

平成28年熊本地震における民間賃貸住宅借上げ実施要領

この要領は、平成28年熊本地震における災害（以下「当該災害」という。）により、住居を失い、又は使用することができず、自らの資力では住居を確保することができない被災者に対して、災害救助法（昭和22年法律第118号。以下「法」という。）に基づき、応急仮設住宅として借り上げる民間賃貸住宅（以下「借上げ住宅」という。）を供給するために必要な事項の取扱いについて定めるものとする。

第1 入居対象者（要件）

借上げ住宅に入居できる者は、当該災害時（平成28年4月14日時点）に、熊本県内に居住する者であって、以下の（1）から（3）の全ての要件を満たす者（世帯）とする。

- （1）当該災害により次の要件のいずれかを満たす者
 - ① 住居の全壊又は大規模半壊により居住する住宅がない者
 - ② 二次災害等により住宅が被害を受ける恐れがある、ライフライン（水道、電気、ガス、道路等）が途絶している、地すべり等により避難指示等を受けているなど、長期にわたり自らの住居に居住できないと被災した市町村の長が認める者
 - ③ 「半壊」であっても、住み続けることが危険な程度の傷みや、生活環境保全上の支障となっている損壊家屋等取り壊さざるを得ない家屋の解体・撤去に伴い、自らの住居に居住できない者
- （2）自らの資力をもってしては住居を確保することができない者
- （3）法に基づく住宅応急修理制度を利用していない者

第2 借上げの対象となる物件

次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。

- （1）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
- （2）建て方 戸建、長屋建て、共同建てを問わない
- （3）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

間取りの目安

世帯人数	間取り（標準）
1人（単身）	1ルーム、1K、1DK
2～3人	2DK、2LDK以下
4人～	3DK、3LDK以下

- （4）設備 一般的な住宅としての機能を備えていること。附帯設備としてエアコン、ガスコンロ、照明器具、給湯器、カーテンが整備されていることが望ましい。
（赤十字社等の対応による附帯設備の措置がされる場合は、附帯設備の整備のないものも可能。）
- （5）賃料 月額6万円以内（ただし、5人以上（乳幼児を除く）の世帯は月額9万円以内。光熱水費、管理費、共益費、駐車場料金、自治会費等は除く。）

第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）の三者により定期建物賃貸借契約を締結し、県は借り受けた物件を被災者に提供する。
- （2）借上げ住宅に係る費用負担は、原則、次の各号に掲げる費用に応じ、当該各号に定める者の負担とする。
 - ① 県の負担
 - ア 賃料は、前項第2（5）によるものとする。
 - イ 礼金は、賃料の1箇月分を限度する。

ウ 仲介手数料は、賃料の0.54箇月分を限度とする。

エ 退去修繕負担金は、賃料の2箇月分を限度とする。

なお、退去修繕負担金は、借上げ住宅の明け渡し時における原状回復（通常損耗及び経年劣化を含む。）に要する費用に充てるものとする。

オ 火災保険等損害保険料は、1年当たり1万円を限度として、県が加入する。

なお、火災保険等損害保険の加入は、契約後となるため、時間を要することもある。

② 入居者の負担

光熱水費、管理費、共益費、駐車場料金、自治会費等の費用とする。

(3) 入居期間は最長2年間とする。

(4) 退去修繕負担金を払い受ける者は、退去修繕後に県へ請求書（別記様式第14号）を提出するものとする。

第4 申込期間、申込書提出先

平成28年7月20日（水）から平成29年3月31日（金）までに入居しようとする民間賃貸住宅のある市町村の被災者窓口へ申込書を提出するものとする。

ただし、個別の事情により、平成29年3月31日まで申込みができない入居希望者については、原則として同日までに「理由書」（参考様式）を提出することにより、期限後であっても申込みを受け付ける。

第5 既に民間賃貸住宅に入居している世帯の取扱い

平成28年4月14日の発災以降、既に個人で契約して入居している場合でも、上記第1 入居対象者（要件）、上記第2 借上げの対象となる物件等を満たし、貸主の同意が得られる場合には、県、貸主、入居者が三者契約を締結することで、入居日に遡って本事業の対象となります（但し、保険については、遡及できませんので御了承願います）。

第6 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→市町村]

・市町村は、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、別紙様式第1号「山梨県被災者向け民間賃貸住宅借上げ申込書」（以下「申込書」という。）により受け付ける。

・提出書類

申込書（別記様式第1号）

チェックリスト

平成28年4月14日時点、熊本県に居住していたことがわかるもの（住民票、免許証、健康保険証の写し等）

被災証明書（上記第1（1）①及び③に該当する場合に提出）

確認書（別記様式第2号）（上記第1（1）②に該当する場合に提出）

（無い場合は、市町村担当者は申込者の自己申告とし、対象者に該当するか否かの確認は、市町村から県への照会に基づき、県が熊本県に照会する。）

確認書（別記様式第8号）（上記第1（1）③に該当し、賃貸住宅等の場合に提出）

物件情報書類（任意書式）

（物件名、部屋番号、所在地、部屋の間取り、建設年、賃料等が分かるもの。チラシ等）

② 事前審査 [市町村]

・申込書により、入居対象者要件と入居対象物件要件及び提出された書類に問題ないことを確認する。

③ 契約手続 [市町村→仲介業者]

・市町村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。）3部及び支払先申出書（別記様式第5号）の作成を指示する。

④ 契約書の提出 [仲介業者→市町村]

- ・ 仲介業者は契約書 3 部及び支払先申出書に入居者及び貸主、仲介業者の押印があることを確認し、市町村へ提出する。
- ・ 送付書類
 - 山梨県借上げ住宅賃貸借契約書（3 部）
 - 重要事項説明書（副本 1 部）（正本 1 部、副本 2 部作成し、副本 1 部を市町村に送付して下さい。）
 - 委任状（別記様式第 3 号）
 - （貸主が、不動産業者等に管理を委託する場合（契約の締結及び履行に関する一切の権限、契約代金の請求及び受領に関する一切の権限を代理人に委任する場合）などに提出）
 - 誓約書（別記様式第 4 号）
 - 支払先申出書（別記様式第 5 号）
 - 定期賃貸住宅契約についての説明書（別記様式第 6 号）（副本 1 部）（正本 1 部、副本 2 部作成し、副本 1 部を市町村に送付して下さい。）
 - 損害保険等契約（申込）書
 - （入居者において、保険会社を選定し、申込書に記入して下さい。契約者は山梨県となります。）
- ⑤ 契約書等の送付 [市町村→県]
 - ・ 市町村は内容を確認し、申込書、契約書及び添付書類を県へ送付する。
- ⑥ 契約の内定 [県]
 - ・ 県は内容を確認し、問題がなければ支出決定に必要な手続きを行う。
- ⑦ 賠償責任保険へ加入申込 [県]
 - ・ 県は賠償責任保険へ加入申込する。
- ⑧ 契約確定 [県]
 - ・ 県は契約書に契約日を記入し、知事印を押印する。
- ⑨ 契約書の送付 [県→仲介業者 県→市町村]
 - ・ 県は契約書 1 部を保管し、残り 2 部を仲介業者へ送付する（簡易書留）。
 - ・ 締結した契約書は、貸主、県（借主）、被災者（入居者）において各 1 通保管する。
 - ・ 県は、契約書の写しを市町村へ送付する。
- ⑩ 賃料等の支払 [県→入居者、貸主、仲介業者]
 - ・ 県は貸主、仲介業者にそれぞれ契約書に定めた金額を支払う。

（2）退去

- ① 入居者から退去届の提出 [入居者→市町村]
 - ・ 入居者は、退去する場合は、退去の 40 日前までに別記様式第 11 号「山梨県借上げ住宅退去届」（以下「退去届」という。）を市町村に提出する。
 - ・ 市町村は入居者から提出される退去届を受け付ける。
- ② 退去届の送付 [市町村→県]
 - ・ 市町村は退去届を県へ送付する。
- ③ 退去届の写しの送付 [県→仲介業者]
 - ・ 県は退去届の写しを仲介業者へ送付する。
- 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こと。
- 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、別記様式第 12 号「山梨県借上げ住宅退去確認書」（以下「退去確認書」という。）を作成する。
- ⑦ 退去報告 [仲介業者→県]
 - ・ 仲介業者は退去確認書を速やかに県へ送付する。
- ⑧ 退去修繕費の支払い [県→貸主]

- ・ 貸主は、修繕が必要なときは、県と協議（別記様式第13号）の上、修繕を行う。
- ・ 県は賃料の2箇月分を限度として退去修繕負担金を貸主に支払う。

第7 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、市町村は、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、被災者が申込書を提出する前に、仲介業者が被災者に直接説明すること。
また、借地借家法第38条第2項の定期建物賃貸借の説明は、被災者が契約書を作成する前に、仲介業者又は貸主が被災者及び県に直接説明すること。
- (3) 賃料が、上限を超える物件は対象とならない（この制度は、応急仮設住宅として県が借り上げるもので、賃料補助という考えではない。）。
- (4) 県の借上げ期間終了後も継続して居住する場合、入居者は契約期限の40日以上前に退去届を市町村へ提出する。退去手続きは第6（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) 遅くとも平成29年5月31日（水）までには入居するものとする。
- (6) この取扱いに定めのない事項については、県と協議すること。

（附則）

この要領は、平成28年7月11日から施行する。

（附則）

この要領は、平成28年8月1日から施行する。

（附則）

この要領は、平成28年11月30日から施行する。

（附則）

この要領は、平成29年3月7日から施行する。