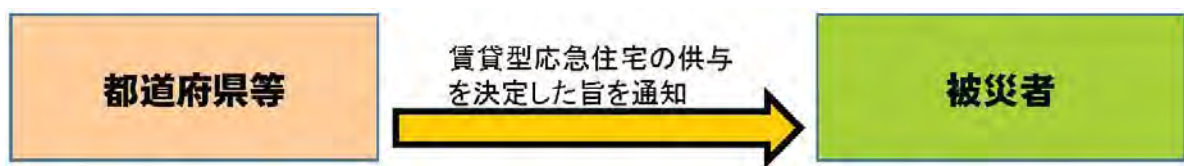
図表 4-2-1 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	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	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●

2-1. 賃貸型応急住宅への入居募集開始の周知

都道府県は、事前に市町村、賃貸業団体及び不動産流通団体と検討・調整した周知する内容、周知の方法及び募集パンフレット等の周知に係る資料その他の関係資料について、当該市町村及び関係団体に確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で決定し、被災者に向けて賃貸型応急住宅への入居の募集開始を公表・周知する。その際、賃貸型応急住宅の供与に協力する宅地建物取引業者等のリストもあわせて公表・周知する。

【本項目における発災時の対応の流れ】



- ・自ら賃貸型応急住宅の候補としての民間賃貸住宅を探すことが困難な高齢者・障害者等の被災者について、都道府県・賃貸業団体・不動産流通団体が協力して、その意向にあった民間賃貸住宅を探し、賃貸型応急住宅として決定・供与する方式で対応する場合は、その旨も周知することが必要である。

【参考：Ⅲ. 事前準備編

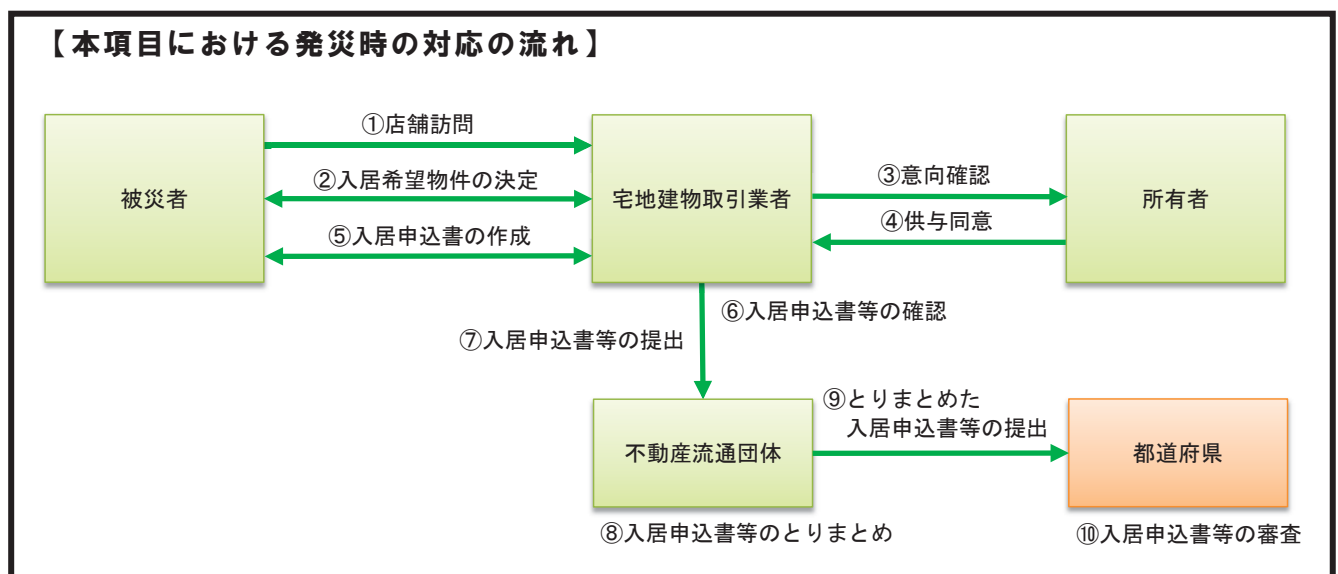
2-1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備 (P. 55)】

2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込み・審査

被災者は、賃貸型応急住宅の供与に協力する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を探し、希望する物件が賃貸型応急住宅の各種要件(Ⅲ.1-4、P.34 参照)に適合していることについて宅地建物取引業者の確認を受け、かつ所有者の同意が得られた場合は、当該宅地建物取引業者の協力を得て入居申込書、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(Ⅲ.1-5.(1)、P.47 参照)への適合を確認する書類(入居申込み書にて自己申告等)及び誓約書(被災者が各種要件に適合しなかった場合に賃貸型応急住宅として供与されないことに係る誓約事項を記載等)を作成・用意する。

宅地建物取引業者は、これらの書類について、被災者が住宅被害要件及び資力要件に適合していることを確認した上で、「賃貸型応急住宅申込み一覧表」に必要事項を記入し、これとあわせて入居申込書等を都道府県に提出する。

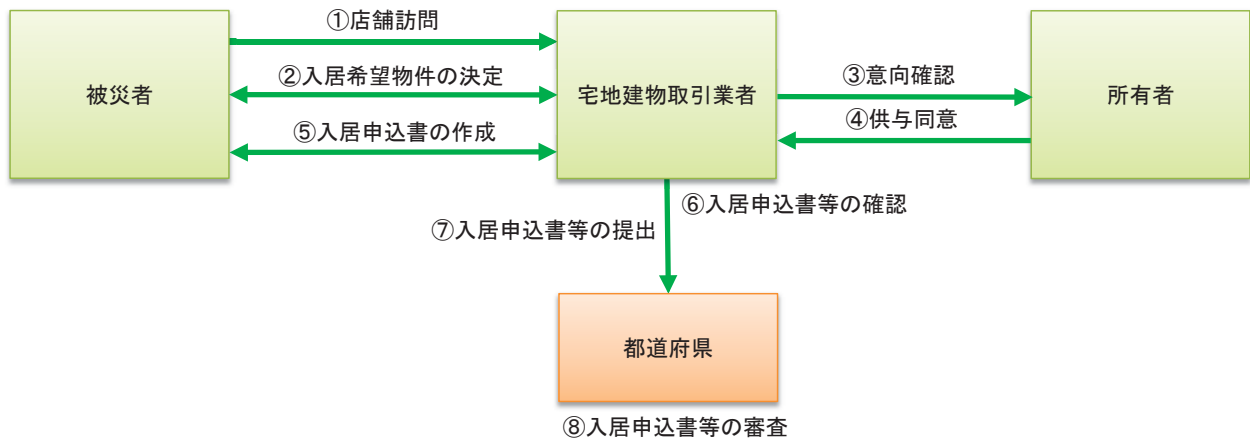
都道府県は、宅地建物取引業者から提出された各被災者の入居申込書等について確認し、賃貸型応急住宅に係る各種要件、住宅被害要件及び資力要件への適合を審査する。



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、入居申込書等の確認・整理・審査等の事務処理の効率化の観点から、不動産流通団体を經由して都道府県に入居申込書等を提出することが想定される。

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発災時の対応

【本項目における発災時の対応の流れ（※不動産流通団体を経由する場合）】



- ・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、住宅被害要件への適合を確認するために用いる罹災証明書(写し)の提出を必ずしも必要とせず、住宅被害要件への適合の確認を後で行う運用も考えられる。ただし、罹災証明書(写し)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、入居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、入居申込みの際に被災者に伝えるとともに、誓約書を提出させることも考えられる。
- ・都道府県内に不動産流通団体の支部等があり、支部等を通じて構成員である個々の宅地建物取引業者とやりとりするほうが効率的な場合は、支部等に協力してもらうことも考えられる。

【参考：Ⅲ. 事前準備編 2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込みに係る準備(P.56)】

3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける発災時の対応

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。

この際、都道府県は、「Ⅲ. 事前準備編」で事前に検討・調整した事項について確認を行い、災害の規模や被害状況等を踏まえて必要に応じて見直した上で、当該事項を決定する。

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、発災時において対応すべき事項について、以下で解説する(図表 4-3-1)。

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 4-3-1 「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	●								●
2. 契約手続の実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●