

## 被災者向け仮住まい提供に関するガイドライン

### 1、本ガイドラインの目的

本ガイドラインは、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震の被災者及び福島第一・第二原子力発電所の事故に伴う避難者に、民間賃貸住宅の家主が、空室を仮住まいとして提供する際の指標となるように作成しました。

本ガイドラインが目的とするのは次の 3 点です。

- ① 被災者が早期に安全で安心できる仮住まい先を見つけられる仕組みを提示すること。
- ② 被災者と家主が互いに安心して仮住まいを貸借する契約方法を提示すること。
- ③ 被災者と家主が仮住まいに関して専門家に相談できる仕組みを提示すること。

### 2、入居対象者

本ガイドラインで対象となる入居対象者は下記の通りです。

- ① 東北地方太平洋沖地震で被災された方
- ② 福島第一・第二原子力発電所の事故に伴う避難指示又は屋内退避指示を受けた方及び自主避難を政府から促進されている区域にお住まいの方

※ 高齢者・障害者・子育て世帯などの優先は特に行わない。

### 3、賃貸住宅の条件

ご登録いただく賃貸住宅は、場所や広さ、築年数などに制限を設けません。ただし、地震等の被害により、住宅として十分な安全性や機能性に欠けた住宅は除外いたします。

## 4、ガイドラインの概要

### ① 被災者の早期入居の実現

家主は、被災者のための仮住まい支援サイト「住まいりんぐ」に、住宅情報を登録します。

入居希望者からの問い合わせや申し込みは、家主が直接対応します。

ご提供いただく住宅は、建物使用貸借契約（別紙 1 参照）により、可能な期間を無償にて被災者に貸し出していただきます。なお、契約事務手続きは家主が主体となっていくません。

入居者希望者からの問い合わせや契約締結に関して、**J-REC** 被災者入居支援相談員が必要に応じて無償で支援いたします。

### ② 被災者の生活再建の支援

被災者は無償入居期間中に、生活再建のための各種支援金申請等の手続きを行っていただきます。家主は可能な範囲で、**J-REC** 被災者入居支援相談員と共に、各種支援金申請等の支援を行なって下さい。

#### 参考

- ・ 被災者生活再建支援法
- ・ 住宅手当緊急特別措置事業
- ・ 生活保護制度

### ③ 無償入居期間満了後の対応

#### ▼ 入居者が継続入居を希望しない場合

建物使用貸借契約は終了します。原状回復は、通常使用を超えた部分や故意・過失に相当しなければ免除として下さい。

#### ▼ 入居者が継続入居を希望する場合

使用貸借契約期間満了後、有償の定期借家契約を締結します。家賃は、通常募集時と比べて低く設定することを推奨します。なお、契約は **364** 日以内の定期借家契約を強く推奨します。

有償契約以降は、被災者の生活再建の程度により、貸主・借主協議の上で継続入居に対応して下さい。

## 5、入居条件等

被災者が迅速に入居できるように、契約一時金を無償とし、家賃も3ヶ月以上を目安に無償として下さい。無償期間の契約は建物使用貸借契約として下さい。建物使用貸借契約なら借地借家法の適用外となり、万が一入居者が不良入居者になったとしても、立退料等が発生しないため、家主の損害を最小限に留めて解決することができます。

なお、被災者が継続入居を希望する場合は、別途、定期借家契約による有償契約を締結して下さい。

### 【契約条件】（無償期間）

- |            |   |
|------------|---|
| ① 契約種別     | 建物使用貸借契約（別紙1参照）                           |
| ② 入居時期     | 手続き終了次第即                                  |
| ③ 入居期間     | 3ヶ月以上を推奨                                  |
| ④ 家賃       | 無償  |
| ⑤ 管理費・共益費等 | 無償  |
| ⑥ 敷金・礼金    | なし  |
| ⑦ 損害保険料    | なし  |
| ⑧ 鍵交換料     | なし  |
| ⑨ 仲介手数料    | なし  |
| ⑩ 水道光熱費    | 入居者負担                                     |
| ⑪ 連帯保証人    | 不要（要・緊急連絡先）                               |
| ⑫ 原状回復     | 通常使用の範囲内は不要（故意・過失部分は入居者実費負担）              |
| ⑬ 期間満了後    | 定期借家契約による有償契約で継続入居可能とする                   |
| ⑭ 必要書類     | ・入居申込書（別紙3参照）<br>・入居を希望される方全員の住所等の所在が確認でき |

るもの（住民票、健康保険証、運転免許書など）

※取得が困難な方は後日対応

・罹災証明書又は被災証明書など

※取得が困難な方は後日対応

※ 入居期間満了後、継続入居を希望する際の契約条件（案）を、使用貸借契約時に提示することを推奨する。

#### ▼ 損害保険に関する補足事項

- ① 万が一、入居者が火災事故を起こした場合、家主が建物に加入している火災保険で対応できるかどうか、念のため保険証券で確認したり、保険会社等に問い合わせしたりして確認すること。
- ② 万が一、入居者が漏水事故を起こした場合、下の階の入居者など被害を受けそうな入居者が加入している家財保険で対応できるかどうか、念のため入居者や管理会社等に確認をすること。
- ③ 万全を期すなら、家主が保険料を負担し契約者となり、被保険者を入居者とす一般的な損害保険（家財保険・借家人賠償責任保険・個人賠償責任保険がセットになったもの）に加入することが望ましい。（費用の目安：月額数百円程度）

## 6、無償入居期間後の継続入居契約条件等

被災者が建物使用貸借契約による無償入居期間後も、引き続き入居を希望する場合は、家賃を通常よりも低く設定した上で **364** 日間の再契約型定期借家契約により対応することを推奨します。**364** 日間の再契約型定期借家契約とするのは、家主の家賃未回収リスクを最小にするためと、法定の **6** ヶ月前契約期間満了通知義務を適用外とすることで、事務手続きを簡素化するためです。

### 【契約条件】（有償期間）

- |            |   |
|------------|---|
| ① 契約種別     | 再契約型定期借家契約（別紙 <b>2-1</b> ～ <b>2-5</b> 参照） |
| ② 契約期間     | <b>364</b> 日間以内                           |
| ③ 家賃       | 通常募集家賃の 5 割～ 8 割程度を推奨                     |
| ④ 管理費・共益費等 | 通常通り                                      |

- |         |                     |
|---------|---------------------|
| ⑤ 敷金    | 家賃の1ヶ月程度            |
| ⑥ 礼金    | なし                  |
| ⑦ 損害保険料 | 実費（目安：一年間で7,000円程度） |
| ⑧ 鍵交換料  | なし                  |
| ⑨ 仲介手数料 | なし                  |
| ⑩ 水道光熱費 | 入居者負担               |
| ⑪ 連帯保証人 | 不要（要・緊急連絡先）         |

※ 原状回復の基準日は、定期借家契約の始期ではなく、従前の使用貸借契約による入居日とします。

※ 以後の継続入居は、入居者の生活再建の状況を勘案し、入居者と家主の協議により再契約していくことが望ましい。

## 7、住宅情報提供方法と入居までの流れ

① 被災者のための仮住まい支援サイト「住まいりんぐ」に住宅情報を登録する。

家主が自ら住宅情報を登録し、被災者やその関係者が自由に検索・閲覧できるようにする（修正・削除・公開停止処理も家主自ら行う）。

住まいりんぐ URL <http://smiling-net.jp/>

② 「住まいりんぐ」を閲覧した入居希望者からの問い合わせに対応する。

家主が直接問い合わせに対応する。また、家主と入居希望者間で、契約日時・場所の調整を行なう。

③ 契約事務手続きは家主が主体で行う。

入居希望者と家主との直接取引とすることで、手続きの簡易化が図られ、被災者の入居が短時間・低コストで実現できる。

必要に応じて J-REC 被災者入居支援相談員に相談や支援を求められる。

契約事務手続きの場所や方法（対面手続き・郵送手続きなど）は任意とする。

④ 契約書類・罹災証明書の確認を行い、鍵を引き渡す。

- ⑤ 生活必需品の提供など、入居者の生活支援を継続する。
- ⑥ 被災者が建物使用賃貸借契約による無償入居期間後も、引き続き入居を希望するときは、定期借家契約等を締結する。

この後は当該契約の内容に双方が従うこととなります。

## 8、住宅情報の提供に関する注意事項

- ① 登録された住宅情報や家主情報は、被災者に住宅情報が届きやすくなるように、広く情報公開されることに同意していただきます。詳細は、「住まいりんぐ」サイト利用規約をご確認ください。
- ② 不動産会社等に管理委託をしている住宅の場合、入居後のフォローを管理会社に協力を要請して下さい。
- ③ 通常の入居募集を禁止するものではありません。また「住まいりんぐ」に住宅情報を登録しても、被災者からの入居申し込みに対して、必ず入居に応じる義務はありません。入居者選定の最終決定権は家主にあります。
- ④ 登録した住宅の入居者が決まり次第、速やかに「住まいりんぐ」の登録した住宅の公開停止処理をお願いいたします。

## 9、J-REC 被災者入居支援相談員

J-REC の賃貸経営コンサルティングマスター有資格者の有志が、被災者入居支援相談員となります。登録した住宅に被災者から申し込みが入ると、両者に送信される確認メールにて相談員の氏名・連絡先をご案内いたします。必要に応じてご相談下さい。主な支援内容は次の通りです。

- ① 被災者と家主の契約事務手続きの助言
- ② 入居中のトラブル対応方法の助言
- ③ 各種支援金の申請手続きの助言
- ④ その他、被災者の生活に関するよろず相談など

## 10、入居希望の被災者へ

仮住まいを提供する家主の皆様の中には、一般的な入居募集を行っている場合があります。このような事情により、被災者の方が入居の申込みをしても家主がこれに応じられない場合があります。

仮住まい提供は、家主の善意によるものです。そこで、今後も一層多くの被災者の皆様に対して仮住まい提供が行われるよう、次の事項を特にお願い致します。

- ① 無償入居期間中に、各種支援金申請等の生活再建に向けた活動をすること。
- ② 無償入居期間後に、特別な理由なく、無償入居を繰り返さないこと。
- ③ 家主の善意を明らかに超えるような過度な要求をしないこと。
- ④ 家主に無断で退去しないこと。

## 11、宅地建物取引業者による代理登録・契約事務手続きについて

宅地建物取引業者が、家主の事務手続きを代行する際は次の点にご注意ください。

- ① 仲介手数料なしを強く推奨します。
- ② 無償の使用貸借契約でも、仲介手数料を受領しなくとも、宅地建物業法上の媒介・代理に該当します。そのため、通常の媒介・代理契約と同様に、重要事項説明や契約書類の作成義務など、宅地建物取引業法上の制限に従う必要があります。
- ③ 住まいりんぐへの登録を代行するとき、連絡先を宅地建物取引業者とする場合、備考欄にその旨ご記載をお願いします。

## 12、留意事項

- ① 賃貸管理を管理会社に委託している場合、入居者の家賃が無償でも、家主は管理会社に管理委託料を支払わなければならない場合があります。委託先の管理会社にお問い合わせ下さい。
- ② サブリース（一括借上）契約をしている家主は、サブリース会社と協議が必要です。サブリース会社にご相談下さい。

- ③ 専属専任媒介契約を締結している家主は、自己発見取引（自ら貸主を探す行為）が禁じられています。媒介契約を締結している不動産会社にお問い合わせ下さい。
- ④ 建物使用貸借契約は借地借家法の適用はありません。そのため、契約期間満了時の明け渡しに正当事由は不要です。ただし、万が一、明け渡しに応じない場合、自力救済（強制退去）は違法となるため、立退訴訟や強制執行が必要になる場合があります。
- ⑤ 当ガイドラインは、被災者、家主、不動産仲介・管理会社等になんら強制するものではありません。当ガイドライン及び「住まいりんぐ」のサイト上で発生した取引に起因したいかなるトラブルについても、**J-REC**、被災者入居支援相談員、「住まいりんぐ」サイト運営者及び協力企業・団体は一切の責任を負いません。

## ● 参考：契約形態について

建物使用貸借契約（無償）→定期借家契約（有償）としたのは、万が一被災者が不良入居者となってしまった場合の家主のリスクを最小化するのが狙いです。

被災者の仮住まいとして、短期間の使用貸借契約は、借地借家法の適用がありません。そのため、万が一、虚偽の申告により入居してきた人や、契約を反故にする人が出たとしても、借地借家法による強力な借主保護がないため、比較的容易に法律問題を解決することができます。

なお、フリーレント（家賃無償）付定期借家契約の形態も検討いたしましたが、3ヶ月のフリーレント（家賃無償）で中長期の定期借家契約を締結すると、借地借家法が適用され、契約違反を理由に契約解除し中途退去してもらうことは極めて困難となります。有償期間が到来しても家賃を払ってもらえず、残りの有償期間も家賃滞納のまま占有されると、善意で住宅を提供した家主にとっては、相当大きな損害を被ってしまいます。

そこで、契約事務手続きの手間は増えるものの、建物使用貸借契約（無償）→定期借家契約（有償）とするのが、被災者向けの無償住宅供給数の最大化と、家主のリスクの最小化を、同時に満たすことができるものと判断し、本ガイドラインといたしました。

## ● 協力者

法律サポート

ハミングバード法律事務所 白木麗弥 弁護士

東京都江東区永代 2-18-1 鈴木ビル中2階

被災者のための仮住まい支援サイト

株式会社オリノス 代表取締役 村橋法夫

住まいりんぐサイト開発運営

福岡市中央区舞鶴 2-1-18 youko21 401



一般財団法人  
日本不動産コミュニティー

〒103-0023 東京都中央区日本橋本町 3-3-6

<http://www.j-rec.or.jp/>

Tel: 03-6202-2840 Fax: 03-6202-2841