

令和元年10月21日

令和元年12月 5日更新

賃貸型応急住宅の供与設置に係る事務取扱

宮城県保健福祉部震災援護室

台風19号に伴う災害に係る災害救助法第23条第1項の規定に基づく応急仮設住宅として、以下により、民間賃貸住宅を借り上げる。

1 入居対象者（要件）

(1) 災害により住宅が全壊、全焼又は流出するなど居住する住宅がない者で、自らの資力をもってしては、住宅を確保することができない方など、~~長期にわたって住家に戻ることが難しいと見込まれる者~~

(2) 「半壊」（「大規模半壊」を含む。）であっても、水害により流入した土砂や流木等により住宅としての利用ができず、自らの住居に居住できない方

~~※ 「半壊」（「大規模半壊」を含む。）であっても、住宅としての再利用ができず、自らの住家に居住できない者であって、住家を取り壊した者又は取り壊す予定の者（個別協議による）~~

(3) 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方

~~(2) 長期避難地域の指定や二次災害のおそれがあるなどにより、長期にわたり自らの住家に居住できない者~~

※ 市町村域を超えての避難者（原則被災市町村での供与とする。）も対象となること。

2 借上げの対象となる物件

(1) 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しているもの。

(2) 昭和56年6月1日以降に着工した新耐震基準を満たす県内の民間賃貸住宅

~~※ 遡及により、事前に契約した物件を新たに借上げ対象とすることはできない。~~

※ 賃料の目安は、別表の金額以下とおりであること。

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）の三者により締結し、県は借り受けた物件を被災者に供与する。

(2) 県は、毎月の賃料及び共益費・管理費、火災保険等損害保険料（2年分）、仲介手数料（賃料の0.55月分）を負担する。また、退去修繕負担金（賃料の2ヶ月分）を初回賃料支払い時に貸主に支払う。

なお、公共料金、駐車場料金等上記以外の経費は、入居者が負担する。

(3) 入居期間は、2年間以内とする。

(4) 賃貸型応急住宅の住み替えはできない。

4 既に個人で契約し民間賃貸住宅に入居している世帯の取扱い（切替契約）

令和元年台風19号に伴う発災以降、既に個人で契約し入居している世帯についても、1の入居対象者（要件）及び2の借上げの対象となる物件の要件の双方に該当し、貸主が当初契約の際に既に受領した家賃等を入居者に返金することについて同意が得られる場合（別添「切替契約に係る申出書」に記名・押印）には、県が借主となる賃貸型応急住宅として契約締結する。

5-4 契約の流れ（別紙フローのとおり）

- ① 仮設住宅申込み受付（入居希望者⇒市町村）
 - ・市町村は、賃貸型応急住宅としての民間賃貸住宅に入居を希望する者からの申込みを受け付ける。
 - ※参考様式 別紙「賃貸型応急住宅入居希望調査票」
- ② 対象者の入居要件確認
 - ・市町村は、住家の被災状況等、1の入居対象者の要件に該当するか、応急修理制度を利用していないかどうか確認する。
- ③ 宅地建物取引業者の紹介
 - ・市町村は、県から提供を受けた物件情報をもとに、入居希望者に対し、宅地建物取引業者を紹介する。
 - ・入居者は、市町村から県指定様式（別紙「賃貸型応急住宅入居申込用紙」）の申込用紙を受け取る。
- ④ 入居先の相談
 - ・入居希望者は、宅地建物取引業者に対し物件情報を照会し、相談を行う。
- ⑤ 物件の概要説明
 - ・宅地建物取引業者は、必要に応じて、入居者に内覧を案内する。
- ⑥ 入居申込み（入居希望者⇒宅地建物取引業者）
 - ・物件が入居者の希望に合った場合には、宅地建物取引業者に入居申込みを行い、県指定様式を記入する。
- ⑦ 申込書等の送付及び入居要件確認報告（宅地建物取引業者⇒市町村⇒県）
 - ・宅地建物取引業者は、入居希望者から受領した県指定様式に必要事項を記入の上で、市町村に送付するし、市町村は、内容を確認し県指定様式と併せてり災証明書（写し）を添付し県に送付する。
 - ・切替契約の場合は、前記の書類に加え、既存の賃貸借契約書（写し）を添付すること。
- ⑧ 入居決定通知（県⇒市町村）
 - ・県は、市町村から報告を受け、入居が認められる場合には市町村に入居決定通知する。
- ⑨ 契約書発送
 - ・県は、市町村に契約書3通（県・貸主・入居者）を送付する。
- ⑩ 契約書送付（市町村⇒宅地建物取引業者）
 - ・市町村は、宅地建物取引業者に契約書を送付し、貸主及び入居者に契約書3通の押印を依頼する。
- ⑪ 押印依頼及び重要事項説明

- ・宅地建物取引業者は、市町村から送付された契約書について、貸主に対し押印依頼を行い、入居希望者に対し押印依頼及び重要事項説明を行う。

・切替契約の場合は、契約書に加え「切替契約に係る申出書」への押印も依頼する。

⑫ 契約書の返送（宅地建物取引業者⇒市町村）

- ・宅地建物取引業者は、市町村に契約書を返送する。

・切替契約の場合は、契約書に加え「切替契約に係る申出書」も返送する。

⑬ 契約書の返送（市町村⇒県）

- ・市町村は、貸主及び入居者により押印された契約書3通について、その内容を確認し、県に返送する。

⑭ 契約締結及び契約書の送付（県⇒市町村⇒宅地建物取引業者、入居者）

- ・県は、契約書の内容が適正と認めたときは契約を締結し、県が1通を保管し、残り2通を市町村に送付する。

⑮ 控え分契約書の送付（市町村⇒宅地建物取引業者、入居者）

- ・市町村は、宅地建物取引業者及び入居者に契約書控えを送付し、各1通保管する。
- ・必要に応じて、宅地建物取引業者は、物件の貸主に契約書を送付し保管する。

6-5 その他

- (1) 賃貸型応急住宅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、被災住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。

別 表

民間賃貸住宅借上げの賃料限度額目安

入居世帯員数	月額賃料
1人	60,000円
2人	75,000円
3～4人	80,000円
5人以上	120,000円

- ※ 賃料については、世帯人数に応じて賃料の上限を設定するため、賃料の範囲内で物件を選定する。賃料に被災者が現金を上乗せ支弁する等については、認められていない。上限を超える賃料の住家に居住する場合は、災害救助法の適用外になる。