

東日本大震災から学ぶ!

不動産業者・管理業者のための

震災対応 マニュアル



公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会

災害時の行動フロー

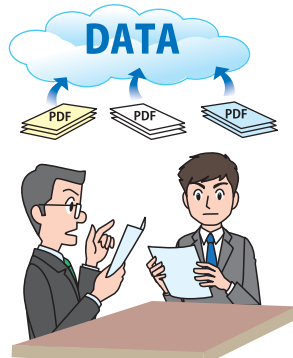
震災前

災害発生

震災後



社内体制等



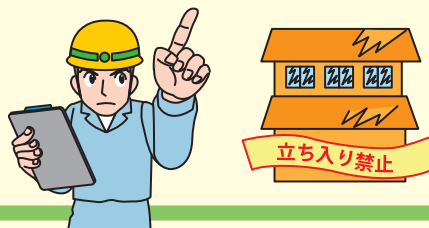
Step1 事前の備え

- 1 緊急時の意思決定システム等の確立…………… P2
- 2 重要書類やデータの保管等…………… P6
- 3 入居者・家主との非常時の連絡体制…………… P8
- 4 津波防災にも対応したリスクマネジメント…………… P12

Step2 震災発生直後

- 1 店舗内顧客の避難誘導…………… P64
- 2 従業員等の安否の確認…………… P68
- 3 店舗・事務所等の被害状況の確認…………… P70
- 4 社内の対応・体制の整備…………… P74
- 5 移動・通信手段の確認…………… P76

Step3 震災発生から1週間



Step4 震災発生から1か月

- 1 社内体制等の見直し…P128



気仙沼港

Step5 震災発生から1年

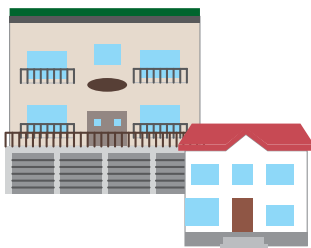


南三陸

Step6 復興期に向けて

- 1 社内体制等の見直し…P184

A 賃貸管理物件



- 5 緊急時の工事発注先の確保…………… P18
- 6 耐震診断の実施等…………… P20
- 7 耐震補強…………… P26
- 8 外構・外壁・設備の地震対策…………… P30
- 9 災害時の備品等の確認と安全対策…………… P36

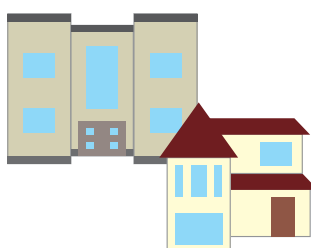
- 6 入居者・家主の安否確認…………… P78
- 7 物件の状況確認…………… P80
- 8 余震等への備え…………… P86



- 1 物件等の危険度の判定…………… P88
- 2 賃貸借を継続する場合の対応…………… P92
- 3 貸主・借主が死亡した場合の対応…………… P98
- 4 解約する場合の対応…P100
- 5 当然終了の場合の対応… P106
- 6 復旧工事等の手配…P110

- 2 被災者支援制度の紹介…………… P130
- 3 解体すべき物件に関する解体の手配…………… P140
- 4 今後の賃貸事業計画の練直し…………… P142
- 5 通常の新規賃貸借契約への対応…………… P144

B 応急借上げ物件



- 10 応急借上げ住宅(応急仮設住宅)への対応可能物件の把握…………… P42
- 11 対応書式等の準備…………… P48

- 7 対応物件の確認と情報提供…………… P114

- 6 応急借上げ住宅の契約手続きへの対応…………… P150



- 4 期間中の対応・入居者支援…………… P170
- 5 再契約の意思確認と再契約手続き…………… P172
- 6 退去に向けての案内…P174
- 7 退去確認・原状回復… P178

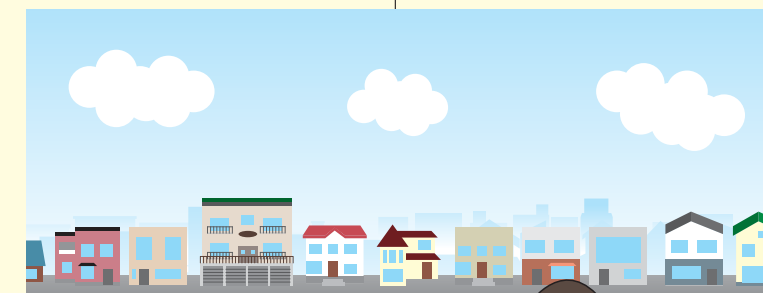
C 売買物件



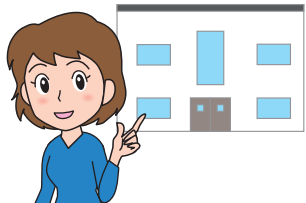
- 12 危険負担条項の確認…………… P58

- 8 物件の状況確認・売買の取扱いの検討…………… P116
- 9 売買を進める場合…………… P118
- 10 売買を断念する場合…………… P120

- 7 新規売買契約への対応…………… P156



対協会・行政



- 13 協会・行政との連携体制の確認…………… P60

- 11 応急借上げ住宅の手続き等の確認…………… P122

- 8 今後の対応方針の確認等…………… P159

- 8 応急借上げ住宅制度の取扱いの確認(対行政)…………… P180



目 次

凡例：本書は、震災時（震災前、震災後）に不動産業者・管理業者が対応すべき事項について、「ここがポイント!」「対処すべきこと」「東日本大震災の対応と教訓」、「法令等 Q & A」の流れで、解説しています。なお、参考で掲げている「チェックリスト」は、平成 26 年 3 月に（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会が個々の宅建業者が平常時において行っておくべき項目を整理し公表したものです。

第 1 部 事前の備え

【社内体制等】

- 1-1 緊急時の意思決定システム等の確立 2
意思決定システムの整備／物件ごとの担当者の確保／連絡方法・通信手段の整備確認等／緊急対応のための訓練等
- 1-2 重要書類やデータの保管等 6
重要書類等の保管等／データ等のバックアップ／管理物件のカギなどの保管場所・保管方法の確保
- 1-3 入居者・家主との非常時の連絡体制 8
入居者名簿の作成とデータ更新／連絡体制の確認と周知／緊急時の事務管理権限の獲得／避難場所等の特定と周知／震災時に対応できないことの周知
- 1-4 津波防災にも対応したリスクマネジメント 12
あらゆるリスクを想定した万全な対策をとる（リスクマネジメント力を高める）／行政や地域と連携しながら、退避の優先、退避ルール等につき、宮城県津波対策ガイドライン等を参考に対策を講じる

【賃貸管理物件】

- 1-5 緊急時の工事発注先の確保 18
緊急時の工事発注先の確保／工事請負業者等のリスト作成／仮復旧用資材の確保
- 1-6 耐震診断の実施等 20
耐震診断の必要性／耐震診断の方法／補助金等の取扱い／地盤の確認と調査／建物の補修履歴などの確認
- 1-7 耐震補強 26
建物の強度や想定される被害、工事に要するコストを勘案して適切な方法を選択し家主に提案する／補助金等の取扱いについて自治体に確認

1-8	外構・外壁・設備の地震対策	30
	外壁等の地震対策を講じる／共用部分・設備の地震対策を講じる／外部の設備機器の倒壊対策	

1-9	災害時の備品等の確認と安全対策	36
	火災等に備えた設備を設置する／災害発生時に必要な備品を確保する／地震以外でも想定される被害に備えて特別な備品を確保する／非常持出品を準備する／循環備蓄と作動確認／パソコン・テレビ・書庫などの安全対策	

【応急借上げ物件】

1-10	応急借上げ住宅（応急仮設住宅）への対応可能物件の把握	42
	家主に自己が所有する賃貸物件を「応急借上げ住宅（応急仮設住宅）」として供給するつもりがあるかを確認／物件リストを作成し、協会本部の要請に応じいつでも情報提供できるようにする	
1-11	対応書式等の準備	48
	対応書式のひな形等の協会からの入手／応急借上げ住宅制度に係る情報取得と研修等	

【売買物件】

1-12	危険負担条項の確認	58
	売買契約における民法の危険負担の取扱いを確認しよう／契約書には危険負担条項を明記する／37条書面への記載	

【対協会・行政】

1-13	協会・行政との連携体制の確認	60
	協会との連絡体制の確認／行政担当窓口の確認	

第2部 震災発生直後

【社内体制等】

2-1	店舗内顧客の避難誘導	64
	身の安全を確保する／万が一の火災発生時に備える／客の避難誘導／従業員の避難／エレベーターの使用時は安全が確認できるまで使用禁止／自動車で移動中に震災にあった場合はキーはつけたままに／情報の収集	
2-2	従業員等の安否の確認	68
	災害用伝言ダイヤル・災害用伝言板等を利用して安否確認を行う／従業員の安否確認と緊急対応業務の可能性について確認	
2-3	店舗・事務所等の被害状況の確認	70
	目視等による確認／危険箇所等については二次被害防止のための措置／重要書類や管理物件のカギ等の状況を確認	
2-4	社内の対応・体制の整備	74
	対策本部の設置／当面の対応方針の決定／個々の管理物件に対する対	

応内容・担当者の確認

- 2-5 移動・通信手段の確認 76
自動車・自転車等の作動の確認／ガソリン等の現状・確保方法の確認
(自動車の使用計画)／道路等の状況の確認／通信機器の作動状況の
確認

【賃貸管理物件】

- 2-6 入居者・家主の安否確認 78
電話等による連絡や現地に直接行って確認する／外部からの問い合わせ等に対応する
- 2-7 物件の状況確認 80
現地での目視等による状況確認／危険箇所等につき二次被害防止のため
の応急対応(立入制限・応急修繕等)／避難所への案内／自治体・
消防署への連絡等／その他(二次災害、有害なアスベスト被害に備え
る)
- 2-8 余震等への備え 86
建物の倒壊等の二次被害に備える／海の近くにいる場合は、地震を感
じたらすぐに避難する

第3部 震災発生から1週間

【賃貸管理物件】

- 3-1 物件等の危険度の判定 88
危険箇所があれば市町村に対して情報提供を行う／判定の活用
- 3-2 賃貸借を継続する場合の対応 92
家賃等の取扱いの検討／当面の利用にあたっての安全対策の実施／盗
難防止対策の実施／まとまった手持ち金の確保
- 3-3 貸主・借主が死亡した場合の対応 98
貸主が死亡した場合の賃貸借契約の取扱い／貸主が死亡した場合の管
理委託契約の取扱い／相続人(新所有者)が確定するまでの間の対応
／借主が死亡した場合の賃貸借契約の取扱い
- 3-4 解約する場合の対応 100
貸主からの解約の可否／借主からの解約の可否／解約合意書の作成／
契約終了時の取扱い
- 3-5 当然終了の場合の対応 106
危険物件等への立入禁止措置／契約の当然終了／当然終了の手続き／
代替物件等の情報提供
- 3-6 復旧工事等の手配 110
復旧方法・内容等の検討と決定／工事の実施につき家主や入居者への
連絡／修繕義務の負担者へのお願い

【応急借上げ物件】

- 3-7 対応物件の確認と情報提供 114
提供物件の状況の現地確認／提供可能な物件のリスト作成・協会への
提供／家主に対する応急借上げ住宅制度の説明

【売買物件】

- 3-8 物件の状況確認・売買の取扱いの検討 116
物件の状況確認／売買契約の継続および契約条件の再検討
- 3-9 売買を進める場合 118
被害が生じた物件等の復旧の手配と負担の調整／契約条件・引渡し時
期等の調整
- 3-10 売買を断念する場合 120
解約等の手続き／解約条件等の調整

【対協会・行政】

- 3-11 応急借上げ住宅の手続き等の確認 122
応急借上げ対応方針の確認／必要な手続き等の確認／対応が遅くなる
場合があることを家主に説明しておく／必要な書式の入手

第4部 震災発生から1か月

【社内体制等】

- 4-1 社内体制等の見直し 128
復旧・復興期に向けての社内体制の見直しを検討する／BCP（事業
継続計画）を策定する

【賃貸管理物件】

- 4-2 被災者支援制度の紹介 130
被災者のための各種支援制度の情報収集を行う／被災者のための各種
補助金制度について情報提供する／罹災証明書等の取得の助言／罹災
証明の判断基準／地震保険の取扱いの説明
- 4-3 解体すべき物件に関する解体の手配 140
入居者・金融機関等の同意／解体業者の手配（解体を依頼するときの
注意点）／保険会社の調査
- 4-4 今後の賃貸事業計画の練り直し 142
当面の賃貸借の取扱いの検討／物件の改修予定等や賃貸条件等の検討
／建替えと法的規制／リノベーションの勧め
- 4-5 通常の新規賃貸借契約への対応 144
地域の被災状況や提供可能物件の把握／被害状況の説明／賃貸条件等
の調整（免責条項の効力について）／重要事項説明

【応急借上げ物件】

- 4-6 応急借上げ住宅の契約手続きへの対応 150
契約書・重要事項説明書の用意／契約手続き／入居者に対する応急借上げの概要説明

【売買物件】

- 4-7 新規売買契約への対応 156
物件の現況等の資料の策定と提供／現地案内と被害状況の説明／売買条件等の調整／重要事項説明の際の留意点

【対協会・行政】

- 4-8 今後の対応方針の確認等 159
今後の協会・会員としての対応の確認／災害対応の改善要望

第5部 震災発生から1年

【賃貸管理物件】

- 5-1 契約期間中の契約管理 162
契約条件見直し要請への対応／解約申入れへの対応
- 5-2 契約期間中の建物管理 164
定期的な点検／修繕と費用負担
- 5-3 賃貸管理物件で契約期間が満了するときの手続き 166
更新等の意思の確認等／更新等の手続き／再契約手続き／原状回復の確認／退去確認／敷金の精算と返還

【応急借上げ物件】

- 5-4 期間中の対応・入居者支援 170
入居状況の確認／入居者支援（行政担当者等の対応）への協力／住替え相談への対応
- 5-5 再契約の意思確認と再契約手続き 172
再契約の意思の確認／他の制度等の紹介／再契約手続き
- 5-6 退去に向けての案内 174
今後利用できる制度等の説明／退去までの手続きの案内
- 5-7 退去確認・原状回復 178
原状回復の確認／退去確認／原状回復費用の精算／敷金の精算と返還

【対協会・行政】

- 5-8 応急借上げ住宅制度の取扱いの確認（対行政） 180
期間満了後の取扱いにつき確認／再契約が可能な場合には、必要な手続きの確認／他の制度（災害公営住宅等）の概要の確認／再契約等の

場合の書式の確保／制度延長・再契約に際しあらためて確認すべきことなどを行政に伝える

第6部 復興期に向けて

【社内体制等】

- 6-1 社内体制等の見直し 184
今後の対応方針の検討・決定／社内体制の見直し

【賃貸管理物件】

- 6-2 復旧・取壊しのサポート 186
今後の対応（修繕・取壊し等）に対する助言／今後の賃貸経営等の計画の見直し／修繕工事業者の手配
- 6-3 被災建築物の被災度区分判定 188
補修、補強等の対応策を検討 等

【応急借上げ物件】

- 6-4 応急借上げ住宅制度終了時の対応 190
今後利用できる制度等の説明／退去までの手続きの案内／原状回復の確認／退去確認／原状回復費用の精算／敷金の精算と返還／新たな賃貸物件へのあっせん／引き続き居住する場合の対応

その時！東日本大震災における宮城県宅建協会の被災者支援… 195

索引 201



第 1 部

事前の備え

社 内 体 制 等

- ①－1 緊急時の意思決定システム等の確立 2
- ①－2 重要書類やデータの保管等 6
- ①－3 入居者・家主との非常時の連絡体制 8
- ①－4 津波防災にも対応したリスクマネジメント 12

賃 貸 管 理 物 件

- ①－5 緊急時の工事発注先の確保 18
- ①－6 耐震診断の実施等 20
- ①－7 耐震補強 26
- ①－8 外構・外壁・設備の地震対策 30
- ①－9 災害時の備品等の確認と安全対策 36

応 急 借 上 げ 物 件

- ①－10 応急借上げ住宅（応急仮設住宅）への対応可能物件の把握 ... 42
- ①－11 対応書式等の準備 48

売 買 物 件

- ①－12 危険負担条項の確認 58

対 協 会 ・ 行 政

- ①－13 協会・行政との連携体制の確認 60

1-1

緊急時の 意思決定システム等の 確立

●●●●●ここがポイント！●●●●●

- ① 管理記録等を整備・管理するとともに、緊急時の意思決定システムを整備します。
- ② 非常時における物件ごとの担当者のあり方を検討しておくとともに、どの物件についても誰もに対応できるよう管理記録等を整備しておく必要があります。
- ③ また、連絡方法等については、通信機器が使用できる場合とできない場合とに分けて、あらかじめ対応を検討しておくことが大切です。

1 意思決定システムの整備

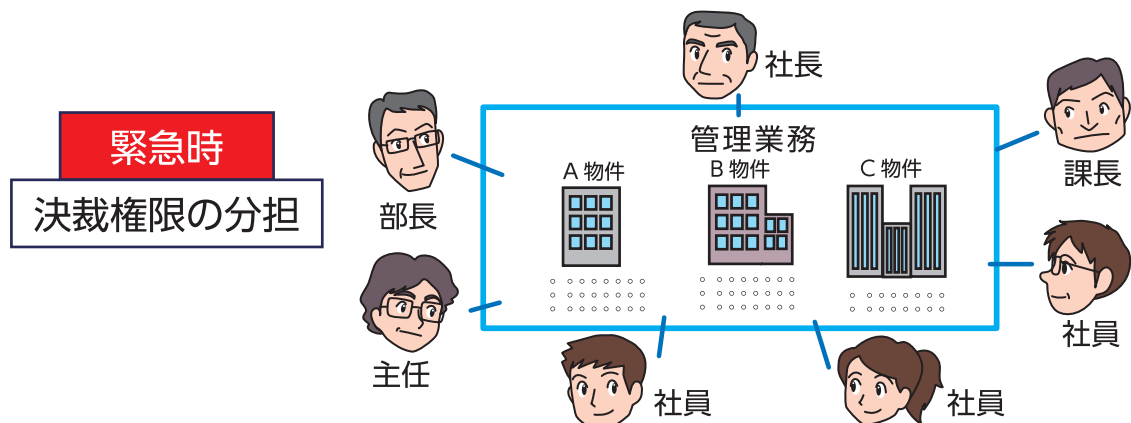
震災が発生したときには、従業員や関係者も安否不明となったり、ケガなどで動けなくなったりすることが予測されますので、**緊急時には職場に出てきている人だけで対策が決定できるようなシステム**をあらかじめ構築しておくことが大切です。

2 物件ごとの担当者の確保

不動産の管理を業とする業者（管理業者）は、日常の管理の場面では、管理する物件ごとに担当者を決め、物件ごとに適切な管理を実施することが求められています。

しかし震災時には、被害状況によっては、自転車等で対応せざるを得ない場合がありますので、管理物件の所在地や従業員の居住地を勘案し、普段の担当とは別に、非常時には従業員が居住地の最寄りの物件をとりあえずフォローするといった対応も決めておくといよいでしょう。

また、震災時には、担当者が安否不明となったり、ケガなどで動けなくなったりするようなことも想定されます。このような場合に備え、**従業員の誰もがどの物件についてでも直ちに緊急時の管理業務を行えるよう、記録の整備・管理を行っておくことが必要**です。



対処すべきこと！

3 連絡方法・通信手段の整備確認等

震災時は、会社と従業員間の連絡もつきにくくなるでしょうから、スマートフォンや携帯メール等の災害用伝言板（たとえば、災害用伝言ダイヤルや Google の特設サイト）の利用などの**非常時の通信方法や手段について確認**しておきます。

さらに、通常の通信機器が使用できないような場合に備え、従業員などの安否確認や出社可能性の連絡方法、初動行動などについて、事前に従業員間で確認・共有しておくことが大切です。

■非常時の連絡方法（例）

ケース	方法（例）
通信機器の使用が可能な場合	• 電話やファックスで確認する • 災害用伝言ダイヤル（※1）を利用する • 携帯電話やパソコンなどのメール機能を利用して安否確認メールを送る（※2）
通信機器の利用ができない場合	• 徒歩などで会社に来る • 会社建物が使えない場合には所定の集合場所に来る • 遠隔地の場合には自宅で待機し、通信手段の回復後の連絡を待つ

（※1） 災害用伝言ダイヤルは、NTT が提供するサービスで、「171」に電話をかけて自分の安否や避難先等を30秒まで録音できるサービスです。家族や入居者、家主などの安否を知りたい場合は、その知りたい人の電話番号を入力することで、伝言再生ができます。電話は、固定電話、公衆電話、携帯電話等から利用できます。

（※2） なお、パソコンや携帯電話で安否確認メールを受け取ったスタッフが、専用のホームページや電子メールなどを利用し、自らの安否や家族の安否、住居の被害状況、自分の位置、出社の可否などを登録する、緊急招集をかける、といったサービスも各通信事業者から提供されています。



4 緊急対応のための訓練等

地震等が発生したとき、店舗・事務所等の状況等を早急に確認するのは、そのとき実際に店舗等にいる従業員の役割となりますので、日ごろから誰でも対応できるよう訓練しておく必要があります。

また、会社建物は、災害対応時の重要拠点となりますので、あらかじめ耐震化や防災グッズ等の準備・保管等に留意し、いざというときの備えに万全を期することが大切です。

なお、宮城県では、平成21年4月に施行した震災対策推進条例に基づき、震災対策に関する活動の中心的な役割を担う人材を養成するため、これまで業界団体等の協力のもと「宮城県防災指導員養成講習（企業防災コース）」を実施しています。

■「宮城県防災指導員養成講習（企業防災コース）」の主な内容について

- ① 地震及び津波等に関する基礎知識
- ② 地震及び津波等に備える企業の防災対策
- ③ 事業継続計画（BCP）及び事業継続マネジメント（BCM）について（基礎）
- ④ 演習（BCP 作成演習）
- ⑤ 演習（BCP 訓練）

1-4

津波防災にも対応した
リスクマネジメント

●●●●●ここがポイント!●●●●●

- ① 「なんとしても人命を守る」という意識を徹底し、従業員や顧客の安全確保等に努めるよう行動しなければなりません。
- ② 想定外だったと後悔しないためにも、あらゆるリスクを想定した万全な対策をとるよう努力することが大切です。
- ③ 行政や地域と連携しながら、退避の優先、退避ルール等につき、宮城県津波対策ガイドラインやハザードマップ等を参考にしながら対策を講じるようにします。

1 あらゆるリスクを想定した万全な対策をとる（リスクマネジメント力を高める）

国は、これまで東日本大震災のような低頻度の大規模災害（津波被害）について、13頁に示すような考え（『これまでの「ハード・ソフトの一体の考え方』』）に基づき対応してきましたが、東日本大震災の経験から、「災害には上限がない」という考えに切り替え、「津波防災地域づくりに関する法律」を平成23年12月に制定・施行し、「今後の津波防災・減災についての考え方（社会資本整備審議会・交通施策審議会計画部会緊急提言）」等を推進するための法制度をスタートさせたところで

す。

これを受けて、地域に根差した不動産業者・管理業者の責任として、これまでの避難路の確保、防災意識の啓発、防災教育の充実、コミュニティの形成等に加え、「**なんとしても人命を守る**」という意識を徹底し、**従業員や顧客の安全確保等に努める**よう、行動しなければなりません。

それには、次の①～④に示すような観点から、不動産に係る戦略的なリスクマネジメントを行う必要性があります。

- ① 平素からの総合的なリスクマネジメントレベルの構築
- ② 有事の際の対応レベルが今後の事業を左右する
- ③ 相互扶助精神のスタンス
- ④ 貴重な資産管理の受託意識

平素のリスク対策や高い管理スキームの提供、緊急時の対応レベルが、市場での優位性に比例し、他社との差別化に繋がる

これまでの「ハード・ソフトの一体の考え方」	今後の津波防災・減災についての考え方
ハード対策 ○地域特性を踏まえた防災施設の効率的・効果的整備、耐震補強などの機能更新、適切な維持管理、リダンダンシー（※1）に優れた交通・情報通信網の整備 等	基本姿勢 ○今回のような大規模な災害を想定し、「なんとかしても人命を守る」という考え方により、ハード、ソフト施策を総動員して「減災」を目指す。 ○また、「災害に上限はない」ことを今回の教訓とし、日常の対策を持続させる。
ソフト対策 [事前] ○ハザードマップの整備、避難路の確保、防災意識 ○啓発、防災教育の充実、コミュニティの形成等の対応 等 [事中] ○防災情報の伝達、コミュニティの連携による広域防災・危機管理体制の確立 等 [事後] ○被災情報や安否情報の提供、被害者の保護・移送、医療、帰宅体制の整備 等 （国土交通省資料より）	新しい発想による防災・減災対策 ○防波堤・防潮堤による「一線防御」からハード・ソフト施策の総動員による「多重防御」への転換。 ○平地を利用したまちづくりを求める意見も多い。土地利用規制について、一律的な規制でなく、立地場所の安全度等を踏まえ、地域の多様な実態・ニーズや施設整備の進ちょく状況等を反映させた柔軟な制度を構築。 ↓ ○二線堤等の「津波防護施設（仮称）」や、地域の実情、安全度等を踏まえた土地利用・建築構造規制など、新たな法制度の検討 ○現在見直しを行っている社会資本整備重点計画への反映 （社会資本整備審議会・交通施策審議会計画部会緊急提言概要より）

（※1） リダンダンシー（redundancy）とは、「冗長性」、「余剰」を意味する英語表記で、国土計画上、自然災害等が発生したときに、一部の区間の途絶や一部施設の破壊によって全体が機能不全にならないよう、あらかじめ交通ネットワークやライフライン施設を多重化することや、予備の手段を用意することをいいます。

2 行政や地域と連携しながら、退避の優先、退避ルール等につき、宮城県津波対策ガイドライン等を参考に対策を講じる

東日本大震災で発生した津波は、津波避難ビルに指定された（平成17年の旧ガイドラインによる）RC造の建物が横転・倒壊するほどの強い衝撃でした。



RC造横転（女川町）

地方公共団体は、津波危険地域での安全確保につき、建築基準法39条により条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域に指定し、建築制限等を行えるようになっています。

また津波避難ビルの指定にあたっては、新たに公表された「津波避難ビル等の構造上の要件に係る暫定指針」（新ガイドライン）で、参考となる技術的知見（要件）（※2）が示されています。

(※2) 津波防災地域づくり法における指定避難施設の要件について

- ① 構造上の要件（津波に対して安全な構造方法等とすること）
- ② 避難上の要件（避難上有効な場所の配置、かつ、当該場所までの経路の確保）
- ③ 管理上の要件（津波発生時に住民等に開放されること等）

詳しくは、「津波避難ビル等の構造上の要件の解説」（平成24年2月）国土交通省国土技術政策総合研究所 一般社団法人 建築性能基準推進協会 協力 独立行政法人 建築研究所にありますので、そちらを参考にしてください。

そして、津波防災地域づくりに関する法律3条により国土交通大臣が定める基本指針が示されたことを受け、沿岸市町における津波避難計画、地域ごとの津波避難計画の策定に向け、平成26年1月、「宮城県津波対策ガイドライン」（<http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/>）が公表されました。

それによると、避難誘導等に従事する者（消防団、警察等）はもちろん、「避難行動要支援者（15頁参照）自らも防災対策を検討する」とあります。不動産業者・管理者も日ごろから、**行政や地域と連携しながら、退避の優先、退避ルールにつき、宮城県津波対策ガイドライン、津波からの避難の手引き、ハザードマップ等を参考に対策を講じる**必要があります。

「東日本大震災を踏まえた大規模災害時における消防団活動のあり方等に関する検討会」
中間報告書（消防庁）

＜退避ルールの確立と津波災害時の消防団活動の明確化＞

- 退避の優先（津波到達予想時間が短い地域は退避が優先）
- 津波災害時の消防団活動の明確化
 - 関係機関や地域の協力を得て、消防団活動を真に必要なものに精査し、必要最小限に
 - 水門等の閉鎖活動の最小化⇒廃止や常時閉鎖等の促進、閉鎖作業の役割分担
- 避難誘導活動等の最適化⇒住民の率先避難の周知・徹底、住民への情報伝達手段の整備、避難路、避難階段、緊急避難場所の整備など、津波に強いまちづくりを促進
- 津波災害時の消防団活動・安全管理マニュアルの作成
 - 退避のルールを確立。住民に事前に説明、理解
 - 指揮命令系統（団指揮本部→隊長→団員）の確立。指揮者の下、複数人で活動
 - 水門閉鎖活動時などのライフジャケットの着用
- 津波到達予想時刻を基に、出動及び退避に要する時間、安全時間を踏まえ、活動時間を設定。経過した場合は直ちに退避
 - 隊長等は、活動可能時間の経過前でも、危険を察知した場合は、直ちに退避命令

（出所：消防庁「東日本大震災を踏まえた大規模災害時における消防団活動のあり方等に関する検討会中間報告書の概要（H24.3）」より）

15頁の表は、宮城県津波対策ガイドラインに掲載されている用語集から抜粋したのですが、最低限、ここに掲げられている用語については、確認しておく必要があるでしょう。

津波避難に関しあらかじめ知っておくべき用語

津波浸水想定区域	最大クラスの津波が悪条件下を前提に発生したときの浸水の区域及び水深により設定された浸水の区域をいう。（この区域を表した図を、「津波浸水想定区域図」という。）	
津波到達予想時間	津波シミュレーション結果等に基づき設定する。地震発生後から、対象とする津波が陸上に遡上すると予想される時刻までの時間とする。（気象庁が津波情報で発表する「津波到達予想時刻」とは異なる。）	
避難対象地域	津波が発生した場合に避難が必要な地域で、津波浸水想定区域に基づき市町が指定する。安全性の確保、円滑な避難等を考慮して、津波浸水想定区域よりも広い範囲で指定する。	
避難可能距離	避難開始から津波の到達が予想される時間までに避難することが可能な距離をいう。必要に応じ、自動車による避難も考慮する。	
避難可能範囲	避難開始から津波の到達が予想される時間までに避難することが可能な範囲をいう。必要に応じ、自動車による避難も考慮する。	
避難困難地域	津波の到達時間までに、避難対象地域の外（避難の必要がない安全な地域）に避難することが困難な地域をいう。	
避難路	避難目標地点まで、最も短時間でかつ安全に到達できる主要道路で、市町が指定するものをいう。	避難路及び避難経路を総称して、「避難経路等」と表す。
避難経路	避難する場合の経路で、検討段階では市町が想定し、最終的には自主防災組織、住民等が設定する。	
指定緊急避難場所	津波の危険から緊急に避難するための高台や施設などをいう。原則として避難対象地域の外に定める。市町が指定に努めるもので、情報機器、非常用食料、毛布等が整備されていることが望ましいが、命を守ることを優先するため「指定避難所」とは異なりそれらが整備されていないこともあり得る。	
避難目標地点	津波の危険から避難するために、避難対象地域の外に定める場所をいう。自主防災組織、住民等が設定するもので、とりあえず生命の安全を確保するために避難の目標とする地点をいう。必ずしも指定緊急避難場所とは一致しない。	
津波避難ビル	避難困難地域の避難者や逃げ遅れた避難者が緊急に避難する建物をいう。避難対象地域内の建物を市町が指定する。	
指定避難所	住宅が倒壊した被災者等が仮設住宅などに移転できるまでの間や比較的長期にわたって避難する施設。市町が避難対象地域の外に指定するもので、食料、飲料水、常備薬、炊き出し用具、毛布等避難生活に必要な物資等が整備されていることが望ましい。	
避難行動要支援者	必要な情報を迅速かつ的確に把握し、災害から自らを守るために安全な場所に避難するなどの災害時の一連の行動をとるのに特に支援を要する人々（高齢者、障害者、外国人、観光客、幼児、妊婦等）。	
二次避難	津波避難ビル等の一時的な避難先から、より安全な避難対象地域外の指定緊急避難場所や、指定避難所などに避難すること。	
バッファゾーン	浸水想定区域には含まれないが、浸水想定の不確実性を考慮すると浸水のおそれがあるものとして対応をとるべき地域をいう。	

(出所：「宮城県津波対策ガイドライン」より)

東日本大震災時の対応と教訓

- 近くに国交省の北上川下流事務所があって、そこが高台になっているので、そこに避難した（石巻市A社）。
- 高台の空いているアパートに事務所を移して、3日後くらいに営業を再開した（石巻市B社）。
- 津波で流された契約書については、家主さんが被災されていない場合は原本があるので連絡先等を控えたが、家主さんも流されてしまったところは、連絡のしようがないので、入居者本人から連絡が入るのを待つしかなかった（気仙沼市A社）。

法令等



&



Q₁

津波防護施設区域や災害警戒区域内にある物件の取引の際に必要な重要事項説明は何か。

A₁

宅建業法では、取引の対象となる宅地または建物が津波防護施設区域内である場合には、区域内の行為制限の内容を、津波災害特別警戒区域内である場合には、特定開発行為の制限を、津波災害

警戒区域内にある場合には、その旨を、それぞれ重要事項として説明しなければならないとしています（宅建業法施行令3条1項、同法施行規則16条の4の3第3号）。

Q₂

震災による地盤沈下等が発生し、大型台風や集中豪雨などによって河川や下水が氾濫し、地震による地盤沈下とあいまって建物が浸水するような災害が発生する可能性がある物件の場合、浸水可能性等を重要事項として説明しなければならないか。

A₂

浸水に関しては水防法に基づく「浸水想定区域」がありますが、宅建業法上は、重要事項説明の対象として明記されていません。平成27年5月に水防法が改正（同年11月19日に完全施行）され、これまでの洪水による浸水想定区域を「想定し得る最大規模の降雨を前提としたもの」に拡充するとともに、内水や高潮による浸水想定区域も新たに設定されるようになりましたが、この改正にともなった重要事項説明に係る宅建業法の改正はされ

ませんでした。しかし、消費者の防災意識の高まりと、安全安心な取引の実現に係る宅建業者の役割を踏まえれば、地方公共団体が作成提供している防災マップ等も踏まえ、依頼者に必要な情報提供をすることが大切でしょう。また、管理の立場からも、一般的な災害への備えとして、入居者の安全安心の確保のため、避難場所等について情報提供しておくことが大切です。

【被災の状況】

震災前には、支部の各役員が会員 10 社、ないしは 12、13 社ずつ担当して連絡するような体制ができていて、連絡網も作成していました。震災後 2～3 週間経てからだったと思いますが、この連絡網を使って、安否確認、状況確認を行ったと記憶しています。ただ、震災直後は、正直、それどころではありませんでした。本部や支部からファックスで連絡（情報発信）があったようでしたが、とくに沿岸部は停電だったので情報がまったく伝わっていなかったと思います。

震災当日は、事務所に備蓄の食料がありましたので従業員に食事をしてもらい、私自身はその夜オーナーさんのところに行って泊めていただき、翌日から従業員と一緒に事務所のあと片付けをしました。

【管理物件】

携帯のアンテナ基地局も電気が止まってしまい、携帯もつながらない状況でした。町内を中心に見に行ける範囲で管理物件を見てまわりましたが、入居者も大家さんも避難していてどこにいるかわからず、近くの避難所ほかいろいろ探しました。しかし入居者さんが直接事務所に来てくれる場合もありましたので、その方々に対しては、全壊物件は解約になること、家賃の前払い分は返金することなどを説明し、とりあえず安心してもらいました。それから現在の避難先等を確認し、すぐに連絡がとれるようにした後、返金口座を確認して大家さんに連絡しました。そのとき大家さんから苦情等はまったくなく、無事に全額返金することができました。

震災直後は、仮復旧の工事のために、大工さんとフローリングの材料を早急に確保して 1、2 か月で直しましたが、それ以降はそうした人手も材料も確保できず、まったく動かなくなっていました。

【仲介】

沿岸部で被災した方々が家を探しにくる動きは早く、事務所の片づけをしている間にもひっきりなしに来ました。どうしても貸してくれと言われ、こちらで決断し貸したケースもありました。しかし、その後も同様に、物件はないと貼紙しても、全壊の罹災証明書を見せて、「なんで物件を出さないんだ?！」と意気込む人もいましたが、「本当に紹介できる物件はない」と説明して帰ってもらうというやり取りが、しばらくの間続きました。

あとから考えても、本当に苦労している人たちを先に入居させるべきだと思いましたし、実際にはそうならなかったのがとても残念です。普段からアパートに住んでいる人たちは、そこから部屋探しに行き早めに対応することができましたが、逆に家を流されてしまったような人たちは、集会所や体育館に避難するしかなかったので、対応も遅れ気味だったと思います。

【今後の対応】

昭和 53 年に宮城県沖地震があり、そのときにも塀が倒れて人が死んだり、ビルが倒壊することがありました。その後、その地震を契機に建築基準法が改正され新耐震基準が導入されましたが、その当時のことはすっかり忘れていました。歴史は繰り返すと言いますが、歴史を知っているかどうかで対応もまったく違って来るはずですよ。我々不動産業者としても、歴史や地名といったことについてもう少し勉強しておくことが必要だと感じました。地名の由来をたどるとその土地のクセが表現されていることが多いので、お客さんに紹介する際にも、本当に住んで安心な地域なのかどうかを探る手掛かりになると思います。

●索引

あ 行

Is値(あいえずち) ●21
アスベスト ●82 140
安全なルート(経路) ●76
遺産分割協議 ●99
営業補償金 ●113
SNS ●60 66
応急借上げ住宅(応急仮設住宅) ●42
応急借上げ住宅制度 ●114 122
応急借上げ住宅退去時の物品の持出について ●176
応急借上げ住宅の供給方式 ●46 124
応急借上げ提供可能物件のリスト ●43 114
応急危険度判定(被災建築物応急危険度判定) ●88 91

か 行

外国人向けガイドブック ●5
外壁等の地震対策 ●30
解約 ●100 120 162
過去の被害履歴 ●23 24
瑕疵担保責任 ●116 118 119 156
貸主が死亡した場合 ●98
ガソリンの確保 ●76
借主が死亡した場合 ●98
仮復旧用資材の確保 ●18
管理物件の補修等 ●110
義援金の支給額 ●132
危険負担 ●119 121
客の避難誘導 ●65
切土 ●23
緊急時に備えた家庭用食料品備蓄ガイド ●36
緊急時の事務管理権限の獲得 ●9
緊急通信用の回線 ●77
クラウド ●6
契約書 ●123 15
契約締結上の過失 ●148
決裁権限の分担 ●2
原状回復 ●100 104 107 178 193
工作物責任 ●34 145
公費での解体・撤去 ●140
個人情報保護法 ●11

さ 行

災害救助法上の仮設住宅 ●43
災害協定 ●44 55 122
災害情報伝言サービス ●66
災害用伝言ダイヤル ●3 68
災害用伝言板 ●68
サイクル保存 ●38
再契約手続き ●172 173
37条書面 ●59
残置物 ●101 104 107
敷金返還 ●101 104 107
地震保険 ●137
地震保険損害調査 ●91
指定緊急避難場所 ●15
指定避難所 ●15
自転車 ●74 76
自動車の使用計画 ●76
地盤 ●23
借地借家法 ●162
従業員の避難 ●65
修繕義務の負担者 ●110 165
住宅支援制度 ●172
重要事項説明(書) ●25 123 145 150 156 157
消火器 ●36
消防法 ●36
震災対策推進条例 ●3
住まいの再建 民間賃貸住宅活用情報誌 ●175 190
住替え相談 ●170
制震補強 ●26
設備ごとの地震対策 ●32
仙台市宅地造成履歴等情報マップ ●23

た 行

大規模災害 ●42
大災害 ●42
耐震改修促進法 ●25
耐震工事の工事費の目安 ●29
耐震補強 ●26
耐震診断 ●20
耐震診断に係る補助金の例 ●22

代替物件 ● 107
建替え ● 142
建物の現況 ● 163
建物被害 ● 135
建物の補修履歴 ● 24
中途解約条項 ● 105
賃貸借契約書のひな形(応急借上げ住宅) ● 49
賃貸条件等の検討 ● 142
賃料の減額 ● 92
津波浸水想定区域 ● 15
津波到達予想時間 ● 15
津波避難ビル ● 15
津波防災地域づくりに関する法律 ● 12
定期建物賃貸借契約 ● 124 167
定期的な建物点検 ● 31
盗難防止対策 ● 92

な 行

二次災害 ● 88 145
二次被害防止 ● 71 81
二次避難 ● 15
二方向避難 ● 65
入居者・家主の安否確認 ● 78
入居者向けの支援制度 ● 190
入居者名簿 ● 8

は 行

売買条件等の調整 ● 156
ハザードマップ ● 14
バッファゾーン ● 15
被害状況の説明 ● 144 156
被災者生活再建支援金(加算支援金) ● 174
被災者生活再建支援金の支給額(基礎支援金) ● 132
被災者のための相談窓口案内ガイドブック(宮城県版) ● 130
被災者自ら方式 ● 150 154
被災度区分判定(被災建築物の被災度区分判定) ● 91 188
非常時の連絡方法 ● 3
備蓄品・非常時用持出品 ● 38
避難可能範囲 ● 15
避難経路 ● 15

避難行動要支援者 ● 15
避難困難地域 ● 15
避難対象地域 ● 15
避難目標地点 ● 15
避難路 ● 15
BCM ● 128
BCP(事業継続計画) ● 128 129
物理的滅失 ● 106
ブルーシート ● 19
防災に必要な備品 ● 37
保険金 ● 137
補助金制度 ● 130 132

ま 行

マッチング方式 ● 150 153
みやぎ企業BCP策定ガイドライン ● 128
宮城県住宅情報提供コールセンター ● 191
宮城県津波対策ガイドライン ● 14
宮城県防災指導員養成講習 ● 3
みやぎ被災者生活支援ガイドブック ● 132
民間賃貸住宅情報一覧の様式 ● 43
みんなで備える防災・減災のてびき(宮城県) ● 9
目で見えるアスベスト建材 ● 82
免震補強 ● 26
盛土 ● 23

や 行

家賃等の取扱い ● 92
家賃不払い ● 163

ら 行

罹災証明書等 ● 135
罹災証明のための被害調査 ● 91
リスクマネジメント ● 12
リダンダンシー ● 13
リノベーション ● 143
利用に供しうる状態 ● 148

震災対応マニュアル編纂特別委員会メンバー（平成 27 年度）

会 長	佐々木正勝	（若 林）			
委 員 長	酒井 潤一	（仙 南）	副委員長	千葉 和行	（宮 城 野）
委 員	今野 正晴	（中 央）	委 員	萩原 孝次	（青葉・泉）
〃	澤口 廣章	（北 二）	〃	阿部 正行	（若 林）
〃	佐藤 貴信	（太 白）	〃	高橋満壽男	（塩 釜）
〃	菊池 栄喜	（石巻・気仙沼）	〃	藤野愛一郎	（石巻・気仙沼）
〃	大場 俊之	（仙 北）			

監 修 弁護士	佐藤 貴美	一級建築士	秋山 英樹
---------	-------	-------	-------

東日本大震災から学ぶ！

不動産業者・管理業者のための 震災対応マニュアル

●平成28年6月

[発行]

公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会

会長 佐々木 正勝

〒980-0803 宮城県仙台市青葉区国分町 3 丁目 4 - 18

電話：022-266-0011 FAX：022-266-2186

[印刷] 株式会社 大成出版社

© 公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会

（無断複製・転載を禁じます）