

平成30年7月豪雨災害における応急仮設住宅（民間賃貸住宅の借上げ）実施要領

（目的）

第1条 この要領は、平成30年7月豪雨災害（以下「災害」という。）の被災者に対して広島県（以下「県」という。）が、災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借り上げ（以下「借上げ住宅」という。）、入居対象者に対して提供を行うため、必要な事項を定める。

（賃貸借契約の基本事項）

第2条 契約は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 借上げ住宅の貸借に係る契約は、地方自治法第234条第2項及び同法施行令第167条の2第1項及び第2項により、随意契約によるものとし、県が別途定める契約書により行う。
 - (2) 貸借の形式及び契約期間は、次のとおりとする。
 - ア 貸主と県は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。契約期間は1年間とする。ただし、定期借家契約の再契約（2回目）の契約期間は、令和3年7月5日までとする。
 - イ 県と入居者は、使用貸借契約を締結する。契約期間は6か月間とする。ただし、当初契約から3年目の使用貸借契約の契約期間は令和3年7月5日まで、当初契約から4年目の使用貸借契約の契約期間は再建予定時期までとする。
 - ウ 災害救助の事情に応じ、アの定期建物賃貸借契約及びイの使用貸借契約を解除解約し、又は、当初契約締結の日から2年間を限度として、再契約を締結することができるものとする。
- 2 「特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律」（平成8年法律第85号。）に基づき、政令により、同法第2条第1項の特定非常災害として指定され、かつ、同法第8条に規定する措置が指定されていることを前提として、この供与期間を延長する必要がある場合は、国と協議の上、同意を得た後に、供与期間の延長を行い、再契約を締結することができるものとする。

（入居対象者）

第3条 本事業の対象となる者は、被災時に本県の区域内に居住する者であり、かつ、本県内に存する住宅が次の各号に該当し、同住宅での居住が当面困難な者とする。

- (1) 全壊
- (2) 半壊
- (3) 一部損壊
- (4) 床上浸水
- (5) その他の事由により住居として機能を喪失

（借上げ対象住宅）

第4条 借上げの対象となる民間賃貸住宅は、次のいずれにも該当する住宅とする。

- (1) 本要領に基づき、県が借り上げて被災者に提供することに、貸主が同意した住宅
- (2) 家賃が、別表の区分における世帯人員ごとに定める金額の範囲内である住宅
- (3) 新耐震基準で建設（昭和56年6月1日以降に着工）されたもの又は耐震診断、耐震改修等により耐震性が確認されたものであること。ただし、入居対象者に対し、供給戸数が不足することが見込まれる場合はこの限りではない。

（費用負担）

第5条 借上げ住宅に係る費用及びその負担区分は、原則、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 広島県の負担は、災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準第2条第2号及び被災時の住居と異なる市町に居住する者の借上げ住宅に対し、次のとおり負担する。
 - ア 家賃は、別表に定める上限額とする。
 - イ 礼金は、家賃の1か月を上限とする。
 - ウ 仲介手数料は、家賃の0.5月分（消費税別途）を上限とする。

- エ 火災保険等損害保険料は、1年当たり、1万5千円を上限とする。
- オ 退去時修繕費は、1年当たり、家賃の1か月とする。なお、退去時の精算は不要とする。
- (2) 市町の負担は、前号を除き、次のとおり負担する。
 - ア 家賃は、別表に定める上限額とする。
 - イ 礼金は、家賃の1か月を上限とする。
 - ウ 仲介手数料は、家賃の0.5月分（消費税別途）を上限とする。
 - エ 火災保険等損害保険料は、1年当たり、1万5千円を上限とする。
 - オ 退去時修繕費は、1年当たり、家賃の1か月とする。なお、退去時の精算は不要とする。
- (3) 貸主の負担は、次のとおりとする。
 - ア 公租公課（貸主と所有者が異なる場合には、所有者）
 - イ 入居者が本物件を使用するために必要な修繕費用
- (4) 入居者の負担は、次のとおりとする。
 - ア 光熱水費その他専用設備に係る使用料
 - イ 駐車場使用料
 - ウ 共益費・管理費
 - エ 自治会費
 - オ 入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用
- 2 定期借家契約の再契約（1回目）時の県及び市町の負担は、前項に定める家賃、仲介手数料、火災保険等損害保険料及び退去時修繕費とし、定期借家契約の再契約（2回目）及び再契約（3回目）時の県及び市町の負担は、前項に定める家賃、仲介手数料及び火災保険等損害保険料とする。
- (2) 貸主及び入居者の負担は、前項第3号及び第4号の規定による。

（支払期限）

第6条 県が負担する経費の支払期限等は、原則として次のとおりとする。ただし、4月分の支払いについては、当月末までに支払う。

請求者	経 費	支払期限
貸 主 (仲介業者)	礼金	契約成立の翌月末まで
	初回支払い	契約成立の翌月末まで
	第2回支払い	当月分を当月末まで
	第3回支払い以降	当月分を前月末まで
	退去時修繕費	契約成立の翌月末まで
仲介業者	仲介手数料	契約成立の翌月末まで
保険会社	火災保険等損害保険料の加入費	契約成立の翌月末まで

（市町の事務）

第7条 市町は、借上げに関して、次の事務の委任を受け実施するものとする。

- (1) 本事業の概要説明に関すること。
- (2) 入居対象者の審査に関すること。
- (3) 申込み受付等に関すること。
- (4) 契約更新に係る要否判断等に関すること。
- (5) 退去届の受領等に関すること。
- (6) その他入居者の状況の確認に関すること。

（宅地建物取引業者の事務）

第8条 宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）は、借上げに係る仲介に関して、次の事務を行う。

- (1) 県の依頼により、第4条第2号の要件を満たす住宅をあっせんするとともに、同条第1号の同意の確認を行うこと。
- (2) 入居対象者に対して、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定により、書面を交付し、説明すること。

- (3) 借上げに係る使用貸借契約書及び定期借家契約を作成すること。ただし、平成30年7月31日以前に契約する物件については、併せて借家人損害賠償保険申込書を作成すること。
- (4) 鍵の受渡し等の入居対象者の入居手続に関すること。
- (5) その他借上げに係る仲介に関すること。

(入居手続)

- 第9条 借上げ住宅の利用を必要とする被災者は、様式第1号「受付票」に記入を行い、市町に申し出るものとし、市町は、被災者が第3条に該当するか確認を行う。
- 2 市町は、入居対象者に対し、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全国不動産協会広島県本部及び公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会が指定する仲介業者をあっせんする。
 - 3 仲介業者は、入居対象者に対し、第4条第2号及び第3号の要件を満たす住宅をあっせんするとともに、同条第1号の同意の確認を行うものとする。
 - 4 貸主又は仲介業者は、入居対象者に借上げの申込みに必要な書類を交付するとともに、第8条第2号及び第3号の説明を行うものとする。
 - 5 借上げの申込みは、入居対象者が様式第2号「賃貸住宅借上げ申込書」、様式第3号「同意書」及び様式第4号「誓約書」に記入のうえ、り災証明書及び住民票等を添えて、仲介業者に提出するものとする。
 - 6 前項に基づき受領した書類は、市町へ提出し、市町は簡易審査を行った後、県に送付するものとする。
 - 7 県は、要件を審査し、借上げが適当と認める場合は、市町又は仲介業者を介して入居対象者に様式第5号「賃貸住宅借上げ通知書」を通知する。
 - 8 契約は、前項の通知日以降にできるものとし、仲介業者は、次の契約書を2部作成し、押印された契約書を市町に提出する。
 - (1) 貸主に対しては、様式第6号「被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書（定期借家契約）」
 - (2) 入居対象者に対しては、様式第7号「被災者向け借上げ住宅使用貸借契約書」
 - 9 前項の契約書は、市町を介して県に送付し、県が押印を行う。
 - 10 締結した契約書は、県から仲介業者に送付し、仲介業者は貸主及び入居者に送付し、各々1部保管するものとする。
 - 11 仲介業者は、仲介手数料に係る請求を、様式第25号「仲介手数料に係る請求書」により、契約成立の翌月10日までに提出するものとする。
 - 12 鍵の受渡しは、貸主又は仲介業者と入居者で行うものとする。
 - 13 入居者が、第3条に該当しないことが判明したときは、様式第8号「借上げ住宅不可通知書」を送付するものとする。

(申込み受付期間)

第10条 借上げに係る申込み受付期間及び入居住宅の決定方法は、別に定める。

(再契約の手続)

- 第11条 入居者が、災害の実情に応じ、再契約が必要な場合は、次のとおりとする。
- (1) 市町は、入居者の住宅再建状況等の確認を行った後、様式第9号「借上げ住宅再契約申出書」を契約期間の終了日の40日前までに提出するよう入居者に対して、通知等を行う。
 - (2) 市町は、前号の書類と併せて、様式第10号「再契約における市町意見」を付して県へ送付する。
 - (3) 県は、要件を審査し、市町を介して、再契約を行う場合は、様式第11号「借上げ住宅再契約通知書」、再契約を行わない場合は、様式第12号「再契約不可通知書」を入居者に通知する。
 - (4) 県は、前号により再契約を行う場合には、管理業者等を介して貸主に対し、様式第13号「再契約における入居者の住宅再建状況等確認結果」を通知する。ただし、第2項及び第4項の再契約を行う場合は、管理業者等を介して貸主に対し、様式第13-2号「民間賃貸住宅借上げに係る賃貸借契約（定期借家契約）の再契約について」を通知する。
- 2 定期借家契約期間の継続における再契約は、貸主に対し継続契約に対する意向確認を行った後、再契約（1回目）については、様式第6-2号「被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書（定期借家契約）」により、再契約（2回目）については、様式第6-3号「被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書（定期借家契約）」に

より、再契約（3回目）については、様式第6-4号「被災者向け借上げ住宅賃貸借契約書（定期借家契約）」により、再契約を行う。

- 3 前項の継続に対する意向確認において、同意を得られなかった場合は、市町を介して様式第14号「契約期間満了に伴う契約解除通知書」により入居者に通知し、定期借家契約期間をもって、定期借家契約及び使用貸借契約を終了する。
- 4 第2項の再契約（1回目）を行う場合は、入居者と様式第7-2号「被災者向け借上げ住宅使用貸借契約書」により、再契約（2回目）を行う場合は、入居者と様式第7-3号「被災者向け借上げ住宅使用貸借契約書」により、再契約（3回目）を行う場合は、入居者と様式第7-4号「被災者向け借上げ住宅使用貸借契約書」により、再契約を行う。
- 5 第2項及び第4項の契約書の締結は、第8条を準用する。
- 6 仲介業者は、第2項及び第4項の再契約を行う場合の仲介手数料に係る請求を、様式第25号「仲介手数料に係る請求書」により、契約成立の翌月10日までに提出するものとする。

（退去の手続）

第12条 入居者が、借上げ住宅を退去する場合の手続きは、次のとおりとする。

- (1) 退去の40日前までに、様式第15号「借上げ住宅退去届」を市町に提出するものとする。
 - (2) 市町は、前項により書類を受理した場合は、すみやかに県に連絡すると伴に送付するものとする。
 - (3) 県は前項の書類を受理した場合は、管理業者等を介し貸主に対し、定期借家契約期間中の場合は、様式第16号「解約申し入れ」、定期借家契約期間満了の場合は、様式第17号「契約の終了」を通知する。
 - (4) 入居者は、退去日までに、住宅を明け渡さなければならない。
 - (5) 貸主は、入居者の故意過失による損壊がある場合を除き、入居者への退去時修繕費用の請求をしないものとする。
 - (6) 入居者の故意過失による損壊がある場合、貸主は、入居者に修繕費用を請求することができるものとする。
 - (7) 鍵の受渡しは、貸主又は管理業者等と入居者で行うものとする。
- 2 前項第1号の退去日に変更がある場合の手続きは、次のとおりとする。
- (1) 入居者は、すみやかに様式第18号「借上げ住宅退去変更届」を市町に提出するものとする。
 - (2) 市町は、前項により書類を受理した場合は、すみやかに県に連絡すると伴に送付するものとする。
 - (3) 県は前項の書類を受理した場合は、管理業者等を介し貸主に対し、様式第19号「変更解約申し入れ」を通知する。
 - (4) 前号後の手続きは、前項第4号から第7号の規定を準用する。
- 3 県から契約を解除する場合の手続きは、次のとおりとする。
- (1) 県は、契約解除日の1か月前までに入居者に対し、様式第20号「契約の解除」を通知する。
 - (2) 入居者は、すみやかに前号の通知における解約日までの退去日を記載した様式第14号「借上げ住宅退去届」を市町に提出するものとする。
 - (3) 前号後の手続きは、前項第2号から第7号の規定を準用する。
- 4 県は、前各項が判明し火災保険等損害保険の中途解約を行う必要がある場合は、すみやかに、火災保険等損害保険会社の定める手続きにより解約を行う。
- 5 貸主は、当初契約書の特約事項に基づき、早期解約金については、様式第21号「早期解約金に係る申請書兼請求書」により、すみやかに県に提出するものとする。

（変更に伴う手続）

第13条 契約内容に変更がある場合は、次のとおり、すみやかに市町に提出するものとする。

- (1) 貸主に関する変更がある場合は、様式第22号「定期借家契約変更契約書」
 - (2) 入居世帯に関する変更がある場合は、様式第23号「同居者変更届」
 - (3) 指定口座に変更がある場合は、様式第24号「口座変更届」
- 2 市町は、前項の書類を受理し、内容に不備がない場合は、県へ送付するものとする。

(その他)

- 第14条 借上げ住宅の入居者は、他の応急仮設住宅に入居することはできない。
- 2 借上げ住宅の入居者は、災害救助法に基づく自宅等の応急修理制度を利用できない。
- 3 平成30年7月5日以降、第3条の入居対象者が、既に別途契約して民間賃貸住宅に入居している場合においても、第4条及び第5条を満たし、貸主の同意が得られる場合には、第2条に基づく契約を締結することで、本事業の対象とする。
- 4 この要領に定めるもののほか、この要領の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要領は、平成30年7月20日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年9月12日から施行する。

附 則

この要領は、平成30年10月25日から施行する。

附 則

この要領は、令和元年5月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年5月22日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年3月30日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年7月20日から施行する。

別 表

世帯人数	月額家賃限度額 (円)
1人	50,000円
2人	65,000円
3～4人	70,000円
5人以上	90,000円