

災害時に宅建業者が果たすべき役割と住宅確保要配慮者への対応



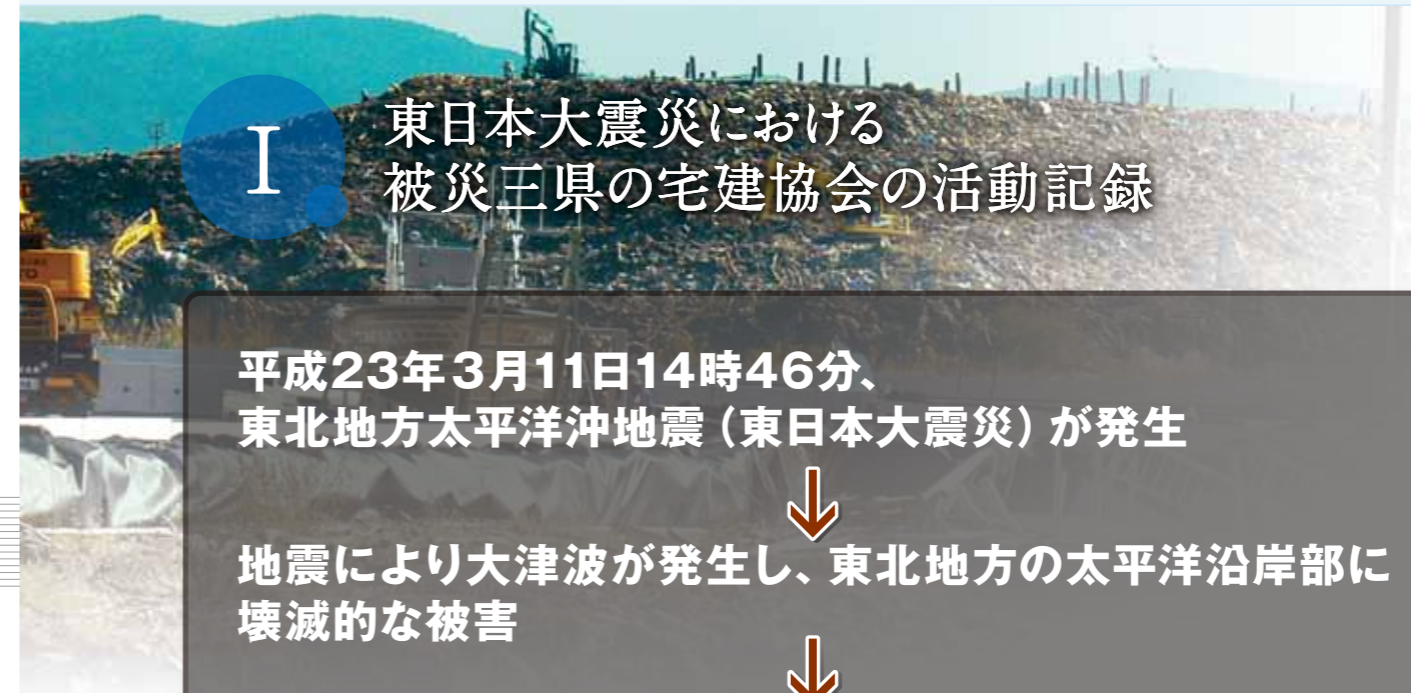
目次

I 東日本大震災における被災三県の宅建協会の活動記録

- 1 応急借上げ住宅と宅建業者の動き P3
- 2 災害救助法による応急仮設住宅の概要 P4
- 3 岩手県宅建協会の活動記録 P6
- 4 宮城県宅建協会の活動記録 P9
- 5 福島県宅建協会の活動記録 P13
- 6 業界団体における今後の検討課題 P16

II 住宅確保要配慮者に対する宅建業者の対応方法の検討

- 1 民間賃貸住宅での居住に関する問題点等の把握 P19
- 2 先進事例にみる成功の要因 P20
- 3 精神障がい者に対する円滑な賃貸住宅仲介に向けて P21
- 4 円滑な民間賃貸住宅への入居に必要な仕組み P22
- 5 業界団体等における今後の検討課題 P23



I 東日本大震災における被災三県の宅建協会の活動記録

平成23年3月11日14時46分、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）が発生



地震により大津波が発生し、東北地方の太平洋沿岸部に壊滅的な被害



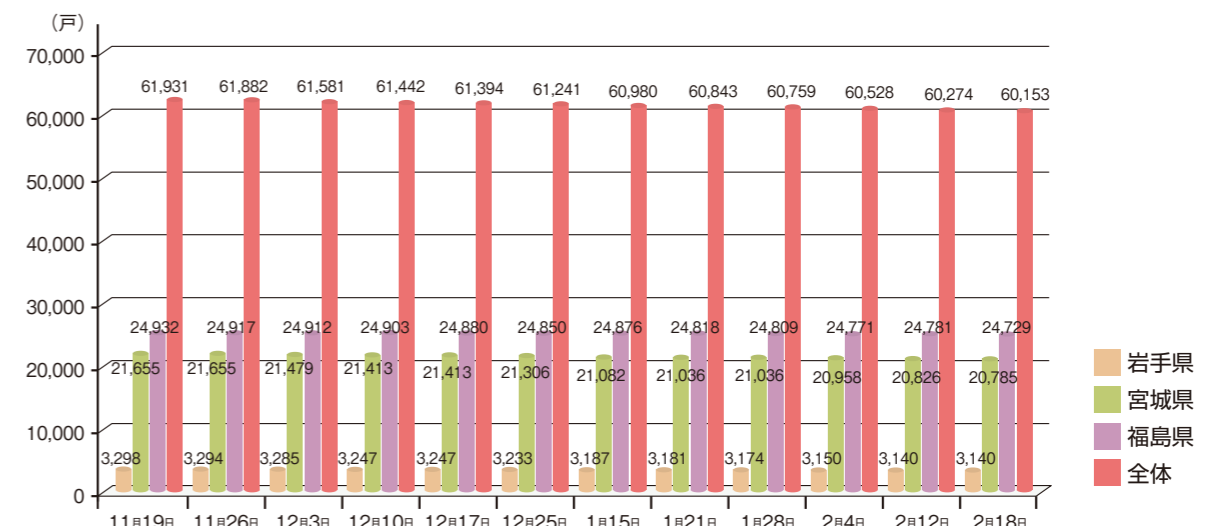
福島第一原子力発電所の事故により、福島県内では多くの住民が県内外において避難生活を送ることとなった

1 応急借上げ住宅と宅建業者の動き

東日本大震災による「民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅（以下、応急借上げ住宅）への入居戸数は60,153戸（平成25年2月18日時点）となっていますが、応急借上げ住宅への入居に際しては多くの宅建業者が賃貸借契約の締結に協力しております。

また各都道府県の宅地建物取引業協会（以下、宅建協会）は、前例が無い中、できるだけ早く被災者が応急借上げ住宅に入居できるように、契約内容等について都道府県と協議・調整を行いました。

【民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移】



※1 各県からの報告に基づき作成
 ※2 全体には、岩手、宮城、福島以外の県において借り上げているもの(11,499件)を含む。

(出典)復興庁ホームページ

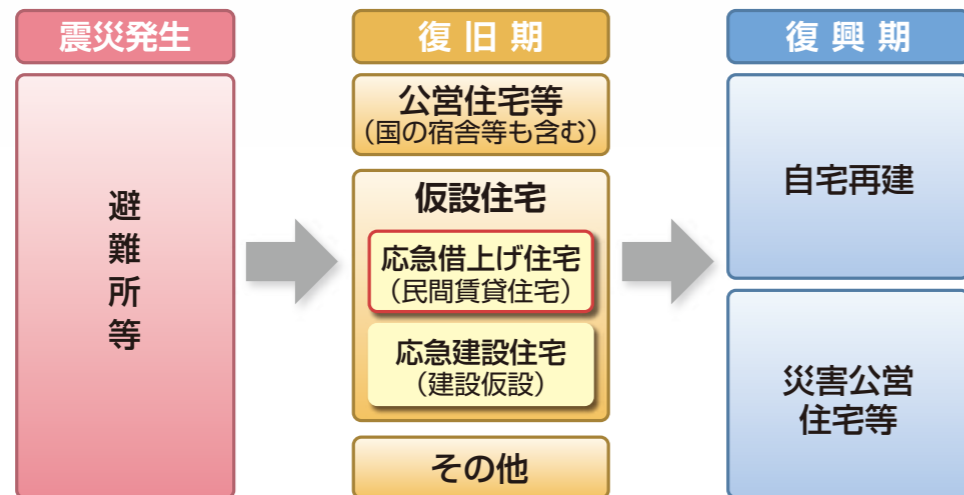
応急仮設住宅とはどのようなものか？

2 災害救助法による応急仮設住宅の概要

大規模災害が発生した場合において、住宅を失われた被災者の住居が早急に確保されるよう、災害救助法に基づき、応急仮設住宅が被災者に供与されます。

応急仮設住宅には、災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅（建設仮設）」と、民間賃貸住宅を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」があり、東日本大震災においては、多くの応急借上げ住宅が供与されました。

【応急仮設住宅の概要】



(出典)「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」

【応急建設住宅と応急借上げ住宅の特徴比較】

	応急建設住宅	応急借上げ住宅
提供までの期間	● 建設に要する期間が必要(通常3~4週間程度)	● 比較的短期間に提供可能 ● 空き家がない場合は対応不能
住宅の特徴	● 被災地の近くで立地が可能 ● 同じ場所にまとまった戸数を確保することが可能 ● 従前のコミュニティの維持が比較的容易 ● 入居者への効率的な生活支援・情報提供が可能	● 被災地の近くで提供が困難 ● 近隣でまとまった戸数を確保できるかは不明 ● 住宅居住性のレベルは高い(立地・間取りの選択が比較的容易)
課題	● 建設コスト(概ね550~600万円*程度) ● 撤去、廃棄物処理が必要 *東日本大震災における実績	● 退去時の原状回復の問題 ● 被災者が継続居住を希望した場合の調整

(出典)「災害時における民間賃貸住宅の活用について(本編)」

1. 応急仮設住宅の基準

- ① 家が全壊、全焼又は流失し、**居住する住家がない者**であって、自らの資力では住家を得ることができないものを収容するもの。
- ② 一戸当たりの規模は、**29.7㎡**を標準とし、その設置のため支出できる費用は、**2,342千円以内**。
- ③ 同一敷地内又は近接する地域内におおむね50戸以上設置した場合は、居住者の**集会等に利用するための施設**を設置できる。
- ④ 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であって日常生活上特別な配慮を要する複数のものを収容する施設を応急仮設住宅として設置できる。
- ⑤ 応急仮設住宅の設置に代えて、**賃貸住宅の居室の借上げ**を実施し、これらに収容することができる。
- ⑥ 災害発生の日から**20日以内に着工**し、速やかに設置しなければならない。
- ⑦ 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から3カ月を超える場合は特定行政庁の許可を受けなければならない、特定行政庁が認めるときは**2年以内**の期限までとする。
- ⑧ 仕様は、居室、台所、便所、風呂(浴槽、給湯設備有)、照明器具付、エアコン付、カーテン付、ガスコンロ付。
- ⑨ 家賃は**無料**だが、水道光熱費等は自己負担。

【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】(平成12年3月31日厚生省告示第144号)第2条第2号など

2. 災害救助法の弾力運用

- ▶ **民間賃貸住宅や空き家**を借り上げて応急仮設住宅とする
- ▶ 寒冷地であることを配慮して1戸あたり**月額6万円以下**、5人以上の世帯は**月額9万円以下**
- ▶ 県が借上げ住宅を供給する以前に、自ら県内の民間賃貸住宅に入居した避難住民の当該民間賃貸住宅を**県との賃貸借契約**に切り替え、借り上げ住宅とする
- ▶ 入居期間は入居した日から**原則1年間(最長2年間)** など

「平成23年東北地方太平洋沖地震に係る災害救助法の弾力運用について」平成23年3月19日、厚生労働省

3.11以降、岩手県宅建協会ではどのような活動を行ったのか？

3 岩手県宅建協会の活動記録

震災発生の約1年前に災害協定を締結

① 災害協定の締結

締結日 ……平成22年3月16日

名 称 ……災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定

当事者 ……岩手県宅地建物取引業協会（以下、岩手宅協）
岩手県県土整備部（以下、県土整備部）

内 容 ……岩手県内に災害が発生した場合、岩手県地域防災計画に基づく民間協力の一環として、協定締結団体（岩手宅協等）が、被災された方がお住まいになるための民間賃貸住宅の情報提供及び媒介の協力を行うというもので、被災された方がこの民間賃貸住宅に入居を希望する場合、協定締結団体の会員宅地建物取引業者において、媒介業務を無報酬で実施する

地震発生の翌日に県から準備依頼の通知が届く

② 東日本大震災の発生と初動対応

- 3月11日（金）午後2時46分
岩手宅協には5名のスタッフが勤務していた。不動産会館の廊下クロス及びトイレタイルの一部に剥がれがあったものの、建物に目立った被害はなく、スタッフ5名に怪我はなかった。地震発生後、岩手県不動産会館は停電状態となる。
- 3月12日（土）
岩手宅協会長宅に、県土整備部建築住宅課総務課長から「災害時における民間賃貸住宅の媒介等の準備の依頼について」の通知文書が届けられ、13日に岩手県庁を訪問することが決定。
- 3月13日（日）
岩手宅協会長・副会長・事務局長の3名で岩手県庁を訪問。県土整備部建築住宅課の総務課長及び担当者から、災害協定に基づき、「空き家物件情報の提供」の依頼がある。

災害協定に基づき空き家物件情報の提供を開始

③ 災害協定に基づく対応

会員に対して「東日本大震災に伴う災害協定の実施について（依頼）」を送信しました。

● 3月14日（月）	5名のスタッフ全員が出勤。約600の会員に対して、FAXを用いて空き家物件情報の提供を依頼。
● 3月15日以降	会員から空き家物件情報が岩手宅協にFAXで送信されてきて、受信した情報を岩手宅協のスタッフが入力を行い、地区ごとに整理。
● 3月20日頃	会員の安否確認が完了。被害状況は、会員3名が死亡、1名が行方不明、会員事務所の津波被害は全壊・全流出16件、半壊・半流出13件。9つの岩手宅協支部のうち2支部事務所で津波による被害。
● 3月25日（金）	県土整備部に対して1,656件の空き家物件情報を提供し、631件について、被災者への仲介を無報酬で行う。

【県土整備部に提供した空き家物件の所在地】

	市町村名	物件戸数
1	盛岡市	900
2	花巻市	133
3	北上市	124
4	久慈市	26
5	一関市	92
6	二戸市	5
7	八幡平市	5
8	奥州市	153
9	岩手郡雫石町	4
10	岩手郡岩手町	3
11	岩手郡滝沢村	116
12	紫波郡紫波町	23
13	紫波郡矢巾町	38
14	胆沢郡金ヶ崎町	17
15	西磐井郡平泉町	10
16	九戸郡軽米町	1
17	九戸郡洋野町	3
18	青森県八戸市	3
		1,656

（出典）岩手宅協事務局

【支部別協力会員数と媒介件数】

支部名	協力会員数	媒介件数
盛岡	21社	56件
一関	15社	102件
花巻	6社	18件
久慈	4社	9件
北上	9社	16件
沿岸	13社	254件
奥州	7社	15件
気仙	7社	161件

（出典）岩手宅協事務局



岩手県庁

県による民間賃貸住宅の借上げ開始

④ 応急借上げ住宅制度への協力

当初は災害協定に基づき、被災者に対して民間賃貸住宅の提供を行っていましたが、4月21日に岩手県保健福祉部地域福祉課（以下、保健福祉部）より、「平成23年東北地方太平洋沖地震及び津波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、民間賃貸住宅を借り上げる」との連絡を受け、改めて空き家物件情報の提供依頼がなされ、それ以降、応急借上げ住宅の提供に協力することとなりました。

● 4月21日	岩手県保健福祉部より、災害救助法の規定に基づく応急仮設住宅として、民間賃貸住宅を借り上げるとの連絡を受け、改めて空き家物件情報の提供を依頼。
● 4月22日	会員に対して、「平成23年東北地方太平洋沖地震及び津波（東日本大震災）に係る岩手県による民間賃貸住宅借上げについて」及び「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に係る事務取扱（健康福祉部）」を郵便、メール便等あらゆる手段を用いて送る。
● 5月6日	会員に対して、「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に係る賃貸住宅契約について」を送付し、改訂された「賃貸住宅契約書」と「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に関するQ&A」等を郵送。
● 5月7日	一関支部の協力のもと、一関市主催の「被災者向け民間賃貸住宅空家情報提供会」を一関市役所で開催。
● 5月10日	奥州支部において、「民間賃貸住宅借上げ応急仮設住宅説明会」を開催。
● 5月17日	保健福祉部に対して、2,332件の空き家物件情報を地区別に整理して提供。
● 5月中旬～7月中旬	会員の協力のもと、賃貸借契約が行われた。被災者自ら見つけた物件についても、物件調査を行い契約事務を行ったが、管理物件ではないため、家主の所在が分からず困難を極める。
● 7月20日	借上げ住宅受付を終了する（他県からの避難者は除く）。

借上げ期間を1年延長するために県が一括で契約手続き

⑤ 応急借上げ住宅の供与期間延長

平成24年7月19日付け文書により、岩手県復興局長から岩手宅協会長あてに、応急借上げ住宅の供与期間を1年間延長するために契約事務等を進める旨の通知があり、『賃貸借契約の締結にあたりまして、貴会員皆様より仲介等ご協力頂いておりましたが、より速やかに手続きを進めることができるよう手続きを簡素化し、本件と貸主様、入居者様と直接手続きを行うことといたしました』という内容でした。

また、当初において民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の仲介に携わった業者（会員）に対しても、『供与期間延長に係る賃貸借契約の手続きについては、約3,500件の契約を一斉に行うこととし、岩手県が貸主及び入居者と直接行うこととしておりますので、御理解を賜りますようよろしくお願い申し上げます。』という通知がありました。

3.11以降、宮城県宅建協会ではどのような活動を行ったのか？

4 宮城県宅建協会の活動記録

平成19年に災害協定を締結

① 災害協定の締結

締結日 ……平成19年2月19日

名 称 ……災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定

当事者 ……宮城県宅地建物取引業協会（以下、宮城宅協）
宮城県土木部建築宅地課（以下、県建築宅地課）

地震発生の翌日に県から応援要請の貼り紙が！

② 東日本大震災の発生と初動対応

● 3月11日（金） 午後2時46分	当日は、宮城宅協の理事会を開催しており、役員40名と職員10名が宮城県新不動産会館にいた。けが人はなく、事務所の被害もなかった。地震発生からしばらく経って停電となり、電話も使えなくなったが、水は使うことができた。
● 3月12日（土）	県建築宅地課からの「災害復旧の応援（民間賃貸住宅の借り上げ）」の協力依頼が不動産会館の玄関に貼られていた。専務理事と事務局長、事務局係長の3名で宮城県庁に確認を行ったところ、災害協定に基づき民間賃貸住宅の情報収集を依頼されたため、3月14日から対応することを決定。



宮城県庁

約5千件の空き物件情報を提供

③ 災害協定に基づく対応

県建築宅地課との打合せに基づき、会員に対して「東日本大震災災害に伴う被災者への物件情報提供等について」を送信し、物件の情報提供等を宮城宅協事務局に報告してもらいました。また、県土木部に対しては、毎日メールで空き物件情報を報告しました。

● 3月14日	常務理事会役員及び支部長を招集し、同日付で災害対策本部を設置。県との協定に基づき、被災者支援に協力の可能な物件情報を会員より収集し、毎日県建築宅地課に報告することとした。協会から全会員に対してFAXとメールにより、空き物件情報の提供を依頼。
● 3月15日以降	空き物件情報の提供依頼は3日ごとに送信した。連絡の取れた会員からFAXや郵送で空き物件情報が宮城宅協に提供された。会員から提供された情報を宮城宅協職員が入力し整理を行う。
● 3月24日	県建築宅地課に対しては、毎日メールで報告を行い、最終的には約5千件の空き物件情報を提供。

行政との窓口を1本化するために「民間賃貸住宅支援室」を開設

④ 応急借上げ住宅制度への協力

災害協定に基づき宮城宅協から県建築宅地課に対しては空き物件の情報提供を行っていましたが、宮城県と各自治体との連携がうまくいってなかったこともあり、会員から収集した空き物件情報が有効に活用されていない実態が明らかになったため、副会長らが災害救助法の取扱い窓口となる宮城県保健福祉総務課（以下、県福祉総務課）へ赴き、災害協定に基づく被災者への情報提供実行について改めて要請を行いました。

それ以降、県建築宅地課・県福祉総務課と協議を重ね、応急借上げ住宅の供与を進めることとなりました。

● 3月21日頃	県建築宅地課に提供した空き物件情報が活用されなかったことから、「どうやったら活用されるか」について検討を行う。宮城宅協から災害救助法の取扱い窓口となる県福祉総務課に対して、協定に基づく被災者への情報提供の実行を要請。
● 3月24日頃	宮城県が災害救助法に基づく応急仮設住宅として民間の賃貸住宅を利用するとの情報が入る。
● 3月30日	県建築宅地課と県福祉総務課の同席のもと、応急借上げ住宅を借り上げる条件の最終協議を行う。
● 3月31日	全会員に対して「東日本大震災災害対策に伴う被災者への物件情報提供等について（第2回目）」を送信。社団法人全国賃貸住宅経営協会宮城県支部（当時の組織名称。以下、全住協宮城）、社団法人全日本不動産協会宮城県本部（以下、全日宮城）

の3団体合同で被災者支援に当たることとなり、各行政からの不動産3団体の窓口としての役割を担うため、宮城宅協内に「民間賃貸住宅支援室」を設置。

● 4月1日	宮城県の担当部局が県建築宅地課から県福祉総務課に変更。「宮城県、仙台市、宮城宅協、全住協宮城、全日宮城」の5者で今後のスケジュールについて合同協議し、不動産関係団体として3団体宛に、宮城県及び仙台市より改めて応急仮設住宅への支援依頼がなされる。
--------	--

民間賃貸住宅支援室でマッチング作業を開始

⑤ 仙台市の応急借上げ住宅制度のサポート

沿岸部の被害は甚大であったものの役場機能を維持しており、民間賃貸住宅の戸数も多い仙台市が、他の自治体のモデルケースとして民間賃貸住宅の活用ができるのではないかと期待から、まずは仙台市の応急借上げ住宅制度をサポートすることとなりました。

● 4月1日	県福祉総務課と仙台市保険年金課と民間賃貸住宅支援室が一体となり、「借上げ条件、契約書、契約スキームの詳細」等について協議を行う。
● 4月12日	仙台市内の規模の大きな避難所等で説明会を開催。避難所にいる被災者1,100世帯を対象に入居希望のアンケート調査を実施。
● 4月15日	仙台市からの要請で仙台市内のファミリー向け物件236件を借り上げ、「仙台市第1次募集」を開始。
● 4月18日	民間賃貸住宅支援室でマッチング作業を開始。
● 4月26日	県福祉総務課から「4月27日から随時募集を開始する」との連絡がある。
● 4月27日	「随時募集」が開始され、被災者が自力で探すこともできるように資格証が発行される。
● 4月30日	発災以降に被災者自ら契約した物件についても、契約を県名義に切り替えて借上げの対象とすることが、厚生労働省から通知される。
● 5月1日	仙台市から、さらに150物件の借上げ要請。
● GW頃	当初はGWを目途に、一斉に入居を開始する予定であったが、契約書の作成が遅れたこともあり、合意された物件から順次入居を開始。

被災者自らが物件を探した場合も対象となり、最終的な申込みは2万6千件を超えた

⑥ 切替契約のサポート

宮城県との協議の中で、不動産業界として自主避難者（発災以降に被災者自ら契約した者）についての救済を求め、それを受けて宮城県知事から厚生労働省に要望がなされていましたが、4月30日に厚生労働省から契約を県名義に置き換える「切替契約」についても応急借上げ住宅制度の対象とするとの通知がありました。

● 4月30日	発災以降に被災者自ら契約した物件についても、契約を県名義に切り替えて借上げの対象とすることが、厚生労働省から通知される。
● 5月18日	宮城県不動産会館にて、自治体担当者及び不動産業者を対象とした合同制度説明会を開催する。
● 12月19日	県内すべての避難所が閉鎖される見込みとなったことから、12月28日をもって入居申込受付を終了する通知がなされる。最終的には2万6千件を超える申込みがある。

申込者の増加で事務処理が滞り、家賃の支払遅延問題が発生

⑦ 家賃支払等に関する問題への対応

県の想定を上回る申込み件数により事務処理に時間がかかったことから、当初6月末に予定されていた第1回目の家賃振込みがわずか2物件しか実施されず、支払遅延問題が大きな問題となりました。

そこで家賃の早期支払いを求めた要望書を宮城県に提出。9月には「民間賃貸借上げ住宅連絡協議会」を設立し、家賃等支払いについての検討を行いました。

なお、家賃については順番に支払われていましたが、明細がなく振込内容が判断できなかったため、家主や宅建業者から明細書の発行に対する要望が高まり、12月には明細書つきで全件の支払いが行われるようになりました。

● 6月末	第1回目の家賃振込みがわずか2物件しか入金されず。
● 7月1日	宮城県の組織改編
● 7月15日	家賃の早期支払いを求めた要望書を宮城県に提出。
● 7月21日	宮城県知事より「災害協定実施に係る関係経費の早急な支払について（回答）」の回答。
● 9月22日	県保健福祉部長を座長とする「民間賃貸借上げ住宅連絡協議会」を設立し、第1回協議会を開催した。以降、毎月1回のペースで協議会を開催し、平成24年1月23日までに合計7回開催。

再契約は宅建業者を介さずに県が直接行うことに……

⑧ 応急借上げ住宅の供与期間延長

平成24年8月1日付け文書により、再契約事務等を進める旨の通知がありました。内容としては、「家主並びに入居者に対して宮城県が直接連絡を行い、再契約を実施する予定」とされました。これについては会員から、「家主と普段から連絡を取り、被災者に対して声を掛けるなどのケア活動を行いながら建物及びその周辺の管理を行っている宅建業者を介さずに、宮城県が家主や入居者と直接再契約を行うことを危惧している」との意見もあるところです。

3.11以降、福島県宅建協会ではどのような活動を行ったのか？

5 福島県宅建協会の活動記録

平成19年に災害協定を締結

① 災害協定の締結

締結日	……平成19年12月14日
名称	……震災時等における民間賃貸住宅の紹介等に関する協定
当事者	……福島県宅地建物取引業協会（以下、福島宅協） 福島県
内容	……被災者への民間賃貸住宅の空き部屋等の情報を提供する。被災者への民間賃貸住宅の紹介を無報酬で行い、賃貸住宅を提供する

協会から県に民間賃貸住宅の活用を強く打診

② 東日本大震災の発生と初動対応

● 3月11日（金） 午後2時46分	福島宅協には13名のスタッフが勤務していた。当時は法曹ビルの5階に入居しており、地震の影響で本棚は倒れ、事務所内はごちゃごちゃの状況であった。幸い、スタッフに怪我はなかった。地震発生後、停電にはならなかったが、電話は通じない状況であった。16時頃に会長に連絡が取れ、14日に正副会長会議を開催することとなる。
● 3月12日（土）	副会長等に電話連絡を行ったところ、3名の副会長と連絡が取れたが、移動手段の確保が困難である状況が明らかとなる。
● 3月14日（月）	10時から正副会長会議を開催し、福島県との災害協定に基づく協議内容について検討を行う。 その後、福島県との協議を行ったところ、福島県は当初「仮設住宅」での対応を検討しており、「民間賃貸住宅の活用は検討していない」とのことであったが、会長が民間賃貸住宅の活用を強く打診し、15日に検討を行うこととなる。
● 3月15日（火）	県借上げの民間賃貸住宅に関する「基本協定書」について検討を行い、会員に対して「東日本大震災被災者への住宅支援に関する民間賃貸住宅の物件情報提供依頼について」をFAXで送信。福島宅協が率先して動き、県内の民間賃貸住宅の空き部屋数をハトマークサイトで確認したところ約3千件を集めることができたので、その情報を福島県に提供。
● 3月16日（水）	福島県から「災害協定に基づく協力要請（依頼）」がある。

● 3月16日 ～21日	空き部屋情報を収集するとともに、物件の被災状況確認を各会員に要請したが、移動手段を失っていたり、ガソリンが入手できないため、物件の確認作業は非常に困難であった。
● 3月22日	会員に対して「災害協定による民間賃貸住宅の提供について（第2回）」を会員にFAX送信し、約5千件の物件情報収集を依頼。

福島第一原発周辺住民のために約4千戸の県借上げ住宅の提供を要請

③ 応急借上げ住宅制度への協力

● 3月23日	県借上げ住宅に関する事項について、福島県とともに「実施要綱」「事務処理要綱」「賃貸契約書」「特例措置」等の検討を行う。この際、静岡県宅建協会の資料を有効活用する。
● 3月25日	福島県から「福島県借上げ住宅実施要綱等について（通知）」が送信され、実施要領（案）や事務処理要領（案）、賃貸借契約書（案）の提示がある。
● 4月7日	福島県から「応急仮設住宅に代えて供給する借上げ住宅の確保について（依頼）」の通知があり、福島第一原発付近の市町村からの被災者に提供するために、福島市内やいわき市内など合計8市で総数約4千戸の要請がなされる。
● 4月13日	「福島県借上げ住宅の実施に係る事務処理等の協力について（依頼）」の通知があり、契約及び支払いに関する事務処理で県が行う事務は建設事務所が行うことが明確化。
● 4月20日	契約内容の一部に変更があることから、要綱等を改正する旨の通知があり、それを受けて会員に対して改正点をFAXで送信。
● 5月9日	会員等からの問合せが多く、不動産取引に関するトラブル解決を整理することを目的に、弁護士事務所に対して質問を行う。
● 5月14日	福島県から応急借上げ住宅の家賃限度額が緩和されたことに関する通知があり、併せてQ&A集も配布されたため、会員に対して情報提供を行う。
● 5月31日	福島県知事から、借上げ住宅として契約したものの入居者が確定していない物件について、6月末日までの家賃分を家賃相当額として支払うことにより、解約の申入れがある。
● 6月10日	多くの家主が3月の繁忙期にも関わらず、最優先で物件を提供したことを鑑み、当初契約書のとおり、平成24年3月31日までの契約とすることを要望。
● 7月1日	5月31日付の解約の申入れをいったん取り下げ、契約の継続期間について協議することとなる。
● 8月3日	福島県内のすべての避難所が10月末日までに閉鎖されることが決まったことを受け、①通常型の入居受付期限を8月31日まで、②特例措置の受付期限を10月31日までとする通知が福島県からある。



福島県庁

● 8月31日	通常型の入居受付を終了。
● 9月25日	「福島県借上げ住宅の解約の申入れについて」の通知があり、10月末日をもって終了することの連絡がある。
● 10月31日	特例措置の受付が終了し、入居者のいない応急借上げ住宅の契約が終了。

応急借上げ住宅供給と切替契約のサポートを同時に行う

④ 特例措置（切替契約）のサポート

福島宅協では、地震及び津波によって住居を失った被災者のほかに、原子力発電所の事故による避難指示等により避難した者が、仮設住宅に入居する前に、既に自らの契約で民間賃貸住宅へ入居している被災者が数千世帯あることを把握していたことから、現在入居している住居を移動することなく、県の応急借上げ住宅と同様の取扱いをしてもらえよう要請していました。

それに対して福島県から、自らの努力で県内の民間賃貸住宅に入居した被災住民等のうち、要件を満たす世帯を対象に、当該民間賃貸住宅を県の応急借上げ住宅として取扱う特例措置について4月22日に通達され、通常型の入居受付と、特例措置による切替契約のサポートを同時に行うこととなりました。

最終的な申込み件数は2万6千件を超える

⑤ 応急借上げ住宅の供与期間延長

福島県では、契約終期を平成24年3月31日とする定期建物賃貸借契約で応急借上げ住宅を供給していたため、居住を継続するためには平成24年4月1日を始期とする再契約を行う必要がありました。

● 12月21日	福島県から、「福島県借上げ住宅賃貸借契約書の改正について（通知）」がある。
● 12月27日	福島県から貸主・貸主代理に対して、「福島県借上げ住宅賃貸借契約の継続について（依頼）」が送付される。
● 12月19日	県内すべての避難所が閉鎖される見込みとなったことから、12月28日をもって入居申込受付を終了する通知がなされる。最終的には2万6千件を超える申込み。
● 平成24年 1月20日	「福島県借上げ住宅の再契約について（通知）」とともに、「福島県借上げ住宅賃貸借契約書（再契約用）」等が送付される。契約期間は原則として「平成24年4月1日～平成26年3月31日」とされ、仲介手数料は0.525カ月分とされた。また、再契約書受付期間は平成24年1月25日～3月16日とされる。
● 1月31日	「福島県借上げ住宅再契約の計画的な提出について（依頼）」が送付され、2月上旬までに全体の30%、2月中旬までに全体の50%、2月下旬までに100%の提出を要請される。会員に対して、できるだけ速やかに再契約書の提出を要請。

1,167戸の警察官への物件提供においても会員が対応

約2万5千件の契約書の再チェックに時間を要したことや、4月1日から組織体制が移行したこともあり、家賃等支払いが非常に遅れました。福島県では事務処理にあたる人員を増員して対応していましたが、増員した際の事務手続きの誤りによるトラブルが生じました。

また、福島県では被災者だけでなく、東日本大震災における福島第一原子力発電所の警戒区域等の警備のため、各都道府県から派遣される警察官が入居する物件の提供を福島県警本部から依頼されたため、会員に1,167戸の物件提供を依頼し、これに対応しました。

いつかまた災害が起きた場合、 どのように対処すべきか？

6 業界団体における今後の検討課題

① 地域防災計画等における被災者用住宅確保の位置づけ強化の要請

- 大規模災害が発生した場合、各種インフラが寸断され、連絡や支援活動に大きな障害が生じるため、救援・復興等においては**優先順位**が決められる



- 被災者の住宅確保は、**救援・復旧・復興**の大きな基礎となることを確認



- 地域防災計画や事業継続計画等において大規模災害時の**住宅確保の位置づけを強化する要請**を行う必要がある

② 移動手段の確保

- 地震で走行できない道路があったり、ガソリンが長期間にわたって不足していたため、被災者に対して民間賃貸住宅を供与するにあたり、**宅建業者が物件の確認を行えない**



- 物件の確認を行うことなく賃貸借契約を締結することは非常に難しいことから、災害時における**移動手段の確保**について検討する必要がある



- 災害時でも優先的にガソリンを得られる**緊急通行車両の数**について、都道府県並びに警察との間で事前調整を行っておく

③ 災害対策各法の担当部局の把握と事前調整

- 災害救助法が厚生労働省所管の法律であるため、災害救助法が適用された場合、担当部局が土木関連の部局から**福祉関連の部局に変更**されるケースが多い



- 途中で担当部局が変更になると、それまで調整してきた事項の引き継ぎ等が必要となるとともに、福祉関連部局は一般的に賃貸借契約等に関する知見を持っていないため、支援内容等を決定して**協定が発動するまでの時間が長期化**する



- 災害対策各法の担当部署や庁内体制を予め把握しておくとともに、電話等がつながりにくくなることから、各都道府県担当者との間で**ホットラインを確保**しておく

④ 賃貸借契約書類等の工夫

東日本大震災の被災三県において、被災者が入居する場合の住宅賃貸借契約の形態は下記のとおりでした。

【契約形態】

県名	契約者数	具体的な契約者
岩手県	3者	甲：家主、乙：都道府県知事、丙：被災者
宮城県	3者	甲：家主、乙：都道府県知事、丙：被災者
福島県	3者	甲：家主、乙：都道府県知事、丙：事務代行市町村被災者に「入居決定通知書」を交付

- 契約者数が3者も存在し、記名捺印等を行う箇所も多かったことから、不備があった場合の訂正や複数枚で構成される賃貸借契約書に**割印**を押す等の作業により**契約手続き事務に時間を要した**



- 平成24年12月に、国土交通省・厚生労働省が公表した手引きによれば、契約形態としては「**住宅所有者を甲、都道府県知事を乙とする、契約期間2年以内の定期建物賃貸借契約**」が原則として示され、『例えば、**大きい用紙に小さいフォントで印刷**することで契約書の枚数を減らす等の工夫が考えられます。』としている



- **賃貸借契約書類を工夫**するとともに、賃貸借契約の内容等をあまり把握していない被災者が借主になる場合も想定し、賃貸借契約の**内容等が分かる資料を別途作成**することを検討

⑤ 再契約時における宅建協会・会員の役割

- 応急借上げ住宅は、2年以内の定期建物賃貸借契約が原則となっているが、大規模な災害の場合、災害救助法の適用期間が延長されることが多く、「更に**1年を超えない範囲内**毎に存続期間を延長できる」こととされているため、再契約の手続きが必要となる場合が想定される



- 再契約後も継続して賃貸住宅の管理が必要になること、応急借上げ住宅制度が終了した後は民間賃貸住宅として宅建業者の関与が必ず必要になること、等の理由により、**宅建業者を介して再契約**を行うことが望ましい

⑥ 退去時のトラブル対策

- 現時点でも無断で退去した場合の**残置物**の取扱いや**故意・過失による損耗**等のトラブルが少なからず生じている
- 東日本大震災では、**家賃2カ月分相当額が退去修繕負担金**として契約時に家主に支払われたが、中には2カ月分では収まらない原状回復費用が必要となるケースもあり、借主要因により原状回復が必要となった場合で、その費用との差額を入居者が支払えない（支払わない）場合は、結果として**家主が負担する**ことになってしまう可能性もある
- 災害救助法の適用期間が終了した場合、入居者は契約期間終了と同時に**一斉に退去**することが想定され、退去時の原状回復の必要性についての**物件確認作業が集中**することに伴い、**立会をせずに退去**してしまったり、確認作業が**契約期間内に終わらない**などのトラブルが発生することが懸念される



退去修繕負担金を超える原状回復費用の保証や退去時における立会のための人員確保、入居者との連絡がつかない場合の対応等、**退去時のトラブル対策について検討することが重要**

II 住宅確保要配慮者に対する宅建業者の対応方法の検討

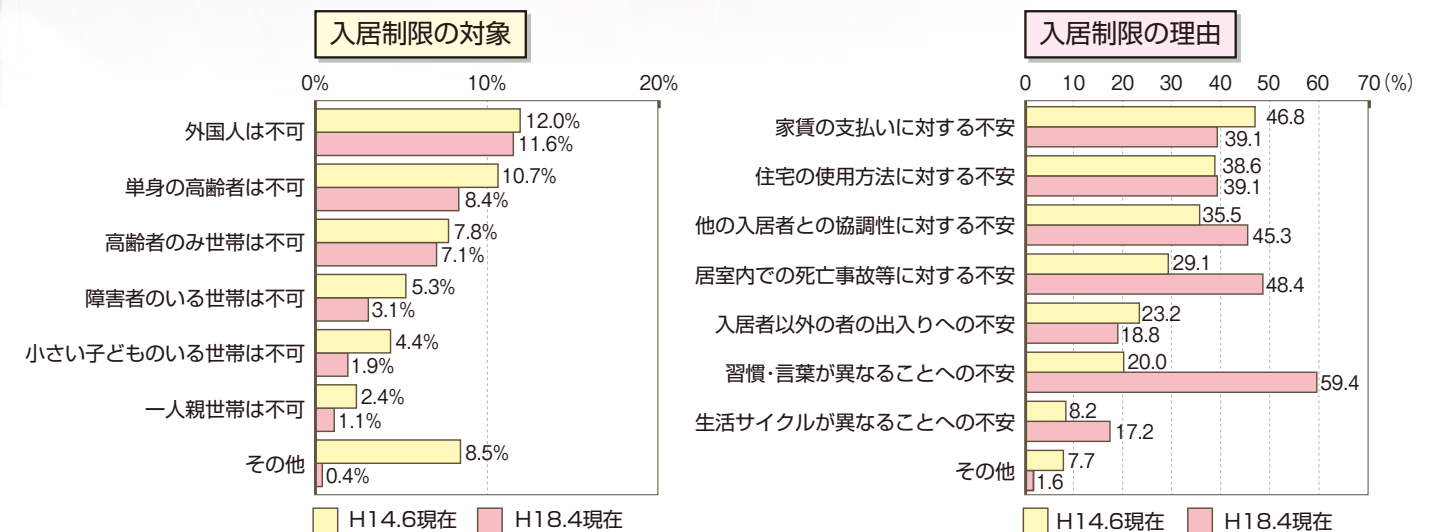
入居前、入居後で宅建業者に求められる支援体制とは？

1 民間賃貸住宅での居住に関する問題点等の把握

① 賃貸側の不安

民間賃貸住宅の実態に関するアンケート調査によれば、賃貸人の約16%が高齢者等への入居を制限しているとされています。入居制限の理由としては、「習慣・言葉が異なることへの不安」が最も多く（59.4%）、「居室内での死亡事故等に対する不安（48.4%）」や「他の入居者との協調性に対する不安（45.3%）」も多いようです。

【民間賃貸住宅における高齢者等への入居制限の現状】



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会調べ (出典)国土交通省ホームページ(平成19年5月31日付け記者発表資料)

【宅建業者と家主が望む8項目】

- ① 相談・契約手続き等に余計な時間や手間がかからないこと
- ② 保証人あるいはそれに代わる体制がしっかりしていること
- ③ 家賃をきちんと支払うこと
- ④ 生活の管理（ゴミ出しや窓の開閉等）ができること
- ⑤ 近隣とのトラブルにならないこと
- ⑥ 住宅の価値を損ねない（火災や内装の破壊等）こと
- ⑦ 緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれること
- ⑧ 本人の病状などを事前に説明しておくこと

② 入居者によるトラブル等

「平成19年度精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究 総括・分担研究報告書」の中で行われた宅建業者等へのヒアリング結果をみますと、入居を仲介した住宅確保要配慮者が起こす犯罪等を懸念していることがうかがえます。

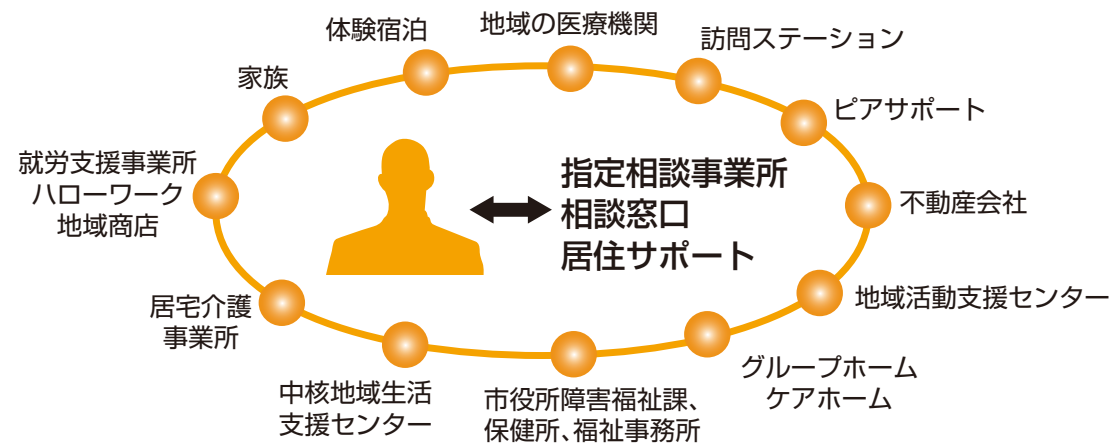
しかしながら『平成24年版犯罪白書（法務省）』によれば、平成23年における一般刑法犯の検挙人員305,631人のうち、精神障がい者等（精神障がい者及び精神障害の疑いのある者）は3,091人であり、比率はわずか1.0%にすぎません。なお、日本における精神障がい者数は約3百万人であり、総人口に占める割合は約2.5%です。

2 先進事例にみる成功の要因

現在、精神障がい者の受け入れについては、全国でいくつかの先進事例がありますが、各事例で共通している「成功要因」として、以下の3つを挙げることができます。

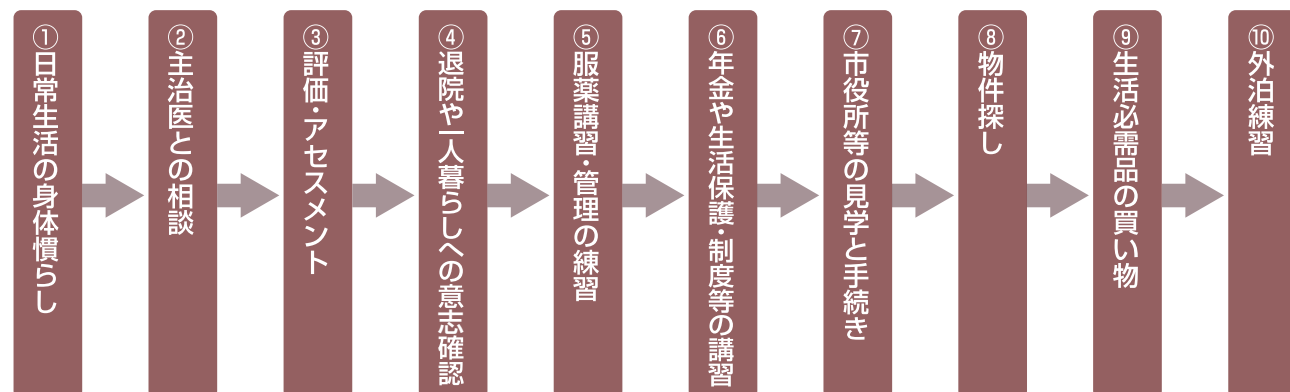
- ① 専門家ネットワークの構築
- ② 地域居住移行に関する正しい理解
- ③ 入居者の症状等の情報提供

【先進事例での地域における支援ネットワークの概念図】



(出典) 国立精神・神経センター精神保健研究所「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」
(注意) 概念図中の「中核地域生活支援センター」は千葉県独自の支援機関である。

【退院から入居までの地域移行準備】



(出典) 国立精神・神経センター精神保健研究所「精神障害者の住居確保・居住支援の手引き」

3 精神障がい者に対する円滑な賃貸住宅仲介に向けて

【役割に応じた問題の要因と必要な対応の整理】

	貸主側の要因と必要な対応	借主側の要因と必要な対応	宅建協会・支援団体・行政に求められる対応
環境面	精神障がい者に対する認識不足・誤解 ↓ 家主・宅建業者に対する啓蒙・PRの必要性	社会生活への不安 ↓ 教育・訓練の必要性	● 貸主側への啓蒙等(宅建協会・行政) ● 借主への教育・訓練(支援団体) ● それぞれに対する資金面・情報面での支援等(行政・全宅連)
契約時	①借主からの病状等に係る申請情報の信頼性への懸念 ↓ 信頼性ある第三者を介しての情報提供の必要性	①家主等の第三者への情報の提供に対する抵抗感 ↓ 家主に安心して情報を提供できるシステムの必要性	● 支援団体・ネットワーク等を介した情報提供(宅建協会・支援団体) ● 上記ネットワーク等への資金面・情報面での支援(行政・全宅連) ● 情報の取扱指針の確立(行政)
	②契約内容として、何か特別な取り決めが必要となるのかが不明 ↓ 標準的な契約書のひな型の必要性		● 契約書のひな型作成 (全宅連・行政)
家賃に関する措置	家賃滞納が生じた場合の回収への不安 ↓ 家賃債務保証システムの必要性	連帯保証人等を頼める者がいない ↓ 家賃債務保証システムの必要性	● 家賃債務保証システムの拡充とその利用、PR(行政)
設備等に対する補償	設備等が破損された場合や原状回復の費用に対する不安 ↓ 設備等補償システムの必要性	設備等を破損した場合等の修繕費についての不安 ↓ 設備等補償システムの必要性 ↓ 原状回復ガイドライン等に係るわかりやすい説明	● 設備等補償システムの導入とその利用、PR(行政) ● 貸主への啓蒙等(宅建協会・行政) ● 借主への教育等(支援団体・行政) ● 原状回復ガイドラインに係るわかりやすいパンフレット等の作成(行政)
賃貸管理上のトラブル発生時への備え	対応窓口(連絡先)が不明 ↓ 第三者による継続的なフォロー体制(万が一の場合の対応窓口)の必要性	相談する者がいない ↓ 支援団体・ネットワークによる継続的なフォローの必要性	● 継続的なフォローシステムの構築(支援団体) ● 上記ネットワーク等の財政基盤確立のための支援(行政) ● 入居・管理マニュアル等の作成(全宅連・支援団体・行政)

(出典) ヒアリング結果等を基に事務局作成

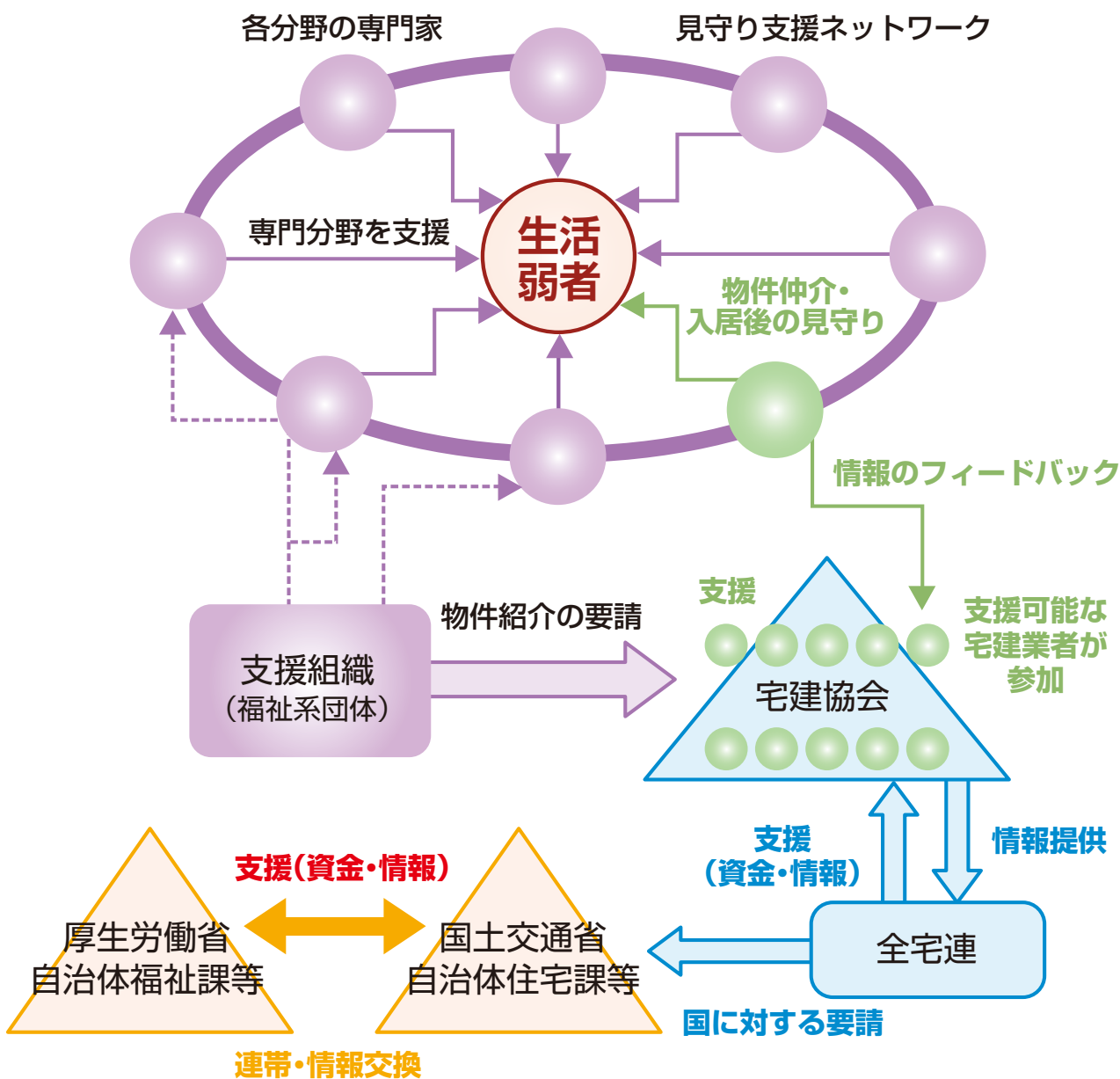
4 円滑な民間賃貸住宅への入居に必要な仕組み

精神障がい者の民間賃貸住宅への入居を促進するためには、不動産業者や家主が安心して民間賃貸住宅を提供できる環境が構築されていることが必要です。

そのためには「見守り支援ネットワーク」を構築していくことが重要であり、厚生労働省や国土交通省による制度面や資金面、情報面での支援が不可欠です。

また、個々の不動産業者や家主に対して直接支援組織（福祉系団体）がアプローチするのではなく、各方面での支援体制が確立されることを前提に、各都道府県の宅建協会に対して精神障がい者への民間賃貸住宅の紹介を要請し、支援可能な不動産業者が見守り支援ネットワークに参加するという仕組みを構築していくことが求められます。

【円滑な民間賃貸住宅への入居に必要な仕組み(モデル)】



出典)ヒアリング結果等を基に事務局作成

5 業界団体等における今後の検討課題

- ① 環境づくり
 - 宅建業者や家主の意識改革
 - PRの促進
- ② 体制づくり
 - 宅建協会からの困りごと相談体制の構築
 - 現場からの困りごと把握体制の構築

平成24年度

「大規模災害時における災害弱者等への安心・安全な住まい確保方策に関する調査研究 報告書」の概要

- 座長……佐藤 貴美 弁護士
- 委員……土田 あつ子 公益社団法人 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会
消費生活研究所 主任研究員
- 委員……市川 三千雄 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
- 委員……見勢本 浩一 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 専務理事

平成25年3月発行

制作/公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL03 (5821) 8111
<http://www.zentaku.or.jp/>