



I 災害発生前の事前準備

- I-①-01 賃貸住宅関係団体：連絡先一覧
- I-①-02 民間賃貸住宅の空き室情報サイト
- I-②-01 協定文書：協定例
- I-②-02 調印式の式次第：式次第 例1
- I-②-03 調印式の式次第：式次第 例2
- I-②-04 調印式の進め方：シナリオ例
- I-②-05 調印式の進め方：レイアウト例
- I-②-06 防災訓練：協力要請マニュアル
- I-②-07 防災訓練：情報伝達訓練例
- I-②-08 防災訓練：北海道の協定締結一覧
- I-③-01 事前に設定しておくべき借上げ条件
- I-③-02 統一されるべき応急借上げ住宅制度
- I-③-03 契約形態：東日本大震災の契約形態
- I-③-04 契約期間：東日本大震災の契約期間
- I-③-05 都道府県別部屋数毎の平均家賃一覧
- I-③-06 契約条項：応急借上げ住宅の契約条項例
- I-③-07 災害時に役立つ賃貸借契約のQ&A

II 応急借上げ住宅への事前準備

- II-①-01 民間賃貸借上げ住宅の被災者支援要請文書：雛形
- II-②-01 重要事項説明：都道府県別の対応状況
- II-②-02 重要事項説明：重要事項説明書
- II-③-01 被災者への告知文：民間賃貸借上げ住宅の無償提供
- II-③-02 被災者への告知文：民間賃貸借上げ住宅の無償提供〔随時申込〕
- II-③-03 被災者への告知文：民間賃貸借上げ住宅・市営住宅・県営住宅等の無償提供
- II-③-04 被災者への告知文：民間賃貸借上げ住宅・市営住宅・県営住宅等の無償提供〔随時受付〕

III 受付・斡旋・入居申込みについて

- III-①-01 斡旋や受付の注意事項：会場風景写真
- III-①-02 斡旋会場風景：広島土砂災害ニュース
- III-②-01 借上げ住宅審査申込書
- III-②-02 斡旋受付体制：業務運営要領例①
- III-②-03 斡旋受付体制：業務運営要領例②
- III-②-04 斡旋受付体制：業務運営要領例③
- III-②-05 定期建物賃貸借契約：定期賃貸住宅契約の説明
- III-②-06 定期建物賃貸借契約：賃貸借契約書例
- III-②-07 誓約書：借上げ住宅の誓約書
- III-②-08 入居者向け生活支援マニュアル：住まいのしおり
- III-③-01 附帯設備の補助：都道府県別の補助
- III-③-02 附帯設備の補助：附帯設備の課題
- III-③-03 附帯設備の設置費用請求書
- III-③-04 日用品等の要否確認：被災者向け確認書
- III-③-05 日用品等の要否確認：確認書兼申込書
- III-③-06 日用品等の要否確認：配達について

IV 退去期限の告知と住宅再建の支援

- IV-①-01 借上げ住宅供与終了案内：貸主用
- IV-①-02 借上げ住宅明渡し案内：入居者用
- IV-①-03 借上げ住宅明渡し通知：貸主用
- IV-①-04 借上げ住宅供与終了通知：入居者用
- IV-②-01 住まいの再建について：協定例
- IV-②-02 住まい再建のための情報誌：仙台市

東日本大震災では、約5万戸の応急建設住宅のほか、約7万戸の民間賃貸住宅が応急借上げ住宅として借上げられ、被災者の一時的な住まいとして提供されました。災害時における民間賃貸住宅の活用については、平成24年に協定例や手引書が取りまとめられておりますが、ちんたい協会では、その後の災害支援活動の実務経験を踏まえ、行政担当者にとって重要と思われる事項をこのガイドブックにまとめ、同時に参考資料として データと編集可能な データを作成いたしました。行政担当者がこれらの資料を活用することにより、災害発生時に被災者が速やかに応急借上げ住宅へ入居できることを願っております。



**【行政担当者向け】**  
**被災者に**  
**速やかに応急借上げ住宅へ**  
**入居いただくための**  
**ガイドブック**

事例集の がダウンロードできます⇒  
[www.chintai.or.jp/hisai/zirei.pdf](http://www.chintai.or.jp/hisai/zirei.pdf)



【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会



みんな ここ安心  
**0120-37-5584**

受付時間：平日9時～18時

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕

協力： 内閣府（防災担当） 国土交通省

# I 災害発生前の事前準備



## ① 応急借上げ住宅として活用できる賃貸住宅の空き室情報を事前に収集しておくこと

東日本大震災での応急借上げ住宅は、応急建設住宅(プレハブ仮設)より約2万戸も上回る、約7万戸となりました。また、平成24年7月九州北部豪雨では、75戸の応急建設住宅、138戸の応急借上げ住宅が被災者に提供されました。さらに、平成26年8月豪雨による広島土砂災害では、公的住宅と応急借上げ住宅のほか、広島市が独自で借上げを行った民間賃貸住宅が提供され、応急建設住宅は提供されておられません。

このように地域の状況や災害の規模等に応じて、応急借上げ住宅は積極的に活用されています。応急借上げ住宅を迅速に提供するためには、災害が発生してから賃貸住宅の空き室情報を収集するのではなく、事前に協力する意向のある家主を把握し、提供可能な空き室の「数量・所在地・間取り等」の情報を定期的に更新しておくことが重要です。

## ② 賃貸住宅関連団体との災害協定を事前に締結しておくこと

民間賃貸住宅の空き室情報を保有する賃貸住宅関連団体には、家主団体・管理業者団体・宅地建物取引業者団体等があります。民間賃貸住宅の借上げに不可欠な家主の理解と同意を迅速に得るためには、これらの団体と事前に協定を締結しておくことが重要です。

同時に、賃貸住宅関連団体の協力も得て防災訓練などを行い、情報伝達に不備や無駄がないか確認しておくことも重要です。

## ③ 借上げ条件を事前に設定しておくこと

災害が起きてから、「契約形態」「入居期限」「家賃設定」「諸費用」等を検討しているようでは、契約書等の不備や間違いも起きやすくなり、同時に被災者の避難生活が長引きます。同ガイドブックの事例集には、参考資料のPDFデータと編集可能なWordデータが添付されていますので、それらもご活用の上、「契約形態」「入居期限」「家賃設定」「諸費用」等を事前に設定することが重要です。

# II 応急借上げ住宅への事前準備



## ① 支援要請を速やかに行うこと

災害発生時には、速やかに賃貸住宅関連団体へ支援を要請することが重要です。支援要請の必須文書として、『民間賃貸借上げ住宅の被災者支援要請文書』等の雛形は、事前に作成しておくことが重要です。また、過去の災害では協力要請文書の送達は、発災から数日後となっておりますので、まずは電話などで迅速に連絡し、関連団体への初動行為を促すことが重要です。

## ② 宅地建物取引業者及び宅建士の確保を速やかに行うこと

自治体が被災者に使用許可を与える二者契約の場合、宅建業法に基づく重要事項説明を行う必要はありません。しかし、入居中や退去時における原状回復トラブルを回避するためにも、被災者に対して、「禁止行為」「善管注意義務」「住宅所有者が定める使用細則」「特約事項」等は、宅地建物取引業者が説明することをお勧めします。

内見については、自治体によって、「すべて内見」「希望者のみ内見」「内見なし」というように、被災状況や対応人数等によって判断が異なります。まずは、内見を行うかどうかを決めてください。内見を行う場合、宅建士の同行は必須ではありませんが、一定の専門知識を有している人員が対応することをお勧めします。上記以外に、「候補物件リストの作成」「被災者と住宅のマッチング」の際にも宅地建物取引業者の協力が重要です。そのためにも、多くの関係団体と災害協定を締結しておくことが必要です。協定団体の数が多いほど、人員の確保にも繋がります。また、災害が広範囲にわたる場合は、協定団体も被災している可能性がありますので、それを補完する意味でも複数の団体と締結し、事前に宅建士の資格を有するボランティアの派遣人数も確認しておくべきです。

## ③ 被災者への告知を速やかに行うこと

「応急借上げ住宅の受付告知」はすべての被災者に周知できるよう、くれぐれもご注意ください。被災者は避難所だけでなく、親戚宅や知人宅等に避難している場合もあります。避難所での掲示だけでなく自治体庁舎での対応や、被災範囲が比較的狭い場合には印刷物の戸別配布といった告知方法も効果的です。また、テレビ局や新聞社等のマスメディアを通じた情報発信、自治体のホームページの活用等、様々な手段によって被災者への告知にお努めください。

# III 受付・斡旋・入居申込みについて



## ① 受付における注意事項

受付業務を行う際には、公平性に十分配慮してください。受付の順番は被災者の状況を踏まえつつ、公平に対処することが重要です。広島土砂災害では、避難所に斡旋窓口を設置する際、数日前に事前告知を行いました。被災者の心労を配慮し、多くの人員で対応できるよう、宅建士等の資格を保有するボランティア人員の派遣を協力団体へ要請してください。

## ② 入居申込み手続きの実務

被災者の本人確認や申込受付の書類としては、『住民票』『罹災証明書』が必要です。しかし、避難しているわけですから、すべての書類が揃わない場合もあります。早期入居を優先させるためにも、書類提出は後日であっても構わないとしている自治体が多いようです。自治体が用意する書類としては、『住民台帳』『民間賃貸借上げ住宅への審査申込書(入居申込書兼用)』『入居者負担一覧』『空き室情報を記したもの』『住宅地図』等になります。

## ③ 附帯設備と電化製品等における注意事項

賃貸住宅の附帯設備は、すべて同じではありません。入居前の事前説明が不足していた場合、被災者からのクレームとなりますので、充分にご注意ください。また、入居する住宅が決まっても、直ちに生活するためには「日用品や電化製品」が必要となります。東日本大震災の時は海外救援会をもとに日本赤十字社から、広島土砂災害の時は地元企業から電化製品が無償提供されました。災害発生時に被災者に対して日用品や電化製品の「要・不要」を確認すると良いでしょう。

## ④ 民間家主からの無償提供住宅の取扱いについて

広島土砂災害の時は、民間家主から空き室や空き家が無償提供されました。被災者にとっては有難いことですが、どの住宅も数か月程度の期限が設けられており、避難生活が長期にわたる場合は再度、移転しなければなりません。さらに、民間家主から無償提供がされたあとで、自治体による「応急借上げ住宅」の告知がなされたため、被災者から“無償提供住宅よりも長く住めるのなら、もっと早く借上げ住宅の紹介をして欲しかった”という苦情が寄せられました。東日本大震災の時も、多くの家主などから“住宅を無償提供します”との声がありましたが、善意がかえって行政・被災者や家主への混乱を招くことにもなりますので、事前に行政内部で「民間から無償提供の申出のあった住宅」の取扱いをルール化しておく必要があります。

## ⑤ 一時提供住宅の取扱いについて

災害発生時には、公営住宅や国家公務員宿舎等の空き室が、被災者へ「一時提供住宅」として提供されることがあります。一時提供住宅と応急借上げ住宅を併用する場合には、応急的に住宅を必要とする被災世帯の特性(住家の被害程度、資力等)とこれらの住宅の特性(入居者資格、入居までに要する期間、入居可能期間等)を考慮してご対応ください。

# IV 退去期限の告知と住宅再建の支援



## ① 契約期間満了時期の周知

応急借上げ住宅の提供期間は原則2年間以内とされています。特定非常災害の場合には、地域の復興状況等に応じて期間を延長できることになっていますが、延長は1年単位の判断となります。被災者の生活再建のためには、できる限り早い段階から住宅再建等の意向を確認した上で必要な支援を行うとともに、契約期間の満了時期について周知を図る必要があります。なお、定期借家契約の場合には、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に、建物の賃貸借が終了する旨の通知を行う必要があります(定期借家の契約期間が1年以上のものに限る)。

## ② 住宅再建の支援

住宅の再建の方法は、自宅の建設や改修に加え、災害公営住宅への入居や民間賃貸住宅への入居等が考えられます。被災者の事情によって希望する再建方法が異なりますので、住宅相談会の開催や住宅情報の提供を目的としたコールセンターの設置等により、住宅再建の支援を行うことが重要です。

例えば、仙台市では、東日本大震災の被災者に対し、部屋探しから契約締結、引越しに至るまでの手順や注意事項をまとめた冊子を作成し、配布しています。こうした取り組みを行う際にも、賃貸住宅関連団体の協力が不可欠となりますので、災害発生前に協定を締結し、連携を深めておくことが重要です。